

Ole Rises gate 8

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Halsen ungdomsskole	2 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 🚶
364 elever, 21 klasser	0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
82 elever, 7 klasser	1.2 km
Fagerhaug International School (1-10 ...)	14 min 🚶
126 elever, 10 klasser	1.2 km
Fossli skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
434 elever, 24 klasser	1.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
314 elever, 24 klasser	0.2 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
487 elever, 36 klasser	1.1 km
Ole Vig videregående skole	8 min 🚶
82 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Torgkvartalet parkeringskje...	3 min 🚶
🚗 Kople Stjørdal sentrum	4 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

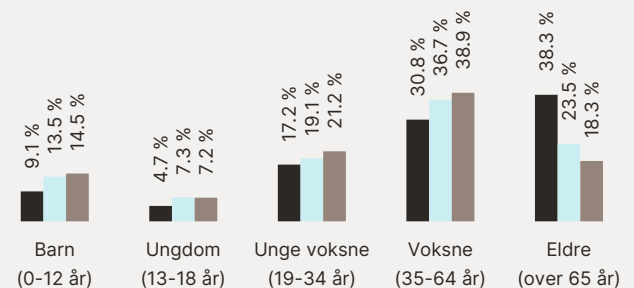


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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 (0-5 år)	4 min 🚶
46 barn	0.4 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)	5 min 🚶
43 barn	0.4 km
Husbymyra barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
41 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Torgkvartalet	2 min 🚶
Rema 1000 Stjørdal	3 min 🚶
Post i butikk	0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

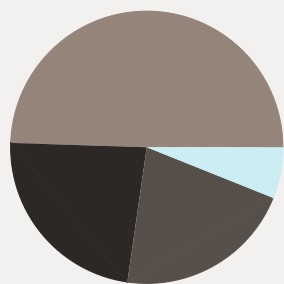
⊕ Halsen barne- og ungdomsskole 3 min
Ballspill 0.3 km

⊕ Ny storhall på Øverlands Minde 7 min
Aktivitetshall 0.6 km

🚶 Feel24 Stjørdal 2 min

🚶 3T- Stjørdal 2 min

Boligmasse



■ 23% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 49% blokk
■ 21% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

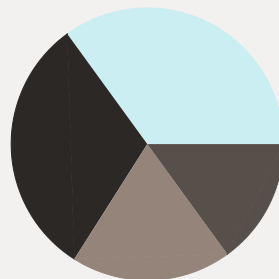


Varer/Tjenester

📍 Torgkvartalet 2 min

📍 Boots apotek Torgkvartalet 2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

