

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgssoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal
Oppdragsnr.
311251049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Wangberg	Jan Robert Hermanstad

Gateadresse
Storvikavegen 4

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7502

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalernr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

skjeggkre tidligere i bunnen av heissjakt. Feller satt opp for ca 2 år siden har ikke hørt om noe problem siden.

## Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Wangberg	fd65cd9e29bf4d60210b8 c09b6f31809083795f1	13.06.2025 13:36:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Robert Hermanstad	936e92829f432680e18a6 79bc24c3c5133669e72	13.06.2025 12:18:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes  
takst

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Storvikavegen 4

7502 STJØRDAL

5035/82/158/25/0/0

Rapportdato

16.06.2025

TG 0		1
TG 1		7
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Befaring utført den 10.06.2025 av:



Martin Gjetnes  
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4799041691  
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes  
takst

Medlem av  
**NITO**



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### 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.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Storstikkavegen 4 , 7502, STJØRDAL

**Matrikkel:** 5035/82/158/25/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2015

**Tomt:** 5 145.70 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Jan Robert Hermanstad, Tove Merete Gran

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighet oppført i en etasje. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

6.etasje			
<b>Primærrom</b> 89 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 5 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 94 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 99 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entré/gang, 2 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, stue, kjøkken.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod.	

**Merknader om areal:** Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

6.etasje			
<b>BRA-i</b> 94 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 19 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré/gang, 2 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda.

1.etasje			
<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 6 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

Sum areal			
BRA-i 94 m <sup>2</sup>	BRA-e 6 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 19 m <sup>2</sup>
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>			
BRA 100 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

1

## Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

13.06.2025

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Teknisk-rom er bruksendret til toalettrom.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest datert 29.10.2015.

---

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

---

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**

Veranadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingdører.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone. Eget plastsluk med klemring og synlig mansjett på vaskeromsdel.

**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

**Sanitærutstyr:**

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Vegger bak dusjsone er ikke tilgjengelig for hulltaking.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

## Toalettrom

TG 1 

### Totalvurdering

#### Kommentar:

Rommet har parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt servant. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Mekansk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, lakkerte fronter og oljet benkeplate i heltre.

**Integrerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Fryser

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Fjernvarme

Vannbåren varme

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

Bod.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Boligen er tilknyttet fjernvarme. Det er rørfordelingskap i boden med egen vannmåler.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap for tappevannet er installert på vaskerommet. Det er ført drenerør fra skapet med "sikkemikk" på vegg.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Jordfeilautomat

---

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Bod.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

---

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Det er ikke installerer bereder i boligen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

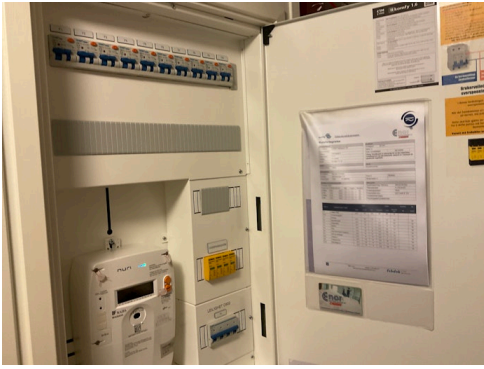
---

**Kommentar:**

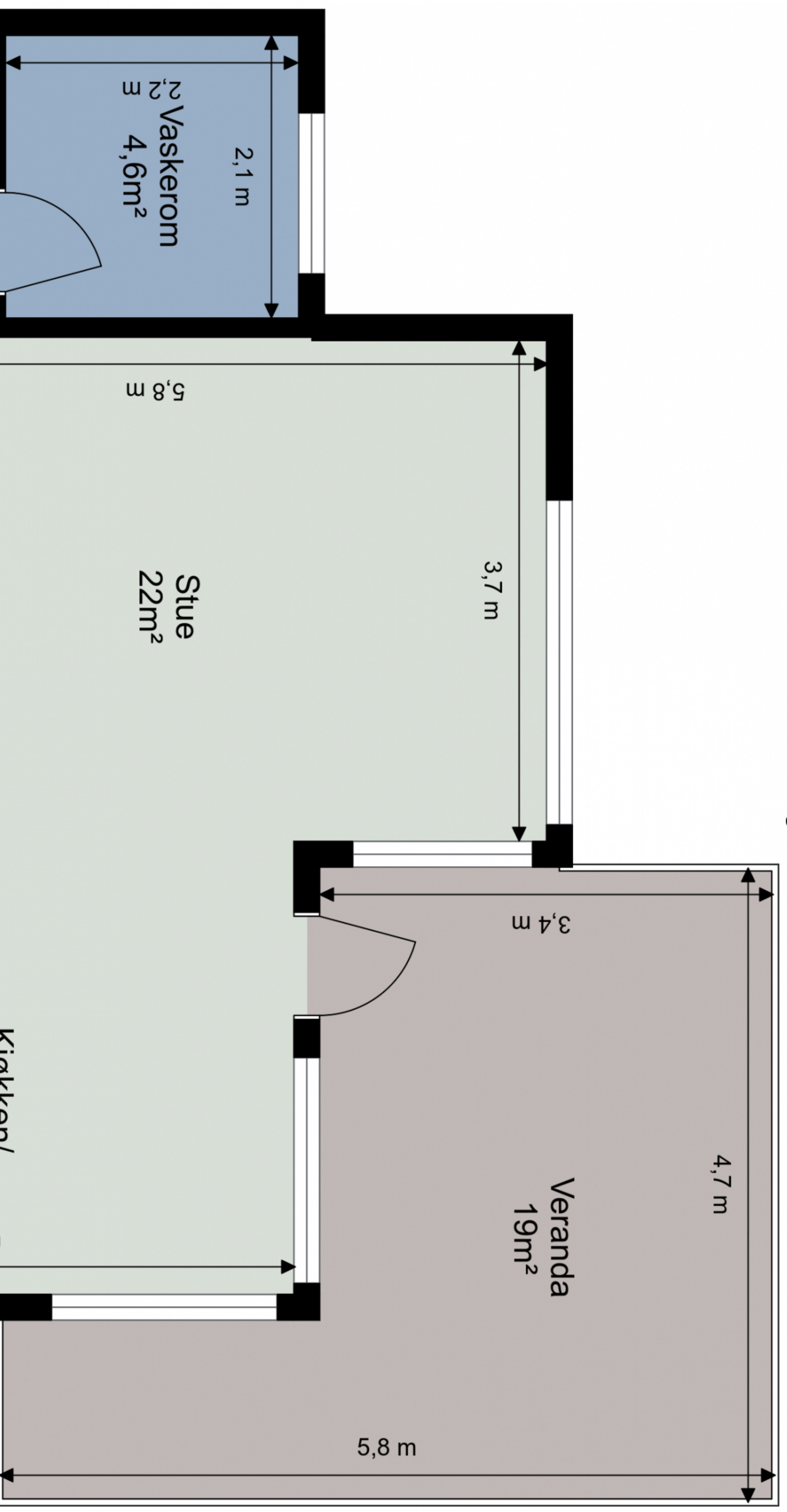
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

