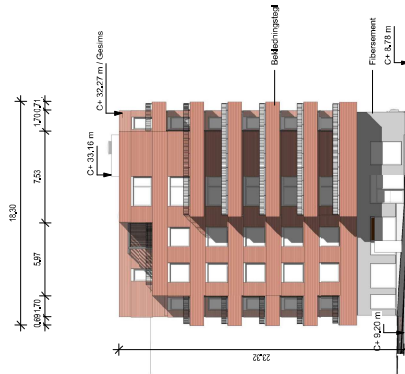
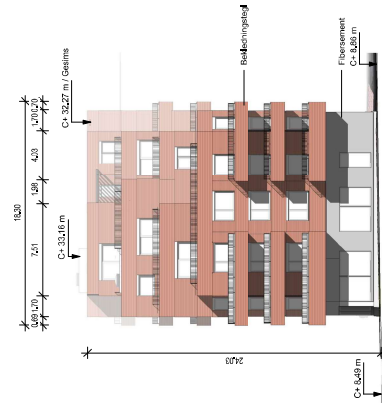


# Budsjett 2026

Sameiet Orkesterplassen

Alle beløp i NOK

|                                               | Budsjett         |                  | Virkelig                |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|                                               | 2026             | 2025             | Regnskap pr august 2025 | Regnskap 2024    |
| Oppstartsinntekter                            | 0                | 0                | 15 000                  | 0                |
| Diverse driftsinntekter                       | 0                | 0                | 58 303                  | 24 685           |
| Felleskostnader                               | 1 874 790        | 1 554 987        | 1 036 656               | 1 385 532        |
| Leieinntekter                                 | 95 000           | 288 977          | 192 648                 | 192 396          |
| Fjernvarme                                    | 400 000          | 362 312          | 241 544                 | 292 769          |
| Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd         | 335 200          | 326 000          | 217 336                 | 312 180          |
| <b>Sum inntekter</b>                          | <b>2 704 990</b> | <b>2 532 276</b> | <b>1 761 487</b>        | <b>2 207 562</b> |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser           | 102 690          | 85 575           | 79 870                  | 11 410           |
| Revisjonshonorar                              | 14 300           | 14 000           | 13 260                  | 12 350           |
| Forretningsførerhonorar                       | 91 999           | 87 999           | 65 778                  | 97 640           |
| Andre honorarer og kontingenter               | 59 000           | 59 000           | 106 200                 | 19 117           |
| Kommunale avgifter og renovasjon              | 287 200          | 255 200          | 207 134                 | 230 957          |
| Administrasjons- og møteutgifter              | 22 001           | 22 001           | 8 297                   | 30 801           |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg          | 455 000          | 414 000          | 352 301                 | 294 268          |
| Vakthold/ alarm/ internkontroll               | 77 000           | 95 000           | 88 310                  | 96 079           |
| Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer | 32 800           | 26 000           | 20 807                  | 30 039           |
| Felleskostnader                               | 0                | 24 000           | 0                       | 0                |
| Renhold/ matteservice                         | 170 000          | 170 000          | 108 526                 | 137 790          |
| Vedlikehold/ drift                            | 70 000           | 60 000           | 30 346                  | 162 881          |
| Snørydding, strøing                           | 10 000           | 10 000           | 7 813                   | 8 675            |
| Energikostnader                               | 73 500           | 73 500           | 29 674                  | 55 712           |
| Fjernvarme                                    | 400 000          | 400 000          | 143 136                 | 292 769          |
| Fellesavtale TV og bredbånd                   | 335 200          | 326 000          | 210 760                 | 307 890          |
| Forsikring                                    | 293 000          | 250 001          | 152 575                 | 231 393          |
| Avsetning framtidig vedlikehold               | 200 000          | 150 000          | 100 000                 | 106 689          |
| Gebyr og bankomkostninger                     | 11 300           | 10 000           | 2 728                   | 10 404           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                    | <b>2 704 990</b> | <b>2 532 276</b> | <b>1 727 514</b>        | <b>2 136 865</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>33 973</b>           | <b>70 697</b>    |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b>          |                  |                  |                         |                  |
| Renteinntekter                                | 0                | 0                | 625                     | 33 379           |
| <b>Finansresultat</b>                         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>625</b>              | <b>33 379</b>    |
| <b>Resultat</b>                               | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>34 598</b>           | <b>104 076</b>   |
| <b>Overføringer</b>                           |                  |                  |                         |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                  | 0                | 0                | 0                       | 125 050          |
| <b>Sum overføringer</b>                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                | <b>125 050</b>   |

[illegible]

## ORKESTERPLASSEN

Qtr. Bnr: 991040  
"L-TOMTEN" 7500 STJORDAL m. fjell



ARK NORDEC Office of Architecture / Historic Architecture

R49

R4V

**AD**

1100 J. G. B. Carr

10201

0701 CCM

10.06

Bye

1

11

1:20

1

[illegible]

## ORKESTERPLASSEN

Chr. Br. 99/1040  
"L-TOMTEN". 7500 STJØDAL m. 1. etre



APK NOROCC Office of Architecture / Historic Architecture

**RE**



Source: FOMC.

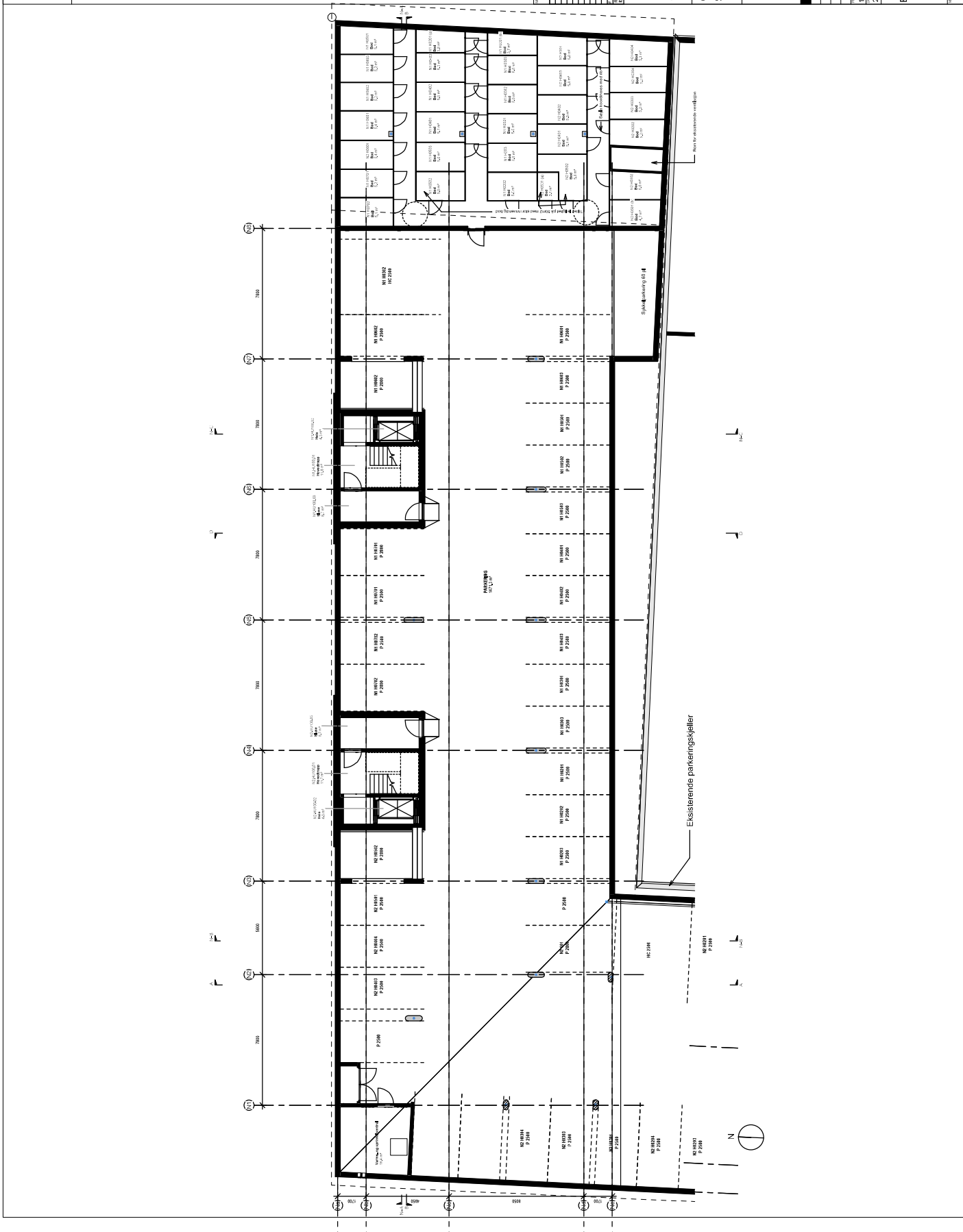
| FOUR: IN | FOUR: IN | FOUR: IN | FOUR: IN |
|----------|----------|----------|----------|
|          |          |          |          |

|      |            |
|------|------------|
| DATE | 06/07/2011 |
| PAGE | 1          |

BYGG NORD - PLAN 07

1:200 @ A3

|         |            |       |
|---------|------------|-------|
| SECTION | NUMBER     | REV.  |
| 1 : 100 | A-2000N.07 | F - 1 |

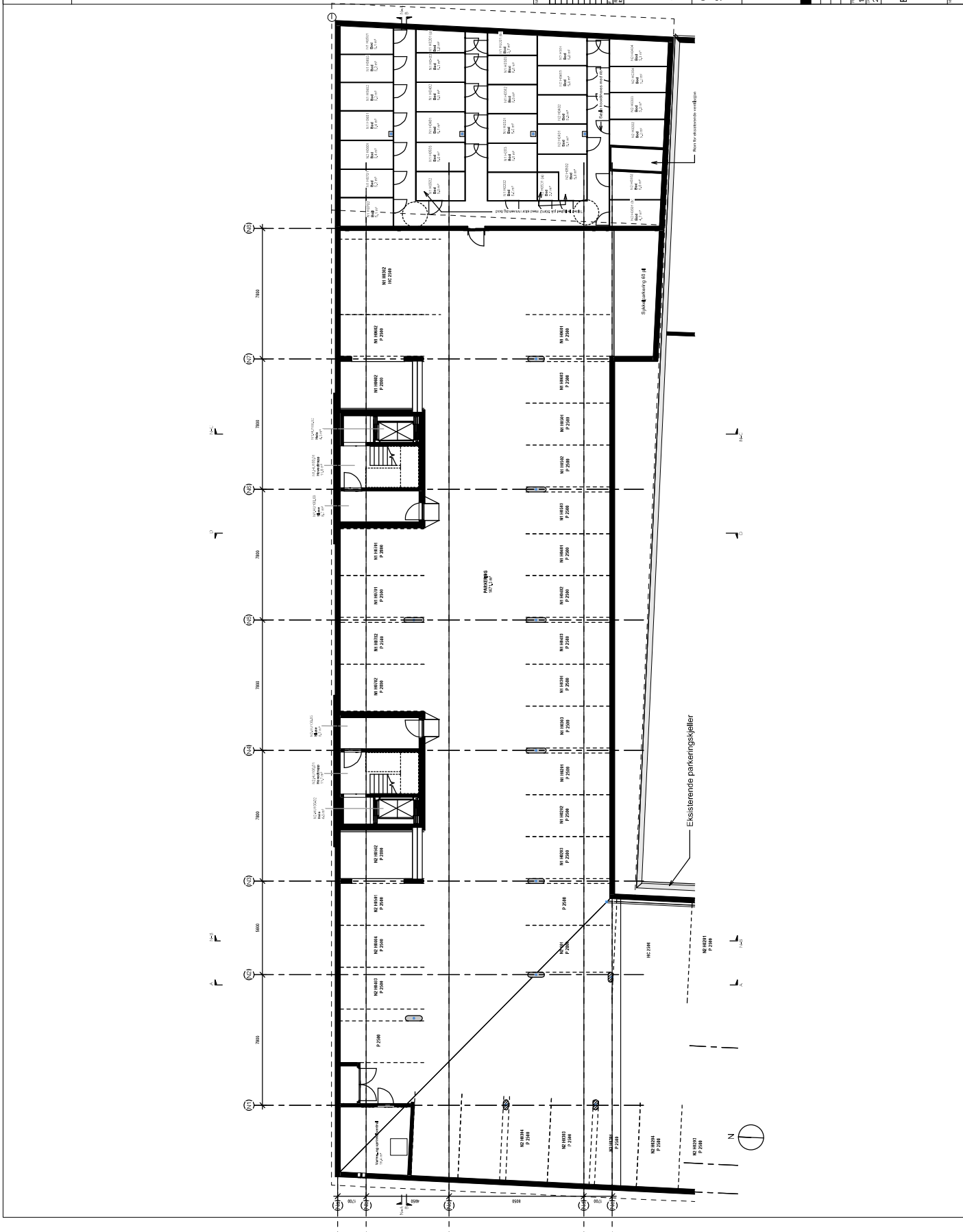


The architectural drawing is a detailed floor plan of a large building complex. It features numerous rooms, each labeled with a number and its corresponding area in square meters. Key areas include:

- Top Section:** Labeled "Børn & Ungdom". Contains several small rooms, likely classrooms or activity spaces, with areas ranging from approximately 17.9 m² to 22.2 m².
- Middle Section:** Features larger rooms such as "N1-0002" (18,6 m²) and "N1-0001" (17,9 m²). There are also smaller utility or storage rooms.
- Bottom Section:** Includes a large open space labeled "Parkeringskeller" (Parking Garage) and several smaller rooms at the very bottom, some labeled "N1-0003" (17,9 m²).

