



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 379 950  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1  
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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### 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, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 364 231	1 203 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 364 231</b>	<b>1 203 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 888	
Annen driftskostnad		1 045 330	482 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 129 267</b>	<b>482 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 964</b>	<b>720 719</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 474	1 792
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 474</b>	<b>1 792</b>
Annen finanskostnad		610	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>610</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 864</b>	<b>1 792</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 828	722 511
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 812	
Sum varige driftsmidler		44 812	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 812	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 773	
Andre fordringer		113 405	307 948
Sum fordringer		122 178	307 948
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 220	636 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 220	636 856
Sum omløpsmidler		1 236 397	944 804
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 281 210</b>	<b>944 804</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		972 339	722 511
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>972 339</b>	<b>722 511</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>972 339</b>	<b>722 511</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		281 393	199 496
Annen kortsiktig gjeld		27 478	22 796
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>308 871</b>	<b>222 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>308 871</b>	<b>222 292</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 281 210</b>	<b>944 804</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517147

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 379 950  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1  
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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

#### 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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 929 379 950  
SAMEIET ØVRE STEINAUNET BBL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 364 231	1 203 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 364 231</b>	<b>1 203 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 888	
Annen driftskostnad		1 045 330	482 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 129 267</b>	<b>482 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 964</b>	<b>720 719</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 474	1 792
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 474</b>	<b>1 792</b>
Annen finanskostnad		610	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>610</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 864</b>	<b>1 792</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 828	722 511
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>



Organisasjonsnr: 929 379 950  
SAMEIET ØVRE STEINAUNET BBI

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		44 812	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		44 812	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		8 773	
Andre fordringer		113 405	307 948
Sum fordringer		122 178	307 948
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 114 220	636 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 220	636 856
Sum omløpsmidler		1 236 397	944 804
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 281 210</b>	<b>944 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	972 339	722 511
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>972 339</b>	<b>722 511</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>972 339</b>	<b>722 511</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	281 393	199 496
Annen kortsiktig gjeld	27 478	22 796
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>308 871</b>	<b>222 292</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>308 871</b>	<b>222 292</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 281 210</b>	<b>944 804</b>



Organisasjonsnr: 929 379 950  
SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1

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. 2112

Sameiet Øvre Steinaunet Bb1



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Møterommet Risvold, Asbjørn Øverås veg 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer.
7. Oppdatering av husordensreglene
8. Pergola
9. Forslag til endring i paragraf 2. i husordensreglene sameiet øvre Steinaunet BB1.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Øvre Steinaunet Bb1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Dmitri Gorski (styrets leder)

Forslag til vedtak  
Dmitri Gorski velges til møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble \_\_\_\_\_ foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer.**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 95 000. Dette er i tråd med OBOS anbefaling basert på gjennomsnitt på 1821 kr per bolig: <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 95 000,-



Sak 7

## Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret forslår følgende oppdatering av husordensreglene:

1. Engelsk oversettelse inkluderes i husordensreglene
2. "Boligbasen" oppdateres med "Rubus" som er den nye løsningen til Nordr

### Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta oppdateringen.

### Forslag til vedtak

Oppdateringen vedtas.

### Vedlegg

2. 20240523 Husordensregler Øvre Steinaunet BB1.pdf

Sak 8

## Pergola

Forslag fremmet av:  
Inger Kristin Bjerkan

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Ønsker om felles avstemning om å få pergolaen til ett mere brukervennlig område i ett varierende vær fylke. Veit det har vært inn tidligere, men er ikke enig i styret sitt argument.

### Styrets innstilling

1. Saken har vært til styrebehandling før. Grunn til at vi ikke gikk videre med forslaget var at ingen i styret har sett pergolaen å være særlig i bruk, mens kostnaden til oppgradering er betydelig. Vi så ikke det forslaget treffe mange i sameiet. Men vi er åpne for avstemning om saken på GF og har ingen anbefaling om utfallet - her må alle avgjøre kost/nytte. Forslaget må dog bli mer konkret, og styret derfor har utarbeidet forslag 2 i samråd med Inger. Vi forslår å først stemme før/mot ombygging, og hvis ønske fra alle er at pergolaen skal bygges om foreslår vi å stemme for forslag 2.

2. Skisse og budsjett ble tidligere utarbeidet av Frode, Rune og Børge og holder høy kvalitet. Se vedlegg for materialliste. Ellers skrev Frode: "Forslaget er sotet gjennomsliktig trapestak med impregnerte leker som spikerslag. Det blir satt på spilevegger i impregnert materialer. Høyde er ca 1,60 - litt over sittehøyde. Bak og på



sidene. Det er liggende spilevegger. Ca. 1.60 m høy. Litt over sittehøyde på bak og sidevegger. Vi justerer høyde og mellomrom på spilene etter hva som blir penest på plassen. Vekster kan klatre fint på dette. Det vil fungere fint som levegger"

3. Bygging foreslås foregå som dugnad iht forslag/budsjett over, kun material blir bekostet iht forslaget. Budsjett for prosjektet er 40,000 kr (justert for noe inflasjon).

a)

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

- For Pergola
- Mot Pergola

b)

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

1. Sett på tak og litt tetting i enden.

2. Pergola skal bygges om iht forslag/skisse fra Frode, Rune og Børge. Bygging må foregå som dugnad, kun material blir bekostet iht forslaget. Budsjett for prosjektet er 40,000 kr.

**Vedlegg**

3. Mål og pris pergola 06-23.pdf

Sak 9

**Forslag til endring i paragraf 2. i husordensreglene sameiet øvre Steinaunet BB1.**

**Forslag fremmet av:**

Elisabeth Blissfield

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Paragraf 2. i husordensreglene kan gjøres mer tydelig og spesifikk, slik at den er tydelig, enklere å forstå og forholde seg til.

**Vibrasjonsstøy fra høyttalere**

Et annet felt vi stadig møter i det daglige er forplantingen av støy og vibrasjon er fra høyttalere. Mange har store og sjenerende subwoofere på gulv og vegg, som går rett i strukturen og plager andre i bygget. Her finnes det mange og enkle løsninger på hvordan man kan redusere dette. Det finnes en lang rekke takoppheng- ikke bare til høyttalere, men til alle mulig oppgaver. Disse fanger opp og fjerner vibrasjonen og strukturstøy.