---

## Bilde



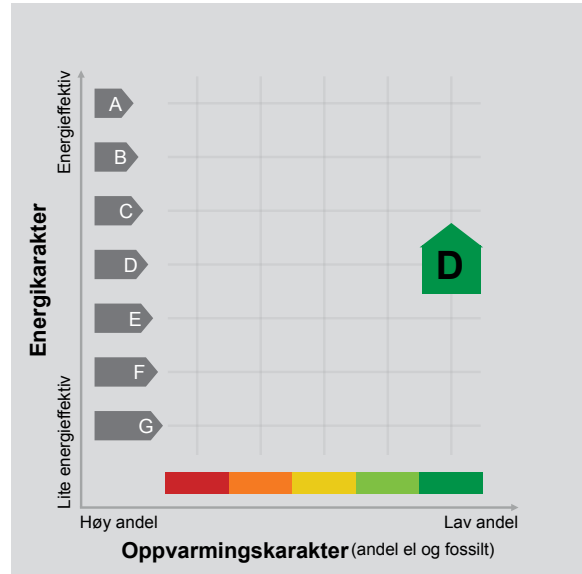
# Storvikavegen 4 6. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

# ENERGIATTEST

Adresse	Storvikavegen 4
Postnummer	7502
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300390720
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-135508
Dato	16.06.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Storvika Terrasse

**Tid: Onsdag 07.05.2025 - kl.18:30**

**Sted: Kantina, Bakken Eiendom AS, Wessels veg 95**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Revisjonsberetning

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Styrehonorar:** Årsmøtevedtak fra 2022; kr. 35 000 (kr. 1000 per leilighet).

**Forslag til vedtak:** Årsmøtevedtak fra 2022; kr. 35 000 (kr. 1000 per leilighet) i styrehonorar videreføres.

## 4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes. Se valgkomiteens innstilling på bakerste side.

### 4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**

Audun Øydvin

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling: Ny styreleder er Karsten Ingmar Reistad

**Forslag til vedtak:** Karsten Ingmar Reistad velges som ny styreleder.

#### **4.2 Styremedlem for 2 år**

**På valg:**

Jan Robert Hermanstad  
Asbjørn Røsæg

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling: Nye styremedlemmer er Asle Roar Strøm og Arne Langerud.  
**Forslag til vedtak:** *Asle Roar Strøm og Arne Langerud velges som nye styremedlemmer.*

#### **4.3 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

Gunnar Haugen  
Asle Roar Strøm

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling: Nye varamedlemmer er Karin Elise Fines og Ingvill Utstrand Sten.  
**Forslag til vedtak:** *Karin Elise Fines og Ingvill Utstrand Sten velges som nye varamedlemmer.*

#### **4.4 Valgkomité for 2 år**

**På valg:**

Ingvill Utstrand Sten.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling: Mette Kjøsnes Johnsen foreslås som nytt medlem av valgkomiteen.  
**Forslag til vedtak:** Mette Kjøsnes Johnsen velges som nytt medlem av valgkomiteen.

---

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

17.04.2025

**Sameiet Storvika Terrasse**  
styret

## Sameiet Storvika Terrasse - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 388 372	1 245 348	1 245 300	1 490 510
Inntekter garasjer		75 600	75 600	75 600	75 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		217 980	217 980	217 980	241 920
Målingsbaserte inntekter		0	106 842	0	0
Andre driftsinntekter	1	111 543	49 575	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 793 495</b>	<b>1 695 345</b>	<b>1 538 880</b>	<b>1 808 030</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styreonorar		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger		-12 898	0	0	-30 956
Forretningsførerhonorar		-71 158	-68 678	-71 158	-73 506
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-8 662	-9 125
Kontingent/felleskostnader		0	-5 000	-5 000	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-178 985	-183 295	-200 037	-204 086
Vaktmestertjenester		-47 015	-17 300	-10 000	-26 600
Renholdstjenester		-107 417	-101 914	-105 582	-112 800
Løpende vedlikehold	5	-83 518	-154 248	-108 500	-130 000
Periodisk vedlikehold	6	-197 840	-99 012	-70 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-223 118	-209 578	-217 980	-241 920
Forsikring		-162 502	-153 740	-167 280	-186 880
Kommunale tjenester og renovasjon		-388 478	-315 058	-311 288	-388 900
Energi, felles		-157 015	-151 792	-147 330	-162 000
Andre driftsutgifter	7	-17 435	-27 902	-30 000	-27 180
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 696 197</b>	<b>-1 535 815</b>	<b>-1 492 752</b>	<b>-1 783 888</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>97 298</b>	<b>159 530</b>	<b>46 128</b>	<b>24 142</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		36 650	35 889	33 000	27 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>36 650</b>	<b>35 889</b>	<b>33 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>133 948</b>	<b>195 419</b>	<b>79 128</b>	<b>51 142</b>
Ordinært resultat etter skatt		133 948	195 419	79 128	51 142
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>133 948</b>	<b>195 419</b>	<b>79 128</b>	<b>51 142</b>
Disponering av totalresultat:		133 948	195 419	79 128	51 142
Overført til annen egenkapital		133 948	195 419	0	0