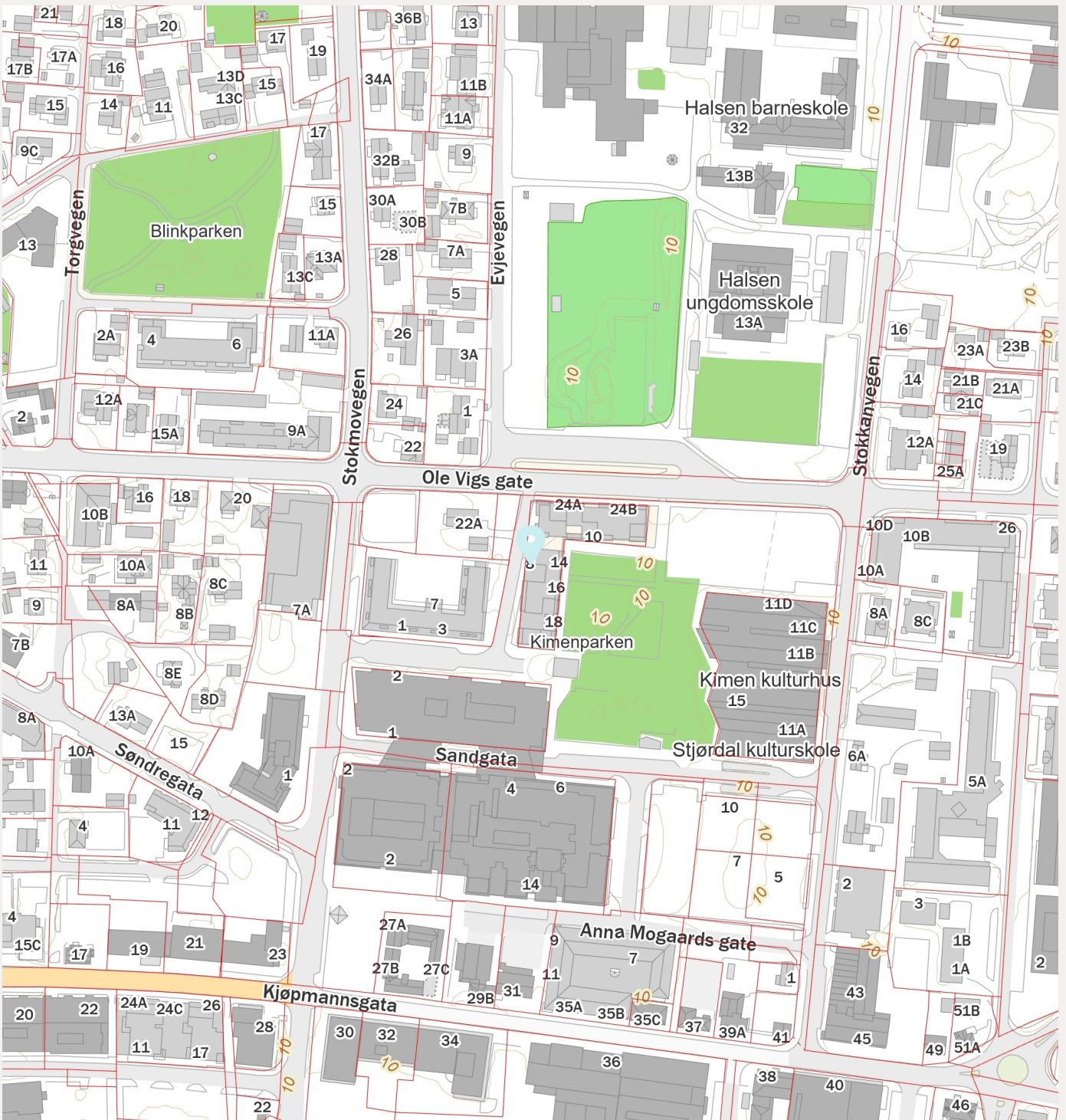