The plan uses dashed lines to indicate walls, doors, and furniture placement. A north arrow is located in the bottom right corner, pointing towards the top of the page. Various dimensions and room numbers are scattered throughout the drawing to provide precise information about the building's layout.

The architectural drawing is a detailed floor plan of a large building complex. It features numerous rooms, each labeled with a unique identifier such as N1-0001 through N1-0068, along with their respective surface areas in square meters (m²). The plan also shows several parking spaces designated by codes like P-2000 and P-2001. Key functional zones are identified, including 'Børn og unge' (Children and youth) and 'Eksisterende parkeringskeller' (Existing parking garage). The layout includes multiple stairwells, corridors, and service areas. A north arrow is located in the lower right quadrant of the plan.

[illegible][illegible]

Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional facility, showing a grid system (A-M, 1-10) and various rooms. The plan includes a large central hall, a staircase, and a parking area. Key areas are labeled with room numbers and dimensions.

**Room Numbers and Dimensions:**

- Room 101: 10.00 x 10.00
- Room 102: 10.00 x 10.00
- Room 103: 10.00 x 10.00
- Room 104: 10.00 x 10.00
- Room 105: 10.00 x 10.00
- Room 106: 10.00 x 10.00
- Room 107: 10.00 x 10.00
- Room 108: 10.00 x 10.00
- Room 109: 10.00 x 10.00
- Room 110: 10.00 x 10.00
- Room 111: 10.00 x 10.00
- Room 112: 10.00 x 10.00
- Room 113: 10.00 x 10.00
- Room 114: 10.00 x 10.00
- Room 115: 10.00 x 10.00
- Room 116: 10.00 x 10.00
- Room 117: 10.00 x 10.00
- Room 118: 10.00 x 10.00
- Room 119: 10.00 x 10.00
- Room 120: 10.00 x 10.00
- Room 121: 10.00 x 10.00
- Room 122: 10.00 x 10.00
- Room 123: 10.00 x 10.00
- Room 124: 10.00 x 10.00
- Room 125: 10.00 x 10.00
- Room 126: 10.00 x 10.00
- Room 127: 10.00 x 10.00
- Room 128: 10.00 x 10.00
- Room 129: 10.00 x 10.00
- Room 130: 10.00 x 10.00
- Room 131: 10.00 x 10.00
- Room 132: 10.00 x 10.00
- Room 133: 10.00 x 10.00
- Room 134: 10.00 x 10.00
- Room 135: 10.00 x 10.00
- Room 136: 10.00 x 10.00
- Room 137: 10.00 x 10.00
- Room 138: 10.00 x 10.00
- Room 139: 10.00 x 10.00
- Room 140: 10.00 x 10.00
- Room 141: 10.00 x 10.00
- Room 142: 10.00 x 10.00
- Room 143: 10.00 x 10.00
- Room 144: 10.00 x 10.00
- Room 145: 10.00 x 10.00
- Room 146: 10.00 x 10.00
- Room 147: 10.00 x 10.00
- Room 148: 10.00 x 10.00
- Room 149: 10.00 x 10.00
- Room 150: 10.00 x 10.00
- Room 151: 10.00 x 10.00
- Room 152: 10.00 x 10.00
- Room 153: 10.00 x 10.00
- Room 154: 10.00 x 10.00
- Room 155: 10.00 x 10.00
- Room 156: 10.00 x 10.00
- Room 157: 10.00 x 10.00
- Room 158: 10.00 x 10.00
- Room 159: 10.00 x 10.00
- Room 160: 10.00 x 10.00
- Room 161: 10.00 x 10.00
- Room 162: 10.00 x 10.00
- Room 163: 10.00 x 10.00
- Room 164: 10.00 x 10.00
- Room 165: 10.00 x 10.00
- Room 166: 10.00 x 10.00
- Room 167: 10.00 x 10.00
- Room 168: 10.00 x 10.00
- Room 169: 10.00 x 10.00
- Room 170: 10.00 x 10.00
- Room 171: 10.00 x 10.00
- Room 172: 10.00 x 10.00
- Room 173: 10.00 x 10.00
- Room 174: 10.00 x 10.00
- Room 175: 10.00 x 10.00
- Room 176: 10.00 x 10.00
- Room 177: 10.00 x 10.00
- Room 178: 10.00 x 10.00
- Room 179: 10.00 x 10.00
- Room 180: 10.00 x 10.00
- Room 181: 10.00 x 10.00
- Room 182: 10.00 x 10.00
- Room 183: 10.00 x 10.00
- Room 184: 10.00 x 10.00
- Room 185: 10.00 x 10.00
- Room 186: 10.00 x 10.00
- Room 187: 10.00 x 10.00
- Room 188: 10.00 x 10.00
- Room 189: 10.00 x 10.00
- Room 190: 10.00 x 10.00
- Room 191: 10.00 x 10.00
- Room 192: 10.00 x 10.00
- Room 193: 10.00 x 10.00
- Room 194: 10.00 x 10.00
- Room 195: 10.00 x 10.00
- Room 196: 10.00 x 10.00
- Room 197: 10.00 x 10.00
- Room 198: 10.00 x 10.00
- Room 199: 10.00 x 10.00
- Room 200: 10.00 x 10.00

**Other Labels:**

- Staircase: 10.00 x 10.00
- Corridor: 10.00 x 10.00
- Service Area: 10.00 x 10.00
- Parking Area: 10.00 x 10.00
- Entrance: 10.00 x 10.00
- Exit: 10.00 x 10.00
- Room 101: 10.00 x 10.00
- Room 102: 10.00 x 10.00
- Room 103: 10.00 x 10.00
- Room 104: 10.00 x 10.00
- Room 105: 10.00 x 10.00
- Room 106: 10.00 x 10.00
- Room 107: 10.00 x 10.00
- Room 108: 10.00 x 10.00
- Room 109: 10.00 x 10.00
- Room 110: 10.00 x 10.00
- Room 111: 10.00 x 10.00
- Room 112: 10.00 x 10.00
- Room 113: 10.00 x 10.00
- Room 114: 10.00 x 10.00
- Room 115: 10.00 x 10.00
- Room 116: 10.00 x 10.00
- Room 117: 10.00 x 10.00
- Room 118: 10.00 x 10.00
- Room 119: 10.00 x 10.00
- Room 120: 10.00 x 10.00
- Room 121: 10.00 x 10.00
- Room 122: 10.00 x 10.00
- Room 123: 10.00 x 10.00
- Room 124: 10.00 x 10.00
- Room 125: 10.00 x 10.00
- Room 126: 10.00 x 10.00
- Room 127: 10.00 x 10.00
- Room 128: 10.00 x 10.00
- Room 129: 10.00 x 10.00
- Room 130: 10.00 x 10.00
- Room 131: 10.00 x 10.00
- Room 132: 10.00 x 10.00
- Room 133: 10.00 x 10.00
- Room 134: 10.00 x 10.00
- Room 135: 10.00 x 10.00
- Room 136: 10.00 x 10.00
- Room 137: 10.00 x 10.00
- Room 138: 10.00 x 10.00
- Room 139: 10.00 x 10.00
- Room 140: 10.00 x 10.00
- Room 141: 10.00 x 10.00
- Room 142: 10.00 x 10.00
- Room 143: 10.00 x 10.00
- Room 144: 10.00 x 10.00
- Room 145: 10.00 x 10.00
- Room 146: 10.00 x 10.00
- Room 147: 10.00 x 10.00
- Room 148: 10.00 x 10.00
- Room 149: 10.00 x 10.00
- Room 150: 10.00 x 10.00
- Room 151: 10.00 x 10.00
- Room 152: 10.00 x 10.00

[illegible]

Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional facility, showing a grid system (A-M, 1-10) and various rooms. The plan includes a large central hall, a staircase, and a parking area. Key areas are labeled with room numbers and dimensions.

**Room Numbers and Dimensions:**

- Room 101: 10.00 x 10.00
- Room 102: 10.00 x 10.00
- Room 103: 10.00 x 10.00
- Room 104: 10.00 x 10.00
- Room 105: 10.00 x 10.00
- Room 106: 10.00 x 10.00
- Room 107: 10.00 x 10.00
- Room 108: 10.00 x 10.00
- Room 109: 10.00 x 10.00
- Room 110: 10.00 x 10.00
- Room 111: 10.00 x 10.00
- Room 112: 10.00 x 10.00
- Room 113: 10.00 x 10.00
- Room 114: 10.00 x 10.00
- Room 115: 10.00 x 10.00
- Room 116: 10.00 x 10.00
- Room 117: 10.00 x 10.00
- Room 118: 10.00 x 10.00
- Room 119: 10.00 x 10.00
- Room 120: 10.00 x 10.00
- Room 121: 10.00 x 10.00
- Room 122: 10.00 x 10.00
- Room 123: 10.00 x 10.00
- Room 124: 10.00 x 10.00
- Room 125: 10.00 x 10.00
- Room 126: 10.00 x 10.00
- Room 127: 10.00 x 10.00
- Room 128: 10.00 x 10.00
- Room 129: 10.00 x 10.00
- Room 130: 10.00 x 10.00
- Room 131: 10.00 x 10.00
- Room 132: 10.00 x 10.00
- Room 133: 10.00 x 10.00
- Room 134: 10.00 x 10.00
- Room 135: 10.00 x 10.00
- Room 136: 10.00 x 10.00
- Room 137: 10.00 x 10.00
- Room 138: 10.00 x 10.00
- Room 139: 10.00 x 10.00
- Room 140: 10.00 x 10.00
- Room 141: 10.00 x 10.00
- Room 142: 10.00 x 10.00
- Room 143: 10.00 x 10.00
- Room 144: 10.00 x 10.00
- Room 145: 10.00 x 10.00
- Room 146: 10.00 x 10.00
- Room 147: 10.00 x 10.00
- Room 148: 10.00 x 10.00
- Room 149: 10.00 x 10.00
- Room 150: 10.00 x 10.00
- Room 151: 10.00 x 10.00
- Room 152: 10.00 x 10.00
- Room 153: 10.00 x 10.00
- Room 154: 10.00 x 10.00
- Room 155: 10.00 x 10.00
- Room 156: 10.00 x 10.00
- Room 157: 10.00 x 10.00
- Room 158: 10.00 x 10.00
- Room 159: 10.00 x 10.00
- Room 160: 10.00 x 10.00
- Room 161: 10.00 x 10.00
- Room 162: 10.00 x 10.00
- Room 163: 10.00 x 10.00
- Room 164: 10.00 x 10.00
- Room 165: 10.00 x 10.00
- Room 166: 10.00 x 10.00
- Room 167: 10.00 x 10.00
- Room 168: 10.00 x 10.00
- Room 169: 10.00 x 10.00
- Room 170: 10.00 x 10.00
- Room 171: 10.00 x 10.00
- Room 172: 10.00 x 10.00
- Room 173: 10.00 x 10.00
- Room 174: 10.00 x 10.00
- Room 175: 10.00 x 10.00
- Room 176: 10.00 x 10.00
- Room 177: 10.00 x 10.00
- Room 178: 10.00 x 10.00
- Room 179: 10.00 x 10.00
- Room 180: 10.00 x 10.00
- Room 181: 10.00 x 10.00
- Room 182: 10.00 x 10.00
- Room 183: 10.00 x 10.00
- Room 184: 10.00 x 10.00
- Room 185: 10.00 x 10.00
- Room 186: 10.00 x 10.00
- Room 187: 10.00 x 10.00
- Room 188: 10.00 x 10.00
- Room 189: 10.00 x 10.00
- Room 190: 10.00 x 10.00
- Room 191: 10.00 x 10.00
- Room 192: 10.00 x 10.00
- Room 193: 10.00 x 10.00
- Room 194: 10.00 x 10.00
- Room 195: 10.00 x 10.00
- Room 196: 10.00 x 10.00
- Room 197: 10.00 x 10.00
- Room 198: 10.00 x 10.00
- Room 199: 10.00 x 10.00
- Room 200: 10.00 x 10.00

