

Arealmåling

Orkesterplassen

Gnr 99, Bnr 1040, Snr . 21 (S2-302)

7500 Stjørdal

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: Bruksareal=P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmann har etter beste skjønn ut i fra dagens bruk konkludert med følgende areal, avrundet til nærmeste hele tall og oppgitt i kvadratmeter:

Leilighet		BRA	P-ROM	S-ROM
3.etg:		78m ²	75m ²	3m ²
Sum:		78m ²	75m ²	3m ²

Følgende rom inngår i Primærarealet (P-ROM):

3. etasje: Entre, 2 soverom, bad, stue inkl. kjøkken

Følgende rom inngår i sekundærarealet (S-ROM):

3. etasje: Bod

Kommentar: Rombenevnelser er satt med bakgrunn i tilsendte byggetegninger fra megler.

Med vennlig hilsen

Ole Gunnar Bye

Takstmann
45479696

Budsjett 2024

Sameiet Orkesterplassen

Alle beløp i NOK

			Budsjett			Virkelig	
			2024	2023	%	Regnskap pr august	Regnskap 2022
3600	Oppstartsinntekter		0	0	0,0	65 000	570 000
Oppstartsinntekter			0	0	0,0	65 000	570 000
3680	Felleskostnader brøkfordelt		1 052 962	1 138 851	-7,5	854 284	458 377
3681	Felleskostnader næring brøkfordelt		57 186	0	0,0	0	0
3690	Felleskostnader enhetsfordelt		268 465	0	0,0	0	0
3691	Felleskostnader næring enhetsfordelt		6 690	0	0,0	0	0
Felleskostnader			1 385 303	1 138 851	21,6	854 284	458 377
3620	Leieinntekter garasje		192 212	223 209	-13,9	157 687	119 006
Leieinntekter			192 212	223 209	-13,9	157 687	119 006
3660	Akonto fjernvarme		389 485	480 672	-19,0	320 754	169 547
Fjernvarme			389 485	480 672	-19,0	320 754	169 547
3670	Fellesavtale TV og bredbånd		312 000	275 200	13,4	189 408	153 925
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd			312 000	275 200	13,4	189 408	153 925
Sum inntekter			2 279 000	2 117 932	7,6	1 587 132	1 470 855
5190	Periodisering lønn		0	0	0,0	-22 820	68 460
5330	Styrehonorar		60 473	60 000	0,8	60 000	0
5400	Arbeidsgiveravgift		8 527	8 460	0,8	8 460	0
Diverse lønn og andre godtgjørelser			69 000	68 460	0,8	45 640	68 460
6720	Revisjonshonorar		13 000	11 500	13,0	0	0
Revisjonshonorar			13 000	11 500	13,0	0	0
6700	Forretningsførerhonorar		87 000	82 300	5,7	54 900	46 666
Forretningsførerhonorar			87 000	82 300	5,7	54 900	46 666
6730	Andre honorarer		30 000	0	0,0	15 001	0
7200	Provisjonskostnader inkassoselskap		0	0	0,0	2 152	447
Andre honorarer og kontingenter			30 000	0	0,0	17 153	447
6304	Kommunale avgifter		12 000	0	0,0	9 097	0
6306	Renovasjon, containerleie, avfallshåndt.		218 000	200 000	9,0	99 241	72 732
Kommunale avgifter og renovasjon			230 000	200 000	15,0	108 338	72 732
6560	Adm.kostnader og porto		5 000	5 501	-9,1	1 020	1 993
6655	Møteutgifter fellesmøter		10 000	14 741	-32,2	7 496	180
6698	Sosiale arrangement og		0	0	0,0	995	0
Administrasjons- og møteutgifter			15 000	20 242	-25,9	9 511	2 173
6322	Serviceavtaler tekniske anlegg		150 000	150 000	0,0	30 083	1 448
6323	Garasjeanlegg		0	0	0,0	6 500	0
6674	Heis		130 000	65 000	100,0	69 408	19 450
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg			280 000	215 000	30,2	105 992	20 898
6314	Brannvarslingsanlegg		52 000	16 999	205,9	48 852	14 439
6678	Vakthold, alarm og nøkkeloppbevaring		18 000	18 000	0,0	0	0
Vakthold/ alarm/ internkontroll			70 000	34 999	100,0	48 852	14 439
6300	Vaktmester/ driftstilsyn		40 000	65 000	-38,5	19 000	2 375
6302	Div. vaktmestertj. (eks. fastavtale)		0	0	0,0	0	356
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer			40 000	65 000	-38,5	19 000	2 731
6318	Renhold og matteleie		143 000	120 000	19,2	85 734	33 190
Renhold/ matteservice			143 000	120 000	19,2	85 734	33 190
6340	Diverse vedlikehold, utskiftninger og		58 500	50 000	17,0	60 429	1 473
6610	Løpende vedlikehold		0	0	0,0	0	21 875
6634	Filterskifte		36 500	34 800	4,9	14 185	0
6643	Beplantning inne og ute		5 000	0	0,0	20 588	0
Vedlikehold/ drift			100 000	84 800	17,9	95 202	23 348
6650	Vintervedlikehold		30 000	0	0,0	8 488	4 244
Snørydding, strøing			30 000	0	0,0	8 488	4 244
6308	Strøm		70 000	100 000	-30,0	34 306	34 591
Energikostnader			70 000	100 000	-30,0	34 306	34 591
6310	Fjernvarme		430 000	530 672	-19,0	197 484	169 547
Fjernvarme			430 000	530 672	-19,0	197 484	169 547

Budsjett 2024

Sameiet Orkesterplassen

Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2024	2023	%	Regnskap pr august	Regnskap 2022
6665 Fellesavtale TV og bredbånd	312 000	275 459	13,3	197 560	109 800
Fellesavtale TV og bredbånd	312 000	275 459	13,3	197 560	109 800
7500 Forsikringspremier	250 000	203 999	22,5	164 752	90 991
7501 Egenandel ved skade (forsikring)	0	0	0,0	10 000	0
Forsikring	250 000	203 999	22,5	174 752	90 991
6600 Avsetning til framtidig vedlikehold	100 000	100 000	0,0	66 666	100 000
Avsetning framtidig vedlikehold	100 000	100 000	0,0	66 666	100 000
7746 Øreavrunding	0	0	0,0	-2	-1
7770 Bank- og kortgebyr	10 000	5 496	82,0	6 959	3 926
Gebyr og bankomkostninger	10 000	5 496	82,0	6 957	3 925
6702 Oppstartskostnader	0	0	0,0	0	2 250
Oppstartskostnader	0	0	0,0	0	2 250
Sum driftskostnader	2 279 000	2 117 927	7,6	1 276 532	800 432
Driftsresultat	0	5	-93,9	310 599	670 424
Finansinntekter og -kostnader					
8050 Renteinntekter bank	0	0	0,0	0	8 454
8051 Renteinntekter felleskostnader Kreditor	0	0	0,0	588	357
Renteinntekter	0	0	0,0	588	8 811
Finansresultat	0	0	0,0	588	8 811
Resultat	0	5	-93,9	311 187	679 235
Overføringer					
8990 Årets resultat	0	0	0,0	0	679 235
Årsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	679 235
Sum overføringer	0	0	0,0	0	679 235

Sameiet Orkesterplassen

2 023

Inntekter	Totalt	2 022	Fordelings- nøkkel
		659431	
Felleskostnader	1 172 995	779 795	Annen
Felleskostnad P-plasser	189 065	176 400	Antall p-plasser
Akonto fjernvarme	480 672	480 672	Eierbrøk boliger
Inntekter kommunikasjonspakke	275 200	296 340	Enhet boliger
Sum inntekter	2 117 932	2 392 638	

Kommentarer

Oppstartsinntekter

Fordeles på de med p-plass. Kun boligseksjoner har p-plass

Kostnader		2 022	Fordeling mellom B/N/P
Styrehonorar	60 000	60 000	Enhet
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	Enhet
Arbeidsgiveravgift, påløpne feriepenger	0	0	Eierbrøk
Revisjonshonorar	11 500	11 000	Enhet
Forvaltningshonorar	82 300	87 500	Enhet
Renovasjon, containerleie, avfallshåndt.	200 000	0	Eierbrøk
Adm.kostnader og porto	5 500	5 500	Enhet
Fellesmøter, møteutgifter	15 000	3 000	Enhet

Estimat Deloitte

Ihht avtale inkl styre og beboerportal

Endret iht tilbakemelding fra styret 10.11.22

utfaktureres på slutten av 2022

Oppjustert iht tilbakemelding fra styret 10.11.22

Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	150 000	35 000	Eierbrøk bolig&p-plasser
Heis	65 000	65 000	Eierbrøk boliger

Lagt inn 150 000,- iht tilbakemelding fra styret, kan flyttes rundt på andre konti

ved behov. (Evt dørautomatikk, røykvent.anlegg etc; For evt serviceavtaler.

Ventilasjon, sprinkling, el-anlegg, varmeanlegg etc)

4 heiser. Service, evt stopp og avsetning NHH

Brannalarm	17 000	17 000	Eierbrøk
Mobilt vakthold, nøkkelloppbevaring	18 000	3 500	Enhet boliger
Vaktmester/ driftstilsyn inkl takhage	65 000	65 000	Eierbrøk boliger
Renhold og matteleie	120 000	90 000	Eierbrøk boliger
Diverse drift, utskiftinger, utstyr	50 000	10 000	Eierbrøk bolig&p-plasser
Filterskifte	34 800	34 800	Enhet boliger
Strøm (Fordelt på bolig)	100 000	70 000	Eierbrøk bolig&p-plasser
Fjernvarme bolig+p-kjeller	530 672	530 672	Eierbrøk boliger
Kommunikasjonspakke bolig	275 200	296 340	Enhet boliger
Forsikringspremier	204 000	195 506	Eierbrøk
Avsetning til framtidig vedlikehold	100 000	100 000	Eierbrøk bolig&p-plasser
Bank- og kortgebyr	5 500	5 500	Enhet

Sum driftskostnader	2 117 932	1 789 778	
Sum finanskostnader	0	0	
Sum kostnader	2 117 932	1 789 778	

Resultat	0	602 860
----------	---	---------

Antall enheter bolig	55
Antall enheter inkl næring	58
Sum eierbrøk	7 826

FORUTSETNINGER:

Ovennevnte budsjettposter er basert på mottatt informasjon på utarbeidelsestidspunktet.

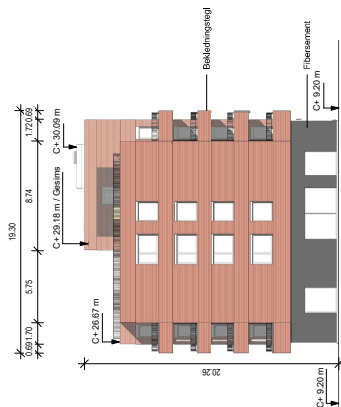
Det må påregnes at budsjettet endres etter første driftsår, når faktisk forbruk og sameiets servicebehov er bedre kjent.

Budsjettet er omarbeidet for å reflektere skille mellom bolig/parkering og næringsseksjonene, slik det er beskrevet per 06.05.22

Det må påregnes at budsjettet endres etter første driftsår, når faktisk forbruk og sameiets servicebehov er bedre kjent.



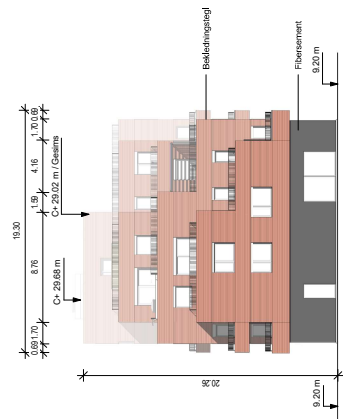
FASADE ØST
1:200



FASADE NORD
1:200



FASADE VEST
1:200



FASADE SØR
1:200

[illegible]

ORKESTERPLASSEN



nordic
OFFICE OF
ARCHITECTURE

ABX NOROCC Office of Architecture / Handle with Care

1000

711

1000

1000 JOURNAL OF POST KEYNESIAN ECONOMICS

	020130	FED	MKN
COLLETTA	TECHNICAL		

020130	LED	ININT
020	PAGE	

0.06.20	SOM BYGGET
---------	------------

BYGG SØR - FASADER

500

1000

1 : 200
A-3002

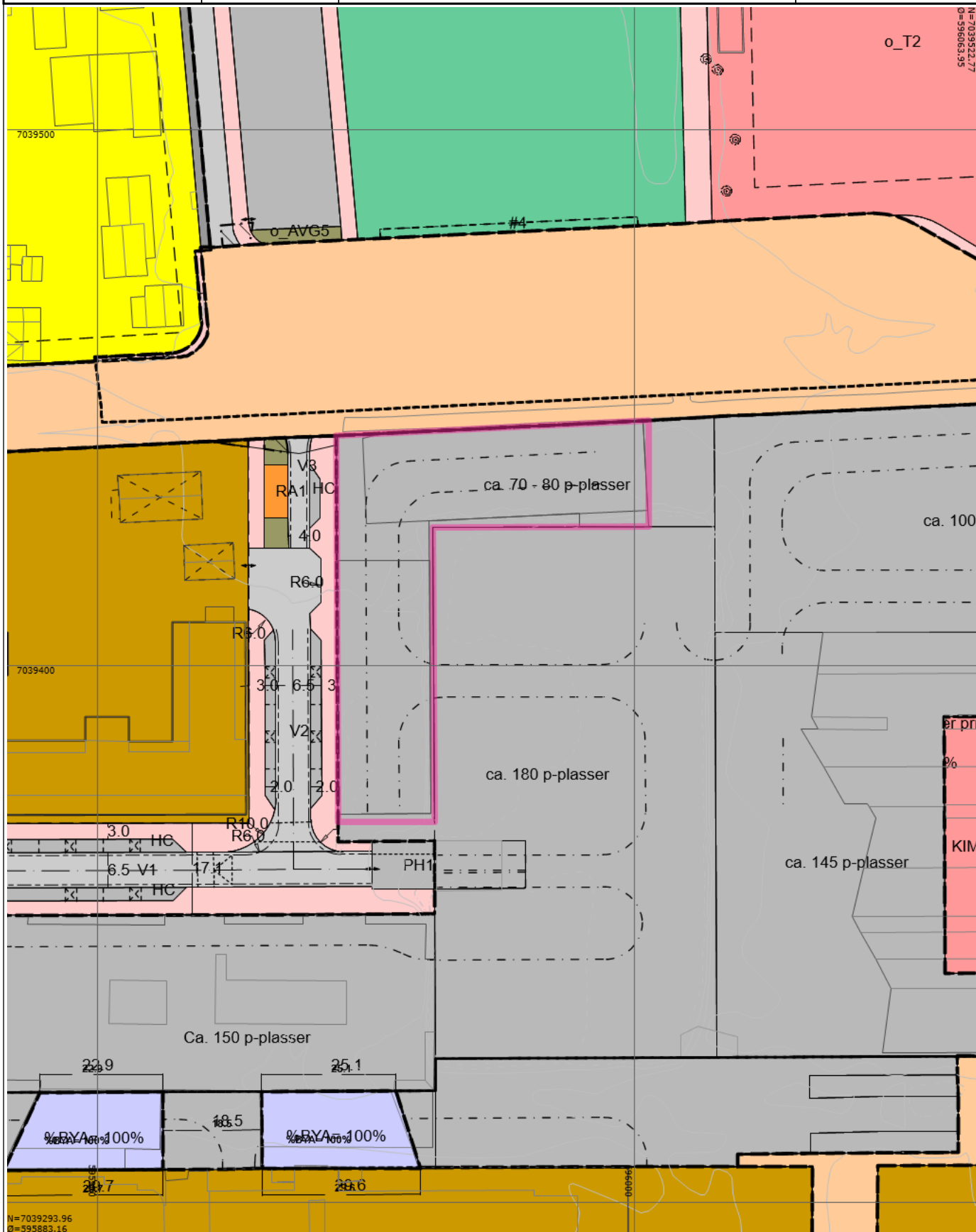
[illegible]



Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 1040	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Ole Rises gate 8 7500 STJØRDAL			
Annen info:	Husbyjordet - endring			

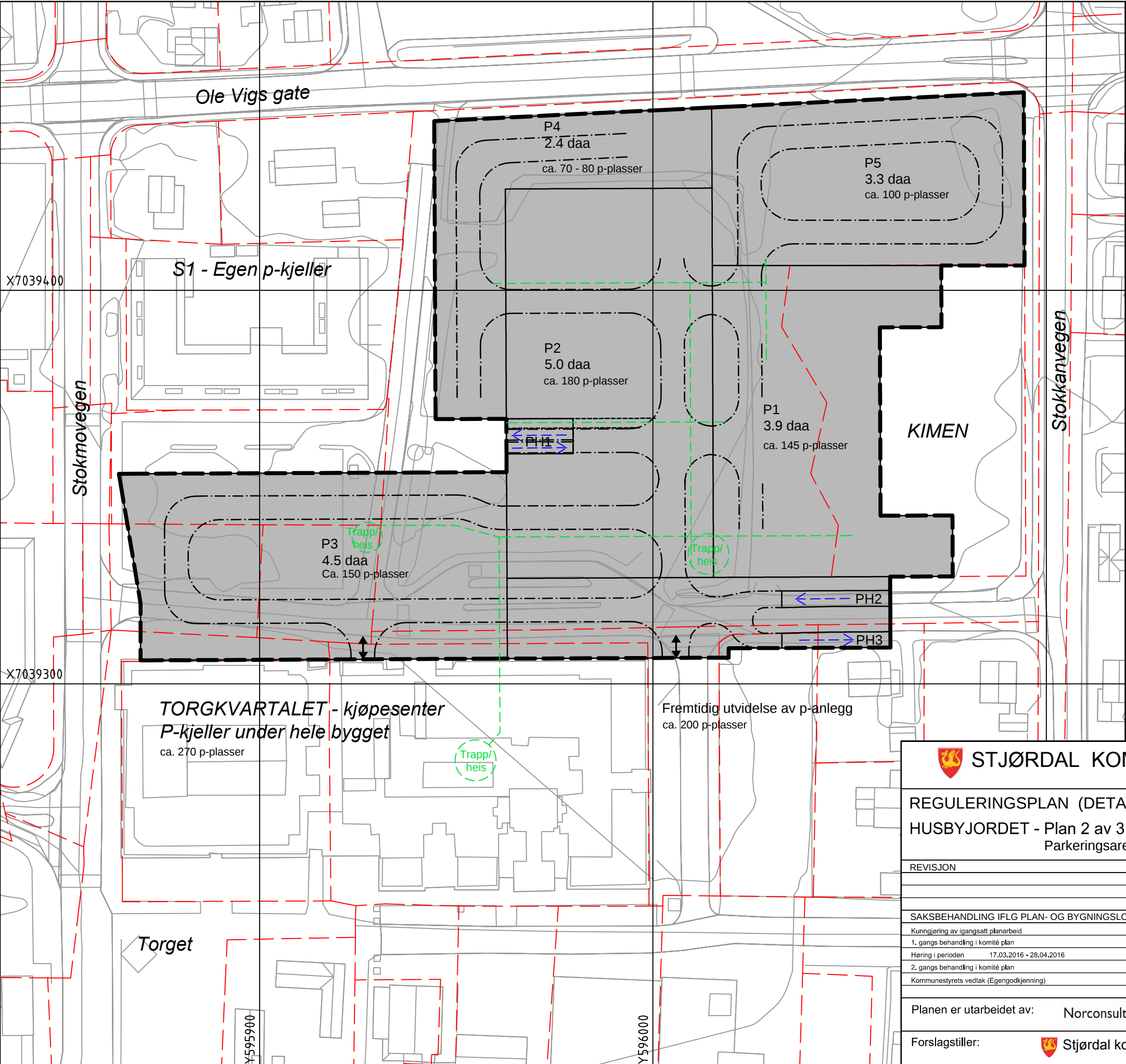


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt under bakkenivå
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Påskrift reguleringsplan		Påskrift reguleringsplan
	Påskrift reguleringsplan		RpGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Måle- og avstandslinje		Forretninger
	Påskrift reguleringsplan		RpGrense		RpFormålgrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert kjørefelt		Parkeringshus/-anlegg
	Trase for teknisk infrastruktur		Dispensasjon fra planregister		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Kjøreveg		RpBestemmelseOmråde		Frisikt
	Sentrumsformål		Offentlig eller privat tjenesteyting		Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal		Kjøreveg		Fortau
	Torg		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelanlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	Parkering		Parkeringsplasser		Parkeringshus/-anlegg
	Park		RasterPlaner		



TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 12-5 REGULERINGSFORMÅL
SOSI-koder i parantes

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (2000)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert kjørefelt, veiledende (1224)
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Linjer som er illustrerende, ikke sosi-kodet:

- Eksisterende tomtegrenser
- Kjøreretning ramper
- Hovedtraséer for fotgjengere, veiledende

**STJØRDAL KOMMUNE**

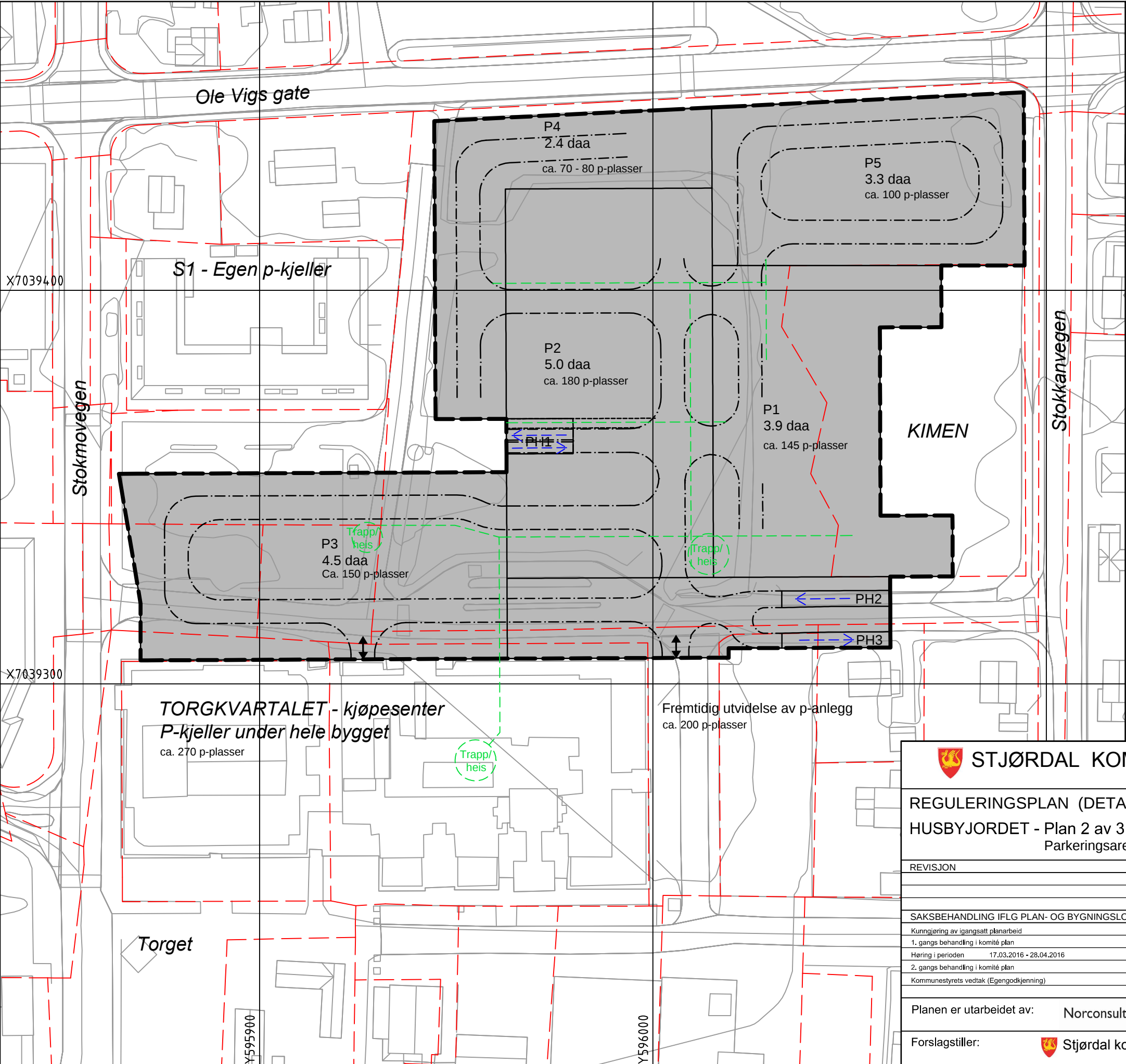
REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING)
HUSBYJORDET - Plan 2 av 3
Parkeringsareal under terreng

EKVIDISTANSE 1M
MÅLESTOKK: 1:1000 i A3- FORMAT



KOORDINATSYSTEM UTM SONE 32 EUREF 89, HREF NN1954
Digitalt kartgrunnlag levert av Stjørdal kommune 21.10.2014

REVISJON	DATO	SAKS/TEGN
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO
Kunngjøring av igangsatt planarbeid		03.02.2015
1. gangs behandling i komité plan		09.03.2016
Høring i perioden 17.03.2016 - 28.04.2016		
2. gangs behandling i komité plan	sak 64/16	08.06.2016
Kommunestyrets vedtak (Egengodkjenning)	sak 56/16	17.06.2016
Planen er utarbeidet av: Norconsult	OPPDRAKSNR	DATO
Kongens gt. 27, 7713 STEINKJER	514 6414	18.02.2016
		SIGN.
		GuKvi
Forslagstiller: Stjørdal kommune	PLANID	KOMMUNENS SAKSBEHANDLER
	1-252	Julie Bjugan



TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 12-5 REGULERINGSFORMÅL
SOSI-koder i parantes

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (2000)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert kjørefelt, veiledende (1224)
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Linjer som er illustrerende, ikke sosi-kodet:

- Eksisterende tomtegrenser
- Kjøreretning ramper
- Hovedtraséer for fotgjengere, veiledende

**STJØRDAL KOMMUNE**

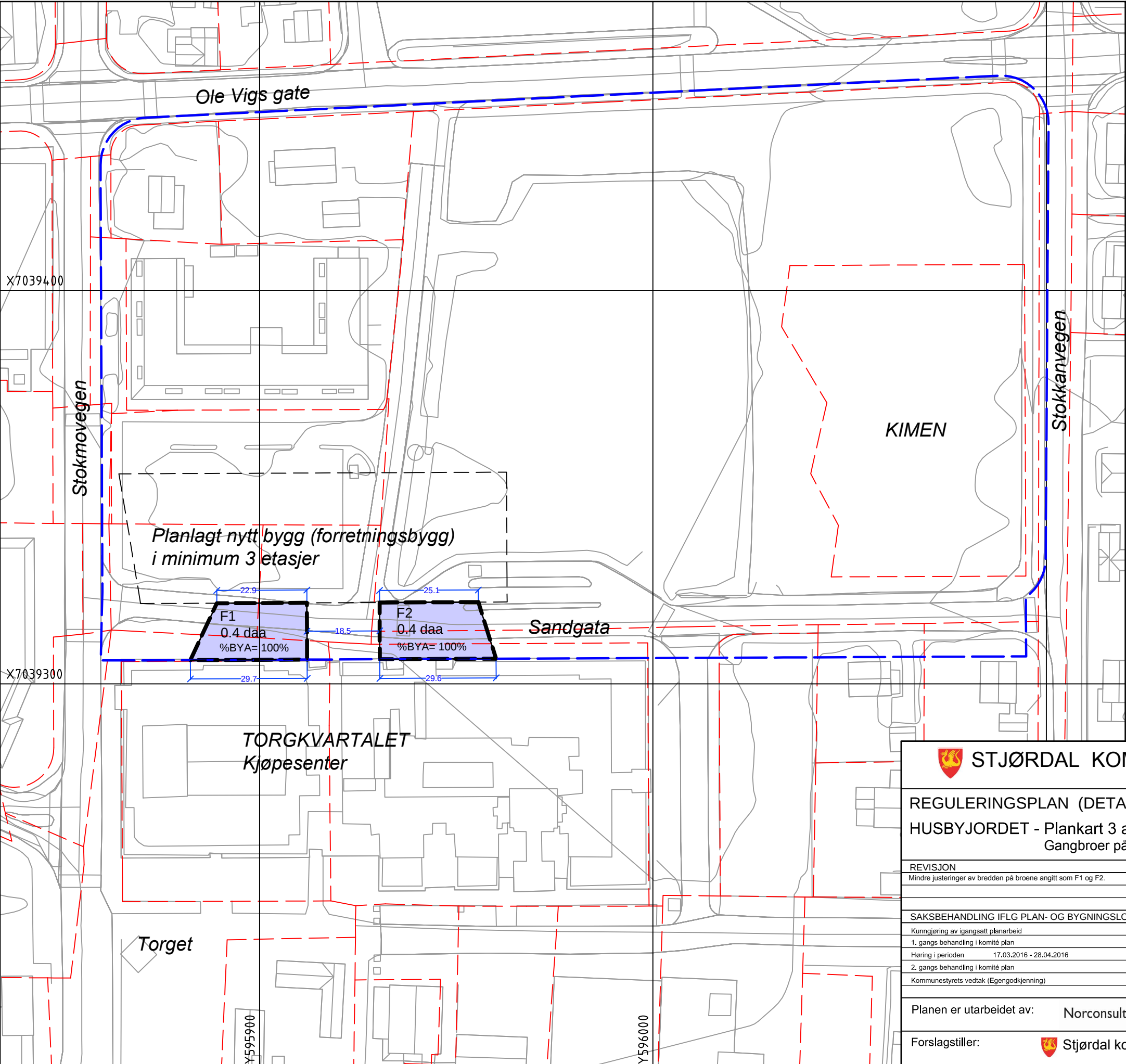
REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING)
HUSBYJORDET - Plan 2 av 3
Parkeringsareal under terreng