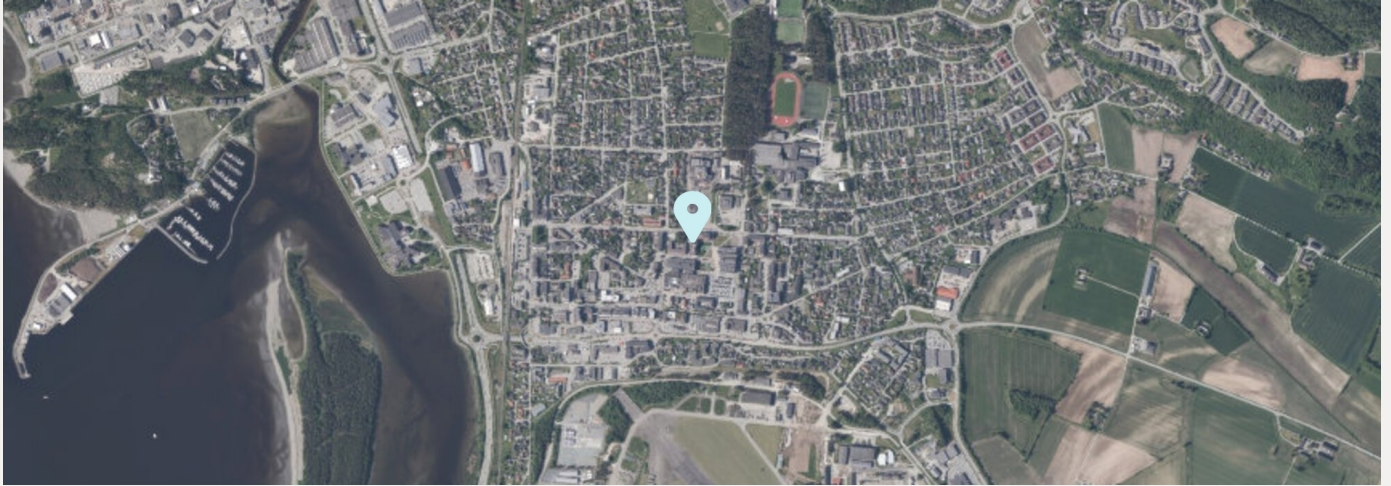
■ Stjørdal sentrum