**Other Labels:**

- Staircase (Stige)
- Corridor (Gang)
- Room 101 (10.00 x 10.00)
- Room 102 (10.00 x 10.00)
- Room 103 (10.00 x 10.00)
- Room 104 (10.00 x 10.00)
- Room 105 (10.00 x 10.00)
- Room 106 (10.00 x 10.00)
- Room 107 (10.00 x 10.00)
- Room 108 (10.00 x 10.00)
- Room 109 (10.00 x 10.00)
- Room 110 (10.00 x 10.00)
- Room 111 (10.00 x 10.00)
- Room 112 (10.00 x 10.00)
- Room 113 (10.00 x 10.00)
- Room 114 (10.00 x 10.00)
- Room 115 (10.00 x 10.00)
- Room 116 (10.00 x 10.00)
- Room 117 (10.00 x 10.00)
- Room 118 (10.00 x 10.00)
- Room 119 (10.00 x 10.00)
- Room 120 (10.00 x 10.00)
- Room 121 (10.00 x 10.00)
- Room 122 (10.00 x 10.00)
- Room 123 (10.00 x 10.00)
- Room 124 (10.00 x 10.00)
- Room 125 (10.00 x 10.00)
- Room 126 (10.00 x 10.00)
- Room 127 (10.00 x 10.00)
- Room 128 (10.00 x 10.00)
- Room 129 (10.00 x 10.00)
- Room 130 (10.00 x 10.00)
- Room 131 (10.00 x 10.00)
- Room 132 (10.00 x 10.00)
- Room 133 (10.00 x 10.00)
- Room 134 (10.00 x 10.00)
- Room 135 (10.00 x 10.00)
- Room 136 (10.00 x 10.00)
- Room 137 (10.00 x 10.00)
- Room 138 (10.00 x 10.00)
- Room 139 (10.00 x 10.00)
- Room 140 (10.00 x 10.00)
- Room 141 (10.00 x 10.00)
- Room 142 (10.00 x 10.00)
- Room 143 (10.00 x 10.00)
- Room 144 (10.00 x 10.00)
- Room 145 (10.00 x 10.00)
- Room 146 (10.00 x 10.00)
- Room 147 (10.00 x 10.00)
- Room 148 (10.00 x 10.00)
- Room 149 (10.00 x 10.00)
- Room 150 (10.00 x 10.00)
- Room 151 (10.00 x 10.00)
- Room 152 (10.00 x 10.00)
- Room 153 (10.00 x 10.00)
- Room 154 (10.00 x 10.00)
- Room 155 (10.00 x 10.00)
- Room 156 (10.00 x 10.00)
- Room 157 (10.00 x 10.00)
- Room 158 (10.00 x 10.00)
- Room 159 (10.00

The architectural floor plan shows a rectangular building layout. At the top, there are several small rooms, likely offices or storage, each labeled with a number and area. Below these is a larger central area containing two stairwells and several smaller rooms. To the right of the central area is a long corridor or hallway. Along the bottom edge, there are more rooms and a parking area labeled "Eksisterende parkeringskeller". Dimensions are provided along the left and bottom edges, indicating the overall size of the building. A north arrow is positioned at the bottom right corner.

The floor plan is oriented with a grid system. The vertical grid lines are labeled M1 through M10, and the horizontal grid lines are labeled 1 through 10. The plan includes a large central hall, a staircase, and a parking area. Key areas are labeled with room numbers and dimensions. A north arrow is present in the bottom right corner.

Room numbers and dimensions include:

- M10001 10.00m x 10.00m
- M10002 10.00m x 10.00m
- M10003 10.00m x 10.00m
- M10004 10.00m x 10.00m
- M10005 10.00m x 10.00m
- M10006 10.00m x 10.00m
- M10007 10.00m x 10.00m
- M10008 10.00m x 10.00m
- M10009 10.00m x 10.00m
- M10010 10.00m x 10.00m
- M10011 10.00m x 10.00m
- M10012 10.00m x 10.00m
- M10013 10.00m x 10.00m
- M10014 10.00m x 10.00m
- M10015 10.00m x 10.00m
- M10016 10.00m x 10.00m
- M10017 10.00m x 10.00m
- M10018 10.00m x 10.00m
- M10019 10.00m x 10.00m
- M10020 10.00m x 10.00m
- M10021 10.00m x 10.00m
- M10022 10.00m x 10.00m
- M10023 10.00m x 10.00m
- M10024 10.00m x 10.00m
- M10025 10.00m x 10.00m
- M10026 10.00m x 10.00m
- M10027 10.00m x 10.00m
- M10028 10.00m x 10.00m
- M10029 10.00m x 10.00m
- M10030 10.00m x 10.00m
- M10031 10.00m x 10.00m
- M10032 10.00m x 10.00m
- M10033 10.00m x 10.00m
- M10034 10.00m x 10.00m
- M10035 10.00m x 10.00m
- M10036 10.00m x 10.00m
- M10037 10.00m x 10.00m
- M10038 10.00m x 10.00m
- M10039 10.00m x 10.00m
- M10040 10.00m x 10.00m
- M10041 10.00m x 10.00m
- M10042 10.00m x 10.00m
- M10043 10.00m x 10.00m
- M10044 10.00m x 10.00m
- M10045 10.00m x 10.00m
- M10046 10.00m x 10.00m
- M10047 10.00m x 10.00m
- M10048 10.00m x 10.00m
- M10049 10.00m x 10.00m
- M10050 10.00m x 10.00m
- M10051 10.00m x 10.00m
- M10052 10.00m x 10.00m
- M10053 10.00m x 10.00m
- M10054 10.00m x 10.00m
- M10055 10.00m x 10.00m
- M10056 10.00m x 10.00m
- M10057 10.00m x 10.00m
- M10058 10.00m x 10.00m
- M10059 10.00m x 10.00m
- M10060 10.00m x 10.00m
- M10061 10.00m x 10.00m
- M10062 10.00m x 10.00m
- M10063 10.00m x 10.00m
- M10064 10.00m x 10.00m
- M10065 10.00m x 10.00m
- M10066 10.00m x 10.00m
- M10067 10.00m x 10.00m
- M10068 10.00m x 10.00m
- M10069 10.00m x 10.00m
- M10070 10.00m x 10.00m
- M10071 10.00m x 10.00m
- M10072 10.00m x 10.00m
- M10073 10.00m x 10.00m
- M10074 10.00m x 10.00m
- M10075 10.00m x 10.00m
- M10076 10.00m x 10.00m
- M10077 10.00m x 10.00m
- M10078 10.00m x 10.00m
- M10079 10.00m x 10.00m
- M10080 10.00m x 10.00m
- M10081 10.00m x 10.00m
- M10082 10.00m x 10.00m
- M10083 10.00m x 10.00m
- M10084 10.00m x 10.00m
- M10085 10.00m x 10.00m
- M10086 10.00m x 10.00m
- M10087 10.00m x 10.00m
- M10088 10.00m x 10.00m
- M10089 10.00m x 10.00m
- M10090 10.00m x 10.00m
- M10091 10.00m x 10.00m
- M10092 10.00m x 10.00m
- M10093 10.00m x 10.00m
- M10094 10.00m x 10.00m
- M10095 10.00m x 10.00m
- M10096 10.00m x 10.00m
- M10097 10.00m x 10.00m
- M10098 10.00m x 10.00m
- M10099 10.00m x 10.00m
- M10100 10.00m x 10.00m

[illegible]







Adresse

**Ole Vigs gate 24B, 7500 STJØRDAL**

Dato for energimerking

**21.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-284546**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300829868**

Gårdsnummer

**99**

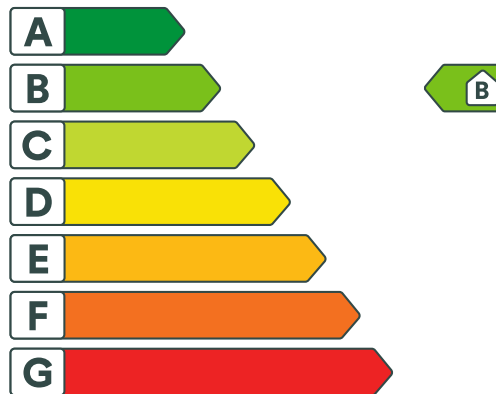
Bruksnummer

**1040**

Seksjonsnummer

**39**

Bruksenhetsnummer

**H0701**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2023**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**132,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**132,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**81,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**90,90 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**16 480 kWh**

# Ole Vigs gate 24B 7500 STJØRDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2023

BRA: 137 m<sup>2</sup>

BRA-i: 132 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

17

TG-1

1

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41737>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                       | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Våtrom: Bad soverom - Ventilasjon | TG-2 grunnet svak funksjon på avtrekk    |

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.4.2026**

Rapportdato  
**21.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Stein Aage Vold**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Nøkkel**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Tannvik**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **91913498**  
Epost: **at@tft.no**  
Adresse: **Jacob Schives Veg 29, 7603 LEVANGER**



### Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Vigs gate 24B, 7500 Stjørdal**

Kommunenr: **5035**      Gårdsnr: **99**      Bruksnr: **1040**      Festenr:  
Seksjonsnr: **39**      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **2023 - Ferdigattest**  
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal)                                                   | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 7. Etasje | 132 | 132<br>Romfordeling:<br>Kjøkken, 2 stuer, 2 bad, 2 soverom, gang og 2 boder. | 0                           | 0                          | 51                              |
| Kjeller   | 5   | 0                                                                            | 5<br>Romfordeling:<br>Bod   | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 137 | 132                                                                          | 5                           | 0                          | 51                              |



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                            | Takterrasse         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                          | Nei                 |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                            | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                 | Nei                 |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                  | Ja                  |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?                           | Nei                 |
| Er det påvist skader i tekkingen?                                                               | Ikke kontrollerbart |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                    | Nei                 |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Nei                 |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                           | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                     |                     |
| TG-0                                                                                            |                     |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Vinduer med 3-lags glass.                                                    |     |
| Heve skyvdør på stue.                                                        |     |
| Terrassedør med glass.                                                       |     |
| Ytterdør i malt utførelse.                                                   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

## 6.3 Takkonstruksjon og loft

|                                                                                                                          |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Type takkonstruksjon                                                                                                     | Flatt tak                          |
| Type loft                                                                                                                | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Utvendig inspeksjon                                                                                                      | Ikke inspisert                     |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?                              | Ikke kontrollerbart                |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?                                                         | Ikke kontrollerbart                |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?                                          | Nei                                |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?                                                             | Ikke kontrollerbart                |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                            | Nei                                |
| <b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>                                                                         |                                    |
| Det er kun foretatt en kontroll fra underliggende etasje uten tegn til symptom på skader eller lekkasjer på befaringdag. |                                    |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   |     |

### Avtrekk

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                                       | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                | Nei      |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                     |          |
| Avtrekk fungerte ved en enkel test på befaringdag. |          |

## 6.5 Lovlighet / HMS

|                                                                                                                          |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                 | Nei                       |
| Tegninger datert 16.06.2020                                                                                              |                           |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?          | Nei                       |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                             | Nei                       |
| Det foreligger ferdigattest datert 21.06.2023                                                                            |                           |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                         | Nei                       |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?                   | Nei                       |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                            | Nei                       |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                    | Nei                       |

## 6.6 Avløpsrør

|                                                                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                 | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                         | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                   | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                            | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                 | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                               | <b>TG-0</b> |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.                                                     |             |
| Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). |             |

## 6.7 Vannledninger

| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Nei              |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                           | Nei              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                            |                  |
| Fordelerskap på begge bad. Det er stoppekran for varmt og kaldt vann som fungerer tilfredsstillende             |                  |
| TG-0                                                                                                            |                  |

## 6.8 Elektrisk

|                                                                                                              |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?  | Nei                                    |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer                       |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?                                               | Nei                                    |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja                                     |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.                  |                                        |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei                                    |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei                                    |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei                                    |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                   | Ikke relevant, bereder ikke installert |

|                                                                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                      | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                   | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                          | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                         | Nei |
| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                             |     |
| På befaringsdag ble det påvist enkelte veggbokser som hadde manglende deksel. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for installasjonen av leilighet. |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                | Ja  |
| Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.                                                                                                   |     |

## 6.9 Vannbåren varme

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                   | Gulvvarme   |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Nei         |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?    | Nei         |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                  | Nei         |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?                | Nei         |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                                        | <b>TG-0</b> |

## 6.10 Ventilasjon

|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventiler                                     | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei                   |
| Når var siste service på anlegget?                |                       |
| Ukjent                                            |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?          | Nei                   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?         | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?     | Nei                   |

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Service på anlegget er ikke gjennomført siden byggeår.  
Det anbefales årlig skifte av filter og en service anbefales gjennomført innen rimelig tid.