## Sameiet Storvika Terrasse - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9	79 970	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 970</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuttede kostnader MBU	10	317 272	381 235
Periodiserte kostnader	10	92 932	88 343
Opptjente renter	10	36 650	35 889
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	1 025 496	1 115 963
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 472 350</b>	<b>1 621 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 552 320</b>	<b>1 621 430</b>

## Sameiet Stovrika Terrasse - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 073 543	939 595
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 073 543</b>	<b>939 595</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		104 345	163 719
Skyldig off. myndigheter		0	2 820
Forskutterte inntekter MBU		322 973	401 840
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	20 000
Påløpte kostnader		51 460	93 057
Annen kortsiktig gjeld		0	399
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>478 778</b>	<b>681 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>478 778</b>	<b>681 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 552 320</b>	<b>1 621 430</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Audun Øydvin  
Leder

\_\_\_\_\_  
Arne Tangen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunnar Aurheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Asbjørn Røsæg  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne 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 tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	72 181	28 315
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	851	775
Utleie av parkering/garasjer	3 750	0
Viderefakturering	34 761	2 671
Viderefakturering energi, strøm	0	17 814
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>111 543</b>	<b>49 575</b>

Viderefakturering gjelder sprinklerhoder.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>4 935</b>	<b>4 935</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>8 884</b>	<b>8 363</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	10 710	6 135
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	73 951	78 549
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	52 500	52 500
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 908	14 033
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	26 916	32 078
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>178 985</b>	<b>183 295</b>

**Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 347	52 182
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	32 369	4 075
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	17 347	63 493
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	1 214	24 634
Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 637	4 932
Reparasjon og vedlikehold annet	604	4 933
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>83 518</b>	<b>154 248</b>

**Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	197 840	99 012
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>197 840</b>	<b>99 012</b>

Periodisk vedlikehold gjelder alarmsendere i heis, bytte av vannpumpe og føler, samt montering av sprinklergitter.

**Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	7 418	19 657
Drift maskiner	283	180
Gaver	3 829	820
Generalforsamling/årsmøte	899	843
Bankgebyrer	781	753
Andre gebyrer	3 433	2 223
Tilskudd bomiljø	0	2 706
Hjemmeside/internett/TV-abo	743	452
Dagligvarer	50	140
Andre kostnader	0	129
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>17 435</b>	<b>27 902</b>

---

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

**Note 8 - DISPONIBLE MIDLER**

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>939 595</b>	<b>744 175</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	133 948	195 419
Tilbakeført avskrivning	12 898	0
Tilgang av anleggsmidler	-92 869	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>53 978</b>	<b>195 419</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>993 572</b>	<b>939 595</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>993 572</b>	<b>939 595</b>

**Note 9 - ANLEGGSMIDLER**

	Maskiner	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 500	0
Årets tilgang :	0	92 869
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 500	92 869
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 500	12 898
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	79 970
Årets avskrivninger :	0	12 898
Antatt levetid i år :	5	3

Årets tilgang gjelder installasjon av nettverk i kjeller.

**Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

**Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	1 025 494	1 115 961
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 025 496</b>	<b>1 115 963</b>

**Note 12 - EGENKAPITAL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>939 595</b>	<b>744 175</b>
Annen egenkapital 01.01	939 595	744 175
Årets resultat	133 948	195 419
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 073 543</b>	<b>939 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>1 073 543</b>	<b>939 595</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Storvika Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Storvika Terrasse**

Styreleder	Audun Øydvin (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Arne Tangen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Gunnar Aurheim (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Asbjørn Røsæg (sign.)	31.03.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storvika Terrasse onsdag 7. mai 2025 kl. 18:30  
Sted: Kantina, Bakken Eiendom, Wessels veg 95, Stjørdal

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Vedtak:  
Valgt ble: Audun Øydevind

### 1.2. Valg av sekretær

Vedtak:  
Valgt ble: Askjøn Rosæg

### 1.3. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:  
Valgt ble: Ivar Husby

### 1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og evt. Fullmakter

Vedtak:  
Antall seksjonseiere med stemmerett: 24  
Antall fullmakter: 0  
Totalt antall stemmeberettigede 24

### 1.5. Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:  
Bemerkninger til innkallingen: \_\_\_\_\_  
Godkjent uten bemerkninger

## 2. Årsoppgjør for 2025

### 2.1. Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

## 2.2. Revisjonsberetning

Vedtak: Tas til etterretning

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 – 2025

Forslag til vedtak: Årsmøtevedtak fra 2022; kr. 35 000 (kr. 1000 pr. leilighet) i styrehonorar videreføres.

Vedtak: som foreslått av styret.

## 4. Valg

### 4.1. Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Audun Øydvin

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Karsten Reistad

### 4.2. Styremedlem for 2 år

På valg: Asbjørn Røsæg og Jan Robert Hermanstad (gått ut av styret 1-10-2024)

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Ade Strøm, Anne Langenud

### 4.3. Varamedlem for 1 (ett) år

På valg: Asle Roar Strøm og Gunnar Haugen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Karen Finnes, Ingvill Sten

### 4.4. Valgkomite for 2 år

På valg: Ingvill Utstrand Sten

Vedtak:

Valgt som medlem av valgkomiteen for 2 år ble: Melbe Kjosnes Johnsen

Årsmøtet ble hevet kl.: 1900

Referent: Asbjørn Røsæg

Stjørdal, 07-05-2025

Audun Øydvin  
Møteleder

Ingvill Utstrand Sten  
Protokollvitne

# VEDTEKTER

## for

### Sameiet Storvika Terrasse

Org.nr. 915 009 875

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 30.06.2021.