■ Stjørdal

■ Norge

Sivilstand

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



Ole Rises gate 8 7500 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2022
BRA: 83 m²
BRA-i: 83 m²
Rapportdato: 9.4.2026 (Gyldig til 9.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0

13

TG-1

0

TG-2

0

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/41626>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2026

Rapportdato
9.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Eva Veiseth-Kent**
Navn: **Matthew Peter kent.**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkeloppdrag fra megler.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Nils Kringen**
Firma: **Takst Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frønde Forsikring**

Telefon: **91337318**
Epost: **nils.kringen@takst-forum.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Rises gate 8, 7500 Stjørdal**

Kommunenr: **5035** Gårdsnr: **99** Bruksnr: **1040** Festenr:
Seksjonsnr: **6** Andelsnr:

Byggeår: **2022**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje med beliggenhet i 3. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre/betong, og er utvendig kledd med fasadeplater/fasadestein. Taket er flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

4. 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 byggteknisk 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)
3. etasje	83	83 Romfordeling: Gang, bad, 2 soverom og kjøkken/stue.	0	0	16
Totalt m²	83	83	0	0	16

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med balkongdekke med rekkverk i metall.	
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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Balkong vurderes å være i god stand.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med glass. Heve skyvdør på stue.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.	

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Det ble ikke registrert avvik på befaringdagen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk er med normal funksjon.	

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
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?	Nei
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

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i 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
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
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 utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rør i rør anlegg.	
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
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Rørskap er plassert i vegg over toalett på bad. Stoppekran er plassert i rørskap på bad.	

5.7 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
Sikringsskap er plassert i gang.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Nei
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Anlegget er nytt i 2022 (byggeår).	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren varme i gulv fra fjernvarmeanlegg.	
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

Oppsummering av vannbåren varme

TG-0

Rørapplegg, sentral for vannbåren varme og forbruksvann er i rørskap på bad.

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterskifte pr. 17.04.2026	
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	
Ventilasjonsaggregat er plassert i tak på gang.	

TG-0

5.10 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og plater med downlights i tak. Badeter utført som baderomskabin.	
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)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Slukrist i dusjhjørnet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, stoppekrane, servant i skap, uttak for vaskemaskin og rørskap.	
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

Oppsummering av sanitærutstyr

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

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

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon foreligger fra utbygger.

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Ole Rises gate 8, 7500 STJØRDAL

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279283

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300829894

Gårdsnummer

99

Bruksnummer

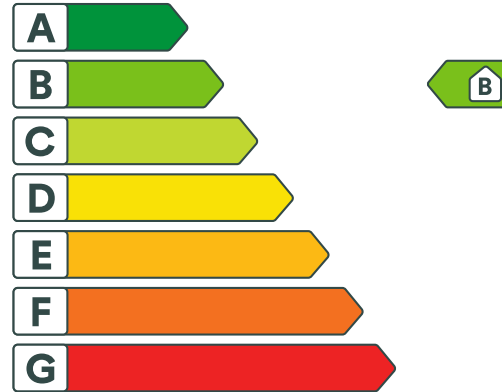
1040

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0302



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

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Bio-energi, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

63,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

67,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 935 kWh

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83260063
Adresse	Ole Rises gate 8		
Postnr.	7500	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Matthew Peter Kent		
Selgers navn	Eva Veiseth-Kent		

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?