## 6.11 Våtrom: Bad i gang

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-0**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                    |             |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og innfellbare dusjvegger.opplegg for vaskemaskin |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                         | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                         | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                           | <b>TG-0</b> |

## Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilerings                                             | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-0</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

## Fuktmåling

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                         | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                             | <b>TG-0</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. |             |

## Dokumentasjon

|                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                                            | Ja |
| Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. |    |

## 6.12 Våtrom: Bad soverom

### Overflate

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                  |     |
| Flislagt gulv og vegg.                                                    |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |

|                                                                                                                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                             | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                 | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                              |                                           |
| TG-0                                                                                                                                                           |                                           |
| Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dør er plassert i våtsone, men beskyttet med dusjdører |                                           |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk                                                                                          | Rustfritt stål      |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei                 |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei                 |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei                 |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 |                     |
| TG-0                                                                                               |                     |
| Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.                                  |                     |

### Sanitærutstyr

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                             |     |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og innfellbare dusjvegger. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                  | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                  | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                      | Nei |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                    |     |
| TG-0                                                                                    |     |

### Ventilasjon

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Type ventiler | Mekanisk avtrekk |
|---------------|------------------|



|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                               | Ja          |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                              | <b>TG-2</b> |
| Ved funksjonstest av avtrekk bemerkes det dårlig sug i kanalen. |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                             |             |
| En kontroll av anlegget anbefales.                              |             |

#### Fuktmåling

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                         | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                             | <b>TG-0</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. |             |

#### Dokumentasjon

|                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                                            | Ja |
| Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. |    |

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder



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 søknadspliktige 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](mailto: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

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

# 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 koster etter behov
11. Bøtte, rengjøringsmiddel, kluter skylles og settes i boden
12. Lyset slås av
13. Døra lukkes

## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Orkesterplassen

**Tid:** 28.04.2025 kl. 18.00

**Sted:** TMT Stadion Sandskogan (tidl. MUS)

### 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**

Følger vedlagt

#### **3. Årsregnskap 2024**

Godkjenning av årsregnskap

Disponering av resultat

Revisjonsberetning

Orientering om budsjett for inneværende år

Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

#### **4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025**

Det er avsatt 70.000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

#### **5. Prosess for godkjenning av Samlet plan med retningslinjer og bestemmelser ved fasadeendringer Sameiet Orkesterplassen**

Reguleringsplan og Sameiets vedtekter krever en helhetlig plan for fasaden. Styret fremmet tidligere en sak for godkjenning av fasadeendringer – Samlet plan med vilkår og retningslinjer på ekstraordinært årsmøte den 05.06.2023. Som protokollen fra møte viser ble flere fasadeendringer godkjent, men forslaget til innglassing ble nedstemt. Da styret fremmet forslag til midler for å utrede saken ble det ikke bevilget midler, og styret la saken i bero. I ettertid har det kommet flere søknader med ønske om fasadeendringer som styret har avslått grunnet manglende godkjenninger og en helhetlig fasadeplan. Styret er kjent med at vind er veldig utfordrende for mange boenheter, og flere ønsker beskyttelse både mot støy, støv og regn.

Styret bevilget seg ekstra midler i 2025 for kjøp av tjenester til formålet og videreførte arbeidet med å få fremmet en «helhetlig fasadeplan» etter kravene i reguleringsplan og Sameiets vedtekter.

Styret fremmer - Samlet plan med retningslinjer og bestemmelser. Det kreves 3 vedtak av Årsmøte, da det er foretatt innstramminger, justeringer og fasadeendringer som tidligere ble nedstemt og endringer som er behandlet tidligere. Alle vedtak krever 2/3-dels flertall

**Forslag til vedtak 1:**

Samlet plan med retningslinjer og bestemmelser med unntak av:  
Pergola på takterrasser og Innglassing av balkonger godkjennes.

**Forslag til vedtak 2:**

Pergola på takterrasser godkjennes

**Forslag til vedtak 3:**

Innglassing av balkong godkjennes

Vedlagt:

Samlet plan med retningslinjer og bestemmelser ved fasadeendringer Sameiet Orkesterplassen

## 6. Kameraovervåking i parkeringskjelleren

Etter noen hendelser med tyveri og hærverk i parkeringskjelleren, har kameraovervåking vært et tema i sameiet. Styret har ventet på en avklaring av om dette ble en del av avtalen for Kimen bypark. I avtalen av juli 2024, er kameraovervåking ikke tatt med. Dersom sameiet skal etablere kameraovervåking, skal dette vedtas av årsmøtet med 2/3s flertall.

Løsning levert av Securitas

Kamera monteres innenfor porten til p-kjelleren. Securitas drifter og håndterer kamerasystemet og nettverket som er knyttet til kamerasystemet. Tilbudet inkluderer ikke kobling til nettverkssystemet på Orkesterplassen. Kabler finnes tilgjengelig i p-kjelleren. Arbeidet kan estimeres til kr. 5000-8000 og kan utføres av Securitas eller GK Norge.

Komponentovervåking - Hva skjer ved uønskede hendelser i p- kjelleren?

- Seksjonseier melder hendelse til styret
- Styret varsler Securitas som bistår med å sikre opptak og oversende opptak til styret
- Styret får tilgang til videoopptakene gjennom en nettside. Styret kan selv hente ut opptak eller be Securitas om bistand.
- Styret sender opptaket til politiet og melder sak.
- Videoovervåkingssystemet lagrer bildematerialet syv dager i henhold til norsk lov.

#### Driftsavtale

- Alle programvarer og lisenser er inkludert i driftsavtalen med Securitas.
- All service og vedlikehold av programvare utføres fjernstyrt av systemteknikere.
- Skyldes feilen ytre påvirkninger (hæverket) gjelder sameiets forsikring.

#### Driftssikkerhet

- Hvis et kamera slutter å fungere, vil systemteknikere automatisk bli varslet slik at feilsøking kan starte påfølgende virkedag.

Varslingsskilt monteres utenfor porten til p-kjelleren. Skiltene har informasjon om navn og telefonnummer på ansvarlig operatør.

#### Kostnad kameraovervåking

| Avtaletid | Pris pr. mnd.       | Pris pr. år           |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| 36 mnd    | kr. 2547 ekskl. mva | kr. 30.564 ekskl. mva |
| 60 mnd    | kr. 2074 ekskl. mva | kr. 24888 ekskl. mva  |

#### Forslag 1:

Årsmøtet ønsker ikke etablering av kameraovervåking

#### Forslag 2:

Årsmøtet ønsker etablering av kameraovervåking

#### Forslag 2A:

Årsmøtet ønsker avtale om kameraovervåking som gjelder 36 mnd.

#### Forslag 2B:

Årsmøtet ønsker avtale om kameraovervåking som gjelder 60 mnd.

## 7. Valg

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.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

| Verv                  | Navn             | Periode   |              |
|-----------------------|------------------|-----------|--------------|
| Styreleder for 2 år   | Vigdis Aune      | 2024-2026 | Ikke på valg |
| Styremedlem for 2 år  | Geir Veie        | 2024-2026 | Ikke på valg |
| Styremedlem for 2 år  | Per Schjølberg   | 2024-2026 | Ikke på valg |
| Styremedlem for 2 år  | Sigurd Kleiven   | 2023-2025 | På valg      |
| Styremedlem for 2 år  | Harald Kjesbu    | 2023-2025 | På valg      |
| Varamedlem for 1 år   | Nina Falck       | 2024-2025 | På valg      |
| Valgkomité for 1-2 år | Per Olav Børstad | 2023-2025 |              |
| Valgkomité for 1-2 år | Grete Nilsskog   | 2024-     |              |

#### Valgkomitéens innstillinger følger vedlagt.

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. Avstemming skjer iht. vedtektenes bestemmelser.

#### Vedtektenes § 10 Stemmerettsregler sier følgende:

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.

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 Per Schjølberg

Styremedlem Geir Veie, representerer næringsdelen

Varamedlem Nina Falch

## Styrets arbeid

Styrets oppgave er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret løser oppgaven med møter, fordeling av ansvarsområder og avtaler med firma og eksterne parter.

## Møter

Styret har avholdt 11 styremøter, 3 før og 8 etter årsmøtet og behandlet 108 saker. I januar arrangerte styret beboermøte med godt oppmøte og med besøk av representant fra Brann- og redningstjenesten i Stjørdal kommune. I desember arrangerte styret en hyggelig julemiddag hvor om lag halvparten av beboerne deltok. Representantene for boligdelen har hatt arbeidsmøte med vaktmester.

## Ansvarsfordeling

Ansvar for å besvare konkrete spørsmål fra seksjonseiere, holde kontakt med firma og orientere og gi innspill til styreleder og styremøtet:

|                       |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Harald Kjesbu         | Brannalarmanlegg, rørlegger og sprinkler, elbil-lading, garasjeport, legionella, fjernvarme                                                                                                    |
| Sigurd Kleiven        | Renhold/vindusvask, brannslukkere, brannvarsling, røykluker, Klimaanlegg. HMS-internkontroll inklusive videreutvikling av skjema over avtaler, rutiner for varsling, avvik og innmeldte saker. |
| Per Schjølberg        | Heiskontroll, dører, nøkler                                                                                                                                                                    |
| Vigdis Aune/Geir Veie | Forsikring                                                                                                                                                                                     |
| Vigdis Aune           | Forretningsfører, revisor, lovpålagt drift og driftsoppgaver (TOBB). Innkalling og ledelse av styremøter og årsmøte.                                                                           |

## Avtaler

Sameiet har hatt avtale med 23 firma. Noen endringer:

|            |                                                                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drift TOBB | Utvidet avtalen: kontroll og rens av tak og nedløp, kjøkkenet på takterrassen, renhold p-kjeller og legionellakontroll |
| Securitas  | Utvidet avtale for opplåsing av leilighet med hovednøkkel                                                              |
| Gjensidige | Oppsigelse av avtale inngått via meglerhus og ny avtale med Gjensidige.                                                |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ISS            | Vindusvask i fellesarealer innvendig og utvendig, samt i teknisk rom, en gang pr. år, ganger i boder hvert kvartal og støvsugning av heisspor hver 14. dag.                                                                                                              |
| Kjeldsberg     | Vedlikeholdsfondet overført til høyrentekonto                                                                                                                                                                                                                            |
| Aneo           | Ny avtale med endret betalingsmodell 16.2.                                                                                                                                                                                                                               |
| Kimen Byparken | Ny avtale om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling m.v. av felles innkjøring og porter Etablering av veilag ble varslet i 2022. Parter i avtalen er Stjørdal kommune, Stjørdal Kulturutvikling, AS Vennatrø Eiendom AS, Sameiet Orkesterplassen og Sameiet Sandgata 4. |

## Særlige saker

### HMS – system

HMS-/Internkontrollarbeidet ivaretas gjennom de rutiner og daglige aktiviteter gjennom Kjeldsbergs beboerportal, Skanskas portal Locka, rutinebeskrivelser, sjekklister for internkontroll og registrerte avvik. Alle serviceavtalene ble gjennomført med unntak av en som ikke er avklart. Når det gjelder status for avvik og innmeldte saker, totalt status rapporterte 52 avvik/tiltak, derav står 12 som pågående.

### Gulvet i p-kjelleren

Styret reklamerte for andre gang på gulvet i p-kjelleren. I mai gjennomførte Skanska en ny kontroll av betongdekket. De konkluderte med at overflatebehandlingen utført i 2023, var vellykket og at støvproblematikken er løst. Når det gjelder holdfastheten i betongoverflaten, var de tvil ved om betongen på utsatte deler av kjørebanelen (svinger), ville holde over tid. Etter forhandlinger med styret, besluttet de at både svingsonene og kjørebanelen mellom svingene, skulle forsterkes med et parkeringsbelegg (polyuretanbasert). Resten av gulvet hvor slitasjen er lavere, får ikke nytt belegg. Skanska og styret avtaler tidspunkt for arbeidet, styret informerer seksjonseierne om at p-kjelleren må tømmes, og arbeidet gjennomføres i uke 40. Skanska anser denne utbedringen som en endelig avslutning av reklamasjonen.

Styret informerte seksjonseierne om prosedyre og styrets ansvar i reklamasjonen: Skanska både rett og plikt til å utbedre gulvet i p-kjelleren ut fra det de definerer som nødvendig og tilfredsstillende. I reklamasjonstiden og før saken er lukket, «eier» de gulvet. Verken styret, årsmøte, ekstraordinært årsmøte eller en gruppe beboere har myndighet til å diktere eller treffe vedtak om tiltaket.

### Kameraovervåking i p-kjeller

Kameraovervåking i p-kjelleren har vært tema i sameiet. Styret har avventet avtalen for Kimen Bypark, men i avtalen fra juli 2024 er overvåking utelatt. Securitas tilbyr avtale om montering og drift av overvåkingskamera. Saken avgjøres i årsmøtet.

### Samlet plan for fasadeendring

Vedtektene §22 krever at endringer i fasaden skjer etter en samlet plan som vedtas av årsmøtet. Plan for fasadeendringer ble behandlet i et ekstraordinært årsmøte i juni 2023. Møtet fattet vedtak for montering av pergola, markiser, leskjem av glass mens innglassing ble avvist med stort flertall. Etter vedtakene har styret mottatt henvendelser med ønske om skjerming mot sol, vind, støy og støv. Med bakgrunn i vedtak fra 2023, har

styret avvist søknader og i en sak også krevd demontering av utstyr på fasaden. Med bakgrunn i vedtektene og flere saker, har styret bestilt en samlet plan for fasade og fasadeendringer hos Nordic office of Architecture. Kostnad for planen er lagt inn i budsjett for 2025. Saken avgjøres i årsmøtet.