#### Definisjoner

- a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel (leiligheten) og kan også ha tilleggsdeler (veranda, kjellerbod, parkeringsplass).
- c) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, dvs. fellesinstallasjoner, hele den bygningsmessige konstruksjonen med etasjeskiller og yttervegger og vegger mot andre bruksenheter. I tillegg vil tomte, alle utvendige fasader, taket, korridorer, heiser, fellesrom osv., være fellesareal.
- d) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. (Forholdet mellom areal av egen leilighet og sameiets totale leilighetsareal.)
- e) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Storvika Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.12.14

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 82, bnr. 158 i Stjørdal kommune og er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierne felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseierne og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og parkeringsplass i parkeringskjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med følgende forbehold:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Jf. sameiets husordensregler og rutine og skjema ved flytting og salg.

### **2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser**

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel, kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen skal kun skje til andre seksjonseiere som sokner til samme parkeringskjeller. Ved slik utleie skal styret informeres.

Styret skal sikre, gjennom en bytteordning eller på annen måte, at parkeringsplasser opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.

Eier av seksjon nr. 15 har 2 parkeringsplasser som seksjonert tilleggsdel.

Antall parkeringsplasser for byggetrinn I og byggetrinn II er 53 plasser, hvorav 3 er utvendige.

## **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. (jf. § 7 i eierseksjonsloven)

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, markise, varmepumpe e.l.

### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

(1) 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.

(2) Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vegger, gulv, innvendige flater, listverk, tapet, inventar, dører, vinduer, skap, benker, rør, ledninger og sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater som f.eks. brannslukkingsapparat. Seksjonseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, herunder rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Dersom en seksjonseiers mangelfulle vedlikehold påfører andre seksjonseiere et tap eller fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde, er seksjonseieren erstatningsansvarlig. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32 i eierseksjonsloven.

(2) Vedlikeholdsplikten 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Sameiet er forpliktet til og har ansvaret for å følge opp sikringsarbeid i bergveggen bak blokkene. Dette er beskrevet i Ingeniørgeologisk vurdering av Multiconsult – av 04.04.14. Kart og vurdering følger som vedlegg til disse vedtekter.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33 i eierseksjonsloven skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll. Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel-tv og parkering. Dette fordeles likt mellom enhetene.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på seksjonseierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

(2) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av bruksenhet og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal gis skriftlig og den skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder og styremedlemmer som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for tilsvarende periode. Styreleder og styremedlemmer kan fratre sitt verv i løpet av den sittende perioden, dersom det foreligger personlige grunner.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i 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.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Dersom styremedlem melder frafall til styremøte, trer møtende varamedlem inn som fullverdig styremedlem i møtet. Dersom styremedlem(mer) velger å tre ut av styret i en valgperiode, trer varamedlem(mer) inn som fullverdige styremedlemmer inntil nytt/nye styremedlem(mer) er valgt i ekstraordinært eller ordinært årsmøte.

#### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

#### **7-5 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

Sameiet kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, formidles dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

Styret forplikter seg til å ha oppdatert liste over beboernes adresser, e-postadresser og telefonnummer. Det er seksjonseiers ansvar å påse at sameiestyret har registrert riktig kontaktinformasjon.

Seksjonseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig per brev til seksjonseier.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

### **8. Årsmøtet**

#### **8-1 Myndighet**

Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

#### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) 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.

#### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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.

Bestemmelsene gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på årsmøte**

(1) Det ordinære årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. eierseksjonsloven § 44.

(2) Prosjekter som har en ramme på over NOK 100 000, eller har en tidsramme på 12 måneder eller mer, og som søkes dekket av felleskostnader, skal behandles på årsmøte/ekstraordinært årsmøte etter framleggelse av separate budsjetter med fremdriftsplan og finansieringsplan.

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

#### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- 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
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### **9-2 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## **11. Ikrafttreden**

Disse vedtektene trer i kraft 01.07.2021 og erstatter vedtektene fra 09.06.2020.



SOLEM ARKITEKTUR AS  
Erling Skakkes gate 49B  
7012 TRONDHEIM

Deres ref:

Vår ref:

2012/5868-56

Bes oppgitt ved henvendelse

Saksbehandler:

Anniken Hastadklev

Dato:

29.10.2015

## **82/158 - Storvikavegen 2-8, 7502 Stjørdal - ferdigattest for nybygg boliger - hele tiltaket**

Saken er behandlet som vedtaksnr. 676/15 etter delegert myndighet fra komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 21-10, ferdigattest for nybygg boliger til PRIMAHUS BOLIG AS på eiendommen gnr 82 bnr 158, Storvikavegen 2-8, 7502 Stjørdal.