Dec 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalnr.:

91587315

Våtrom

Initialer selger:

M K
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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?

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

Initialer selger:

M K
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

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?

Initialer selger:

M K
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:

M K
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sameiet har hatt en reklamasjonssak på belegget som er lagt i p-kjelleren. Skanska har utført forbedringer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Dokumentasjon av dette er via sameiet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

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, tømmerarbeid 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?

Initialer selger:

M K
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har leid ut leiligheten til medlemmer i nær familie. De har ikke opplevd noen utfordringer/problemer med leiligheten.

Initialer selger:

M K

E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

12.04.2026

Signert av

Matthew Peter Kent

Signert av

Eva Veiseth-Kent

Initialer selger:

M K
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HEVENRINGER

MIDRERINDER

PROJEKT
1:100 A-2000S.03

BYGG
1001
DOK
RETELLER/VEJLEDER
P407



ORKESTERPLASSEN

Grøntorv Byggeselskab
L'ARTISAN 7500 ET BRUGAL, m.m.H.



BYGGKONTO
BYGGKONTO
BYGGKONTO

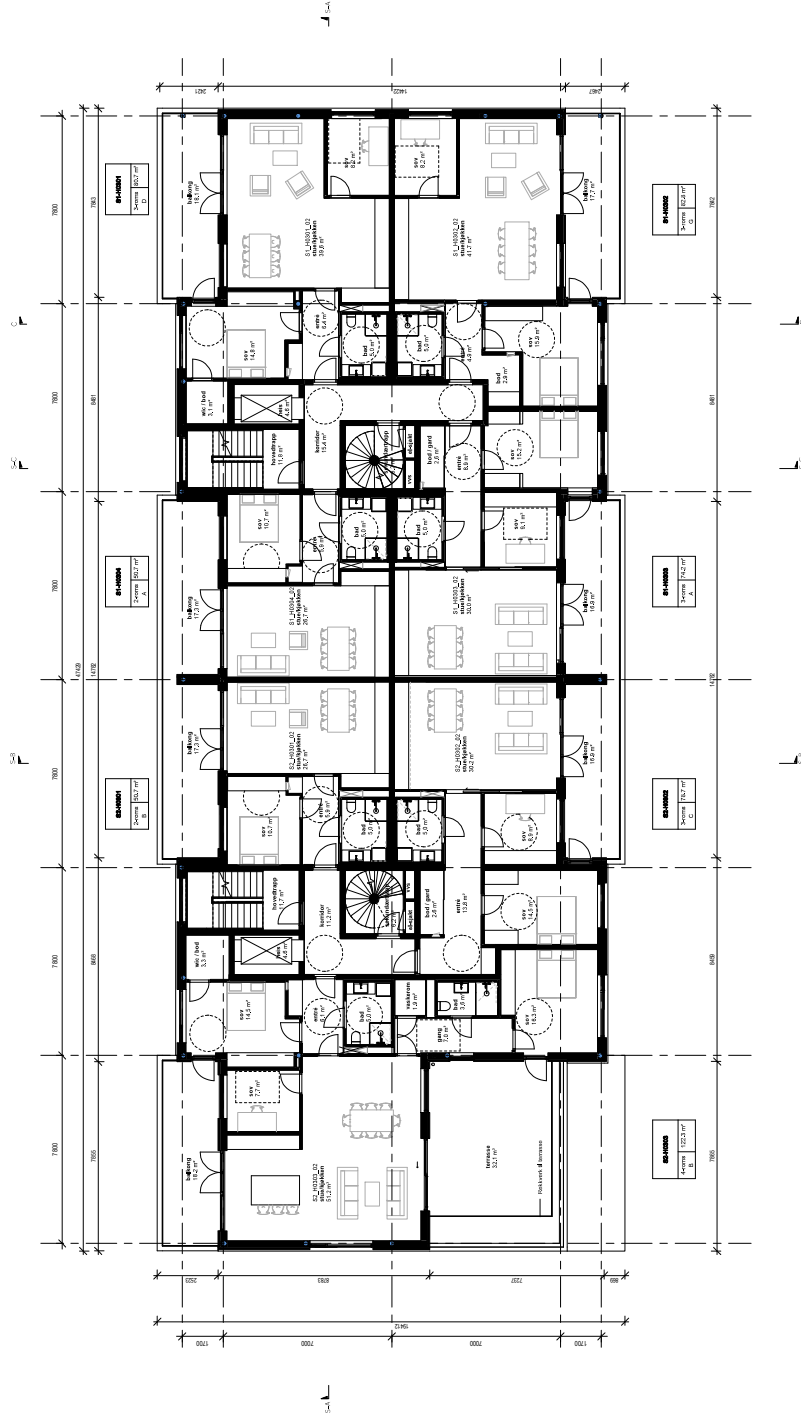
BYGGKONTO
BYGGKONTO
BYGGKONTO

PROJEKT 1020130	BYGGKONTO EED	BYGGKONTO MKN	BYGGKONTO ML
10.06.20	RAIMESKINAD		

BYGG SØR - PLAN 03

1:200 @ A3

1:100 A-2000S.03





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 søknadspålagt endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

Klage

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

Med hilsen

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, trappeopp ganger, 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 tomgods 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

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 seksjonseierne 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 HEFTELSEFORM

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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

§ 15 OM STYREMØTET

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

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

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

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

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

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

§ 20 FORSIKRING

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

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

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

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

§ 21 VEDLIKEHOLD

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Unnlattelse 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 besluttes 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 oppfylder 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 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 vindspærre/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 energiøkonomisk 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, 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
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 garasjelegget. 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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Orkesterplassen

Tid: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

Sted: TMT Stadion Sandskog (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 hæververk 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. 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 Schjøllberg	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