<https://www.stillhet.com/hvordan-reducerer-vi-vibrasjoner>

<https://www.stillhet.com/blogg/om-stoy/forskjellen-paa-vibrasjon-og-resonans>

Hva gjør en subwoofer?



En subwoofer er en høyttaler som er spesielt laget for å gjengi veldig lave frekvenser. Dette inkluderer frekvenser som er for lave for vanlige høyttalere å gjengi. Dette er på grunn av at det kreves mye effekt, stort membranareal og lang slaglengde for å gjengi de lengste lydbølgene med full styrke. En god subwoofer gir en fyldig og dyp basslyd som kan føles i kroppen, forbedrer lydopplevelsen din og gir deg en mer realistisk og dynamisk lyd. Kommer du til å angre på det? Nepppe. <https://soundergy.no/subwoofer-guide-alt-du-trenger-a-vite/>

## Styrets innstilling

Styret anbefaler å IKKE stemme på forslaget fra Blissfield av følgende grunner:

1. Det er allerede spesifisert i § 2 av husordensreglene når det skal være ro i huset. Paragrafen er underbygget i loven. Det er ikke nødvendig med flere presiseringer om hvilke lyder som skal dempes - den listen kan bli veldig lang og husordensreglene kan bli unødvendig kompliserte.
2. Forslaget er upresist og går i praksis ikke å etterleve eller håndheve. Det er uklart hva "normal bruk av lydutstyr og instrumenter" er, hvor grensene for "hertz og desibel" går og hva "tilstrekkelig isolering er".
3. Støy fra subwoofer er ikke et problem i vårt hus. Styret har ikke mottatt en eneste klage på bruk av basshøyttalere eller lydutstyr under de årene vi har bodd her bortsett fra klager fra en beboer rettet mot flere av sine naboer.

## a)

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

- For Forslag til endring i paragraf 2. i husordensreglene sameiet øvre Steinaunet BB1.
- Mot Forslag til endring i paragraf 2. i husordensreglene sameiet øvre Steinaunet BB1.



b)

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

1. Forslag til endring i paragraf 2. husordensregler.

Det er kun tillatt med normal bruk av lydutstyr og instrumenter. Skal lydutstyret brukes utover normal anbefalt frekvens ( hertz) og volum (decibel), må det isoleres ytterligere for å unngå unødig ulempe og skade for andre beboere og sameiere.

Sameiere og beboere, med basshøytalere, må ha tilstrekkelig isolering av høyttalerne, for å unngå unødig og urimelig skade og ulempe for andre. Både de som plasseres på gulvet, på møbel og de som skrues på vegg.

Dette kan innføres og spesifiseres i

§ 2 i husordensreglene for sameiet Øvre Steinaunet BB1.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Foreksempel her

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Fredager og lørdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 24.00 og 09.00. På søndager og helligdager gjelder Lov om helligdager og helligdagsfred. Det vil si at på søn- og helligdager fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med utilbørlig støy.

Vibrasjonsstøy fra høyttalere

Et annet felt vi stadig møter i det daglige er forplantingen av støy og vibrasjon er fra høyttalere. Mange har store og sjenerende subwoofere på gulv og vegg, som går rett i strukturen og plager andre i bygget. Her finnes det mange og enkle løsninger på hvordan man kan redusere dette. Det finnes en lang rekke takoppheng- ikke bare til høyttalere, men til alle mulig oppgaver. Disse fanger opp og fjerner vibrasjonen og strukturstøy.

<https://www.stillhet.com/hvordan-reduserer-vi-vibrasjoner>

<https://www.stillhet.com/blogg/om-stoy/forskjellen-paa-vibrasjon-og-resonans>

Hva gjør en subwoofer?

En subwoofer er en høyttaler som er spesielt laget for å gjengi veldig lave frekvenser. Dette inkluderer frekvenser som er for lave for vanlige høyttalere å gjengi. Dette er på grunn av at det kreves mye effekt, stort membranareal og lang slaglengde for å gjengi de lengste lydbølgene med full styrke. En god subwoofer gir en fyldig og dyp basslyd som kan føles i kroppen, forbedrer lydopplevelsen din og gir deg en mer realistisk og dynamisk lyd. Kommer du til å angre på det? Neppe.

<https://soundergy.no/subwoofer-guide-alt-du-trenger-a-vite/>

Mvh Elisabeth Blissfield h 103

2. Forslaget forkastes.



**Vedlegg**

4. Forslag til paragraf 2. husordensregler..pages

5. Forslag til paragraf 2. husordensregler..pdf

Sak 10

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dmitri Gorski

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Arve Rundhaug

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Tøndel Sliper



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Dmitri Gorski	Anna Haarsakers Veg 13
Styremedlem	Svein Roar Dragsnes	Anna Haarsakers Veg 13
Styremedlem	Oda Støre	Anna Haarsakers Veg 13
Varamedlem	Trond Arve Rundhaug	Anna Haarsakers Veg 13
Varamedlem	Emilie Tøndel Sliper	Anna Haarsakers Veg 13

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [ovresteinaunetbb1@styrerommet.no](mailto:ovresteinaunetbb1@styrerommet.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 Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

Sameiet består av 52 seksjoner.

Sameiet Øvre Steinaunet Bb1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929379950, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

83      71

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

Sameiet Øvre Steinaunet Bb1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter i perioden mai 2023 til mai 2024. Det er ellers hyppig kontakt mellom styremedlemmene på e-post og Vibbo og mindre ting av praktisk karakter blir håndtert fortløpende.

## Serviceavtaler

Sameiet har en rekke service- og innkjøpsavtaler som sørger for at nødvendig vedlikehold blir utført, nødvendige funksjoner opprettholdt og at vi ikke får dyre overraskelser i fremtiden. Ambisjonen til styret er at alle avtaler skal ses over minst hvert 5. år for å utfordre leverandører på pris. Oversikt over avtaler er i tabellen under. Beløpene er unøyaktige grunnet variasjoner i forbruksmateriell og reservedeler, men gir bra oversikt.