EKVIDISTANSE 1M
MÅLESTOKK: 1:1000 i A3- FORMAT



KOORDINATSYSTEM UTM SONE 32 EUREF 89, HREF NN1954
Digitalt kartgrunnlag levert av Stjørdal kommune 21.10.2014

REVISJON	DATO	SAKSBEHANDLER
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO
Kunngjøring av igangsatt planarbeid		03.02.2015
1. gangs behandling i komité plan		09.03.2016
Høring i perioden 17.03.2016 - 28.04.2016		
2. gangs behandling i komité plan	sak 64/16	08.06.2016
Kommunestyrets vedtak (Egengodkjenning)	sak 56/16	17.06.2016
Planen er utarbeidet av: Norconsult	OPPDRAKSNR	DATO
Kongens gt. 27, 7713 STEINKJER	514 6414	18.02.2016
Forslagstiller: Stjørdal kommune	PLANID	KOMMUNENS SAKSBEHANDLER
	1-252	Julie Bjugan



TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 12-5 REGULERINGSFORMÅL
SOSI-koder i parantes

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

- F

Forretninger (1150)

Gangbroer på 2. etasjenivå

Forbinder kjøpesenter på nord og sørsiden av Sandgata

LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning (1201)

Formålsgrense (1202)

Byggegrense (1211)

Linjer som er illustrerende, ikke sosi-kodet:

- Eksisterende tomtegrenser

Plangrense for plankart 1 arealbruk på bakkenivå

STJØRDAL KOMMUNE		EKVIDISTANSE 1M	
REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING)		MÅLESTOKK: 1:1000 i A3- FORMAT	
HUSBYJORDET - Plankart 3 av 3		01020304050	
Gangbroer på 2. etasjenivå			
REVISJON		DATO	SAKSBEH/TEGN
Mindre justeringer av bredden på broene angitt som F1 og F2.		30.05.2016	GuKvi
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR	DATO
Kunngjøring av igangsatt planarbeid			03.02.2015
1. gangs behandling i komité plan			09.03.2016
Høring i perioden 17.03.2016 - 28.04.2016			
2. gangs behandling i komité plan		sak 64/16	08.06.2016
Kommunestyrets vedtak (Egengodkjenning)		sak 56/16	17.06.2016
Planen er utarbeidet av: Norconsult Kongens gt. 27, 7713 STEINKJER		OPPDRAKSNR	DATO
		514 6414	18.02.2016
Forslagstiller: Stjørdal kommune		PLANID	KOMMUNENS SAKSBEHANDLER
		1-252	Julie Bjugan



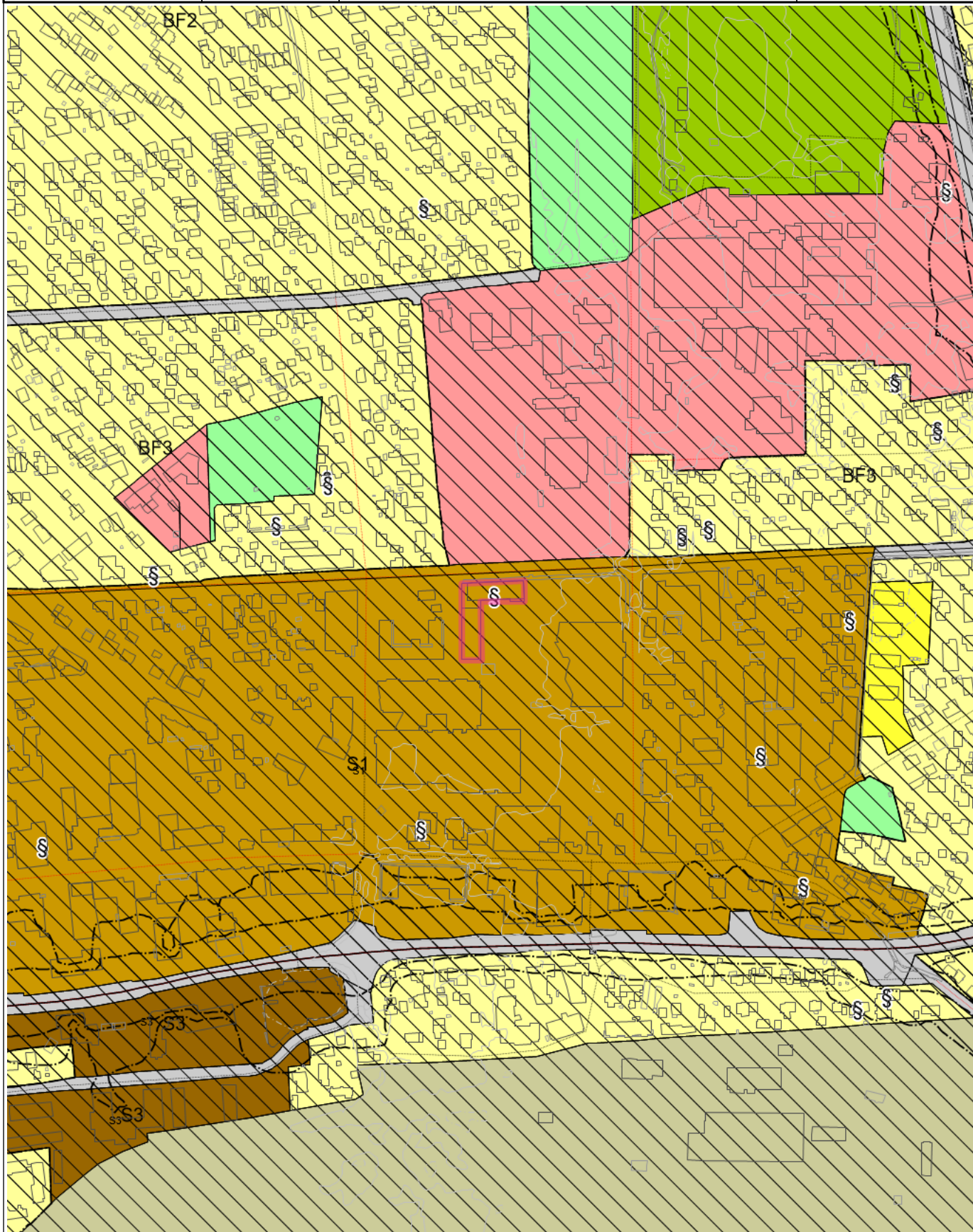
Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 1040	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Ole Rises gate 8 7500 STJØRDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		TakoverbyggKant		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forsenkningskurve		Dispensasjon fra planregister
	Dispensasjon fra planregister		KpOmråde - Gjeldende		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål
	Grense for gjennomføringsoner		Grense for støysoner		Omforming
	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Sentrumsformål - Fremtidig
	Veg - Nåværende		Friområde - Nåværende		Park - Nåværende
	Forsvaret - Nåværende				

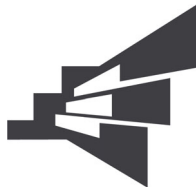


Mindre endring av reguleringsplan

HUSEBYJORDET – plan 1-252

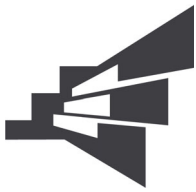


15.11.2019



Innholdsfortegnelse

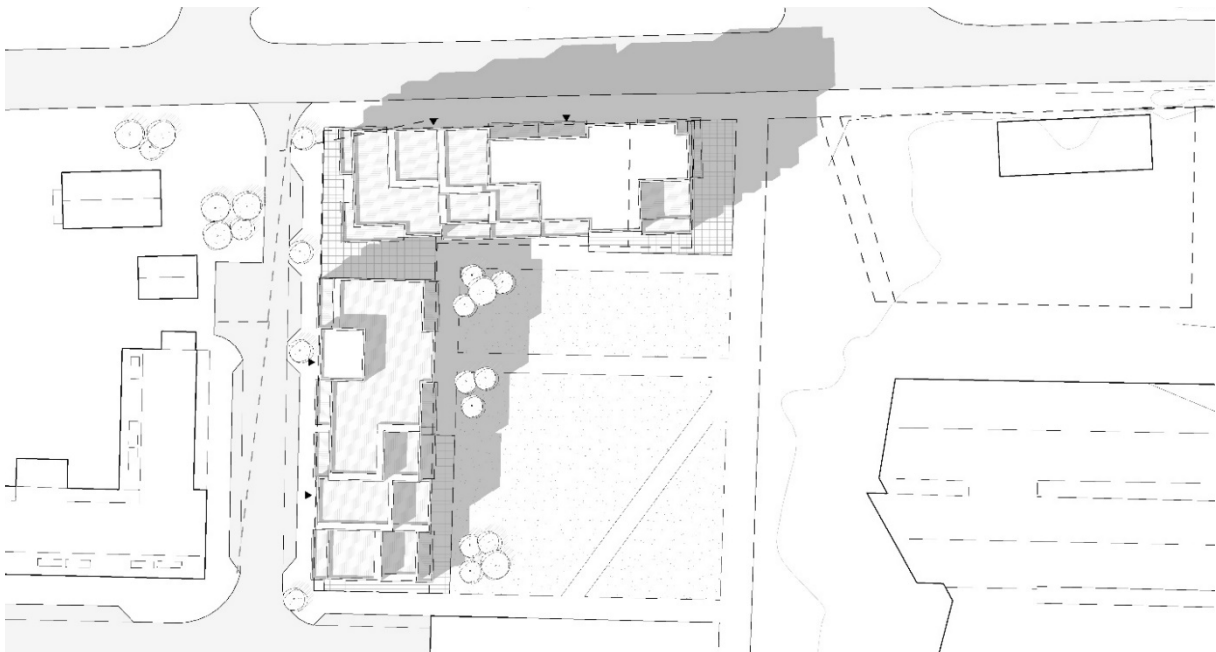
1 Orkesterplassen	3
1.1 Konsept og hovedgrep	3
1.2 Snitt og høyder	4
1.3 Fasader og materialitet	5
1.4 Byggegrenser plan 1 – østre del	5
1.5 Byggegrenser plan 1 – vestre del	7
1.6 Rekkefølgekrav V2 og V3	8
2 Gjeldende regulering	9
2.1 Utnyttelse i reguleringsplan 1-252	9
2.2 Høyder i reguleringsplan 1-252	9
3 Mindre endring av reguleringsplan	10
3.1 Utnyttelse Orkesterplassen	10
3.2 Høyder Orkesterplassen	10
3.3 Forslag til endring av planbestemmelser	11
3.4 Forslag til endring av plankartet	14



1 Orkesterplassen

Orkesterplassen er et boligprosjekt under utvikling i Stjørdal sentrum, rett ved Kimen kulturhus og Torgkvartalet. Vennatrø Gruppen er eier og utvikler av prosjektet, og har i samarbeid med Skanska, Nordic Office of Architecture og Haptic Architects våren og høsten 2019 utviklet et skisseprosjekt for tomten. Det har vært ønskelig først og fremst å utvikle et boligprosjekt, med næringslokaler på plan 01.

Den valgte løsningen for tomten avviker noe fra gjeldende reguleringsplan, og det ønskes derfor å gjøre en mindre endring av reguleringsplan 1-252.



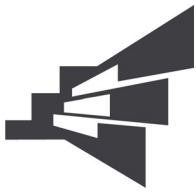
situasjonsplan

1.1 Konsept og hovedgrep

Rett ved Kimen kulturhus og Torgkvartalet ligger tomten for det nye boligprosjektet Orkesterplassen. Tomten omkranser byparken, og det nye boligprosjektet vil sammen med eksisterende bebyggelse skape en helhetlig ramme rundt parken.

Tomten ligger på nordvestre hjørne av parken, og reguleringsplanen åpner for et sammenhengende bygg i en L-form rundt hjørnet. Det er imidlertid gjennom skisseprosjektet valgt å dele bebyggelsen i to separate bygninger, en Blokk Nord som ligger langs med Ole Vigs gate og en Blokk Sør som ligger ned mot Torgkvartalet. Denne delingen gir bedre adkomstmulighet til parken fra nordvest, samtidig med at vestsolen kommer inn i parkrommet langs med fasaden på Bygg Nord. Det ønskes at de to bygningsvolumene skal fremstå som et samlet prosjekt, med samme formgivning, materialitet og fasadeuttrykk.

På denne tomten – som anses å kanskje være den beste i Stjørdal sentrum – ønskes det å bygge et leilighetsprosjekt som tilbyr noe ekstra. Dette gjelder selve størrelsen på leilighetene, der de fleste



leilighetene er mellom 80 m² og 160 m². Det er ingen leiligheter under 50 m². Samtidig ønskes det å skape gode og store uteoppholdsarealer. Alle leiligheter har brede gode balkonger, og i tillegg er det i toppetasjene ønske om å terrassere bygningsvolumene for å skape flest mulig takterrasser. De to bygningsvolumene trappes oppover, med det laveste punktet i sørvest mot Torgkvartalet, og det høyeste i nordøst mot den regulerte hotelltomten.

Inngangene til leilighetene er alle fra gatesiden, noe tilbaketrukket fra gatelivet. Næringslokalene i 1.etasje henvender seg både mot gaten og mot parken.