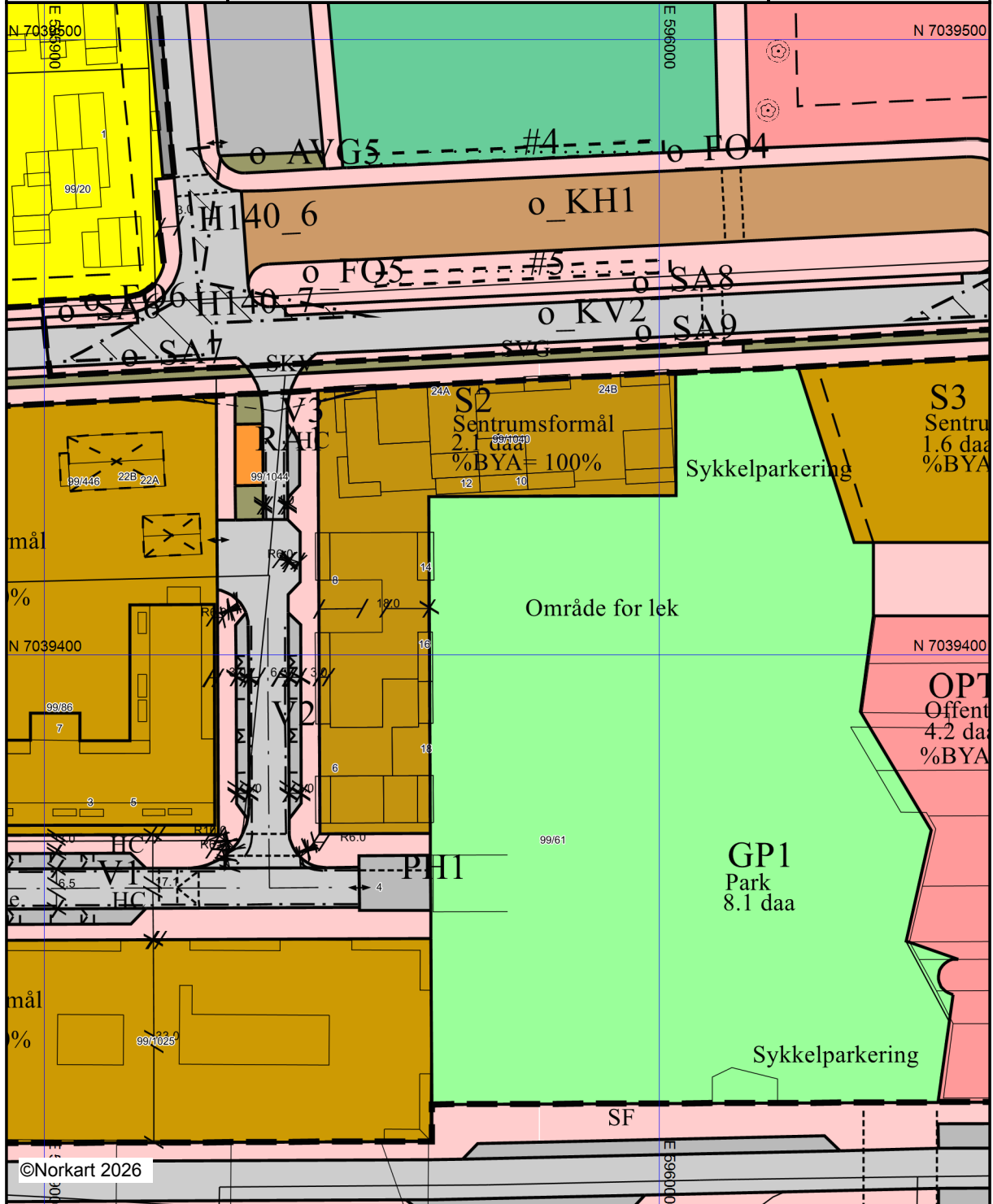
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/1040/0/6
Adresse: Ole Rises gate 8
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

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















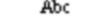
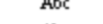





Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Sentrumsformål
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang- og sykkelveg
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Sykkelanlegg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  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