Firma	Avtalen dekker	Ca. sum per år [kr]
AddSecure	Brannalarm, tilkobling	2 500,-
Brannvesen	Brannalarm, abonnement	9 000,-
OneCo	Elektro & brannalarm	36 000,-
Techem	Fjernavlesning (fjernvarme og vann)	35 000,-
Schindler	Heis, service	22 000,-
Bryn	Ventilasjon, service	30 000,-
Nortekstil	Matter, utskifting	25 000,-
Northern Property*	Renhold	52 000,-
Orion	Vaktmestertjenester	100 000,-
RørFunn	VVS og sprinkler	30 000,-
If skadeforsikring	Forsikring	100 000,-
Aneo	Lading av bil (drift, fellesinfrastruktur)	30 000,-
Telenor	TV og bredbånd	Belastes beboere
Statkraft	Fjernvarme i fellesarealer	100 000,-
Trondheim kommune	Vann/avløp i fellesarealer (estimat)	5 000,-
Volte	Strøm i fellesarealer	65 000,-
OBOS	Forretningsførsel	80 000,-
BDO	Revisjon	10 000,-
Abra	Adgangskontroll, service lås	7 000,-
Everlite	Røykeluke, service	3 600,-
Windsor	Garasjeport, service	3 500,-
Noha Norway	Kontroll av brannslukkere	3 000,-

\* Northern Property overtok kontrakten på renhold fra Midtnorsk Renhold i slutten av 2023. Det har vært utfordringer med kvalitet på renhold hos oss og vi har jobbet for å bedre på dette. Styret opplever at kvalitet på renholdet ble bedre etter overtakelsen av kontrakten. Det skal anmerkes at vi har meget konkurransedyktig pris på renhold.

## Fortløpende kontakt med utbygger og entreprenører

Det har vært fokus på å lukke utestående punkter fra overtakelsen av fellesarealer iht. listen i Boligbasen. Ett-års befaring av fellesarealer ble gjennomført i august 2023. Styret opplever Nordr som flinke og imøtekommende, fellesarealene holder høy kvalitet.

Det har også vært en del dialog og koordinering med prosjektledelsen hos Backe, Spennarmøring og Nordr vedrørende arbeid med øvrige byggetrinn i Øvre Steinaunet – støy på arbeidsplassen utover fastsatt arbeidstid som utbygger selv har utarbeidet har stått sentralt og gjentatt svært høyløyt musikk på dagtid, anleggsveier, parkering, og andre ting.



## Diverse utstyr som er kjøpt inn til fellesbruk

Fra før har alle tilgang til følgende utstyr:

- Høytrykkspyler, trommel med vannslange, trommel med vannslange på hjul til bruk utomhus, vaskekoster, og støvsuger til bruk på bil- og sykkelvaskeplass i garasjen
- Diverse utstyr til smøreboden (smørestativ og strykejern til smøring, verktøy donert av beboere)
- Spade, kost og ishakke (hengt opp ved inngangen til garasjen, på innsiden)

Det er anskaffet følgende nytt utstyr i 2023:

- Fastmontert trommel med høytrykksslange til høytrykkspyleren
- Hjerterstarter i oppgangen (1. etasjen)

Det har vært en del utfordringer med høytrykkspyleren på vaskeplassen. Den er populær og brukes mye. Det er bra, men det medfører også en del slitasje. En slik høytrykkspyler er ikke beregnet for å brukes av 50+ husholdninger og styret har derfor arbeidet med å gjøre vaskeutstyret med robust. Fast trommel med høytrykksslange ble montert på veggen på vaskeplassen for å minimere påkjenninger på selve høytrykkspyleren. Det ble også montert standardkoblinger istedenfor spesialkoblinger på alt av vaskeutstyr for å gjøre det enklere å skifte ut deler. Styret ber alle om å være forsiktige ved bruk av vaskeutstyret. Slipp ikke slangen når den rulles opp på trommelen, følg med hele veien og få den helt opp slik at munnstykket ikke ligger på gulvet. Vask utstyret og selve vaskeplassen etter bruk og heng opp alt av utstyr på plass.

En hjerterstarter er montert i oppgangen i 1. etasjen. Den er halvautomatisk og gir muntlige instruksjoner om hvordan den skal brukes når lokket åpnes. Samtidig kommer lydalarm som skal varsle andre om situasjonen. Tilgang på en hjerterstarter kan være avgjørende ved hjerrestans de første minuttene mens ambulansen er på vei – ikke nøl med å bruke den, den kan redde liv! Kort innføring vill bli gitt ifm. brannøvelsen i august.

## Ladeløsning levert av ANEO

Styret følger nøye med på drift av ANEO sin løsning for lading av biler i vår parkeringskjeller. Vi skjønner godt at abonnementsløsning, som forretningsmodellen til ANEO baserer seg på, innebærer gode inntekter til dem i form av ARR (Annually Recurring Revenue). Vi har i 2023 forhandlet frem en mer rettvis modell for betaling til ANEO der kostnaden for ladeinfrastrukturen dekkes av felleskapet mens abonnement tegnes av hver enkelt beboer for egen ladestasjon, service og strøm. Kostnaden for overtakelsen av anlegget ble også redusert betydelig (med ca. 100 000,-) i denne avtalen. Vi fikk også ANEO å fryse sine priser til oss ut 2023 etter en varslet heftig prisoppgang i starten av året. Vi følger med utviklingen i 2024. Noe prisøkning er forventet grunnet inflasjon som gir grunnlag for indeksjustering.

Aller helst hadde vi hatt full kontroll og eierskap over ladeanlegget, men avtalen med ANEO ble inngått av Nordr før overtakelsen. Nå er det opp til ANEO å bevise for oss at de klarer å levere en langsiktig konkurransedyktig tjeneste som de lover. Vi vurderer hele tiden å kjøpe ut anlegget fra ANEO og overta driften som et alternativ. Tjenesten som ANEO leverer til oss i dag består av flere forskjellige deler:



Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

Tjeneste	Kostnader	Alternativer
Lån, bygging/drift av infrastruktur for lading.	Sameiet blir fakturert 29 700,- per år.	Ta opp lån og kjøpe ut ladeanlegget (ca. 450 000,-)
Drift - service, support og betalingsløsning.	Er i dag bakt sammen i et abonnement som betales av hver enkel beboer. Kostnaden varierer	Andre operatører – Movel, Mer, Elway med flere.
Leie av ladebokser	avhengig av hvilken strømpakke som velges (for eksempel koster 50 kWt kr. 249,- og 200 kWt kr. 499,-).	Andre operatører eller kjøp.
Strøm		Spotpris med mulighet å lade når strømmen er billigst.