### **Ekstraordinært årsmøte 23.9.**

Etter krav fra en gruppe seksjonseiere, avholdt sameiet ekstraordinært årsmøte 23.9. Sameiet har 55 seksjonseiere. Det møtte 32 seksjonseiere, 11 ved fullmakt, total stemmer til stede 43. Seksjonseiere i styret ble ikke inkludert grunnet sakene det skulle stemmes over. I sak 2 ble det derfor kun avgitt 39 stemmer. Sak 1 gjaldt kritikk av styrets arbeid med reklamasjonssak i p-kjelleren. Styret utdypet den orientering en allerede var sendt seksjonseierne. Forslagsstillerne godtok styrets orientering. Sak 2: Manglende tillit til styreleders evne til å lede styret i Sameiet Orkesterplassen til det beste for alle. Forslag til vedtak; Møtet har ikke tillit til styreleder. Avstemningsresultat: 26 stemmer har ikke mistillit til styreleder, 13 har mistillit til styreleder.

### **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 innredningsarbeid 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.

### **Høringsuttalelse**

Sameiet mottok søknaden om utvidelse av arealet for uteservering fra restauranten San Sebastian som nabovarsel. Styret har sendt varsel om at en slik utvidelse vil være en ulempe for sameiet i form av økt støy, særlig fra musikk og røyklukt fra utvidet uteservering

### **Minnegave**

Minnegave kr. 500 til Stjørdalsblink fotball, avdeling ungdom i forbindelse med dødsfall til Einar Arne Bekkavik.

Minnegave kr. 500 til forskning på epilepsi i forbindelse med dødsfall Ketil Ohren.

# Sameiet Orkesterplassen 2024



# Resultatregnskap

Sameiet Orkesterplassen  
Alle beløp i NOK

|                                               |      | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Note                                          |      |                  |                  |                  |                  |
|                                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Oppstartsinntekter                            |      | 0                | 80 000           | 0                | 0                |
| Diverse driftsinntekter                       | 2    | 24 685           | 0                | 0                | 0                |
| Felleskostnader                               |      | 1 385 532        | 1 145 746        | 1 385 303        | 1 722 276        |
| Leieinntekter                                 |      | 192 396          | 223 209          | 192 212          | 84 000           |
| Fjernvarme                                    | 3    | 292 769          | 349 615          | 389 485          | 400 000          |
| Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd         |      | 312 180          | 275 200          | 312 000          | 326 000          |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>2 207 562</b> | <b>2 073 769</b> | <b>2 279 000</b> | <b>2 532 276</b> |
|                                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser           | 4    | 11 410           | 68 460           | 69 000           | 85 575           |
| Revisjonshonorar                              | 4    | 12 350           | 0                | 13 000           | 14 000           |
| Forretningsførerhonorar                       |      | 97 640           | 82 350           | 87 000           | 87 999           |
| Andre honorarer og kontingenter               |      | 19 117           | 17 571           | 30 000           | 59 000           |
| Kommunale avgifter og renovasjon              |      | 230 957          | 198 481          | 230 000          | 255 200          |
| Administrasjons- og møteutgifter              |      | 30 801           | 11 522           | 15 000           | 22 001           |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg          | 5    | 294 268          | 187 453          | 280 000          | 414 000          |
| Vakthold/ alarm/ internkontroll               | 6    | 96 079           | 48 852           | 70 000           | 95 000           |
| Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer |      | 30 039           | 28 500           | 40 000           | 26 000           |
| Felleskostnader eksternt driftsselskap        |      | 0                | 0                | 0                | 24 000           |
| Renhold/ matteservice                         |      | 137 790          | 115 427          | 143 000          | 170 000          |
| Vedlikehold/ drift                            | 7    | 162 881          | 246 986          | 100 000          | 60 000           |
| Snørydding, strøing                           |      | 8 675            | 10 306           | 30 000           | 10 000           |
| Energikostnader                               |      | 55 712           | 53 352           | 70 000           | 73 500           |
| Fjernvarme                                    | 3    | 292 769          | 349 615          | 430 000          | 400 000          |
| Fellesavtale TV og bredbånd                   |      | 307 890          | 296 340          | 312 000          | 326 000          |
| Forsikring                                    |      | 231 393          | 242 835          | 250 000          | 250 001          |
| Avsetning framtidig vedlikehold               | 8, 9 | 106 689          | 103 169          | 100 000          | 150 000          |
| Gebyr og bankomkostninger                     |      | 10 404           | 11 588           | 10 000           | 10 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                    |      | <b>2 136 865</b> | <b>2 072 809</b> | <b>2 279 000</b> | <b>2 532 276</b> |
|                                               |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>70 697</b>    | <b>960</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
|                                               |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                                |      | 33 379           | 28 385           | 0                | 0                |
| Annen finansinntekt                           |      | 20 974           | 10 271           | 0                | 0                |
| <b>Finansresultat</b>                         |      | <b>54 353</b>    | <b>38 656</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
|                                               |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Resultat</b>                               |      | <b>125 050</b>   | <b>39 616</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
|                                               |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Overføringer</b>                           |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført fra/til annen egenkapital            | 10   | 125 050          | 39 616           | 0                | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                       |      | <b>125 050</b>   | <b>39 616</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Balanse pr 31. desember

Sameiet Orkesterplassen  
Alle beløp i NOK

|                                             | Note      | Pr. 31.12.2024   | Pr. 31.12.2023   |
|---------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Eiendeler</b>                            |           |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |           |                  |                  |
| Restanser felleskostnader                   |           | 26 895           | 19 742           |
| Andre fordringer                            |           | 220 336          | 204 698          |
| <b>Sum fordringer</b>                       |           | <b>247 231</b>   | <b>224 440</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende         | 8, 9      | 1 194 369        | 1 179 180        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     | <b>11</b> | <b>1 441 600</b> | <b>1 403 619</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                        |           | <b>1 441 600</b> | <b>1 403 619</b> |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                 |           |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                          |           |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                 |           |                  |                  |
| Annen egenkapital                           | 10        | 843 901          | 718 851          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>             |           | <b>843 901</b>   | <b>718 851</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                      |           | <b>843 901</b>   | <b>718 851</b>   |
| <b>Gjeld</b>                                |           |                  |                  |
| Vedlikeholdsfond                            | 8, 9      | 309 858          | 203 169          |
| <b>Sum avsetninger til vedlikeholdsfond</b> |           | <b>309 858</b>   | <b>203 169</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                     |           |                  |                  |
| Leverandørgjeld                             |           | 149 909          | 207 670          |
| Annen kortsiktig gjeld                      | 3         | 137 931          | 273 928          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                 | <b>11</b> | <b>287 840</b>   | <b>481 598</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                            |           | <b>597 699</b>   | <b>684 768</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>             |           | <b>1 441 600</b> | <b>1 403 619</b> |

TRONDHEIM,  
Styret for Sameiet Orkesterplassen

|                              |                               |                               |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Vigdis Aune<br>Styrets leder | Geir Veie<br>Styremedlem      | Sigurd Kleiven<br>Styremedlem |
| Harald Kjesbu<br>Styremedlem | Per Schjølberg<br>Styremedlem |                               |



# Sameiet Orkesterplassen

## Noter til regnskapet 2024

### 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 Diverse inntekter

Sameiet har mottatt erstatning fra forsikringsselskapet for en skadesak på kr 12 145.  
I tillegg er det mottatt inntekter fra beboere for dekning av infrastruktur til el-bil  
anlegg på samlet kr 12 540.

## Note 3 Avsetning for avregning fjernvarme 2024

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Akonto fakturert fjernvarme 2024         | 389 508       |
| Kostnader fjernvarme 2024                | 292 769       |
| <b>Sum kortsiktig gjeld til beboerne</b> | <b>96 739</b> |

Avregning vil bli gjort i 2025.

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 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

### Ytelser til ledende personer

|                                                | Styrehonorar | Pensjons-<br>kostnader | Andre<br>godtgj. |
|------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------|
| <b>Styret</b>                                  | 70 000       | -                      | -                |
| <b>Lønnskostnad</b>                            |              | <b>2024</b>            | <b>2023</b>      |
| Lønn                                           |              | 70 000                 | 60 000           |
| Arbeidsgiveravgift                             |              | 9 870                  | 8 460            |
| Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år |              | -68 460                |                  |
| <b>Sum</b>                                     |              | <b>11 410</b>          | <b>68 460</b>    |

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskapet utgjør kr 12 350

## Note 5 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 | 16 962         |
| Serviceavtale lås og beslag         | 20 174         |
| Serviceavtale ladeanlegg            | 15 350         |
| Energiservice 2024                  | 29 012         |
| Årskontroll sprinkleranlegg         | 29 475         |
| Årskontroll rør                     | 11 120         |
| Felleskostnader veilag              | 23 294         |
| Rengjøring P-kjeller                | 3 375          |
| Påperiodisk heiskontroll            | 23 840         |
| Heisservice                         | 84 766         |
| Heisreparasjoner                    | 36 900         |
| <b>Sum</b>                          | <b>294 268</b> |

## Note 6 Vakthold/ alarm/ internkontroll

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på brannvarslingsanlegg og vakthold. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Årskontroll brannvarslingsanlegg                              | 21 679        |
| Brannalarmabonnement 2024                                     | 17 824        |
| Årskontroll Røykventilasjon                                   | 14 993        |
| Årskontroll brannslukkere og div småreparasjoner              | 9 682         |
| Alarmovervåkning og beredskap                                 | 5 255         |
| Vakthold 2023 (lagt ut av utbygger og etter fakturert i 2024) | 26 646        |
| <b>Sum</b>                                                    | <b>96 079</b> |

## Note 7 Vedlikehold/drift

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

|                                                        |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Bytte av display på ventilasjonskontroll etter service | 10 688         |
| Ny strømforsyning til defekt PSU                       | 10 835         |
| Diverse småreparasjoner, utstyr og driftsmateriell     | 7 249          |
| Montering av sensorlister                              | 27 185         |
| Arbeider med panel på inngangspartier                  | 36 250         |
| Bytte av fasadeplater                                  | 29 500         |
| Filterskifte                                           | 14 397         |
| Beplantning                                            | 26 777         |
| <b>Sum</b>                                             | <b>162 881</b> |

## Note 8 Andre avsetninger for forpliktelser

|                                                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1          | 203 169        | 100 000        |
| Årets avsetning til vedlikehold                  | 106 689        | 103 169        |
| <b>Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12</b> | <b>309 858</b> | <b>203 169</b> |

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 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 309 858.

## Note 10 Egenkapital

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| EK 1.1          | 718 851        |
| Årets resultat  | 125 050        |
| <b>EK 31.12</b> | <b>843 901</b> |

## Note 11 Disponible midler

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Disponible midler 1.1.            | 922 021          |
| Årets resultat                    | 125 050          |
| Endring vedlikeholdsfond          | 106 689          |
| Årets endring i disponible midler | 231 739          |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>   | <b>1 153 760</b> |

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 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjetallene 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, 7.mars 2025  
Deloitte AS

**Mette Estenstad**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Uavhengig revisors beretn...ameiet Orkesterplassen

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

2025-03-07

Identification

 bankID™ ESTENSTAD, METTE



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

# **SAMLET PLAN MED RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER VED FASADEENDRINGER SAMEIET ORKESTERPLASSEN**

## **Utdrag av Reguleringsbestemmelsene og Sameiets vedtekter**

PlanID 1-252. Detaljreguleringsplan Husbyjordet – del av Stjørdal sentrum vedtatt 17.06.2016, har blant annet bestemt at eiendommen har 100% BYA (bebygget areal). Det er høydebegrensninger som gir begrensninger i BYA fra 3. etasje og oppover. Reguleringsplanen gir angitt BYA per etasje.

Konsekvenser:

Dersom en fasadeendring fra en seksjonseier overskrider areal i samme etasje, kan det medføre at en annen ikke får tillatelse.

Konsekvenser:

Ved søknadspliktige fasadeendringer på en enhet, kan dette medføre krav om sprinkler på en annen boenhet som ikke er sprinklet.

I Formingsveilederen 2.2.1 går det frem at ved søknadspliktige tiltak innenfor planområdet, skal estetiske forhold vurderes.

Ifølge sameiets vedtekter § 22 er utvendige arrangement på bygningen ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetens godkjenning. Videre fremgår det at oppsetting av markiser, endringer 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 skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

### **Utdrag fra Designveileder ved Nordic Office of Architecture**

Utvendig er byggene utformet med solide materialer av høy kvalitet med tanke på vedlikehold. Orkesterplassen er godt synlig og må ha den lille ekstra omtanken. Arkitekturen skal ivaretas med enkle og få, men velvalgte elementer. I Reguleringsplans bestemmelsene er ulike høyder angitt per etasje, og forskyvninger i bygningskroppen gir ulike situasjoner. Det finnes både balkonger, med og uten overdekking samt takterrasser.