Tidligere saksnr.: 452/13, 888/13, 966/13, 57/14, 70/14, 300/14, 375/14, 504/14, 2/15, 422/15 og 577/15

Tiltakshaver: PRIMAHUS BOLIG AS, Kjøpmannsgata 26, 7500 STJØRDAL

Søker: SOLEM ARKITEKTUR AS, ERLING SKAKKES GT. 49B, 7012 TRONDHEIM

Ansvarlig for utførelsen:

AST ENTREPRENØR AS

GRANDE ENTREPRENØR AS

TVERÅS MASKIN & TRANSPORT AS

RØRTEKNIKK AS

E-NOR INSTALLASJON AS

KONE AS

BACKO AS

Uavh. ktrl.:SWECO NORGE AS

Det er innsendt gjennomføringsplan for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved byggene.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes/sign  
Enhetsleder

Anniken Hastadklev/sign  
fagansvarlig byggesak / jurist  
74 83 35 00

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

Kopi til:  
INNHERRED RENOVASJON IKS  
Enhet kommunalteknikk v/ Beate Berg  
Enhet kommunalteknikk v/ Bjørnar Fossen  
Enhet arealforvaltning v/ Ivar Skjelstad

Russervegen 10 7652 VERDAL



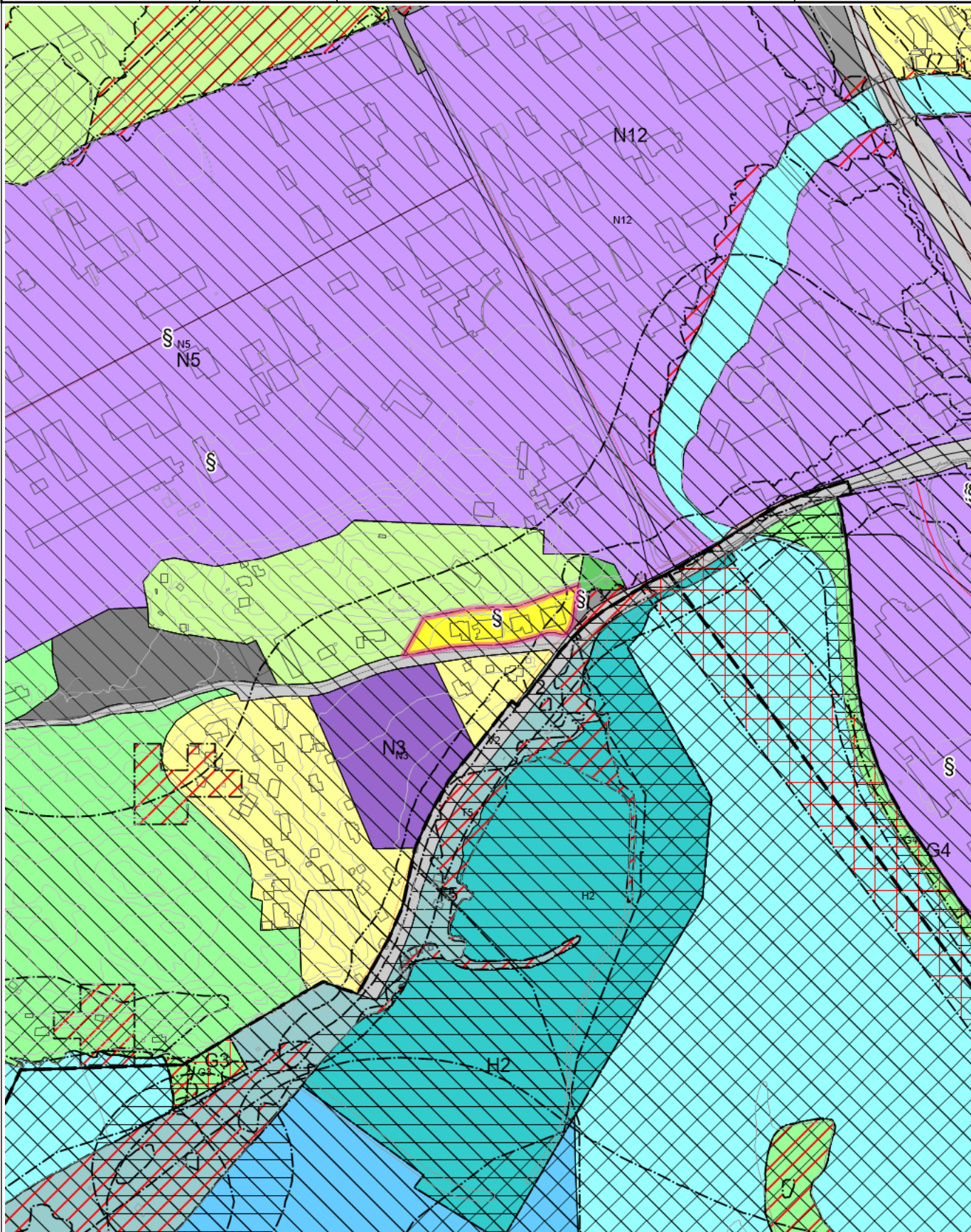
Stjørdal kommune

## Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Storvikavegen 4 7502 STJØRDAL			
Annen info:				




Målestokk  
1:5000




# Tegnforklaring


 KpOmråde kommuneplan gjeldende  Traktorveg midtlinje  Elv og bekk  Bru  Havflate  Plangrense  Grense for arealformål  Grense for detaljeringsoner  Grense for støysoner   Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig  Andre sikringssoner  Veg - Nåværende  Farled - Nåværende  Friluftsområde - Nåværende  Fjernveg - På bakken - Nåværende  Samleveg - På bakken - Fremtidig  Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig  Grense for faresoner  Ras- og skredfare  Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass   Boligbebyggelse - Nåværende  Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Fremtidig  Parkering - Fremtidig  Grønnstruktur - Fremtidig	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende  Udefinert bygning  Kanal og grøft  Elv  Dispensasjon fra planregister  Infrastruktur linje Avløp  Grense for angitt hensynsoner  Grense for faresoner  Bevaring naturmiljø   Flomfare  Rød sone iht T-1442  Havn - Nåværende  Småbåthavn - Nåværende  KpOmråde - Gjeldende  Fjernveg - På bakken - Fremtidig  Atkomstveg - På bakken - Nåværende  Grense for arealformål  Grense for støysoner  Flomfare  Rød sone iht T-1442   Næringsvirksbebyggelse - Nåværende  Veg - Nåværende  Veg - Fremtidig  Grønnstruktur - Nåværende  Blå/grønnstruktur - Fremtidig	 TakoverbyggKant  Bygning  Gang- og sykkelveg  Høydekurve  Dispensasjon fra planregister  Avløp - Nåværende  Grense for båndleggingsoner  Grense for sikringsoner   Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass  Gul sone iht T-1442  Grønnstruktur - Nåværende  Naturområde - Nåværende  Byggegrense  Samleveg - På bakken - Nåværende  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende  Grense for angitt hensynsoner   Bevaring naturmiljø  Brann-/eksplosjonsfare  Gul sone iht T-1442   Boligbebyggelse - Fremtidig  Havn - Nåværende  Havn - Fremtidig  Blå/grønnstruktur - Nåværende  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på
--	---	--