Et av vilkårene som vi har stilt for å på sikt ikke ta over driften av anlegget er at ANEO slutter å ta betalt for strøm slik de gjør nå, i faste strømpakker. Vi ønsker at strømmen skal faktureres fleksibelt og uten påslag, og at vi skal ha mulighet å styre lading automatisk til billigste tiden på døgnet (lading til spotpris). ANEO lover flere spennende nyheter i 2024 og vi forventer at tjenestene vi ønsker kommer på plass irla året.

Vi ønsker å gi ANEO en sjanse å levere en slik løsning da bytte av leverandører innebærer mye jobb og en del risiko – husk at krisen som ladeboks-selskapet Ease har vært igjennom i 2023 ble langt mindre truende for oss når det er ANEO som eier ladeboksene.

## Utskifting av vannmålere

I desember 2023 ble alle kommunale vannmålere i huset skiftet ut til målere fra Techem. Dette ble gjort for å få en mer enhetlig måling av vannforbruk samt for å spare kostnader.

Bakgrunn til utskiftingen er at hver leilighet hadde fra før to vannmålere som kommunen eier, en for kaldt og en for varmt vann. Disse ble leid av kommunen og alle betalte 370,- per år per vannmåler via kommunale gebyrer (det var en egen linje for dette på regningen alle får fra Trondheim Kommune). Leien var relativt dyr og vi så også uheldige konsekvenser av å ha to leverandører på avregning som tar dette med GDPR litt vel strikt (Techem som avregner varme og kommunen som avregner vann).

Alle vannmålere ble skiftet ut i desember 2023 til målere som vi fikk fra Techem. Nå er det kun Techem som avregner både varme og vann hos oss, og dette skjer som før via OBOS sin a-konto en gang i året. Overgang til Techem sine målere innebar at sameiet betalte ca. 95 000,- for arbeid med å installere nye målere (som vi fikk gratis av Techem). Fra 2024 betaler altså hver leilighet 740,- mindre per år i gebyrer til kommunen, da leien av vannmålere bortfaller. Kostnader for installasjon, drift og vedlikehold av nye målere planlegges å kompenseres ved å øke fellesutgiftene med et lite beløp (mindre enn 740,- i året per leilighet som alle sparer i leie av målere fra kommunen) fra neste år. Dette vill likevel resultere i besparelser for alle beboere allerede fra første året og besparelser for sameiet fra tredje året. Besparelsene for sameiet vill beløpe seg til rundt en halv million på 20-års sikt og vi får i tillegg mer enhetlig system med en leverandør mindre å forholde seg til.



## Konflikter mellom beboere

Styret har notert at det har vært noen konflikter mellom beboere i blokken 1. ila 2023 som gjaldt støy, lukt og andre forhold. Det er veldig høy terskel for at styret skal blande seg inn i konflikter mellom beboere – det skjer først etter mange klager fra flere boenheter og når det er åpenbart at det foreligger brudd på våre husordensregler eller vedtekter. Vi oppfordrer alle til å finne minnelige løsninger hvis en uenighet oppstår. Første tiltak er alltid å diskutere saken med motparten! Det er 52 boenheter i blokken vår og det er naturlig at naboene høres og synes. Samtidig oppfordrer vi til å ta hensyn til hverandre og at våre husordensregler må følges.

## Andre tiltak

Det ble utarbeidet brannvernrutiner for sameiet. Vellykket evakueringsøvelse ble gjennomført i august 2023 for å styrke brannberedskap. Det skal vi fortsette med hvert år.

Parkering for besøkende har vært et tema for mye diskusjoner. Det er ikke lov å parkere foran inngangen til bygget og styret har satt opp skilter som opplyser om det. Veien opp til inngangen og plassen foran inngangen er ment for utrykningskjøretøy.

Parkerings situasjonen endrer seg ofte nå når bygging av de andre trinnene er godt i gang og styret har derfor vært avventende med å iverksette tiltak. I skrivende stund er det etablert 16 gjesteplasser langs med Anna Haarsakers veg 11. Det er ikke anledning til å parkere biler som hører til Øvre Steinaunet på disse plasser – de er kun ment til besøkende. Denne regelen blir i dag ikke opprettholdt i tilstrekkelig grad. Det vil bli satt inn flere tiltak for å sikre at besøkende har mulighet å parkere der når mer av nærområdet er ferdigstilt. Boende i Øvre Steinaunet BB1 har anledning til å kjøpe p-plasser i p-kjelleren under lavblokken (BK1) og alle som disponerer bil, men ikke har garasje plass anbefales å vurdere å kjøpe en p-plass der. Det er også en stor parkering ved innkjørsel til Anna Haarsakers veg som tilhører kommunen og som kan benyttes av besøkende (egne parkeringsregler gjelder der – kun korttidsparkering er mulig).

## Fremtidige planer

Det er ikke planlagt vedlikehold utover de service- og innkjøpsavtaler som er inngått.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 927 526.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### 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 Sameiet Øvre Steinaunet Bb1.

### Lån

Sameiet Øvre Steinaunet Bb1 ingen lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 46X0F-Q7DEL-KEIOF-4JJ4-V4V5E-SJ04D



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 15:20:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 46X0F-Q7DEL-KEIOF-4JJ4-V4V5E-SJO4D

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>

18 av 38

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



## SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1 ORG.NR. 929 379 950, KUNDENR. 2112

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>						
Innkrevde felleskostnader	2	1 332 196	698 129		1 319 000	1 334 000
Andre inntekter	3	32 035	505 320		0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 364 231</b>	<b>1 203 449</b>		<b>1 319 000</b>	<b>1 334 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
Personalkostnader	4	-7 050	0		-11 914	-13 352
Styrehonorar	5	-50 000	0		-84 500	-94 692
Avskrivninger		-26 888	0		0	0
Revisjonshonorar	6	-8 729	-8 315		-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 875	-40 625		-80 250	-80 000
Konsulenthonorar	7	-8 095	-3 370		-15 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-234 294	-110 902		-360 000	-189 000
Forsikringer		-87 459	-50 524		-103 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-1 628	-269		-8 000	-3 000
Kostnader sameie		0	0		-109 200	-109 200
Energi/fyring	10	-156 418	-31 303		-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 726	-153 560		-280 000	-307 000
Andre driftskostnader	11	-183 106	-83 863		-266 000	-211 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 129 267</b>	<b>-482 730</b>		<b>-1 397 864</b>	<b>-1 186 644</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>234 964</b>	<b>720 719</b>		<b>-78 864</b>	<b>147 356</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>						
Finansinntekter	12	15 474	1 792		0	0
Finanskostnader	13	-610	0		0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 864</b>	<b>1 792</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>249 828</b>	<b>722 511</b>		<b>-78 864</b>	<b>147 356</b>
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		249 828	722 511			



Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	44 813	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 813</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 505	5 506
Kundefordringer		8 773	0
Forskuddsbetalte kostnader		85 933	110 101
Andre kortsiktige fordringer		0	135 547
Energiavregning	15	24 967	56 793
Driftskonto OBOS-banken		600 806	385 740
Sparekonto OBOS-banken		513 414	251 116
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 236 397</b>	<b>944 804</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 281 210</b>	<b>944 804</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		972 339	722 511
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>972 339</b>	<b>722 511</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 478	22 796
Leverandørgjeld		281 393	199 496
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>308 871</b>	<b>222 292</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 281 210</b>	<b>944 804</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.03.2024  
Styret i Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

Dmitri Gorski /s/

Oda Støre /s/

Svein Roar Dragsnes /s/



Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	776 820
TV/Bredbånd	280 176
P-plass	166 000
Kontingent utomhus	109 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 332 196</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Parkeringsleie	2 000
Startkapital	30 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>32 035</b>

Selskapet har mottatt startkapital fra Lokalmegleren Trondheim AS etter salg av leiligheter.



Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 729.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 095
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 095</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 565
Drift/vedlikehold VVS	-123 196
Drift/vedlikehold elektro	-1 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 056
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 967
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 291
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 066
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-687
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-234 294</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 628
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 628</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 523
Fjernvarme	-91 895
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-156 418</b>



Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 677
Verktøy og redskaper	-799
Driftsmateriell	-3 201
Vaktmestertjenester	-90 980
Renhold ved firmaer	-66 905
Andre fremmede tjenester	-10 835
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 246
Bank- og kortgebyr	-3 064
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-183 106</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 053
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 414
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 474</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-610
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-610</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2023	71 700
Avskrevet i år	-26 888
	44 813
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>44 813</b>



Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

**NOTE: 15**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-213 764
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-213 764</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	35 100
Fjernvarme	203 631
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>238 731</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>24 967</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4967131. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## HUSORDENSREGLER For Øvre Steinaunet BB1

### Oppdatering vedtatt på ordinært sameiermøte 23.05.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet og til boligveilederen fra Nordr som gir detaljert teknisk beskrivelse.

#### §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

#### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Fredager og lørdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 24.00 og 09.00. På søndager og helligdager gjelder Lov om helligdager og helligdagsfred. Det vil si at på søn- og helligdager fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med utilbørlig støy.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Røyking er ikke tillatt på svalganger og utenfor inngangspartiet. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Vinduer og dører skal i størst mulig grad holdes lukket under arrangementet. Vinduer og dører skal holdes lukket utenfor de tider som er oppgitt over. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er lukket og/eller låst til enhver tid.



### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Alle som bruker vaskeanlegget i garasjen og smørebua må rydde etter seg. All søppel skal fjernes og kastes. Alt inventar som tilhører sameiet (for eksempel utstyr i vaskekjelleren og hobbyrommet) skal forlates på sin faste plass og i samme tilstand som det var når det ble tatt i bruk. Det skal være orden i sykkelkjelleren og gamle sykler som ikke er lengre i bruk må fjernes. Parkering av sykkel er kun tillatt i sykkelstativ.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Biler, mopeder og motorsykler skal kun parkeres på anviste plasser. Det er lov å stoppe utenfor inngangen, men kun i en kort periode for av/påstigning eller for å laste varer. Stativet foran inngangspartiet er primært for sykler og skal ikke benyttes for parkering av mopeder og motorsykler.

### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papir og restavfall kastes i søppelsug plassert utenfor garasjeporten. Papp, plast og glass kastes i beholdere ved innkjøringen til området. Hageavfall, papp, store gjenstander og bygge-avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### § 5. Vedlikehold og arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Ventileringen av bygningen går via et felles balansert ventilasjonsanlegg. Tillufts- og avtrekksventiler i hver enkelt seksjon må derfor ikke fjernes eller justeres på da dette kan endre luftmengdene i seksjonene. Ved fjerning av eller forandring av ventilenes innstilling, kan seksjonseier bli økonomisk ansvarlig for innregulering av ventilasjonsanlegget i bygget.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, slik som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendig farge etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Sameiet har kontrakt med ANEO som leverer lading av elbil på egen garasjeplass som en tjeneste. ANEO har installert, eier og driver all infrastruktur for lading og administrerer betaling. Ladestasjon til egen garasjeplass kan bestilles via ANEO. For mer informasjon se ANEO sin hjemmeside, se også beskrivelse i boligveilederen. Lading av bil kan kun gjøres på godkjent ladepunkt.

Om nøkler eller nøkkelbrikker går tapt/mistes, skal dette rapporteres til forretningsfører som per i dag er OBOS. Nye nøkler/nøkkelbrikker kan også bestilles fra OBOS mot egen kostnad. For mer informasjon se Vibbo der det finnes en online skjema for bestilling.



## § 6. Brannforebyggende sikkerhet

Skulle det oppstå akutte hendelser som ikke kan vente til vanlig arbeidstid, og som krever umiddelbart aksjon, er det viktig at du varsler raskt og til rett person. I tillegg til nødetater, ta kontakt med utbyggeren – du vill finne nødvendige telefonnummer på [www.rubustech.io](http://www.rubustech.io) (lagre gjerne disse på telefonen allerede nå). Husk også å varsle forsikringsselskapet (for innbo) og styret i sameiet.

Av hensyn til forebygging av brann er det ikke lov å oppbevare annet enn følgende på din garasje plass: et sett med dekk og tilbehør til bilen som takstativ, skistaiv eller sykkelstativ. Alt annet må oppbevares i leiligheten eller boden.