### **Årsmøtets ønsker**

Ut fra reguleringsbestemmelsene og sameiets vedtekter, ønsker sameiets Orkesterplassen en helhetlig utforming av fasadene, balkongene og takterrasser. Denne planen med bestemmelser og retningslinjer, skal sikre at leilighetsbyggenes karakter og kvalitet blir ivaretatt. Det er et overordnet mål er å bevare og underordne seg byggenes arkitektur.

I planen vil det fremgå hvilke fasadeendringer som er søknadspliktige og hvilke fasadeendringer som ikke er søknadspliktige.

### **Fellesbestemmelser**

Bestemmelsene gjelder alle leilighetene i sameiet, og innebærer at all utforming av fasadene skal følge disse bestemmelser.

Det er viktig å velge produkter med høy kvalitet, og som står seg over tid og tåler stedets vær- og vindforhold.

Det er forbud mot å sette inn festekroker i rekkverk. Planen inneholder derfor anbefalte leverandører.

Ved søknad om tiltak på terrasser eller ikke overdekkede balkonger, vil styret avklare om BYA (bebygget areal) er innfor reguleringsplanens bestemmelser.

Etter brannvernloven må styre avklare om fasadeendringen krever spinkel.

For alle søknadspliktige tiltak stilles det krav til monteringsdokumentasjon, herunder tetting av vindsperre/beslag rundt fasadestein. Dersom det oppstår det skader som kan knyttes til montering, kan seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig

Det blir utarbeidet søknadskjema for søknadspliktige tiltak.

### **Vilkår for ikke søknadspliktige tiltak**

**Vindusscreen** er en type utvendig solskjerming på vinduer, og en god løsning som gir en effektiv og energiøkonomis

solskjerming. Screens bidrar til å regulere temperaturen innendørs. Screens er en rullegardin innebygget i en aluminiums-kassett. Når det skal installeres screens, må det benyttes samme leverandør og fager aluminiums-kassett og duk som leilighetene benytter i dag.

Type: ProZip95 Farge/material: Aluminiums-kassett\_RAL 7022, gloss 30 Duk type Helioscreen/Serge 2165 3% Farge 108118. Leverandør [www.vental.no](http://www.vental.no), [www.fasadeprodukter.no](http://www.fasadeprodukter.no)

**Veggmonterte varmelamper** var et tilvalg ved kjøp av eierseksjon, og som flere har benyttet seg av. Det godkjennes varmelamper når dette gjøres av fagkyndig firma.

**Blomsterkasser** skal ikke henges på utsiden av rekkverk på balkong/terrasser, men kan om ønskes henges på innsiden av rekkverk.

**Varmepumper** eller andre tiltak som medfører gjennomføringer gjennom av yttervegg er forbudt i Sameiet Orkesterplassen

## **Søknadspliktige tiltak**

### ***Pergola (Pergolino)***

Utbygger/arkitekt utarbeidet et tilvalg for pergola før etablering av sameiet med vedtekter. Tilvalget fikk en godkjenning av bygningsmyndighetene. Dette produktet heter Pergolino og kan minne noe om en markise. Den er

festet til bygningsvegg med 2 søyler i ytterkant og 2 bjelker som det motoriserte taket (duken) kjøres mellom.

- Høyde på pergola skal flukte naturlig med balkonger som har tak
- Ytre kant skal være innfor rekkverket
- Vekten skal ikke overskride punktblastningen på max. 200 kg. pr. punkt og 300 kg per m<sup>2</sup>.
- Pergolas søyle skal fundamenteres i terrassegulv, sikkert og forskriftmessig.
- Pergola skal plasseres slik at den ikke stenger utsyn for annen boligseksjon i sameiet.
- Fagmessig firma for montering

Type: Pergoliono P3000-P3500 Farge/matterial:

Aluminiumskassett\_RAL 7022, gloss 30

Duk\_farge Dunkelgrau 24 116. Leverandør: Pergoliono.no

### ***Markiser for balkonger uten overdekning og terrasser***

Markise kan monteres på vertikal vegg over vindu, dører eller terrasser i en aluminiumskassett. Den består av en duk i et værbestandig materiale strukket over værbestandig rammer av aluminium. Den har ingen søyler og bekjentes manuelt eller motorisert.

- Ytre kant skal være innfor rekkverket
- Fagmessig firma for montering

Farge/Materiale: Aluminiumskassett\_RAL 7022, gloss 30, tekstilduk farge: Sandatex 97 (tilsv: Dunkelgrau 24 116)

Leverandør: [www.vental.no](http://www.vental.no) [www.fasadeprodukter.no](http://www.fasadeprodukter.no)

### ***Vindskjerming av glass (Levegg)***

En vindskjerm av glass skjerner godt mot vær, vind og støy. Den passer godt til boligens estetikk og kan benyttes både på balkonger og terrasser. Renhold på yttersiden kan være problematisk.

På balkonger kan levegger som innkranser ett stort volum medføre endrede krav til sprinkle.

- Glassplate fra fast rekkverk til omsøkt eller godkjent høyde eller festes i overliggende balkong.
- Det skal benyttes klart glass uten lister
- Innfesting, sikkerhetsgaranti og fagkyndig firma til utførelse

Produkter og krav: Ref. Fellesbestemmelser

### ***Pergola på takterrasser***

En plassbygget pergola kan monteres på terrasser for å beskytte mot vær og vind. Den kan lages i ulike materialer som tre, glass, polykarbonat eller metall, og bidrar til å holde uteområder tørre og fri for snø og is. Den skal gi en ryddig avslutning ved taket og passe husets arkitektur.

- Denne type pergola plasseres på takterrasser/balkonger uten overdekning
- Innfesting, sikkerhetsgaranti skal leverandør og utførende stå for
- Krever at tiltaket utarbeides av arkitekt
- Påløpte prosjektkostnader til fasadeendringen påløper søker

Leverandør: Nordic Office of Architecture AS kan prosjektere for Sameiet Orkesterplassen.

## ***Innglassing av balkong***

Innglassing av balkong gir god vind-, støy-, regn- og støvkjerming. Glassene er fleksible ved at de kan helt – eller delvis åpnes og lukkes. Denne type innglassing er glass som ikke hindrer utsikten, og har tidløs design samt at glassene kan pusses fra innsiden. Innglassing kan kreve krav til spinkel.

- Bruk av blendingsgardiner er ikke tillatt
- Kun transparente lister er tillat
- Fagmessig firma for montering
- Det skal benyttes klart glass
- Påløpte prosjektkostnader til fasadeendringen påløper søker

Produkt: <https://lumon.com/no/innglasset-balkong>

## Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025 for Sameiet Orkesterplassen.

### Til Årsmøte:

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

| Verv:      | Navn:       | Periode:       | Valgkomiteens innstilling |
|------------|-------------|----------------|---------------------------|
| Styreleder | Vigdis Aune | På valg i 2026 | Ikke på valg              |

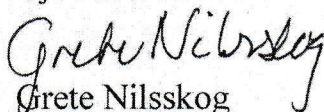
### Valg av styremedlemmer:

| Verv:                 | Navn:                            | Periode:       | Valgkomiteens innstilling |
|-----------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------|
| Styremedlem           | Sigurd Kleiven                   | På valg        | Sigurd Kleiven            |
| Styremedlem           | Harald Kjesbu                    | På valg        | Ove Sagen                 |
| Styremedlem           | Per Schølberg                    | På valg i 2026 | Ikke på valg              |
| Styremedlem           | Geir Veie – fra næringsseksjonen | På valg i 2026 | Ikke på valg              |
| Varamedlem til styret | Nina Falch                       | På valg        | Nina Falch                |

### Valg av valgkomité:

|            |                 |         |              |
|------------|-----------------|---------|--------------|
| Valgkomité | Per Olav Bøstad | På valg | Solvor Minde |
| Valgkomité | Grete Nilsskog  | På valg | Knut Stokke  |

Stjørdal 13.03.2025

  
Grete Nilsskog  
Valgkomitéen



Valgkomiteens innstilling  
til årsmøte 2025 for Sameiet Orkesterplassen:

Til: Årsmøte

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

| Verv:      | Navn:       | Periode:       | Valgkomiteens innstilling: |
|------------|-------------|----------------|----------------------------|
| Styreleder | Vigdís Aune | På valg i 2026 | Ikke på valg               |

Valg av styremedlemmer:

| Verv:                 | Navn:                            | Periode:       | Valgkomiteens innstilling: |
|-----------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|
| Styremedlem           | Sigurd Kleiven                   | På valg        | Ove Sagen                  |
| Styremedlem           | Harald Kjesbu                    | På valg        | Tor Brekken                |
| Styremedlem           | Per Schølberg                    | På valg i 2026 | Ikke på valg               |
| Styremedlem           | Geir Veie – fra næringsseksjonen | På valg i 2026 | Ikke på valg               |
| Varamedlem til styret | Nina Falch                       | På valg        | Finn Moe Stene             |

Valg av valgkomité:

|            |                  |            |                  |
|------------|------------------|------------|------------------|
| Valgkomité | Per Olav Børstad | På valg    | Per Olav Børstad |
| Valgkomité | Grete Nilsskog   | 1 år igjen | Ikke på valg     |

Stjørdal, 1/3-2025

  
Per Olav Børstad



# Ole Vigs gate 24B

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 40 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    | 8 min  | 🚶 |
| Linje F7, R60, R70  | 0.7 km |   |
| Trondheim Værnes    | 7 min  | 🚗 |

## Skoler

|                                          |        |   |
|------------------------------------------|--------|---|
| Halsen barneskole (1-7 kl.)              | 5 min  | 🚶 |
| 367 elever, 22 klasser                   | 0.4 km |   |
| Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)       | 13 min | 🚶 |
| 85 elever, 8 klasser                     | 1.2 km |   |
| Fagerhaug International School (1-10 ... | 13 min | 🚶 |
| 135 elever, 10 klasser                   | 1.2 km |   |
| Fossli skole (1-7 kl.)                   | 20 min | 🚶 |
| 456 elever, 23 klasser                   | 1.7 km |   |
| Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)           | 2 min  | 🚶 |
| 312 elever, 24 klasser                   | 0.1 km |   |
| Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)          | 11 min | 🚶 |
| 488 elever, 36 klasser                   | 1 km   |   |
| Ole Vig videregående skole               | 7 min  | 🚶 |
| 82 klasser                               | 0.6 km |   |

## Ladepunkt for el-bil

|                                      |       |   |
|--------------------------------------|-------|---|
| Kople Torgkvartalet parkeringskje... | 3 min | 🚶 |
| Kople Stjørdal sentrum               | 4 min | 🚶 |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

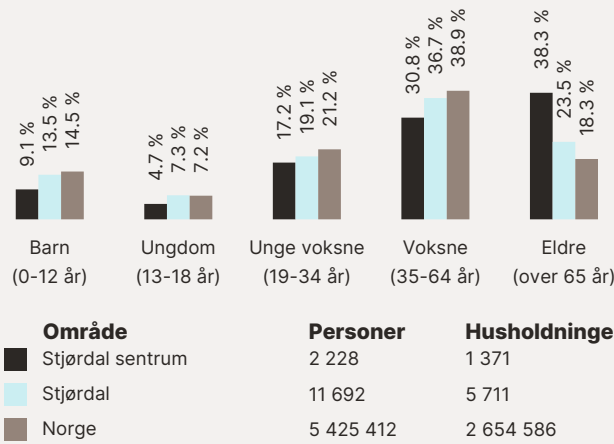


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Midtheim barnehage (1-5 år)     | 4 min  | 🚶 |
| 47 barn                         | 0.4 km |   |
| Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) | 5 min  | 🚶 |
| 44 barn                         | 0.4 km |   |
| Husbymyra barnehage (1-5 år)    | 7 min  | 🚶 |
| 43 barn                         | 0.6 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Coop Mega Torgkvartalet | 3 min  | 🚶 |
| Rema 1000 Stjørdal      | 4 min  | 🚶 |
| Post i butikk           | 0.3 km |   |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100