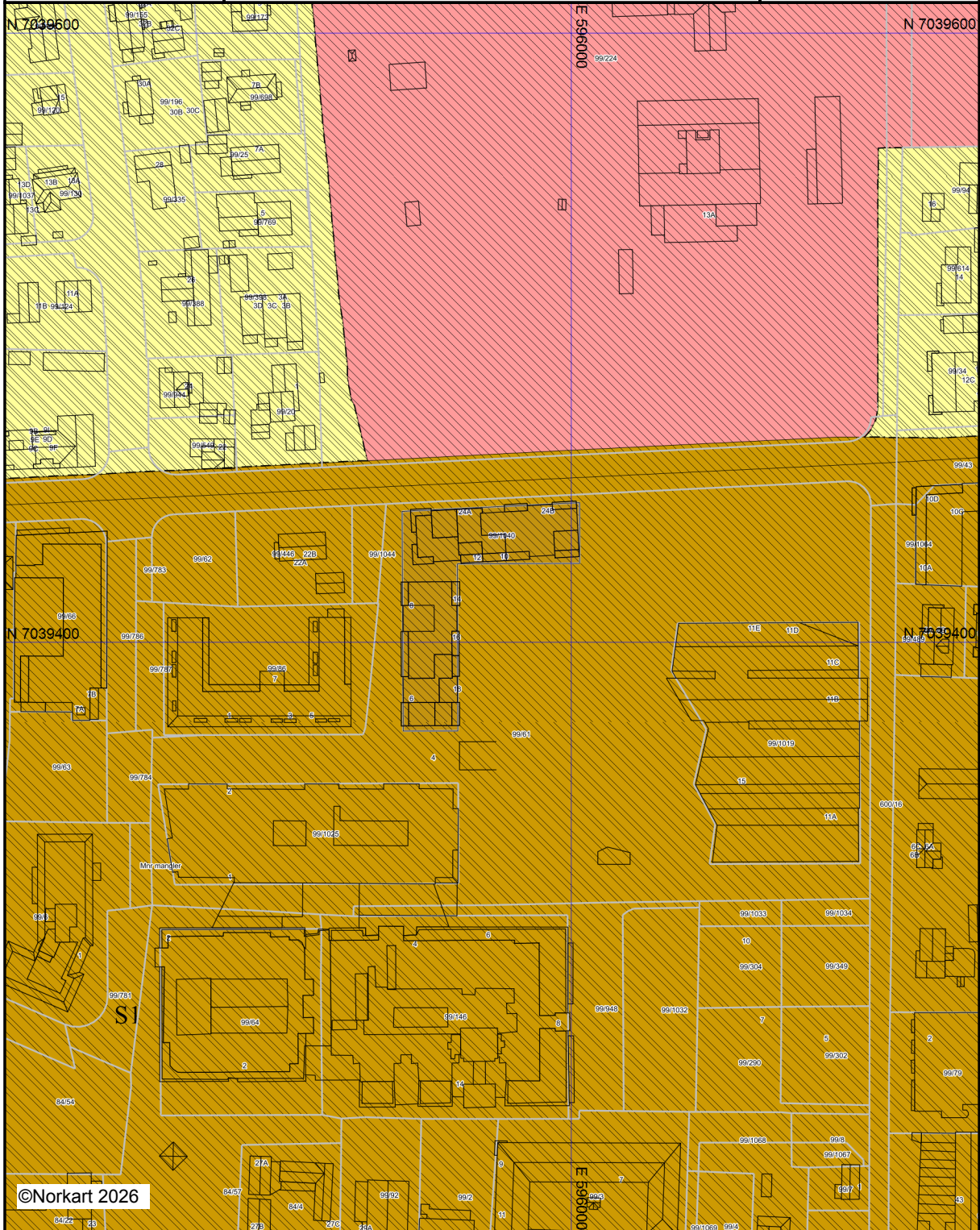
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/1040/0/6
Adresse: Ole Rises gate 8
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000









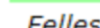
UTM-32









Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Park - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	1040	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Ole Rises gate 8, 7500 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 872,96 kr
Vann	4 042,08 kr
Sum	8 915,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3158.00	1/1	0 %	3 158,00 kr	1 579,00 kr
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3753.00	1/1	0 %	3 753,00 kr	1 876,50 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	11 m3	17.65	1/1	0 %	194,18 kr	97,08 kr
Forbruk Vann	15%	5.5 m3	16.79	1/1	0 %	92,34 kr	92,34 kr
Forskudd Vann forrige år	15%	-21.5 m3	16.79	1/1	0 %	-360,98 kr	-360,98 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	11 m3	25.00	1/1	0 %	275,01 kr	137,51 kr
Forbruk Kloakk	15%	5.5 m3	23.92	1/1	0 %	131,56 kr	131,56 kr
Forskudd Kloakk forrige år	15%	-21.5 m3	23.92	1/1	0 %	-514,28 kr	-514,28 kr
Forbruk Vann	25%	5.5 m3	18.25	1/1	0 %	100,38 kr	100,38 kr
Forskudd Vann forrige år	25%	-21.5 m3	18.25	1/1	0 %	-392,38 kr	-392,38 kr
Forbruk Kloakk	25%	5.5 m3	26.00	1/1	0 %	143,00 kr	143,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd Kloakk forrige år	25%	-21.5 m3	26.00	1/1	0 %	-559,00 kr	-559,00 kr
					Sum	6 020,83 kr	2 330,73 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