1.2 Snitt og høyder

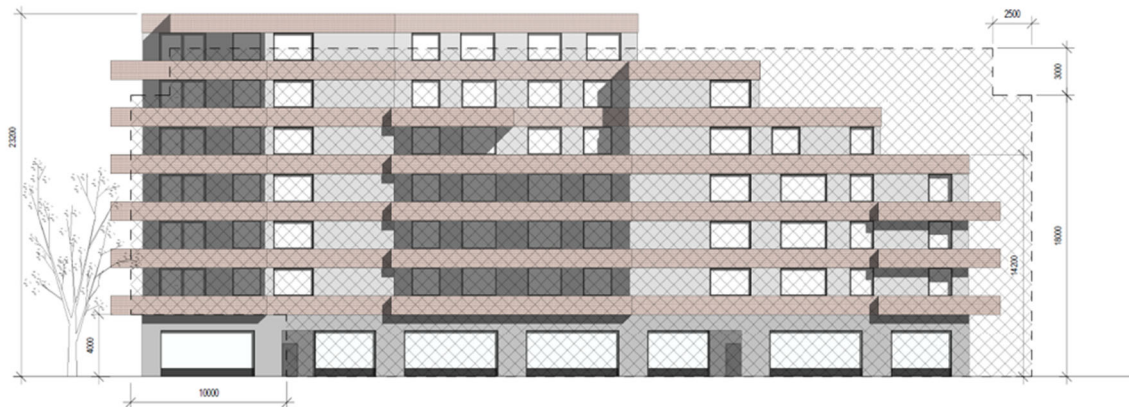
Begge bygningsvolumer er tiltenkt å ha næringslokaler på bakkeplan. Det er planlagt leiligheter fra 2.etasje og oppover. Begge bygningsvolumene terrasseres i de tre øverste etasjene, og det foreslås at noe av volumet som fjernes fra de nedre etasjene i stedet legges på en ny etasje over gjeldende regulering. Dette fører til at begge bygninger får en ekstra etasje, men at arealet blir omtrent det samme eller mindre enn i reguleringen.

Blokk Sør trappes nedover mot sør, mens Blokk Nord trappes nedover mot vest. Dette gir best mulige solforhold på takterrassene. I tillegg er mange leiligheter gjennomgående og har balkong på begge sider av bygningen.

Felles uteoppholdsareal legges til taket på Blokk Sør, på 6.etasje. Dette uteoppholdsarealet er felles for alle beboere innenfor prosjektet. Her kommer trapperom og heis lengst mot nord helt opp til den felles takterrassen. I Blokk Nord stopper trapperom og heis på siste boligetasje, og her er det ikke adgang til taket for beboere.



Terrasseringen av blokkene fører til at solforhold i parken blir bedre enn i regulert prosjekt, der solen vil vedvare lengre utover ettermiddagen/kvelden i sørlige deler av parken. Samtidig vil det komme sol inn i fra vest langs fasaden på Blokk Nord.



Fasade nord mot Ole Vigs gate

1.3 Fasader og materialitet

Det ønskes å skape et solid bygningsprosjekt som står seg godt over tid. Dette krever materialer av god kvalitet. Uttrykket skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, uten å være lik. Næringsarealene skal uttryksmessig skilles fra boligdelen over.

1.4 Byggegrenser plan 1 – østre del

På tomtens østre del er det regulert en byggegrense på plan 1 tilbaketrukket 10 meter fra bygningsmassen over. Denne tilbaketrekkingen har til hensikt å skape en visuell kontakt med Halsen ungdomsskole nord for Ole Vigs gate. Utenfor byggegrensen er det angitt et areal til sykkelparkering. Det er ønskelig å fjerne denne byggegrensen fra plankartet.

En tilbaketrekking på 10 meter i 1.etasje vil skape et stort skyggefullt uterom uten spesielt stor bruksverdi foruten mulig sykkelparkering. Uterommet er i hovedsak østvendt, og selv midt på dagen om sommeren vil ikke sol komme langt inn i uterommet. Forslagsstiller ønsker i stedet her å bygge ut hele 1.etasje, og legge utadrettet virksomhet med mulig uteservering til denne delen av tomten. På denne måten blir hele bygningsfasaden mot sør og parken utnyttet best mulig, som vil være aktivitetsskapende og gi et hyggelig tilskudd til byparken. Dette i stedet for å benytte det meste attraktive arealet på bakkeplan til sykkelparkering.

Den nødvendige sykkelparkeringen ønskes lagt til østsiden av bygget utenfor byggegrensen og i mellomrommet mellom bygningsvolumene i nordvest. Noe privat sykkelparkering til beboere legges i underetasjen sammen med annen parkering.

Det spørsmål med byggegrensens hensikt for å skape visuell kontakt mellom parken og skolegården. Dette er to store uterom med stor avstand. Fra parken til skolegården er det mellom 60-300 meter, som

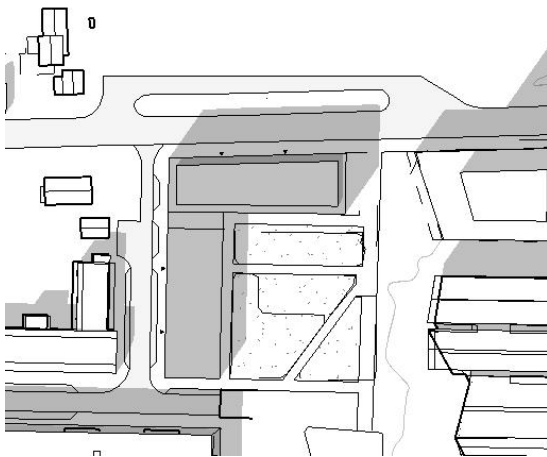


er for langt til å kunne oppleves i et samspill. Det vil selv uten tilbaketrekking på bakkeplan bli en åpning på omtrent 25 meter. Dette er i en bysammenheng en relativt stor åpning som sikrer sikt i forbindelsen mellom nord og sør. Gang- og sykkelforbindelse vil opprettholdes slik planlagt i denne siktlinjen.

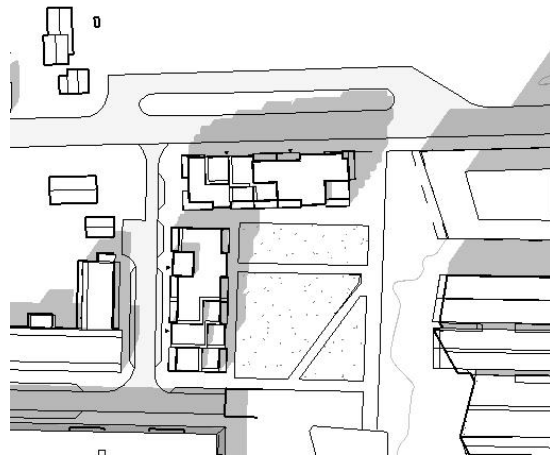
Orkesterplassen ønsker å skape en åpning i hjørnet mot nordvest, som vil være med på å aktivisere denne delen av parken. Samtidig vil det skape en bedre forbindelse gjennom området som ikke er regulert i dag. Tilgjengeligheten til parken bedres, og åpningen skaper bedre kontakt mellom byparken og Kimen, og områdene i sentrum nordvest for parken.

En tilbaketrekking av byggegrensen på bakkeplan skaper utfordringer for byggets utforming. Byggegrensen vil resultere i en ubalanse i fasaden, og arkitektonisk fremstår dette som en umotivert løsning. Orkesterplassen ønsker i stedet å skape en helhetlig og harmonisk fasade mot parken, der bygningsvolumet i sin helhet kommer ned til bakkeplan.

Samlet er det nye forslaget å anse som bedre for både sentrumsutviklingen i Stjørdal og for selve prosjektet isolert sett.



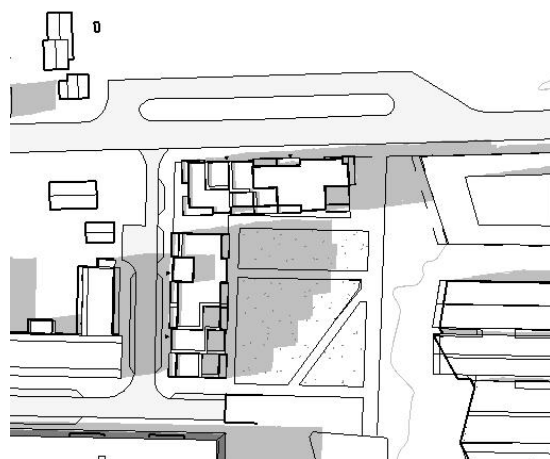
Regulert prosjekt 17.mai kl 15:00



Orkesterplassen 17.mai kl 15:00



Regulert prosjekt 17.mai kl 18:00



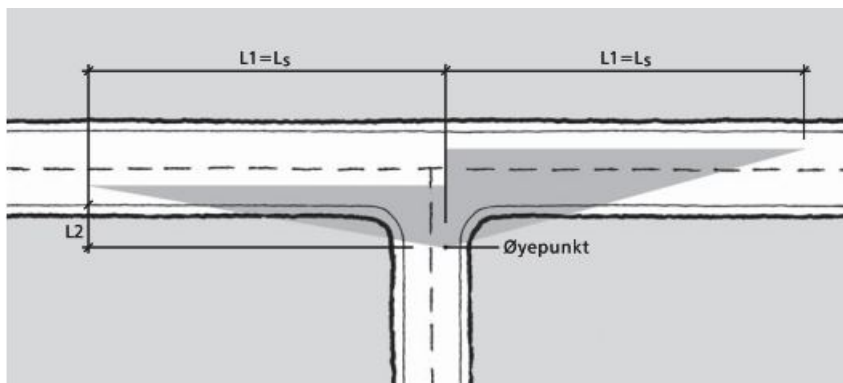
Orkesterplassen 17.mai kl 18:00



1.5 Byggegrenser plan 1 – vestre del

På tomtens vestre del er det regulert en byggegrense som angir siktlinje ved utkjøring fra Evjeveien inn på Ole Vigs gate. Denne siktlinjen kraver en tilbaketrekking på gateplan. Forslagsstiller mener at denne siktlinjen er beregnet feil, og ønsker å endre plassering av linjen i henhold til Statens Vegvesens håndbok «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

I henhold til pkt. 4.1.7 *Sikt i plankryss* skal øyepunkt og objektpunkt setter sitt midt av aktuelle kjørebane, og med en avstand L2 til fortau på 6 meter. Dette gjør at siktlinjen kommer lengre mot veien, og dette ønskes endret i plankartet.



Tykk stiplet linje viser ny siktlinje, rød linje viser siktlinje fra plankartet som endres

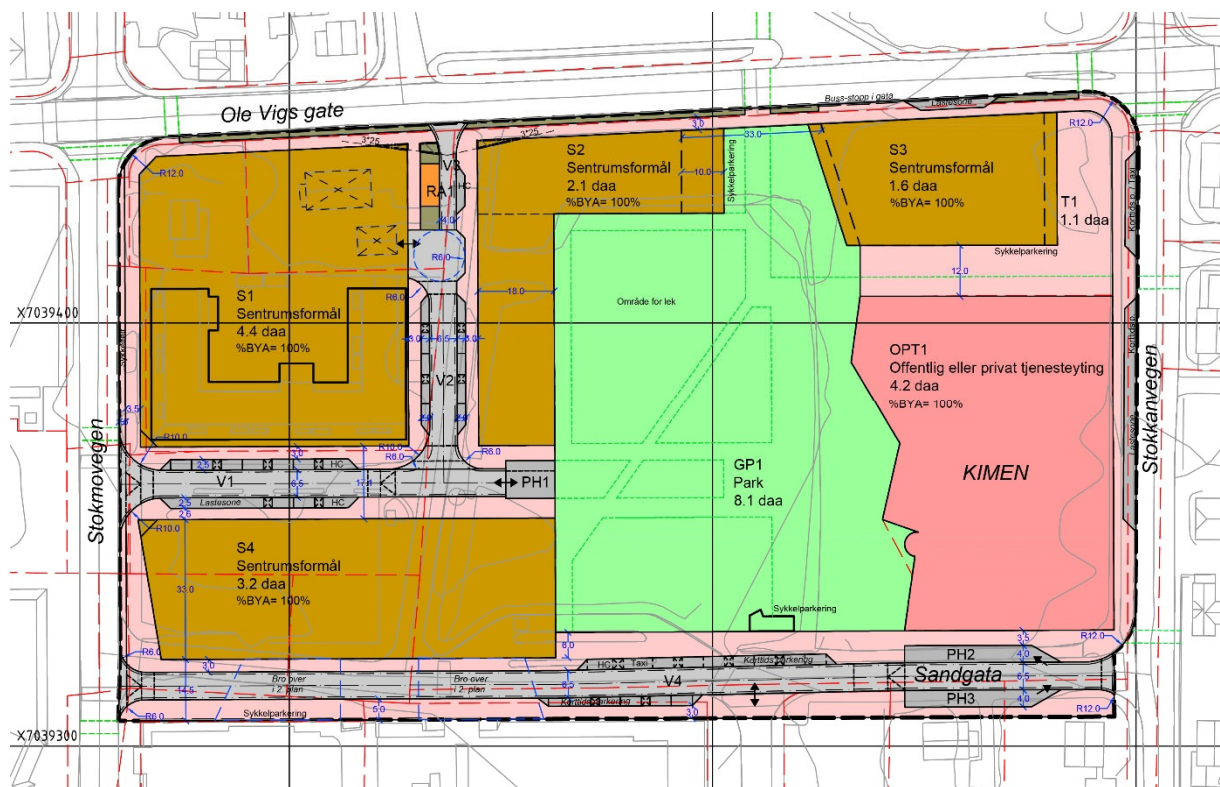


1.6 Rekkefølgekrav V2 og V3

I gjeldende reguleringsplan stilles det rekkefølgekrav til formålsfelt V2 og V3 – formål vei i Evjeveien. V2 og V3 skal opparbeides til brukbar stand før det kan gis igangsettingstillatelse, og gjøres ferdig før det kan gis brukstillatelse.

Grunnet manglende avtale mellom Stjørdal kommune og grunneier av V3 er det knytte usikkerhet til når arbeider i Evjeveien kan utføres. Dette kan utsette Orkesterplassens fremdrift på ubestemt tid, noe som vil være svært negativt for forutsigbarheten i prosjektet.

Det foreslås derfor en løsning der V2 kreves opparbeidet i henhold til opprinnelige rekkefølgekrav, men at det kan benyttes en midlertid løsning for for V3. Her bør det aksepteres at trafikken på en sikker måte kan passere på Orkesterplassens eiendom i en begrenset periode fram til avklaring omkring avtaleforhold. Ettersom bygningsfasaden til Bygg Nord ligger noe lengre mot øst enn selve tomtegrensen, vil dette kunne fysisk la seg gjøre.



Plankart som viser felt V2 og V3



2 Gjeldende regulering

Reguleringsplan 1-252 for Husebyjordet ble vedtatt 17.06.2016.

Tomta er regulert til sentrumsformål, som bolig, forretning, kontor, og privat eller offentlig tjenesteyting. Det tillatelse ikke boliger i 1.etasje.