gårdens ressursgrunnlag -  
Nåværende

 Farled - Nåværende

 Småbåthavn - Nåværende

 Naturområde - Nåværende

 Friluftsområde - Nåværende



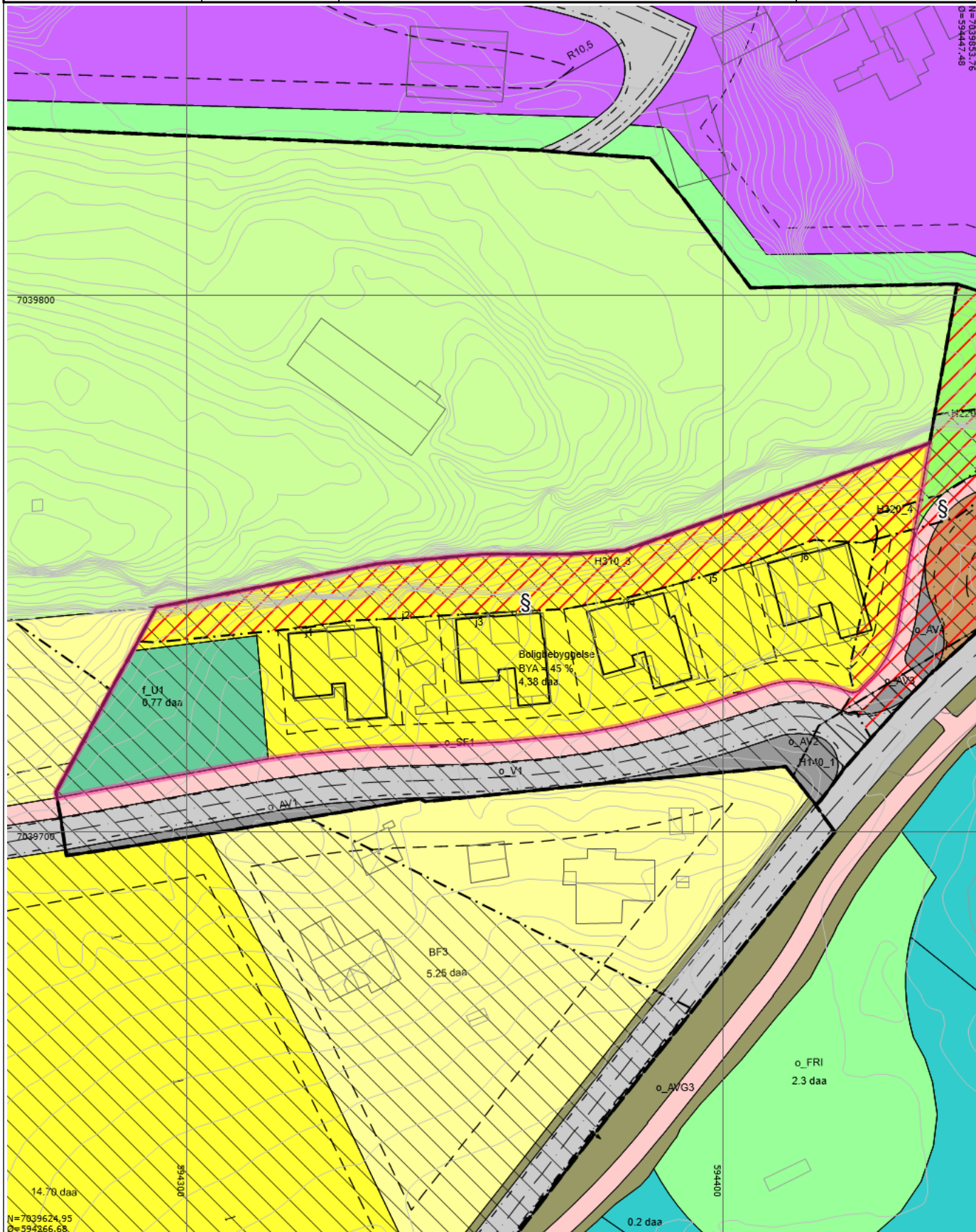
Stjørdal kommune

# Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Storvikavegen 4 7502 STJØRDAL			
Annen info:	Del av Sutterøen gnr 82 bnr 1 m/flere			



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Bru	 Høydekurve
 Havflate	 § Dispensasjon fra planregister	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrænse	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 Vegstengning/fysisk kjøresperre	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert møneretning	 Byggegrense	 Byggelinje
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt	 Måle- og avstandslinje
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Frisikt
 Andre sikringssoner	 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Industri	 Uteoppholdsareal
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Kollektivholdeplass
 Friområde	 Vegetasjonsskjerm	 LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 Friluftsmål	 Småbåthavn	 RasterPlaner