Leiligheten din er fullsprinklet. I hvert sprinklerhode sitter det en glassampull som smelter ved bestemt temperatur. Det står vann frem til sprinklerhoder til enhver tid. Kun sprinklerhodet som er påvirket blir utløst. Sprinkleranlegget er koblet opp mot brannvarslingsanlegget, og om en sprinkler utløses vill også brannlarmanlegget varsle om brann. Observere at hvis et sprinklerhode blir skadet gjennom fysisk ytre påvirkning slik at sprinkleranlegget blir aktivert, vill eventuelle kostnader som dette medfører bli belastet leilighetseieren.

Et brannpanel er plassert i 1. etg ved trapp og heis. Dersom brannalarmen går, vill det stå på dette panelet hvor i bygget brannalarmen har utløst. I hver etasje i heis-/trappehuset er det montert en brannmelder. Noen leiligheter har også fått en avmelder montert (tilvalg). Om brannalarmen blir utløst har man 2 minutter fra alarmen går til det varsles videre til brann- og redningsetaten. På den tiden har du dermed mulighet til å avstille alarmen om det er en falsk alarm.

Ved brannalarm vill heisen gå automatisk ned til 1. etg og vill ikke være mulig å bruke. Rømningsveier er enten via hovedtrappeløpet midt i blokka eller via de to utenpåliggende rømningsstrappene som har utgang til felleskorridorer nord og sør. I kjeller er det rømningsveier ut mot garasjeport, opp innsatsvei for brannvesen i andre enden av p-kjelleren eller opp hovedtrappa. Alle rømningsveier er markert med skilt for rømningsvei. Alle bør sette seg inn i hvor rømningsveiene og nødutgangene ligger. Styret har ansvar for å arrangere brannøvelse en gang per år.

Instruks ved utløst brannalarm:

1. Ved brannalarm skal gå ut av leiligheten. Ved misstanke om at man har utløst falsk (liten) alarm i egen leilighet, kan man sjekke detektoren(e) i leiligheten - dersom den blinker er alarmen utløst en annen plass, og om den lyser fast er alarmen utløst på denne detektoren. Dersom man har manuell avstiller i leiligheten, kan man prøve å tilbakestille derifra dersom det er misstanke om feilalarm - men denne vil ikke fungere om det er felles (stor) alarm fra en annen plass. På veien ut kan man ta turen innom brannpanelet ved heisen. Der står det står hvor alarmen er utløst.
2. Om det er stor alarm skal du fortsette ned i trapphuset (ikke bruk heis) og gå ut på samlingsplassen utenfor huset. Brannvesen er varslet og kommer snart for å ta seg av alarmen.

## § 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Propangass ol. skal ikke oppbevares innendørs, heller ikke i kjellerbod, men kan oppbevares utvendig på balkong/terrasse. Hver enkelt beboer har ellers ansvar for å følge retningslinjer/lovverk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet (DSB) og Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT). Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne og innenfor lovens bestemmelser. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:



1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med, og følger gjeldende myndighetskrav angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Husk lovpålagt båndtvang.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## **§ 9. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## **§ 10. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



**HOUSE RULES**  
**For Øvre Steinaunet BB1**

**The update is approved at the ordinary general meeting 23.05.2024**

The house rules are considered as a supplement to the articles of association that apply to the housing cooperative at any given time and to the guidebook from Nordr we received with every apartment, which provides a detailed technical description.

**§1. Purpose**

The purpose of the house rules is to create good conditions within the housing cooperative and among neighbors, in addition to protecting the property, facilities, and common equipment, as well as maintaining a uniform appearance on the property. Show necessary consideration towards others living or staying on the property of the cooperative! A good relationship between residents is best developed by making direct contact with each other. Good neighbor relations are characterized by feeling responsible for each other and by everyone contributing to creating a good living environment together.

Owners are obliged to follow the house rules and are responsible for ensuring that they are complied with by all members of the household and made known to tenants and others who are given access to the residence.

**§ 2. Consideration for other residents**

The use of the unit and common areas must not unreasonably or unnecessarily harm or inconvenience other owners or residents.

There shall be general quiet between 11:00 p.m. and 7:00 a.m. On Fridays and Saturdays, there shall be general quiet between midnight and 9:00 a.m. On Sundays and public holidays, the Public Holiday Act applies. This means that on Sundays and public holidays from midnight to midnight, as well as on Christmas Eve, Easter, and Pentecost after 4:00 p.m., there shall be a public holiday peace that no one may disturb it with undue noise.

Smoking indoors in common areas is not allowed. Smoking is not allowed on the outside passageways and outside the entrance. Hammering, drilling, and other noisy work must be done at times when it causes the least disturbance to neighbors.



Neighbors should be notified well in advance of major private events. Windows and doors should be kept closed as much as possible during the event. Windows and doors should be kept closed outside the times specified above. Residents shall ensure that common doors/entrance doors are closed and/or locked at all times.

### **§ 3. Order in common areas**

Bicycles, strollers, sports equipment, toys, and similar items should not be left in stairwells, entrance halls, lawns, and play areas. Personal belongings should not be stored in stairwells and corridors.

Anyone using the laundry facilities in the garage and ski waxing room must clean up after themselves. All garbage should be removed and disposed of. All equipment belonging to the cooperative (e.g., equipment in the laundry room and hobby room) should be left in its designated place and in the same condition as when it was used. There should be order in the bicycle storage area, and old bicycles no longer in use should be removed. Parking of bicycles is only allowed in bicycle racks.

Care must be taken when carrying belongings into and out of the building. Owners are responsible for any damage they cause to the property. Residents are encouraged, in their own interest, to protect the common areas, and everyone must contribute to keeping the area in and around the property tidy and clean.

Cars, mopeds, and motorcycles should only be parked in designated spaces. It is allowed to stop in front of the entrance, but only for a short period for loading/unloading or loading goods. The rack in front of the entrance is primarily for bicycles and should not be used for parking mopeds and motorcycles.

### **§ 4. Waste management**

Any littering of the property, including sidewalks, walkways, stairs, common areas, and waste disposal areas, is not allowed.

Household waste should be sorted according to the municipality's instructions. Paper and residual waste are disposed of in garbage chutes located outside the garage door. Cardboard, plastic, and glass are disposed of in containers at the entrance to the area. Garden waste, cardboard, large items, and construction waste should be taken to the municipality's recycling stations.