2.1 Utnyttelse i reguleringsplan 1-252

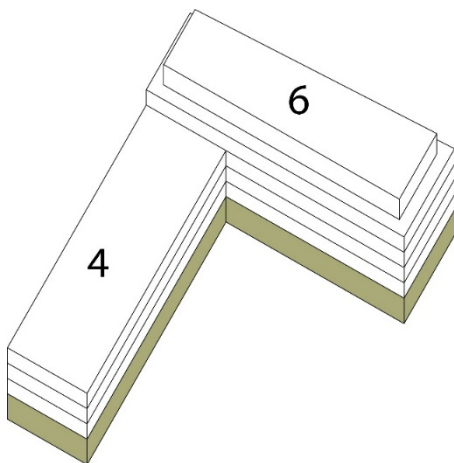
Sentrumsformål S2 har en mulig utnyttelse på 100 % BYA. Det er ingen begrensninger i utnyttelse BRA, men det er høydebegrensninger innenfor tomten som i prinsippet gir følgende maksimale utnyttelse BRA:

	GJELDENDE REGULERING			
	max BTA		max BRA	
PLAN	SØR	NORD	SØR	NORD
01	987	878	938	834
02	987	1084	938	1030
03	987	1084	938	1030
04	987	1084	938	1030
05	0	1084	0	1030
06	0	793	0	753
07	0	0	0	0
TOTALT	3948	6007	3751	5707

SØR + NORD	9955	9457
------------	------	------

2.2 Høyder i reguleringsplan 1-252

Sentrumsformål S2 er delt i to felt, med ulike krav og begrensninger i høyde. Sørlig del har maksimalt 4 etasjer og 14 meters høyde, nordlig del har maksimalt 6 etasjer og 21 etasjers høyde. 6 etasje på nordlig del må trekkes inn 2,5 meter fra gateliv. Det er lov med takoppbygg en etasje over dette, maksimalt 10 % av takflaten.





3 Mindre endring av reguleringsplan

Mindre endring av reguleringsplan 1-252 fremmes for at plan tilpasses prosjektet Orkesterplassen.

Tomta endrer ikke formål, der det planlegges næring på 1.etasje og boliger fra plan 2.

3.1 Utnyttelse Orkesterplassen

Orkesterplassen har i begge felt noe smalere bygningsvolum enn hva som er regulert, samtidig som at bygningsvolumet splittes i hjørnet av tomten. Terrasseringen reduserer samtidig arealet, selv om noe legges på i ekstra etasje på begge bygg. Omtrent arealutnyttelse for Orkesterplassen blir som følgende:

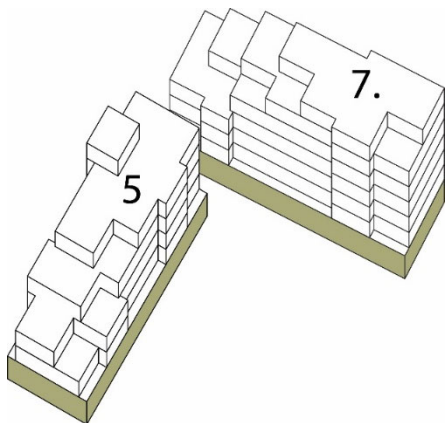
	ORKESTERPLASSEN			
	BTA		BRA	
PLAN	SØR	NORD	SØR	NORD
01	853	902	802	839
02	743	784	761	839
03	689	784	695	839
04	584	784	557	804
05	444	648	405	645
06	60	539	48	503
07	0	364	0	326
TOTALT	3373	4805	3268	4795
SØR + NORD	8178		8063	

*I disse arealtallene er det medtatt areal BRA under åpne plan som for eksempel balkonger i henhold til NS 3940.

Arealoversiktene viser at totalt areal BRA og BTA er lavere i det foreslåtte prosjekt Orkesterplassen enn hva som ligger inne i reguleringen. Fordelingen er imidlertid noe ulik.

3.2 Høyder Orkesterplassen

Blokk Sør går opp til 5 etasjer og Blokk Nord går opp til 7 etasjer. I tillegg er det et takoppbygg på Blokk Sør som er under 10 % av den totale takflaten.





3.3 Forslag til endring av planbestemmelser

Det er totalt 5 punkter i reguleringsbestemmelsene som ønskes endret.

ENDRING 1:

§ 2.4.3 *Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3,5 m, tilbaketrukket min. 2,5 m fra gesims og kan utgjøre maksimalt 10 % av takflaten.*

Orkesterplassen har en annen formgivning enn hva som beskrives i reguleringsplanen. Bygningsvolumene har inntrukne terrasser allerede fra plan 03, som trappes i store flater oppover i etasjene. Det er derfor ikke ønskelig å samtidig trekke tilbake toppetasjen, slik som ville vært naturlig ved en slett bygningskropp.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 2.4.3 *Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3,5 m. De kan utgjøre maksimalt 10 % av takflaten.*

ENDRING 2:

§ 2.4.4 *Inngangsparti for hovedinnganger skal trekkes inn 2,5 m fra byggegrensa.*

Det ønskes å opprettholde bestemmelsen, men redusere noe på dybden. En tilbaketrekking på 2,5 meter er noe anstrengt i planen. Hensikten bak bestemmelsen må være en skjerming av inngangene samtidig som det unngås at dørblad slår ut over fortauet, og dette vil sikres også med en redusert tilbaketrekking.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 2.4.4 *Inngangsparti for hovedinnganger skal trekkes inn 1,5 m fra byggegrensa.*



ENDRING 3:

§ 2.6.3 *Parkering personbil:*

- 1,0 plass pr. boenhet under 45 m2 BRA*
- 1,3 plass pr. boenhet mellom 45 m2 og 100 m2 BRA*
- 1,5 plass pr. boenhet over 100 m2 BRA*

Med utgangspunkt i reduserte krav til parkeringsplasser i den nye sentrumsplanen, se reguleringsbestemmelser 1-251 fra 22.08.2019, bør det vurderes å endre kravet også for Husebyjordet 1-252. På denne måten følger også denne planen de generelle kravene i Stjørdal sentrum.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 2.6.3 *Parkering personbil:*

- 0,8 - 1,3 plasser pr. boenhet*
- 1,0 – 1,2 plasser pr. 100 m2 næringsareal*
- 2,0 – 2,4 plasser pr. 100 m2 for forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet*

ENDRING 4:

§ 2.9.9 *V2 og V3 må opparbeides til funksjonelt nivå før det gis igangsettingstillatelse for S2 og ferdigstilles ihht plan før det gis brukstillatelse.*

Forslag til ny bestemmelse:

§ 2.9.9 *V2 og V3 må opparbeides til funksjonelt nivå før det gis igangsettingstillatelse og brukstillatelse for S2.*

ENDRING 5:

§ 3.2.3 *Høyder: Bygningsvolumet mot nord skal ha gesimshøyde på min 13,0 m (4 etasjer) og maks 18,0 m (5 etasjer) over fortausplan og planert terreng. Bygningsvolumet mot sør skal ha gesimshøyde på min 10,0 m (3 etasjer) og maks 14,0 m (4 etasjer) over fortausplan og planert terreng. Det tillates tilbaketrukket 6.etasje mot nord med maksimal gesimshøyde 21,0 m målt fra fortau. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes inn minimum 2,5 m fra fasadeliv. I 1.etasje mot Ole Vigs gate / V3 skal byggets nord-vestre hjørne trekkes inn for å unngå frisiktsonen. Mot øst skal 1.etasje være trukket inn 10,0 m fra formålsgrensa (arealet under skal benyttes til sykkelparkering). Skillet mellom volumene er angitt på plankartet.*



Forslag til ny bestemmelse:

§ 3.2.3 Høyder: Bygningsvolumet mot nord skal ha gesimshøyde på min 13,0 m (4 etasjer) og maks 24,1 m (7 etasjer) over fortausplan og planert terreng. Bygningsvolumet mot sør skal ha gesimshøyde på min 10,0 m (3 etasjer) og maks 18,0 m (5 etasjer) over fortausplan og planert terreng.

Takflatene på begge bygg skal terraseres i de tre øverste etasjene:

I blokk sør tillates 2.etasje fullt utbygd. 3.etasje skal reduseres minimum 5 %, 4.etasje minimum 20 % og 5.etasje minimum 40 % målt i forhold til 2.etasje.

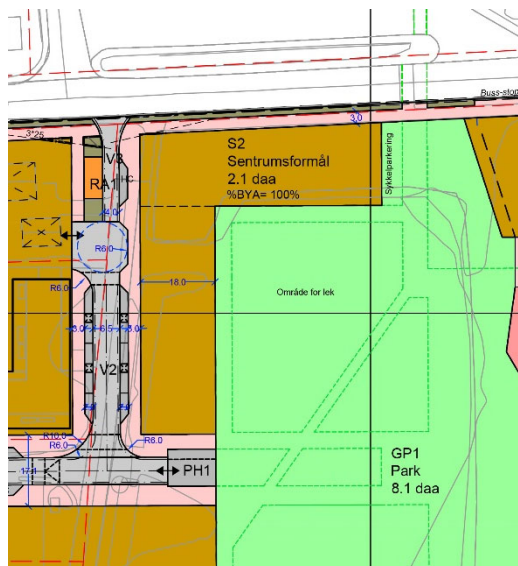
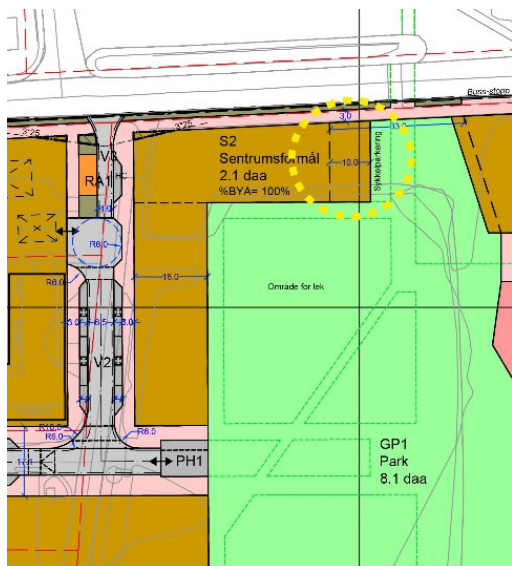
I blokk nord tillates 2.-4.etasje fullt utbygd. 5.etasje skal reduseres minimum 15 %, 6.etasje minimum 30 % og 7.etasje minimum 50 % målt i forhold til 4.etasje.

I 1.etasje mot Ole Vigs gate / V3 skal byggets nord-vestre hjørne trekkes inn for å unngå frisisiktsonen, linje er markert på plankartet. Bygningsvolum langs med Ole Vigs gate skal skilles fra bygningsvolum langs med Evjevegen.



3.4 Forslag til endring av plankartet

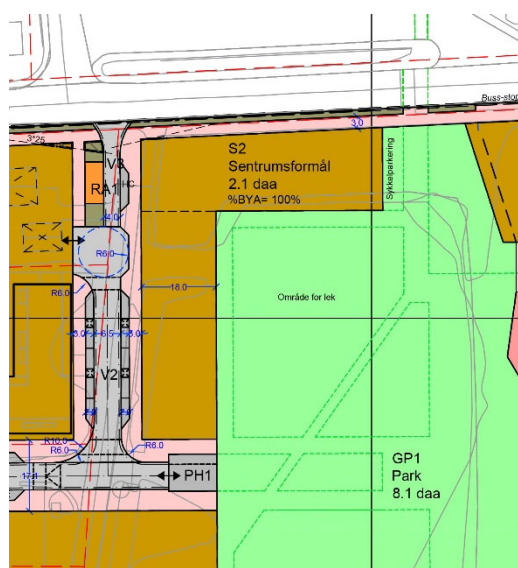
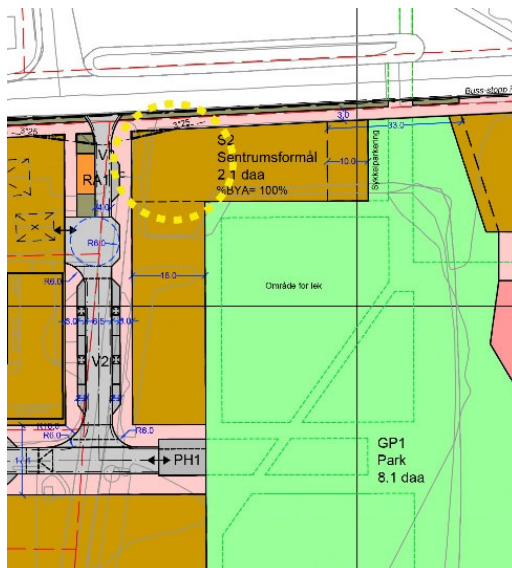
ENDRING 1:



Stiplet linje tilbaketrasket 10 meter fra byggegrense ønskes fjernet.

Se punkt 1.4 Byggegrenser plan 1 – østre del

ENDRING 2:



Stiplet linje som angivelse av siktlinje fra vei ønskes endret.

Se punkt 1.5 Byggegrenser plan 1 - vestre del

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ORKESTERPLASSEN

Vedtatt på årsmøte 08.04.2024

UTSMYKKING OG OPPEVARING I FELLESAREALER

Det er ikke tillat å utsmykke eller lagre/oppbevare gjenstander i sameiets fellesarealer som; nødutganger, innganger, trappeoppganger, p-kjeller eller korridorer uten søknad/samtykke fra styret i Sameiet Orkesterplassen.

Unntaket er:

Utsmykking/dekorasjoner i etasjekorridorer kan utføres etter gjeldende retningslinjer:

1. Avhengig av korridorens lengde kan det henges opp fra 3 til 6 bilder eller dekorasjoner
2. En plante eller dekorasjon plassert på gulvet ved hver leilighet
3. Det er ikke lov å sette hull i vegger for oppheng. Det skal benyttes selvklebende oppheng som f.eks. fra 3M som kan fjernes uten spor.

Før utsmykking starter skal eierne i korridoren samsnakke om tiltaket. Ved uenighet gjelder flertallet eller at avgjørelse tas etter henvendelse til styret.

(Husk - Gjenstander som plasseres på gulv bør fjernes ved vasking).

TAKTERRASSEN

1. Kan kun benyttes av sameiets seksjonseiere i selskap med sine gjester.
2. Skal brukes på en slik måte at den ikke forstyrrer beboere i sameiet
3. Alle private gjenstander skal tas med tilbake til egen leilighet etter bruk
4. Takterrassen må ikke utsettes for varme/ild som kan skade dekke

Kjøkkenet

5. Alle overflater inklusive koketopp, tørkes godt av
6. Mat og drikke i kjøleskapet tas med tilbake til egen leilighet
7. Alle kopper og kar tas med tilbake til egen leilighet
8. Avfall og tomgoods fjernes
9. Vannet stenges av
10. Gulvet tørkes over eller kostes etter behov
11. Bøtte, rengjøringsmiddel, kluter skylles og settes i boden
12. Lyset slås av
13. Døra lukkes

Til seksjonseiere i Sameiet Orkesterplassen

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Orkesterplassen

Tid: Mandag 08.04.2024 kl. 1800

Sted: MUS Stadion Sandskog

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte

Valg av møteleder og referent

Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder

Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsmelding

Se vedlegg.