## Sport

- 

Halsen barne- og ungdomsskole

Ballspill

2 min

0.1 km
- 

Ny storhall på Øverlands Minde

Aktivitetshall

6 min

0.5 km
- 

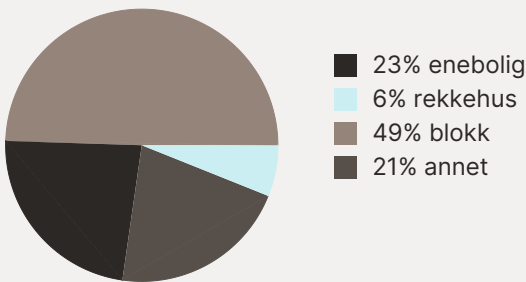
3T- Stjørdal

3 min
- 

Feel24 Stjørdal

3 min

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester

- 

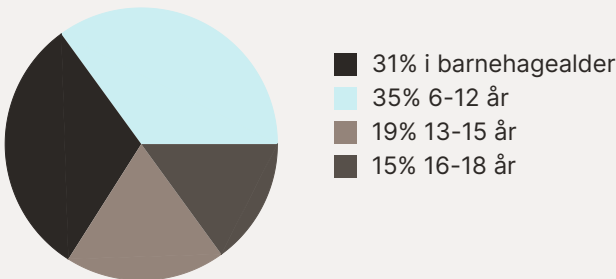
Torgkvartalet

3 min
- 

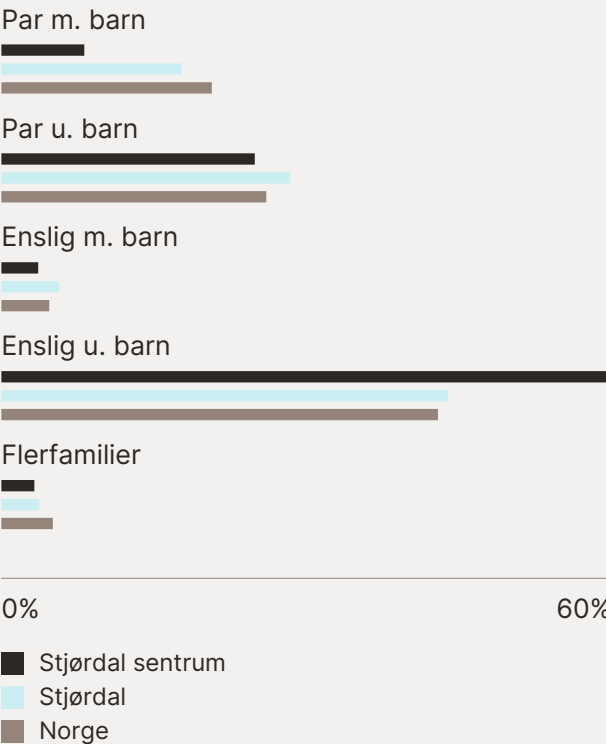
Boots apotek Torgkvartalet

3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

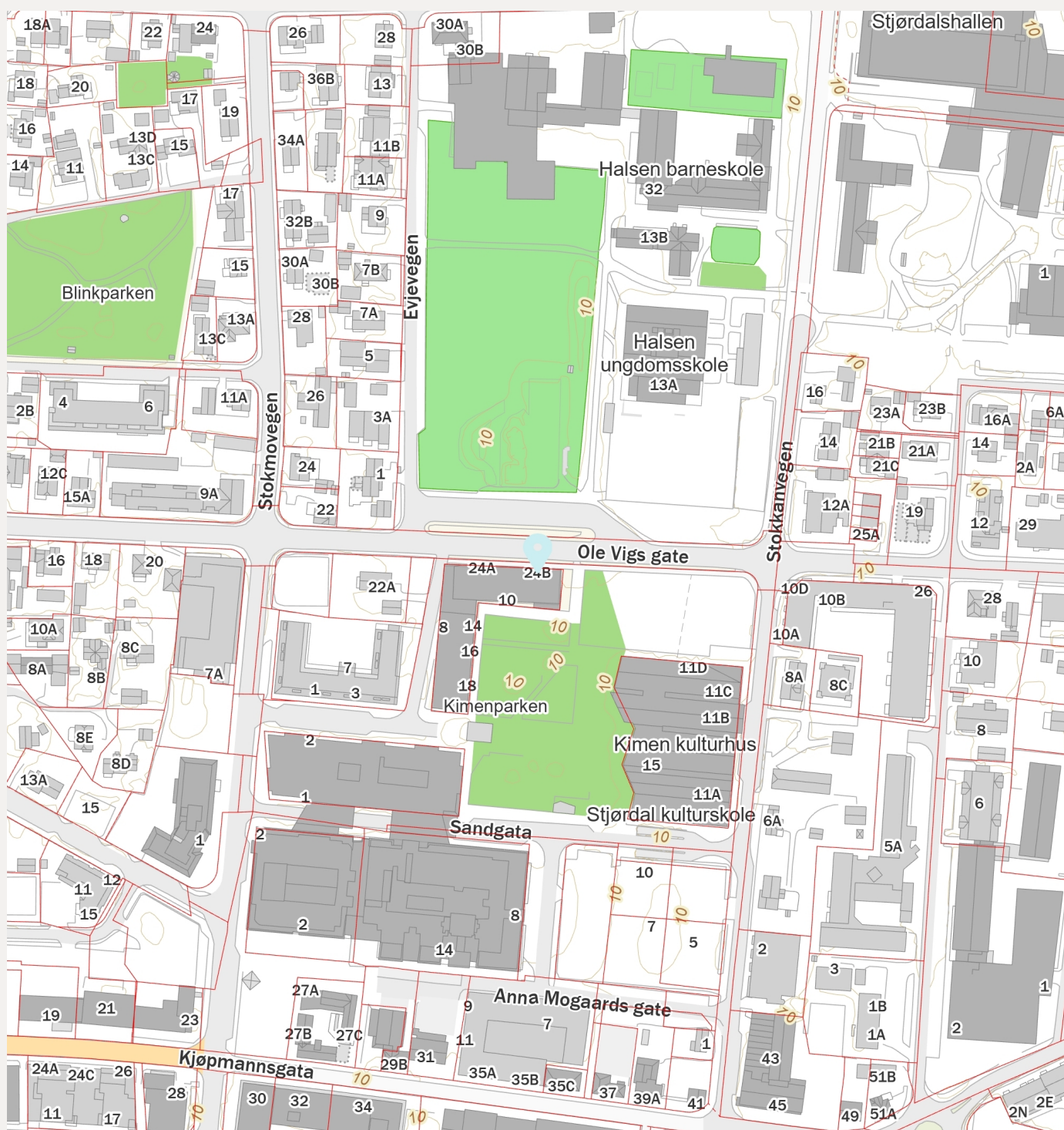
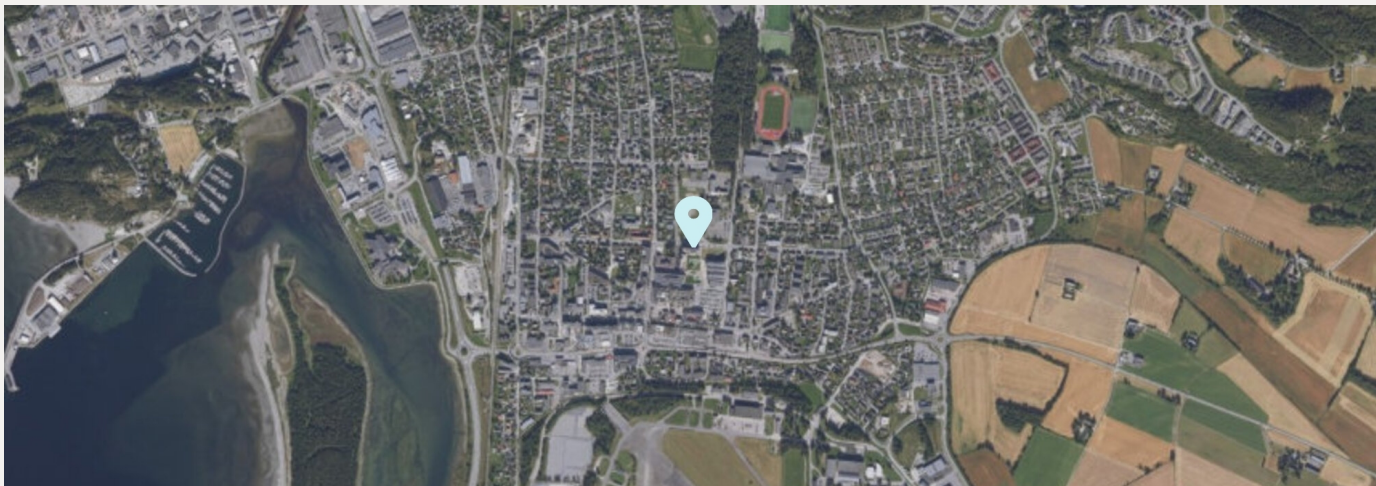


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Ole Vigs gate 24B

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Halsen ungdomsskole<br>Linje 90, 670   | 1 min<br>0.1 km |
| Stjørdal stasjon<br>Linje F7, R60, R70 | 8 min<br>0.7 km |
| Trondheim Værnes                       | 7 min           |

## Skoler

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Halsen barneskole (1-7 kl.)<br>367 elever, 22 klasser              | 5 min<br>0.4 km  |
| Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)<br>85 elever, 8 klasser         | 13 min<br>1.2 km |
| Fagerhaug International School (1-10 ...<br>135 elever, 10 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Fosslia skole (1-7 kl.)<br>456 elever, 23 klasser                  | 20 min<br>1.7 km |
| Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>312 elever, 24 klasser           | 2 min<br>0.1 km  |
| Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)<br>488 elever, 36 klasser          | 11 min<br>1 km   |
| Ole Vig videregående skole<br>82 klasser                           | 7 min<br>0.6 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| Kople Torgkvartalet parkeringskje...<br>Kople Stjørdal sentrum | 3 min<br>4 min |
|----------------------------------------------------------------|----------------|



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

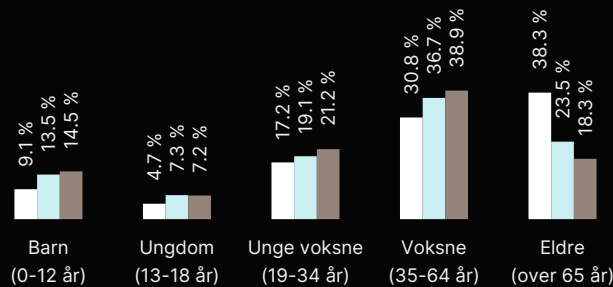


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Stjørdal sentrum | 2 228     | 1 371         |
| Stjørdal         | 11 692    | 5 711         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Midtheim barnehage (1-5 år)<br>47 barn     | 4 min<br>0.4 km |
| Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)<br>44 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Husbymyra barnehage (1-5 år)<br>43 barn    | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                                                |                          |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Coop Mega Torgkvartalet<br>Rema 1000 Stjørdal<br>Post i butikk | 3 min<br>4 min<br>0.3 km |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Ole vigs gate 24B, SNR 39

## 7. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Orkesterplassen

**Tid:** Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

**Sted:** TMT Stadion Sandskogan (tidl. MUS)

## Til behandling foreligger:

**Sak:**

### **1. Konstituering**

Det møtte 38 seksjonseiere, 1 ved fullmakt, totalt 39 stemmer til stede.

Som møteleder ble valgt: Mona-Iren Lauvmo, Kjeldsberg Boligforvaltning

Som referent ble valgt: Line Dypvik, Kjeldsberg Boligforvaltning

Til å signere protokollen ble valgt: Toril K. Teveldal

Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

### **2. Styrets årsmelding**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Protokolltilførsel: det ble uttrykt ønske fra en seksjonseier om å inkludere informasjon i årsmeldingen om det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt våren 2024.

### **3. Årsregnskap 2024**

Årsregnskapet ble godkjent.

Årsresultatet er på kr +125.050,- Resultatet legges til egenkapitalen.

Styreleder ga en orientering om budsjett for inneværende år.

Revisjonsberetningen tas til etterretning.

### **4. Godkjenning av styrets honorar**

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 på kr 70.000 utbetales.

### **5. Prosess for godkjenning av Samlet plan med retningslinjer og bestemmelser ved fasadeendringer Sameiet Orkesterplassen**

Reguleringsplan og Sameiets vedtekter krever en helhetlig plan for fasaden. Styret fremmet tidligere en sak for godkjenning av fasadeendringer – Samlet plan med vilkår og retningslinjer på ekstraordinært årsmøte den 05.06.2023. Som protokollen fra møte viser ble flere fasadeendringer godkjent, men forslaget til innglassing ble nedstemt. Da styret fremmet forslag til midler for å utrede saken ble det ikke bevilget midler, og styret la saken i bero. I ettertid har det kommet flere søknader med ønske om fasadeendringer som styret har avslått grunnet manglende godkjenninger og en helhetlig fasadeplan. Styret er kjent med at vind er veldig utfordrende for mange boenheter, og flere ønsker beskyttelse både mot støy, støv og regn.

Styret bevilget seg ekstra midler i 2025 for kjøp av tjenester til formålet og videreførte arbeidet med å få fremmet en «helhetlig fasadeplan» etter kravene i reguleringsplan og Sameiets vedtekter.

Styret fremmer - Samlet plan med retningslinjer og bestemmelser. Det kreves 3 vedtak av Årsmøte, da det er foretatt innstramminger, justeringer og fasadeendringer som tidligere ble nedstemt og endringer som er behandlet tidligere. Alle vedtak krever 2/3-dels flertall

**Forslag til vedtak 1:**

Samlet plan med retningslinjer og bestemmelser med unntak av:

Pergola på takterrasser og Innglassing av balkonger godkjennes.