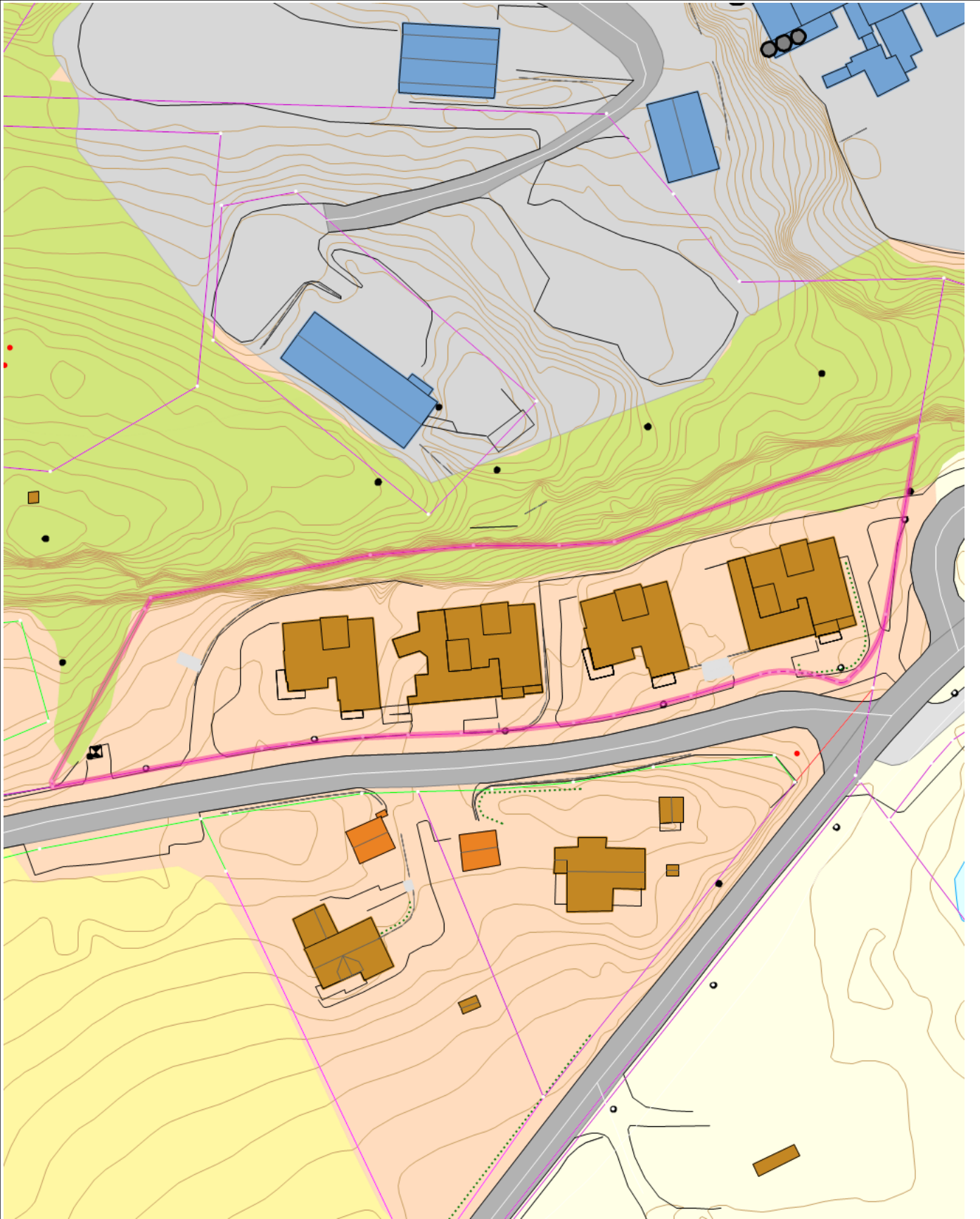
Stjørdal kommune

# KARTUTSNITT









































Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Storvikavegen 4 7502 STJØRDAL			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

<p>Elveg veglenke</p>  Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm	<p>GrensePunkt</p>  Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter	 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
 N50 Fylkesgrense	 Annet vegareal avgrensning	 Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
 Hekk	 Frittstående mur	 Vegdekkekant
 Gjerde	 Annet gjerde	 Loddrett mur
 MurLoddrett	 Tank	 MurFrittstående
<p>Gatelys (belysningspunkt)</p>  Mast	 Trapp	 Nettverksstasjon
 Skap	 Nettverksstasjon grunnriss	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
<p>Eiendomsteig</p>  Veg	 Kystkontur	 Gang- og sykkelveg
 Industriområde	 Høydekurve	 Havflate
 Skog	 Bebygde område	 Dyrka mark
	 Annet	



C 101  
3-roms  
74 kvm

Prosjekt		Storvika Terrasse	
Rev. Index	Rev. Nr.	Fig.	Tegn. nr
		A	A02.C1



Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	EK	SK
Tegningsstatus				
Endringsøknad				
Prosjektleder				
solem:arkitektur				
Byggherre				
Primahus Bolig AS				
Prosj. Nr.	Prosjekt			
08.157	Storvika Terrasse			
Tittel				
01 etg. - Bygg C				
Dato	Målestokk	Arkstørrelse		
06.05.2014	1 : 50	A1		
Utøvelse	Tegn. Nr.	Rev. Index	Rev. Nr.	
Oppdragsansvarlig	Eigenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll	
HRH	HRH	-		
Fig.	Tegn. nr	Rev. Index	Rev. Nr.	
A	A02.C1			



C 601  
3-roms  
94 kvm

C 602  
4-roms  
96 kvm

Prosjekt  
Storvika Terrasse  
Rev. Index. Rev. Nr. Fag Tegnr. nr  
A A02.C6

**GRANDE**  
Entreprenør

Rev. Nr. 1	Beskrivelse	Dato	EK	SK
Tegningsstatus				
Endringsøknad				
Prosjektleder				
solem:arkitektur				
Byggherre				
Primahus Bolig AS				
Prosj. Nr.	Prosjekt			
08.157	Storvika Terrasse			
Tittel				
06 etg. - Bygg C				
Dato	Målestokk	Arkoteleke		
23.04.2014	1 : 50	A1		
Utøring	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.	
Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.	
Oppdragsansvarlig	Eigenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll	
HRH	HRH	Checker		
Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.	
A	A02.C6			