3. Årsregnskap 2023

Godkjenning av årsregnskap

Disponering av resultat

Revisjonsberetning

Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2023-2024

Det er i utgangspunktet avsatt kr 60 473,- til styrehonorar for perioden 2023-2024.

Sak innsendt av seksjonseier Sigurd Kleiven:

Styrehonoraret for 2022 (01.06.22 – 31.12.22) var vurdert og budsjettert av Kjeldsberg boligformidling, selger og etter erfaring fra andre sameier. Honoraret ble vedtatt på Årsmøtet 2023 for 2022 og fordelt internt i styret.

Styret budsjetterte med ett styrehonoraret til kr 60.000,- for 2023. Det ble ikke hensyntatt at prisstigningen i 2023 etter lønnsindeksen var på 4,2%. Det er budsjettert med et honorar på kr 60.000,- i 2024 hvor det er forventet høyere lønnsvekst.

Styrets er satt til å utføre arbeide for fellesskapet med et stort ansvar, etter vedtekter og for å administrere de mange daglige henvendelser som styret mottar. Etter min vurdering har styrelederen hatt en helt særs stor arbeidsbelastning. Selv om honoraret kun er en påskjønnelse og ikke betaling for utført arbeide står det ikke i forhold til hva jeg hadde forventet.

Jeg fremmer følgende forslag:

Styrehonoraret for 2023 økes til kr 70.000,- og indeksreguleres årlig etter den nasjonale lønnsindeksen fra og med 2025.

Det bevilges kr 10.000,- som ekstra styrehonorar i 2023, som påskjønnelse til styreleder for den store arbeidsbelastningen hun har hatt siden 2021.

5. Ordensregler for Sameiet Orkesterplassen

Sak innsendt av styret.

Styret ønsker at sameiet oppretter et sett med ordensregler for å i første omgang regulere bruk av fellesarealer og takterrasse. Ordensregler skal vedtas av årsmøtet. Vi foreslår følgende punkter:

1. ORDENSREGLER FOR UTSMYKKING OG OPPEVARING I FELLESAREALER

Det er ikke tillat å utsmykke eller lagre/oppbevare gjenstander i sameiets fellesarealer som; nødutganger, innganger, trappeoppganger, p-kjeller eller korridorer uten søknad/samtykke fra styret i Sameiet Orkesterplassen.

Unntaket er:

Utsmykking/dekorasjoner i etasjekorridorer kan utføres etter gjeldende retningslinjer:

- Avhengig av korridorens lengde kan det henges opp fra 3 til 6 bilder eller dekorasjoner
- En plante eller dekorasjon plassert på gulvet ved hver leilighet
- Det er ikke lov å sette hull i vegger for oppheng. Det skal benyttes selvklebende oppheng som f.eks. fra 3M som kan fjernes uten spor.
- Før utsmykking starter skal eierne i korridoren samsnakke om tiltaket. Ved uenighet gjelder flertallet eller at avgjørelse tas etter henvendelse til styret.

(Husk - Gjenstander som plasseres på gulv bør fjernes ved vasking).

2. ORDENSREGLER FOR TAKTERRASSEN

- Kan kun benyttes av sameiets seksjonseiere i selskap med sine gjester.
- Skal brukes på en slik måte at den ikke forstyrrer beboere i sameiet
- Alle private gjenstander skal tas med tilbake til egen leilighet etter bruk
- Takterrassen må ikke utsettes for varme/ild som kan skade dekke

Kjøkkenet

- Alle overflater inklusive koketopp, tørkes godt av
- Mat og drikke i kjøleskapet tas med tilbake til egen leilighet
- Alle kopper og kar tas med tilbake til egen leilighet
- Avfall og tomgods fjernes

- Vannet stenges av
- Gulvet tørkes over eller kostes etter behov
- Bøtte, rengjøringsmiddel, kluter skylles og settes i boden
- Lyset slås av
- Døra lukkes

6. Valg

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

6.1 Valg av styreleder, ved særskilt valg

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 2 år	Vigdis Aune	På valg	Vigdis Aune

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styremedlem og representant for næringsseksjonen for 2 år	Geir Veie	På valg	Geir Veie
Styremedlem for 2 år	Sigurd Kleiven	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Harald Kjesbu	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Utvidelese av styret fra 4 til 5 medlemmer		Per Schølberg

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Varamedlem for 1 år	Nina Falch	På valg	Nina Falch

6.4 Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Valgkomité for 1 år	Jan Inge Svensson	På valg	Grete Nilsskog
Valgkomité	Per Olav Børstad	1 år igjen	

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Orkesterplassen

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Orkesterplassen

Sted/Dato

Eiers underskrift

Styrets årsmelding

Styret 2023 – 2024 har bestått av:

Styreleder Vigdis Aune

Styremedlem Harald Kjesbu

Styremedlem Sigurd Kleiven

Styremedlem Geir Veie, representerer næringsdelen

Varamedlem Nina Falch

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 10 styremøter hvorav 3 før og 7 etter årsmøtet. Det nye styret har hatt 5 arbeidsmøter knyttet til saker i boligdelen. For behandling av sak Fasadeendring (Vedtektene §11) har styret avholdt et ekstraordinært årsmøte. Møtet gjorde også vedtak i sak om utvikling av felles takterrasse og avtale om digital avlesning av fjernvarme og varmt vann. Begge sakene er av betydning for utvikling av sameiet og budsjett/felleskostnader ut over det styret ønsker å avgjøre alene. Styret har også avholdt et beboermøte med godt oppmøte.

Styret har deltatt i kurs i enøk og styrearbeid i regi av Kjeldsberg.

Styret ha fordelt arbeidsoppgaver etter interesse og erfaring og forberedt og fulgt opp saker med beboere, avtaleparter og Skanska ettermarked. Godt samarbeid og hyppig kontakt pr. telefon og e-post har vært viktig for å få framdrift og god flyt i behandling av saker.

Viktige saksområder i 2023

Budsjett 2024

I budsjettet er det satt av kr. 100.000 til fremtidig vedlikehold. Dette er samme beløp som i budsjettet for 2023. Styret har drøftet om dette er tilstrekkelig avsetning selv om bygningene har en «garanti» for feil og mangler på 5 år siden overtakelsen sommeren 2022. Som eksempel viser vi til at levetidskostnader for vår type tak er ca. 15-20 år og i tillegg kommer slitasje på bygningsdeler og tekniske fornyelser m.m. Sameier kan ikke låne på vanlige bankvilkår. Kostnader som ikke dekkes av avsatt beløp, må innbetales ved forfall.

HMS/Internkontrollsystem (Vedtektene §14 Styrearbeidet)

Styret har arbeidet kontinuerlig med å følge opp og ivareta sameiets HMS/Internkontrollsystem og systemer, rutiner og sjekklister slik at de dekker de

lovpålagte krav og FDV (Forvaltning, drift vedlikeholdssystemet for sameiet. Styret har arbeidet med å utvikle en oversiktlig og samlet plan over HMS-arbeid og avtaler knyttet til dette. Planen ferdigstilles i 1. kvartal 2024. Styret har rapportert avvik og feil i fellesarealer og på bygningskropp gjennom egen reklamasjonsportal (Libitum/Locka) og fulgt opp saker. Vaktmester har gjennomført kontroll av tekniske installasjoner og gjennomgang av bygningene hver 14. dag etter beskrevne rutiner. Avvik er fortløpende rapportert til styret.

Parkeringskjeller

Det er gjennomført to befaringer av gulvet i P-kjelleren. Under den siste befaringen, 27.11., deltok Sverre Smeplass fra Skanska/NTNU i tillegg til Christian Werner fra Skanska ettermarked. Etter dette ble gulvet behandlet for å redusere støvplagen. Skanska har varslet ny befaring og behandling i 2. kvartal i 2024.

Det er gjennomført vasking og feiing av Stjørdal kommune en gang og styret har kjøpt en industristøvsuger slik at vi kan fjerne støv rundt kantene som feiing ikke vil kunne ta.

Fasadeendringer og plan med vilkår og retningslinjer

Saken om fasadeendringer særlig knyttet til montering av pergola, markiser, vindskjermer og innglassing, varmelamper og blomsterkasser ble behandlet i ekstraordinært årsmøte 5.6. Styret innhentet informasjon om saken fra kommunal bygningsmyndighet og Skanska/FDV. Basert på erfaring med søknadsskjema for pergola og brede enighet i møtet, ble det utviklet skjema for montering av markise og vindskjermer. Møtet stemte ned forslag om innglassing av veranda/terrasse og styret har derfor ikke utviklet søknadsskjema.

Digital avlesing av fjernvarme og varmtvann

Ved utbyggingen ble målere for varmtvann og fjernvarme fra firmaet Teckhem montert i alle seksjonene. Til ekstraordinært årsmøte 5.6. fremmet styret forslag om å inngå avtale om at målerne skulle bli tatt i bruk til digital, personlig avlesing av varmt vann og fjernvarme. Sameiet inngikk avtale om leie av tjenesten og første avlesing foregikk i 4. kvartal.

Sameiets felles takterrasse

I beboermøte den 31.01.23 tok styret initiativ til utvikling av felles terrasse. En arbeidsgruppe med Tor Brækken, Ove Sagen, Knut Olav Stokke og Stein Aage Vold utarbeidet plan for møbler, beplantning, budsjett og gjennomføring i samarbeid med styremedlem Sigurd Kleiven. I årsmøtet ble det vedtatt ordensregler for takterrassen og

møtet bevilget inntil kr 200.000 til prosjektet. Senere bevilget styret kr 20.000, - til skap, bord og stoler til terrassens kjøkken. Kjøkkenet er tatt i bruk som møterom for styret. Takket være stor dugnadsinnsats ble kostnaden totalt kun kr 214.030, - , derav kr 11.813,00 til skap/bord og stoler.

Inngangspartiene i 1. etasje

Beboermøte den 31.01.23 tok opp spørsmål om å pynte opp i de fire inngangspartiene i 1. etasje mer innbydende. En arbeidsgruppe med Jan Inge Svensson, Karin Ellingsen Aune, Grete Nilskog og Knut Olav Stokke tok på seg oppdraget i samarbeid med Vigdis Aune fra styret. Styret innvilget inntil kr. 20.000 til prosjektet. Det ble kjøpt inn 4 bilder av Jan Inge Svensson, benker og grønn plante i krukke. Knut Olav Stokke har ansvaret for å fornye planer.

Næringsdelen

Det er valgt to driftsmodeller i sameiet. Oppfølging og rutiner knyttet til næringsdelen håndteres i sin helhet av Vennatrø Eiendomsdrift, dette går helt uavhengig av styret i Orkesterplassen. I «felles» saker er det rutiner for varsling/koordinering med styre.

I løpet av året ble alle reklamasjoner lukket løpende, totalt 14 ulike saker. Det er utført noe innredningsarbeider arbeid i forbindelse med ny leietaker (San Sebastian). Securitas er engasjert med mobilt vakthold, brann ansvar og utryknings tjeneste. For økt kostnadseffektivitet er samtlige ventilasjonsanlegg/varme knyttet til et eksternt styresystem (SD anlegg). Adgangskontrollsystemet og dørstyringen inkl. miljøstasjon ble også flyttet over på et eksternt system (RCO).

Rutiner og forpliktelser knyttet til brøyting/strøing/renhold ble avstemt med Stjørdal kommune

Sameiet Orkesterplassen 2023



Resultatregnskap

Sameiet Orkesterplassen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartsinntekter		80 000	570 000	0	0
Felleskostnader		1 145 746	458 377	1 138 851	1 385 303
Leieinntekter		223 209	119 006	223 209	192 212
Fjernvarme	2	349 615	169 547	480 672	389 485
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		275 200	153 925	275 200	312 000
Sum inntekter		2 073 769	1 470 855	2 117 932	2 279 000
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	68 460	68 460	68 460	69 000
Revisjonshonorar	3	0	0	11 500	13 000
Forretningsførerhonorar		82 350	46 666	82 300	87 000
Andre honorarer og kontingenter		17 571	447	0	30 000
Kommunale avgifter og renovasjon		198 481	72 732	200 000	230 000
Administrasjons- og møteutgifter		11 522	2 173	20 242	15 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	4	187 453	20 898	215 000	280 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		48 852	14 439	34 999	70 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		28 500	2 731	65 000	40 000
Renhold/ matteservice		115 427	33 190	120 000	143 000
Vedlikehold/ drift	5	246 986	23 348	84 800	100 000
Snørydding, strøing		10 306	4 244	0	30 000
Energikostnader		53 352	34 591	100 000	70 000
Fjernvarme	2	349 615	169 547	530 672	430 000
Fellesavtale TV og bredbånd		296 340	109 800	275 459	312 000
Forsikring		242 835	90 991	203 999	250 000
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	103 169	100 000	100 000	100 000
Gebyr og bankomkostninger		11 588	3 925	5 496	10 000
Oppstartskostnader		0	2 250	0	0
Sum driftskostnader		2 072 809	800 432	2 117 927	2 279 000
Driftsresultat		960	670 424	5	0
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		28 385	8 811	0	0
Annen finansinntekt		10 271	0	0	0
Finansresultat		38 656	8 811	0	0
Resultat		39 616	679 235	5	0
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8	39 616	679 235	5	0
Sum overføringer		39 616	679 235	5	0

Balanse pr 31. desember

Sameiet Orkesterplassen

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		19 742	43 605
Andre fordringer	2	204 698	98 412
Sum fordringer		224 440	142 017
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	1 179 180	1 043 132
Sum omløpsmidler	9	1 403 619	1 185 148
Sum eiendeler		1 403 619	1 185 148
 Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	718 851	679 235
Sum opptjent egenkapital		718 851	679 235
Sum egenkapital		718 851	679 235
 Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 7	203 169	100 000
Sum avsetninger for forpliktelser		203 169	100 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		207 670	154 269
Annen kortsiktig gjeld		273 928	251 645
Sum kortsiktig gjeld	9	481 598	405 914
Sum gjeld		684 768	505 914
Sum egenkapital og gjeld		1 403 619	1 185 148

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Orkesterplassen

Vigdis Aune
Styrets leder

Geir Veie
Styremedlem

Sigurd Kleiven
Styremedlem

Harald Kjesbu
Styremedlem

Sameiet Orkesterplassen

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Avsetning for avregning fjernvarme 2023

Akonto fakturert fjernvarme 2023	480 977
Kostnader fjernvarme 2023	349 615
Sum kortsiktig gjeld til beboerne	131 362

Avregning vil bli gjort i 2024.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) gjeld til beboerne. Fjernvarmeinntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	60 000	-	-
Lønnskostnad		2 023	2 022
Lønn		60 000	68 460
Arbeidsgiveravgift		8 460	
Sum		68 460	68 460

Styrehonorar for 2023 er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2024 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Note 4 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets tekniske anlegg. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Serviceavtale ventilasjon & kjøling	17 469
Serviceavtale lås og beslag	18 500
Igangsetting av målere for fjernavlesning	31 625
Års service VVS	10 643
Årskontroll sprinkleranlegg	4 250
Rengjøring p-kjeller og service port	8 750
Heisservice	80 422
Heisreparasjoner	15 794
Sum	187 453

Note 5 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.

Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Benker og bord til uteareal/takterrasse	123 815
Blomsterkasser, opplegg vann og vaskeutstyr takhage	62 258
Innkjøpt kjøkkenbord, stoler og skap	11 813
Bilder, utsmykning inngangsparti, støvsuger og driftsmateriell	14 076
Filterskifte	14 185
Beplantning	20 839
Sum	246 986

Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

	2 023	2 022
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	100 000	
Årets avsetning til vedlikehold	103 169	100 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	203 169	100 000

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 203 169.

Note 8 Egenkapital

EK 1.1	679 235
Årets resultat	39 616
EK 31.12	718 851

Note 9 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	779 234
Årets resultat	39 616
Endring vedlikeholdsfond	103 169
Årets endring i disponible midler	142 785
Disponible midler 31.12.	922 021

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Sameiet Orkesterplassen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Orkesterplassen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

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 tilsameiets 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 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 sameiets 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 sameiets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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, 11. mars 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning Sameiet Orkesterplassen

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

2024-03-11

Identification

 bankID™ ESTENSTAD, METTE



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

Valgkomiteens innstilling

til valgene ved ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Orkesterplassen:

Til: Årsmøte

Etter innspill fra flere beboere foreslår valgkomiteen for Årsmøte at dagens styrerepresentasjon med 4 styremedlemmer utvides med en 1 person til 5 medlemmer, jfr. Vedtektenes §13 første ledd.

Valgkomiteen ber derfor årsmøte å vedta en utvidelse av styrerepresentasjonen fra 4 til vedtektenes §13 maksgrense på 5.

Valg av styremedlemmer:

Verv:	Navn:	Periode:	Valgkomiteens innstilling:
Styremedlem/ leder	Vigdis Aune	På valg	Vigdis Aunet
Styremedlem – og representant for næringsseksjonen	Geir Veie	På valg	Geir Veie
Styremedlem	Sigurd Kleiven	1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem	Harald Kjesbu	1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem	Utvidelse av styret fra 4 til 5 medlemmer		Per Schølberg for 2 år
Varamedlem til styret	Nina Falch	På valg	Nina Falch for 1 år

Styreleder skal i henhold til vedtektenes §13 velges ved særskilt valg.

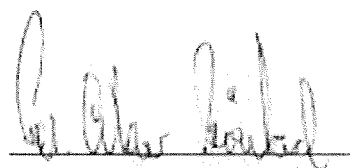
Styreleder	Vigdis Aune	På valg	Vigdis Aunet
------------	-------------	---------	--------------

Valg av valgkomité:

Valgkomité	Jan Inge Svensson	På valg	Grete Nilsskog
Valgkomité	Per Olav Børstad	1 år igjen	Ikke på valg

Stjørdal, 23/2-2024


Jan Inge Svensson


Per Olav Børstad

Til seksjonseierne i Sameiet Orkesterplassen

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Orkesterplassen.

Tid: Mandag 23.09. 2024 kl. 18.00

Sted: MUS Stadion Sandskogan

Til behandling foreligger:

Sak: 1. Konstituering

Registrering fremmøte

Valg av møteleder og referent

Valg av en seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder

Valg av to seksjonseiere til å telle stemmer.

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Avstemming: Flertall beregnes etter sameiebrøk (§ 10). Avstemming skjer skriftlig.

SAK 1: Styrets arbeid med reklamasjonssak i p-kjelleren.

Innsendt av Finn Moe Stene, Ove Sagen, Per Olav Børstad, Bjørn Inge Bekkevold, Jan Inge Svensson og Tor Brækken.

Forslag til vedtak:

Møtet har ikke tillit til styrets arbeid med reklamasjonssaken i p-kjelleren.

Vedtak krever alminnelig flertall.

SAK 2: Mistillit til styreleder

Innsendt av Finn Moe Stene, Ove Sagen, Per Olav Børstad, Bjørn Inge Bekkevold, Jan Inge Svensson og Tor Brækken.

Forslag til vedtak:

Møtet har ikke tillit til styreleder.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Orkesterplassen

17.09.2024

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Orkesterplassen

Sted/Dato

Eiers underskrift



NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS
Postboks 7057 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref

Vår ref
2022/3110-59

Saksbehandler
Marit Kristine Pedersen

Dato
21.06.2023

Godkjenning - Ferdigattest - 99/1040 - Ole Vigs Gate 24 A og B, Ole Rises gate 6,8,10,12,14,16 og 18 - Nytt bolig- og forretningsbygg

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for nytt bolig- og forretningsbygg på gnr. 99 bnr. 1040, Ole Vigs Gate 24 A og B, Ole Rises gate 6,8,10,12,14,16 og 18.

Saksopplysninger

Søknad om ferdigattest for nytt bolig- og forretningsbygg etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 02.06.2023.

Ferdigattesten gjelder for

Tiltakshaver: VENNATRØ BYUTVIKLING AS

Adresse: Ole Vigs Gate 24A, 7500 Stjørdal

Eiendom: 99/1040

Byggetiltak: Nytt bolig- og forretningsbygg med tilhørende uteareal

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstillende kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket og at det ikke er utført søknadspåkravende endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Byggverket eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Klage

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til postmottak@stjordal.kommune.no eller postboks 133, 7501 Stjørdal. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen

– et godt valg for framtida

Stjørdal kommune
Postboks 133
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:
Kjøpmannsgt 9
7501 STJØRDAL

Org.nr.:
927156520

[Sikker digital forsendelse](mailto:Sikker.digital.forsendelse@stjordal.kommune.no)
www.stjordal.kommune.no

Arild Moen
fagansvarlig landbruk og naturforvaltning

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak
45720573

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

VENNATRØ BYUTVIKLING AS Stokmovegen 2 7500 STJØRDAL

Bydrift og infrastruktur v/Roger Hernes

Bydrift og infrastruktur v/Trude Elin Skogan

Sektor areal og miljø v/Ivar Skjelstad

Innherred renovasjon

Ole Rises gate 6

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Halsen ungdomsskole	1 min
Linje 90, 670	0.1 km
Stjørdal stasjon	9 min
Linje F7, R60, R70	0.7 km
Trondheim Værnes	5 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.)	6 min
402 elever, 23 klasser	0.5 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	16 min
95 elever, 9 klasser	1.1 km
Fagerhaug International School (1-10 ...	16 min
137 elever, 10 klasser	1.1 km
Fosslia skole (1-7 kl.)	23 min
459 elever, 23 klasser	1.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
318 elever, 24 klasser	0.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
445 elever, 34 klasser	1.2 km
Ole Vig videregående skole	9 min
82 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kimen Kulturhus	4 min
Torgkvartalet Parkeringskjeller	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

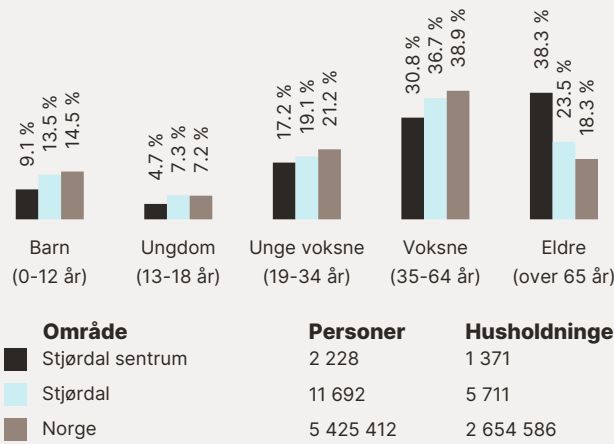


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Midtheim barnehage (1-5 år)	5 min
47 barn	0.4 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)	6 min
44 barn	0.5 km
Husbymyra barnehage (1-5 år)	10 min
43 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Torgkvartalet	3 min
Rema 1000 Stjørdal	5 min
Post i butikk	0.3 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

- 

Halsen barne- og ungdomsskole

Ballspill

3 min

0.3 km
- 

Ny storhall på Øverlands Minde

Aktivitetshall

8 min

0.6 km
- 

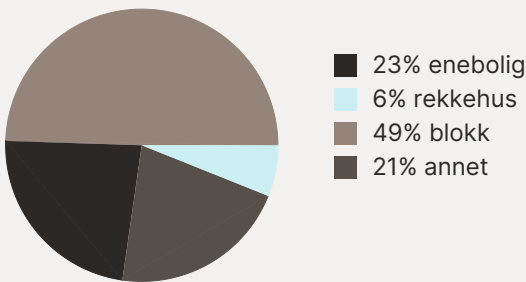
Feel24 Stjørdal

2 min
- 

3T- Stjørdal

2 min

Boligmasse



«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

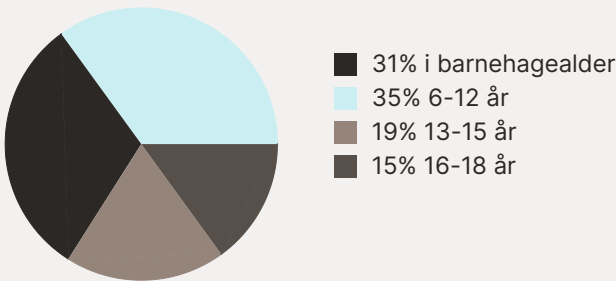
Torgkvartalet

2 min
- 

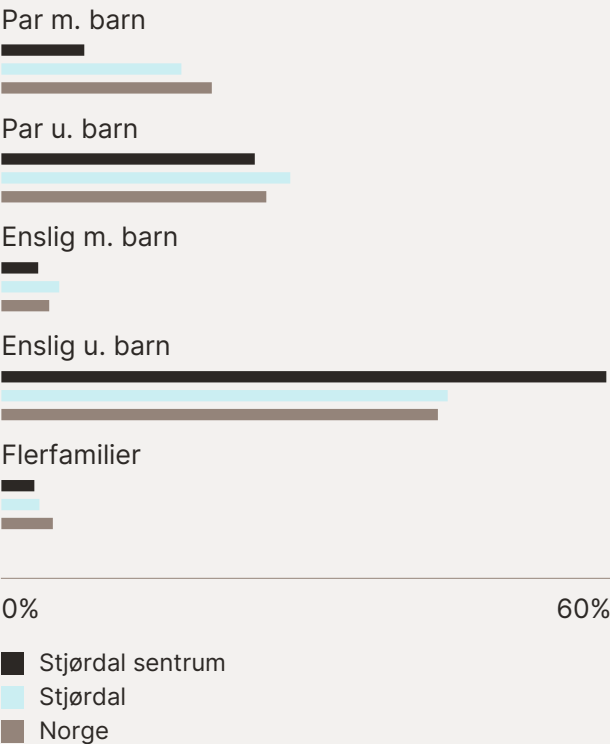
Boots apotek Torgkvartalet

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

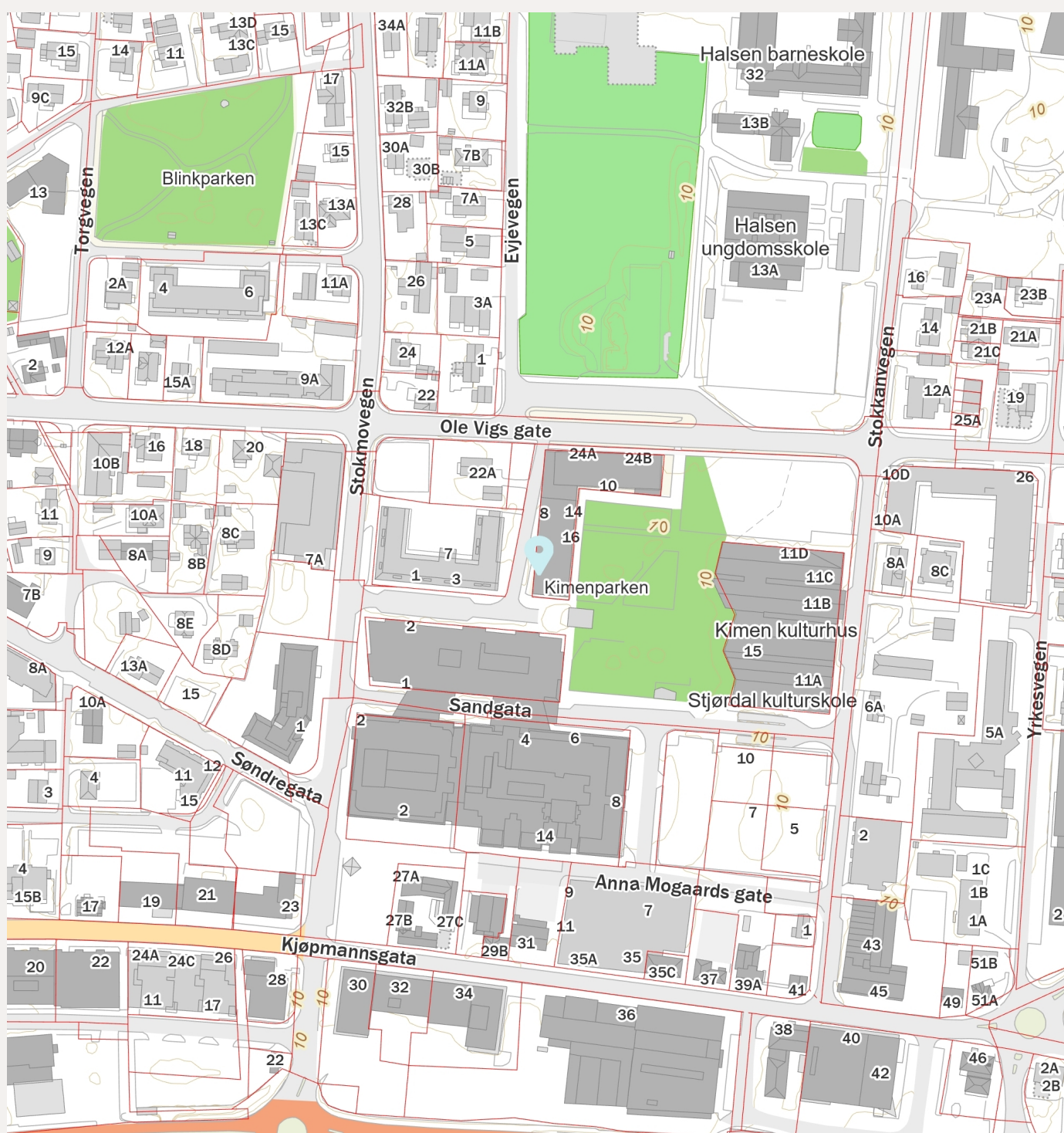
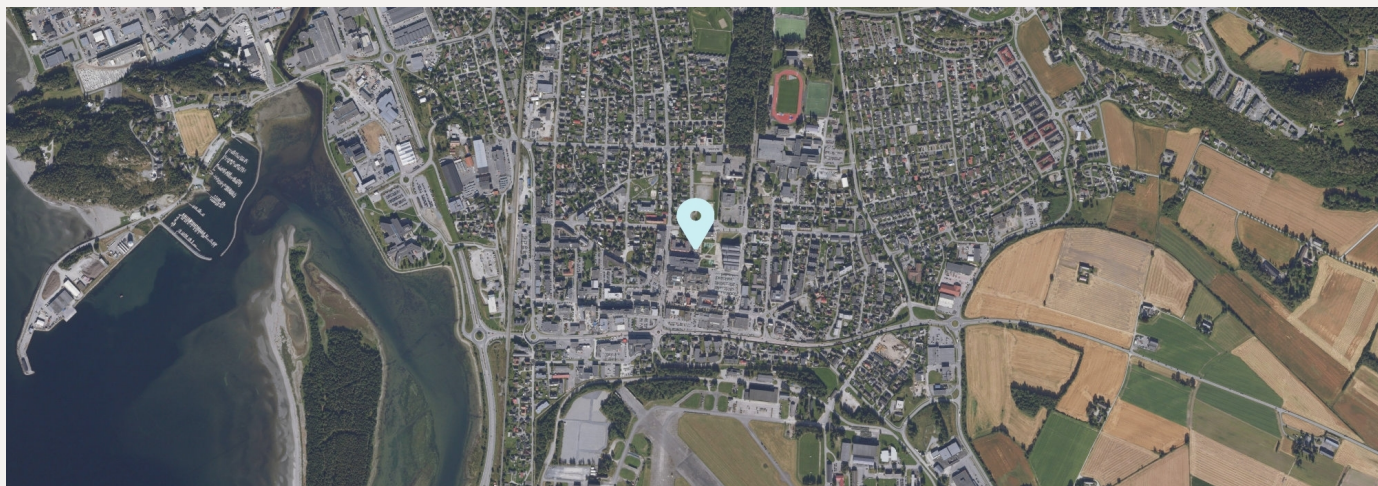