Waste should not be placed outside the waste containers. Waste should also not be left in common areas or outside your own entrance door.

### **§ 5. Maintenance and work requiring authorized personnel**

Work on bathrooms, laundry rooms, and kitchens, including piping, must only be carried out by authorized companies due to the risk of leakage to underlying apartments. Unappropriate items should not be thrown into sinks and toilets causing drainage pipes to clog. Electrical work should only be carried out by authorized companies.

Ventilation of the building is done through a common balanced ventilation system. Inlet and exhaust vents in each section must therefore not be removed, covered or adjusted as this can change the air flow in the sections. By changing the settings of the vents, the unit owner may become financially liable for adjusting the ventilation system in the building.

Work that may involve changes to the facade or surface facing common areas, such as replacement of windows and doors (on or facing common areas), installation and color selection of awnings, satellite dishes, exterior color changes, etc., can only be carried out with approval from the board.

The cooperative has a contract with ANEO for providing electric vehicle charging at the indoor parking garage as a service. ANEO has installed, owns, and operates all infrastructure for charging and manages payment. Charging stations for private parking spaces can only be ordered through ANEO.



For more information, see ANEO's website, also refer to the description in the guidebook. Charging of vehicles can only be done at approved charging points.

If keys or key cards are lost, this should be reported to the property manager, which is currently OBOS. New keys/key cards can also be ordered from OBOS at the owner's expense. For more information, see Vibbo where there is an online form for ordering.

## § 6. Fire prevention safety

If there are acute incidents that cannot wait until normal working hours and require immediate action, it is important that you notify the appropriate person quickly. In addition to emergency services, contact the developer - you will find necessary phone numbers on [www.rubustech.io](http://www.rubustech.io) (you may want to save these on your phone now). Also remember to notify the insurance company (for contents) and the board of the cooperative.

For fire prevention, it is not allowed to store anything other than the following on your parking space: a set of tires and accessories for the car such as roof racks, ski racks, or bicycle racks. Everything else must be stored in the apartment or storage room.

Your apartment is fully sprinklered. Each sprinkler head contains a glass ampoule that melts at a certain temperature. There is water in the sprinkler heads at all times. Only the sprinkler head that is affected will be activated. The sprinkler system is connected to the fire alarm system, and if a sprinkler is activated, the fire alarm system will also alert the fire department about the fire. Note that if a sprinkler head is damaged by physical external force causing the sprinkler system to be activated, any costs incurred as a result will be charged to the apartment owner.

A fire panel is located on every floor by the stairs/elevator. If the fire alarm goes off, the panel will indicate where in the building the fire alarm has been triggered. It is possible to cancel the fire alarm from the fire panel. Some apartments have also been equipped with fire alarm shutoffs (optional). If the fire alarm is triggered, you have 2 minutes from the alarm going off until it is further reported to the fire department. During this time, you have the opportunity to turn off the alarm if it is a false alarm that you caused.

In case of a fire alarm, the elevator will automatically go down to the ground floor and will not be usable. Escape routes are either through the main stairwell in the middle of the building or through the two external escape stairwells that have exits to the north and south common corridors. In the basement, there are escape routes to the garage door, up the access road for the fire department at the other end of the parking garage, or up the main stairs. All escape routes are marked with signs. Everyone should familiarize themselves with the location of the escape routes and emergency exits. The board is responsible for organizing a fire drill once a year.

Instructions in case of a triggered fire alarm:

1. When the fire alarm goes off, evacuate the apartment. If you suspect that you have triggered a false (small) alarm in your own apartment, you can check the detector(s) in the apartment - if it blinks, the alarm is triggered elsewhere, and if it is lit continuously, the alarm is triggered on that detector. If you have a manual shutoff in the apartment, you can try to reset it if there is suspicion of a false alarm - but this will not work if it is a common (large) alarm from elsewhere. On the way out, you can check the fire panel by the elevator. It will indicate where the alarm has been triggered.
2. If it is a large alarm, continue down to the stairwell (do not use the elevator) and go out to the assembly point outside the building. The fire department has been notified and will come shortly to take care of the alarm.



## **§ 7. Use of grills**

Only electric or gas grills are allowed on balconies/terraces. Gas cylinders must be stored in accordance with regulations. Propane gas, etc., should not be stored indoors, nor in the basement storage room, but can be stored outside on the balcony/terrace. Each resident is otherwise responsible for following guidelines/regulations from the Directorate for Civil Protection (DSB) and the Trøndelag Fire and Rescue Service (TBRT). When grilling, special consideration must be taken for the neighbors.

## **§ 8. Pet ownership**

It is allowed to keep pets as long as pet ownership does not cause annoyance or inconvenience to other residents and complies with legal requirements. The following provisions apply to pet ownership:

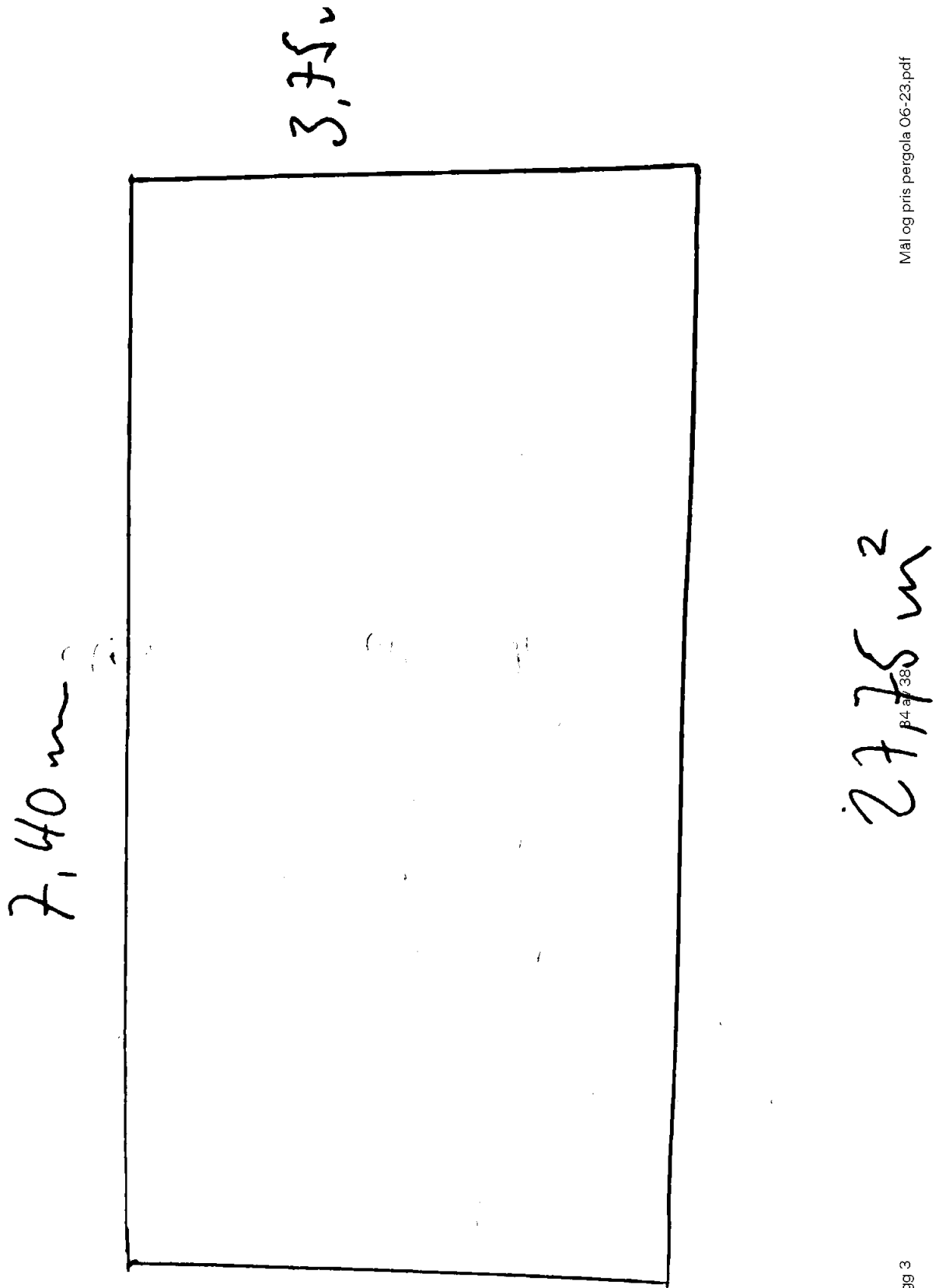
1. It is assumed that the owner of the animal is familiar with and follows the applicable regulatory requirements regarding pet ownership and the penalty provisions for keeping animals.
2. Remember the leash laws.
3. The owner of the animal must immediately remove any excrement left by the animal on the property.
4. Animals must be kept away from playgrounds and sandboxes.

## **§ 9. Violation of house rules**

Any complaints about neighbors for violations of the house rules or due to other disturbing conditions should be addressed directly to the neighbor. Perhaps the person is not aware of the situation, and the problem can be resolved through conversations between the parties. Repeated and/or serious violations of the house rules can be reported in writing to the board.

## **§ 10. Amendment of house rules**

The house rules can be amended by the general meeting of the cooperative. Decisions on amendments are made by a simple majority of the votes cast.



Mål og pris pergola 06-23.pdf

Vedlegg 3

17.06.2025 kl 18:44



Tablplater  $757K \times 1,205,- = 8435,-$   
Løst imp.  $11/36 \ 450m \times 7,90,- = 3,555,-$   
- n -  $36/48 \ 90m \times 16,85,- = 1,516,-$   
Skraver tabz, løst og spiler ca  $650 \times 3 = 1,950,-$   
15,456,-  
Transport ca  $= 990,-$   
16,446,-  
Nye materialer til sykkelbodag  
og avretting ca  $= 3,554,-$   
Tot ca  $= 20,000,-$

## Forslag til endring i paragraf 2. husordensregler.

Det er kun tilfatt med normal bruk av lydutstyr og instrumenter. Skal lydutstyret brukes utover normal anbefalt frekvens (hertz) og volum (decibel), må det isoleres ytterligere for å unngå unødig ulempe og skade for andre beboere og sameiere. Sameiere og beboere, med basshøytalere, må ha tilstrekkelig isolering av høyttalerne, for å unngå unødig og urimelig skade og ulempe for andre. Både de som plasseres på gulvet, på møbel og de som skrues på vegg.

Dette kan innføres og spesifiseres i § 2 i husordensreglene for sameiet Øvre Steinaunet BB1.

**§ 2. Hensynet til øvrige beboere**  
*Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.*

Foreksempel her

*Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Fredager og lørdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 24.00 og 09.00. På søndager og helligdager gjelder Lov om helligdager og helligdagsfred. Det vil si at på søn- og helligdager fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med utilbørlig støy.*

### Vibrasjonsstøy fra høyttalere

Et annet felt vi stadig møter i det daglige er forplantingen av støy og vibrasjon er fra høyttalere. Mange har store og sjenerende subwoofere på gulv og vegg, som går rett i strukturen og plager andre i bygget. Her finnes det mange og enkle løsninger på hvordan man kan redusere dette. Det finnes en lang rekke takoppheng- ikke bare til høyttalere, men til alle mulig oppgaver. Disse fanger opp og fjerner vibrasjonen og strukturstøy.

<https://www.stillhet.com/hvordan-reduserer-vi-vibrasjoner>

<https://www.stillhet.com/blogg/om-stoy/forskjellen-paa-vibrasjon-og-resonans>

### Hva gjør en subwoofer?

En subwoofer er en høyttaler som er spesielt laget for å gjengi veldig lave frekvenser. Dette inkluderer frekvenser som er for lave for vanlige høyttalere å gjengi. Dette er på grunn av at det kreves mye effekt, stort membranareal og lang slaglengde for å gjengi de lengste lydbølgene med full styrke. En god subwoofer gir en fyldig og dyp basslyd som kan føles i kroppen, forbedrer lydopplevelsen din og gir deg en mer realistisk og dynamisk lyd. Kommer du til å angre på det? Nepppe. <https://soundergy.no/subwoofer-guide-alt-du-trenger-a-vite/>

Mvh Elisabeth Blissfield h 103



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 2112 Selskapsnavn: Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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