Totalt 39 stemmer (total eierbrøk stemmeberettigede: 4749).

Eierbrøk for: 96,1% (4563),

Eierbrøk mot: 0% (0),

Eierbrøk blankt: 3,9% (186).

**Forslaget til vedtak 1 ble vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**

Pergola på takterrasser godkjennes

Totalt 39 stemmer (total eierbrøk stemmeberettigede: 4749).

Eierbrøk for: 34,1% (1619),

Eierbrøk mot: 48,4% (2297),

Eierbrøk blankt: 17,5% (833).

**Forslaget til vedtak 2 ble nedstemt.**

**Forslag til vedtak 3:**

Innglassing av balkong godkjennes

Totalt 39 stemmer (total eierbrøk stemmeberettigede: 4749).

Eierbrøk for: 34,58% (1642),

Eierbrøk mot: 62% (2945),

Eierbrøk blankt: 3,4% (162).

**Forslaget til vedtak 3 ble nedstemt.**

## **6. Kameraovervåking i parkeringskjelleren**

Etter noen hendelser med tyveri og hærverk i parkeringskjelleren, har kameraovervåking vært et tema i sameiet. Styret har ventet på en avklaring av om dette ble en del av avtalen for Kimen bypark. I avtalen av juli 2024, er kameraovervåking ikke tatt med. Dersom sameiet skal etablere kameraovervåking, skal dette vedtas av årsmøtet med 2/3s flertall.

Løsning levert av Securitas

Kamera monteres innenfor porten til p-kjelleren. Securitas drifter og håndterer kamerasystemet og nettverket som er knyttet til kamerasystemet. Tilbudet inkluderer ikke kobling til nettverkssystemet på Orkesterplassen. Kabler finnes tilgjengelig i p-kjelleren. Arbeidet kan estimeres til kr. 5000-8000 og kan utføres av Securitas eller GK Norge.

#### Komponentovervåking - Hva skjer ved uønskede hendelser i p- kjelleren?

- Seksjonseier melder hendelse til styret
- Styret varsler Securitas som bistår med å sikre opptak og oversende opptak til styret
- Styret får tilgang til videoopptakene gjennom en nettside. Styret kan selv hente ut opptak eller be Securitas om bistand.
- Styret sender opptaket til politiet og melder sak.
- Videoovervåkingssystemet lagrer bildematerialet syv dager i henhold til norsk lov.

#### Driftsavtale

- Alle programvarer og lisenser er inkludert i driftsavtalen med Securitas.
- All service og vedlikehold av programvare utføres fjernstyrt av systemteknikere.
- Skyldes feilen ytre påvirkninger (hæverk) gjelder sameiets forsikring.

#### Driftssikkerhet

- Hvis et kamera slutter å fungere, vil systemteknikere automatisk bli varslet slik at feilsøking kan starte påfølgende virkedag.

Varslingsskilt monteres utenfor porten til p-kjelleren. Skiltene har informasjon om navn og telefonnummer på ansvarlig operatør.

#### Kostnad kameraovervåking

| Avtaletid | Pris pr. mnd.       | Pris pr. år            |
|-----------|---------------------|------------------------|
| 36 mnd    | kr. 2547 ekskl. mva | kr. 30.564 ekskl. mva  |
| 60 mnd    | kr. 2074 ekskl. mva | kr. 24. 888 ekskl. mva |

Boligseksjonene stemte over forslaget om å etablere kameraovervåking i parkeringskjelleren. Næring stemte ikke da kameraovervåking i parkeringskjeller kun benyttes av boligseksjonene. Totalt 37 stemmer.

Antall stemmer for: 1

Antall stemmer mot: 32

Antall blanke stemmer: 4

**Forslaget om å etablere kameraovervåking ble nedstemt.**



## 7. Valg

| Verv                 | Navn             | Periode   | Valgt          | Periode   |
|----------------------|------------------|-----------|----------------|-----------|
| Styreleder for 2 år  | Vigdis Aune      | 2024-2026 |                |           |
| Styremedlem for 2 år | Geir Veie        | 2024-2026 |                |           |
| Styremedlem for 2 år | Per Schjølberg   | 2024-2026 |                |           |
| Styremedlem for 2 år | Sigurd Kleiven   | 2023-2025 | Sigurd Kleiven | 2025-2027 |
| Styremedlem for 2 år | Harald Kjesbu    | 2023-2025 | Ove Sagen      | 2025-2027 |
| Varamedlem for 1 år  | Nina Falch       | 2024-2025 | Nina Falch     | 2025-2026 |
| Valgkomité for 1 år  | Per Olav Børstad | 2023-2025 | Solvor Minde   | 2025-2026 |
| Valgkomité for 1 år  | Grete Nilsskog   | 2024-2025 | Knut Stokke    | 2025-2026 |



## Reguleringsplankart

Eiendom: 99/1040/0/39  
Adresse: Ole Vigs gate 24B  
Utskriftsdato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

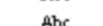
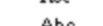
### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Sentrumsformål
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjeneste
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang- og sykkelveg
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Sykkelanlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  Parkeringsplasser
-  Parkeringshus eller -anlegg
-  Park
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Utkjøring
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

|              |                                      |             |          |
|--------------|--------------------------------------|-------------|----------|
| Meglerfirma  | Nylander & Partners AS avd. Stjørdal | Oppdragsnr. | 83260062 |
| Adresse      | Ole Vigs gate 24 B                   |             |          |
| Postnr.      | 7500                                 | Sted        | STJØRDAL |
| Selgers navn | Stein Aage Vold                      |             |          |

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)**

## Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☒ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☒ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden juni i 2023

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☒ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If

## Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Initialer selger:  
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
 ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
 ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Initialer selger:  
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☒ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☒ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☒ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☒ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☒ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☒ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☒ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☒ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☒ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☒ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☒ Nei ☐ Ja



Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

07.05.2026

Signert av

Stein Aage Vold

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET ORKESTERPLASSEN**

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

Fastsatt ved innsendelse av seksjonering.  
Vedtatt første gang: 20.05.22  
Sist endret på ordinært årsmøte 28.04.2025.

**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, sikringsskap 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 tvangsfullbyrdsloven 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.

## Vedlegg 2

# **SAMLET PLAN MED RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER VED FASADEENDRINGER SAMEIET ORKESTERPLASSEN**

### **Utdrag av Reguleringsbestemmelsene og Sameiets vedtekter**

PlanID 1-252. Detaljreguleringsplan Husbyjordet – del av Stjørdal sentrum vedtatt 17.06.2016, har blant annet bestemt at eiendommen har 100% BYA (bebygget areal). Det er høydebegrensninger som gir begrensninger i BYA frå 3. etasje og oppover. Reguleringsplanen gir angitt BYA per etasje.

Konsekvenser:

Dersom en fasadeendring fra en seksjonseier overskrider areal i samme etasje, kan det medføre at en annen ikke får tillatelse.

Konsekvenser:

Ved søknadspliktige fasadeendringer på en enhet, kan dette medføre krav om sprinkler på en annen boenhet som ikke er sprinklet.

I Formingsveilederen 2.2.1 går det frem at ved søknadspliktige tiltak innenfor planområdet, skal estetiske forhold vurderes.

Ifølge sameiets vedtekter § 22 er utvendige arrangement på bygningen ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetens godkjenning. Videre fremgår det at oppsetting av markiser, endringer 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 skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

### **Utdrag fra Designveileder ved Nordic Office of Architecture**

Utvendig er byggene utformet med solide materialer av høy kvalitet med tanke på vedlikehold. Orkesterplassen er godt synlig og må ha den lille ekstra omtanken. Arkitekturen skal ivaretas med enkle og få, men velvalgte elementer. I Reguleringsplans bestemmelsene er ulike høyder angitt per etasje, og forskyvninger i bygningskroppen gir ulike situasjoner. Det finnes både balkonger, med og uten overdekking samt takterrasser.

### **Årsmøtets ønsker**

Ut fra reguleringsbestemmelsene og sameiets vedtekter, ønsker sameiets Orkesterplassen en helhetlig utforming av fasadene, balkongene og takterrasser. Denne planen med bestemmelser og retningslinjer, skal sikre at leilighetsbyggenes karakter og kvalitet blir ivaretatt. Det er et overordnet mål er å bevare og underordne seg byggenes arkitektur.

I planen vil det fremgå hvilke fasadeendringer som er søknadspliktige og hvilke fasadeendringer som ikke er søknadspliktige.



## Fellesbestemmelser

Bestemmelsene gjelder alle leilighetene i sameiet, og innebærer at all utforming av fasadene skal følge disse bestemmelser.

Det er viktig å velge produkter med høy kvalitet, og som står seg over tid og tåler stedets vær- og vindforhold.

Det er forbud mot å sette inn festekroker i rekkverk. Planen inneholder derfor anbefalte leverandører.

Ved søknad om tiltak på terrasser eller ikke overdekkede balkonger, vil styret avklare om BYA (bebygget areal) er innfor reguleringsplanens bestemmelser.

Etter brannvernloven må styre avklare om fasadeendringen krever spinkel.

For alle søknadspliktige tiltak stilles det krav til monteringsdokumentasjon, herunder tetting av vindsperre/beslag rundt fasadestein. Dersom det oppstår det skader som kan knyttes til montering, kan seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig.

Det blir utarbeidet søknadskjema for søknadspliktige tiltak.

## Vilkår for ikke søknadspliktige tiltak

**Vindusscreen** er en type utvendig solskjerming på vinduer, og en god løsning som gir en effektiv og energiøkonomis solskjerming. Screens bidrar til å regulere temperaturen innendørs. Screens er en rullegardin innebygget i en aluminiums-kassett. Når det skal installeres screens, må det benyttes samme leverandør og fager aluminiums-kassett og duk som leilighetene benytter i dag.

Type: ProZip95 Farge/material: Aluminiums-kassett\_RAL 7022, gloss 30 Duk type

Helioscreen/Serge 2165 3% Farge

108118. Leverandør [www.vental.no](http://www.vental.no), [www.fasadeprodukter.no](http://www.fasadeprodukter.no)

**Veggmonterte varmelamper** var et tilvalg ved kjøp av eierseksjon, og som flere har benyttet seg av. Det godkjennes varmelamper når dette gjøres av fagkyndig firma.

**Blomsterkasser** skal ikke henges på utsiden av rekkverk på balkong/terrasser, men kan om ønskes henges på innsiden av rekkverk.

**Varmepumper** eller andre tiltak som medfører gjennomføringer gjennom av yttervegg er forbudt i Sameiet Orkesterplassen

## Søknadspliktige tiltak

### **Pergola (Pergolino)**

Utbygger/arkitekt utarbeidet et tilvalg for pergola før etablering av sameiet med vedtekter.

Tilvalget fikk en godkjenning av bygningsmyndighetene. Dette produktet heter Pergolino og kan minne noe om en markise. Den er festet til bygningsvegg med 2 søyler i ytterkant og 2 bjelker som det motoriserte taket (duken) kjøres mellom.

- Høyde på pergola skal flukte naturlig med balkonger som har tak
- Ytre kant skal være innfor rekkverket
- Vekten skal ikke overskride punktbelastningen på max. 200 kg. pr. punkt og 300 kg per m2.

- Pergolas søyle skal fundamenteres i terrassegulv, sikkert og forskriftmessig.
- Pergola skal plasseres slik at den ikke stenger utsyn for annen boligseksjon i sameiet.
- Fagmessig firma for montering

Type: Pergoliono P3000-P3500 Farge/matterial: Aluminiumskassett\_RAL 7022, gloss 30  
 Duk\_farge Dunkelgrau 24 116. Leverandør: Pergoliono.no

### ***Markiser for balkonger uten overdekning og terrasser***

Markise kan monteres på vertikal vegg over vindu, dører eller terrasser i en aluminiumskassett. Den består av en duk i et værbestandig materiale strukket over værbestandig rammer av aluminium. Den har ingen søyler og bekjentes manuelt eller motorisert.

- Ytre kant skal være innfor rekkverket
- Fagmessig firma for montering

Farge/Materiale: Aluminiumskassett\_RAL 7022, gloss 30,  
 tekstilduk farge: Sandatex 97 (tilsv: Dunkelgrau 24 116) Leverandør: [www.vental.no](http://www.vental.no)  
[www.fasadeprodukter.no](http://www.fasadeprodukter.no)

### ***Vindskjerming av glass (Levegg)***

En vindskjerm av glass skjermer godt mot vær, vind og støy. Den passer godt til boligens estetikk og kan benyttes både på balkonger og terrasser. Renhold på yttersiden kan være problematisk.

På balkonger kan levegger som innkranser ett stort volum medføre endrede krav til sprinkle.

- Glassplate fra fast rekkverk til omsøkt eller godkjent høyde eller festes i overliggende balkong.
- Det skal benyttes klart glass uten lister
- Innfesting, sikkerhetsgaranti og fagkyndig firma til utførelse

Produkter og krav: Ref. Fellesbestemmelser.

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: 24.05.2022

## **§ 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.