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Orkesterplassen

Tid: Mandag 08.04.2024 kl 1800

Sted: MUS Stadion Sandskog

1. Konstituering

På årsmøtet møtte totalt 30 stemmeberettigede.

Som møteleder ble Harald Kjesbu valgt.

Som referent ble Ann-Kristin N. Smith valgt.

Til å signere protokollen sammen med møteleder og referent, ble Nina Falch valgt.

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Det ble påpekt at det hadde vært ønskelig om styrets årsmelding også innehold informasjon omkring hærverk og tyveri i sameiet. I tillegg ble det bedt om informasjon omkring luft og klina i parkeringskjeller

Vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

Vedtak: Vedtatt

Disponering av resultat. Det foreslås at resultatet legges til sameiets egenkapital.

Vedtak: Vedtatt

4. Valg

Som styreleder for 2 år foreslås Vigdis Aune.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Det ble lagt fram forslag om å utvide styret med ett styremedlem, i henhold til sameiets vedtekter.

For: 14

Mot: 13

Vedtak: Styret ble utvidet med ett styremedlem

Som styremedlem for 2 år foreslås Per Schølberg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år foreslås Nina Falch

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2023-2024

Det foreslås kr 70 000,- til styrehonorar.

Vedtak: Vedtatt

Forslag om framtidig styrehonorar ble trukket da lov om eierseksjoner krever at styrehonorar vedtas på det ordinære årsmøtet.

6. Ordensregler for sameiet

Styret har lagt fram forslag til ordensregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Ordensreglene vedtas slik de foreligger.

Vedtak: Ordensreglene ble vedtatt

Møtet avsluttes kl: 1900

Protokoll signeres av:

Harald Kjesbu
Møteleder

Ann-Kristin N. Smith
Protokollfører

Nina Falch
Protokollvitne

Styrets sammensetning etter valg på årsmøte:

Styreleder:	Vigdis Aune	Valgt for
Styremedlem:	Harald Kjesbu	2024-2026
Styremedlem:	Sigurd Kleiven	2023-2025
Styremedlem:	Per Schølberg	2023-2025
Styremedlem/		2024-2026
Representant fra utbygger:	Geir Veie	
Varamedlem:	Nina Falch	2024-2025



Planer om å kjøpe bolig?

Da er tiden inne for en prat om bank og boliglån!

I samarbeid med Meglerhuset Nylander, kan Selbu Sparebank tilby en ryddig prosess, helt fra din første tanke om boligkjøp til du står der med nøkkelen i hånda.

Møt våre dyktige rådgivere ved Selbu Sparebank avd. Stjørdal!



Lena Lenvik

☎ 45 49 29 59



Martin Jøssund

☎ 48 14 78 99



Line M. Korstad

☎ 92 02 13 42



Kenneth Haugen

☎ 99 32 44 01



Silje N. Kvål

☎ 99 26 47 90



Pål A. Brøndbo

☎ 90 16 17 35

eller kom gjerne innom i Kjøpmannsgata 33!

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ORKESTERPLASSEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Fastsatt ved innsendelse av seksjonering.
Vedtatt 1 gang: 20.05.22

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Orkesterplassen

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 99 og bnr. 1040 i Stjørdal kommune
Eiendommens adresse er: Ole Rises gate 6, 8, 10, 12, 14, 16 og Ole Vigs gate 24 A og B.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 58 seksjoner. 55 av seksjonene er seksjonert til boligformål. Tre seksjoner er seksjonert til næringsformål, hvorav en næringsseksjon rommer alle parkeringsplasser i sameiet.

Samlet utgjør boligseksjonenes brøk 5007/7826, næringsseksjon 58 (parkering) utgjør 1471/7826, næringsseksjon 56 utgjør 653/7826 og næringsseksjon 57 utgjør 695/7826.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING OG VEILAG

Seksjon 58 er organisert som et realsameie og benyttes til parkering for seksjonseiere i sameiet Orkesterplassen. Realsameiet Orkesterplassen Parkering har egne vedtekter gjeldende for realsameiet.

Sameiet Orkesterplassen blir pliktig medlem av veilag som inkluderer flere sameier i nærheten, samt Kimen kulturhus. Dette veilaget er ikke etablert ved Sameiet Orkesterplassens oppstart.

Realsameiets vedtekter legger som vedlegg 1 til disse vedtektene. Dersom realsameiets vedtekter endres, skal vedlegget oppdateres.

§ 3 SÆRLIGE BESTEMMELSER

3.1 Felles takterrasse for boligseksjonene

På taket til sør-blokken er det etablert en felles takterrasse. Fellesarealet er forbeholdt til felles benyttelse for samtlige av boligseksjonene. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger på fellesarealet på takterrassen skal dekkes av boligseksjonene.

Det er kun boligseksjonseiere i sameiet som har rett til å benytte heis og andre adkomstarealer i sameiet for adkomst, disse vil ikke være tilgjengelig for næringsseksjonene. Kostnader i forbindelse med drift, vedlikehold, service og utskiftninger på heis og trappeganger skal dekkes av boligseksjonene.

3.2 Boder

Alle boligseksjoner har bod i kjellerarealet. Seksjon 1-23, 41, 43 og 44 har boder på sameiets gnr/bnr. Øvrige seksjoner har bod i anleggseiendom tilknyttet p-kjeller: gnr/bnr xx/xxx. Anleggseiendommen eies i fellesskap av de seksjonene som disponerer bod i arealet. Bodarealet er organisert som et realsameie, men anses som del av sameiet Orkesterplassens fellesareal med hensyn til konstruksjon, drift og vedlikehold.

§ 4 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 6 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og eventuelle eksklusive bruksretter. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Næringsseksjonene i 1. etasje skal benyttes til næringsformål. Næringsformål inkluderer bruk av lokalene til forretning, lager, kontor, samt restaurantdrift med uteservering. Virksomhet i næringsseksjonene kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonene adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame mv. er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Næringsseksjonene i 1 etasje gis eksklusiv bruksrett til uteareal på bakkeplan.

§ 8 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen

kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle

- a) Årsmelding fra styret
- b) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 10 STEMMERETTSREGLER

For vedtak i årsmøtet skal flertall som hovedregel beregnes etter sameiebrøk.

For vedtak i årsmøtet som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

For vedtak i årsmøtet som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, regnes stemmene etter brøk for de næringsseksjoner som vedtaket gjelder.

Flertall beregnes i alle tilfeller kun av avgitte stemmer på årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Dersom det skal vedtas endringer i områder som disponeres gjennom eksklusiv bruksrett, kreves det samtykke/tilslutning fra rettighetshaver.

§ 12 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

§ 13 STYRE

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Næringsseksjonene har rett, men ikke plikt til å representeres med minst ett styremedlem i sameiets styre. Gjelder næringsseksjoner som ikke er parkering eller bod.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 14 STYREARBEIDET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 15 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av alle seksjoner og leietakere i boligseksjoner må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Ved salg av p-plass, se egne vedtekter for Realsameiet Orkesterplassen Parkering.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 20 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Dersom delt forsikring vurderes som fordelaktig av styret, kan bolig- og parkeringsseksjonene tegne forsikring separat fra næringsseksjonene i 1. etg. Styret er uansett ansvarlig for å kontrollere at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 21 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong, terrasse og markterasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, men deles mellom bolig- og næringsseksjoner i den grad det er mulig. Det bestrebes å adskille alle kostnader. Dersom dette ikke er mulig, gjøres en fordeling basert på areal og en vurdering av arealets bruk. Ved uenighet vurderes fordelingen av en uhildet tredjepart.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong/veranda.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 23 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

Kostnadene tilknyttet parkeringsareal i parkeringskjeller skal dekkes av brukerne av parkeringskjelleren og fordeles i henhold til antall plasser.

Kostnader tilknyttet rettigheter i parkeringskjelleren (for eksempel adkomst over annen eiendom) skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonene skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene. Boligseksjonene avsetter midler til å dekke vedlikehold de er ansvarlige for. Næringsseksjon 56 og 57 skal dekke vedlikehold som er felles for sameiet ved ekstra innbetaling av felleskostnader.

§ 25 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav. Vedlegg 1 kan oppdateres uten vedtak i årsmøtet når Realsameiet Orkesterplassen Parkering har endret sine vedtekter.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Vedlegg 1

Dette er et utkast til vedtekter. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Endelige vedtekter vedtas på realsameiets første årsmøte.

Vedtekter for Realsameiet Orkesterplassen Parkering

Vedtatt: xx.xx.xxxx

§ 1 Navn

Sameiets navn er Realsameiet Orkesterplassen Parkering.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å ivareta interesser knyttet til parkeringsplassene i Sameiet Orkesterplassens kjeller.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierseksjoner tilknyttet Sameiet Orkesterplassen som disponerer parkering har tinglyst en eierandel som realandel. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

Sameiets eiendom består av seksjon 58 på gnr 99, bnr 1040 i Stjørdal kommune iht tinglyst seksjonering. Arealet inneholder 55 parkeringsplasser, hvorav 3 er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4 Sameiernes bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin tildelte parkeringsplass slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr. §§ 5 og 6.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Unntak gjelder for parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass. Eierandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg. Parkeringsplasser tildeles av utbygger ved overtakelse av boligen.

Det er etablert 3 parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Noen vil få tildelt en slik plass som standard, men må akseptere at styret i Sameiet Orkesterplassen pålegger bytte dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med behov for tilrettelagt plass disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Dersom en sameier, eller et medlem av husstanden, kan dokumentere behov for slik plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og eier av den tilrettelagte plassen. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til tilrettelagt plass. Den som søker tilrettelagt plass, må kunne dokumentere sitt behov, f.eks ved at de har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser iht. bestemmelsen over administreres som en privatrettslig avtale om midlertidig bruksrett. Styret i Sameiet Orkesterplassen behandler henvendelser som gjelder krav om bytte fra sameierne. Styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Dersom bytte av plass fører til kostnader ved at et ladepunkt må flyttes, endret merking eller lignende, er det den som har bedt om å få bytte til tilrettelagt plass som bekoster dette.

Det er lagt til rette infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i garasjeanlegget. En sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Orkesterplassen anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 6 Salg og utleie av parkeringsplass

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre beboere i Sameiet Orkesterplassen. En sameier kan selge sin parkeringsplass, men kun til andre seksjonseiere i Sameiet Orkesterplassen. Utleie og salg av parkeringsplass skal varsles styret i Sameiet Orkesterplassen.

Ved salg må selger sørge for å endre realknytning fra sin seksjon til kjøpers seksjon. Når knytningen er endret, skal forretningsfører varsles om eierskiftet. Selger må selv dekke alle kostnader og administrasjon i forbindelse med salg og overskjøting av ideell andel.

§ 7 Betaling av kostnader

Sameiets kostnader skal dekkes av sameierne. Dette inkluderer kostnaden ved et evt. veilag som etableres i nabolaget.

Kostnadene skal fordeles med lik andel pr. parkeringsplass. Den enkelte sameier skal betale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av kostnadene. Administrativt er dette organisert ved at Sameiet Orkesterplassen fastsetter beløpet i forbindelse med sin budsjettering.

Beløpet skal stå i forhold til kostnader knyttet til seksjonen, og inkludere avsetning til fremtidig vedlikehold.

§ 8 Sameiermøte og styre

Ved oppstart av realsameiet er det ikke planlagt å velge et eget styre eller etablere praksis for et årlig sameiermøte. Dersom minst ti prosent av sameierne krever det, skal det innkalles til sameiermøte og vedtektsendring omkring dette behandles.

§ 9 Oppløsning

Sameiet kan kun oppløses dersom alle eierne av ideell andel samtykker og eierinteressene for hver eier bevares ved en annen organisering.

§ 10 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§11 Overgangsbestemmelser

Utbygger eier eierandeler til usolgte parkeringsplasser, og svarer for deres kostnader.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Overgangsbestemmelsene bortfaller uten behandling i sameiermøtet når siste parkeringsplass er solgt. De bortfaller også dersom utbygger varsler at de ikke lenger har behov for overgangsbestemmelsene.