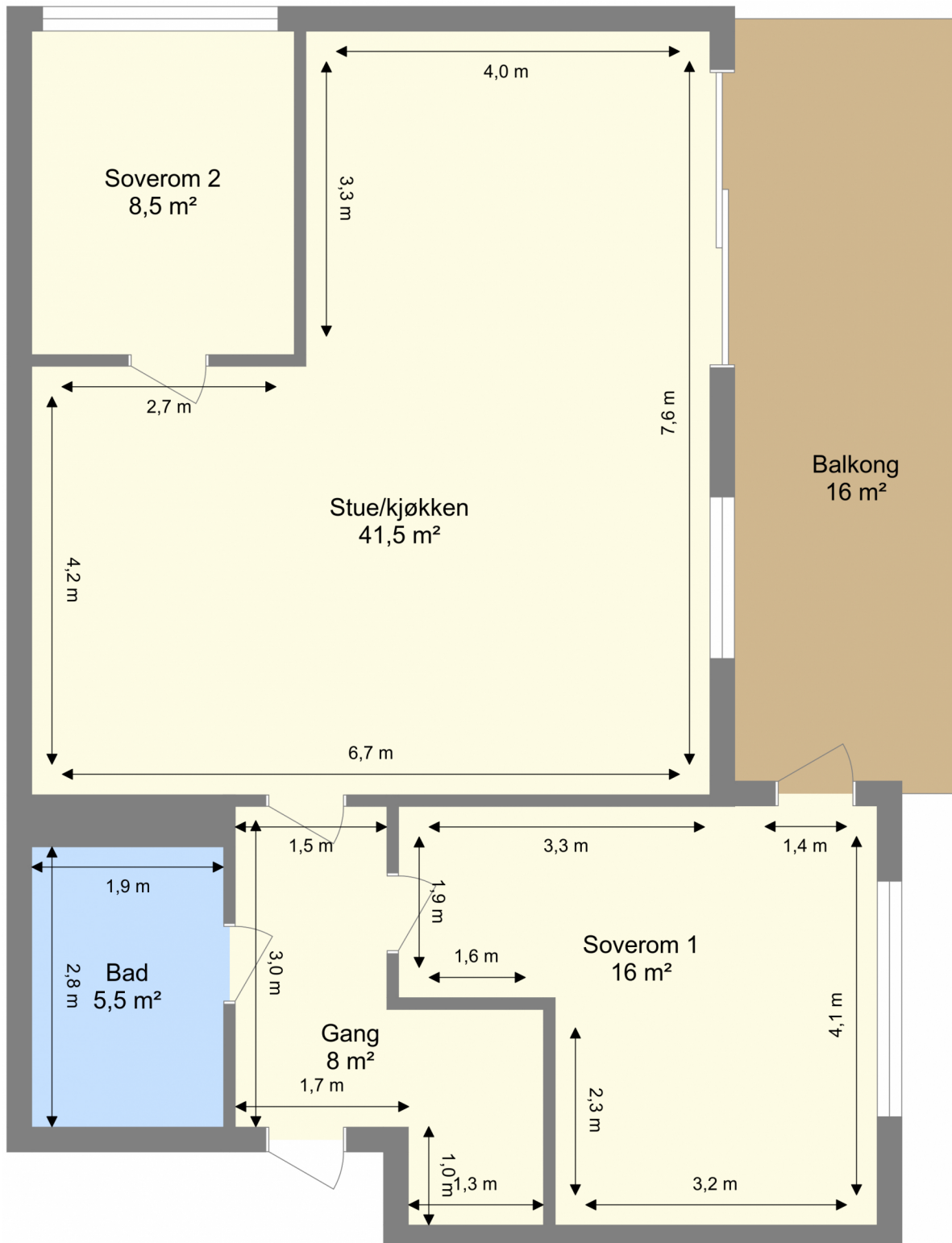
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ole Rises gate 8. Snr. 8

3. 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.