**Begjæring om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn <i>Primahus Bolig AS</i>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <i>Kjøpmannsgt 26</i>	
Postnr.   Poststed <i>7500 STJØRDAL</i>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. <i>984 631 847</i>	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
<i>1714</i>	<i>STJØRDAL</i>	<i>82</i>	<i>158</i>

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Idéell andel 3)
<i>984 631 847</i>	<i>PRIMAHUS BOLIG AS</i>	<i>1/1</i>

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)
1	B	94	B	13	B	80	B	25	B	94		37				49				
2	B	74	B	14	B	98	B	26	B	96		38				50				
3	B	94	B	15	B	140	B	27	B	80		39				51				
4	B	96	B	16	B	74	B	28	B	98		40				52				
5	B	94	B	17	B	94	B	29	B	80		41				53				
6	B	96	B	18	B	96	B	30	B	98		42				54				
7	B	94	B	19	B	94	B	31	B	80		43				55				
8	B	96	B	20	B	96	B	32	B	98		44				56				
9	B	80	B	21	B	94	B	33	B	80		45				57				
10	B	98	B	22	B	96	B	34	B	98		46				58				
11	B	80	B	23	B	94	B	35	B	140		47				59				
12	B	98	B	24	B	96	B	36				48				60				
Sum tellere:								<b>3288</b>	= nevner:	<b>3288</b>										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato <i>27/10-14</i>	Utstederens underskrift <i>Joachim Wintle</i>
-------------------------	--

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stjøerdal 14/10-14	for Wintl	

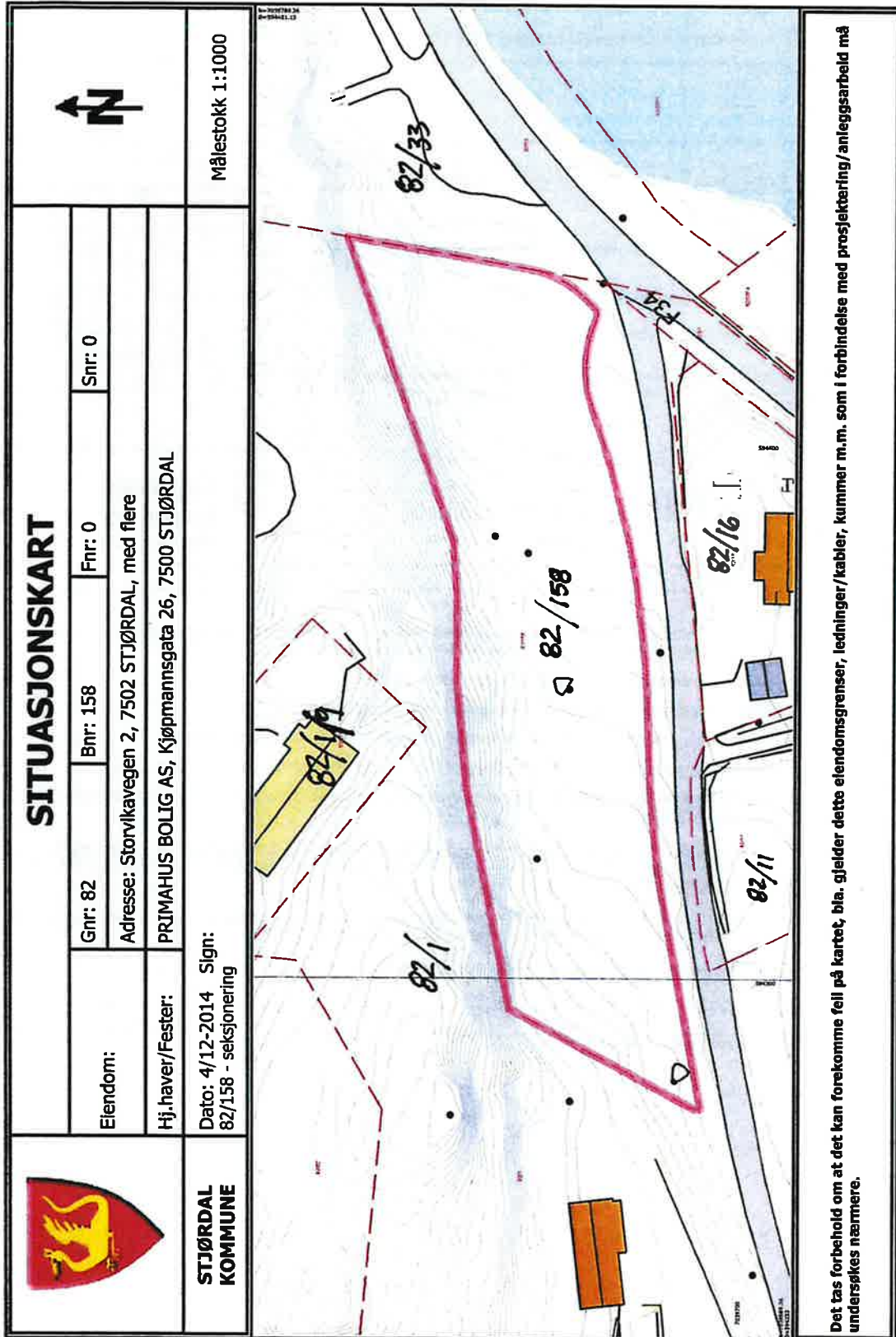
<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
82	158			STJØRDAL
Dato	Stempel og underskrift			
5/12-2014				
 <b>Stjørdal kommune</b> Etat teknisk drift				

<b>Noter:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=bofagseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innlatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol>

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrænser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



- Bussterbander
- Plan
- Falubinding
- Aflett
- Trebelegg
- Grusoverflate/gras
- Belegningsstein
- Tre
- Tarmur av naturfibrebokker
- Faltverksgjerde
- Rokkverk
- Pjaskelring
- Benubord

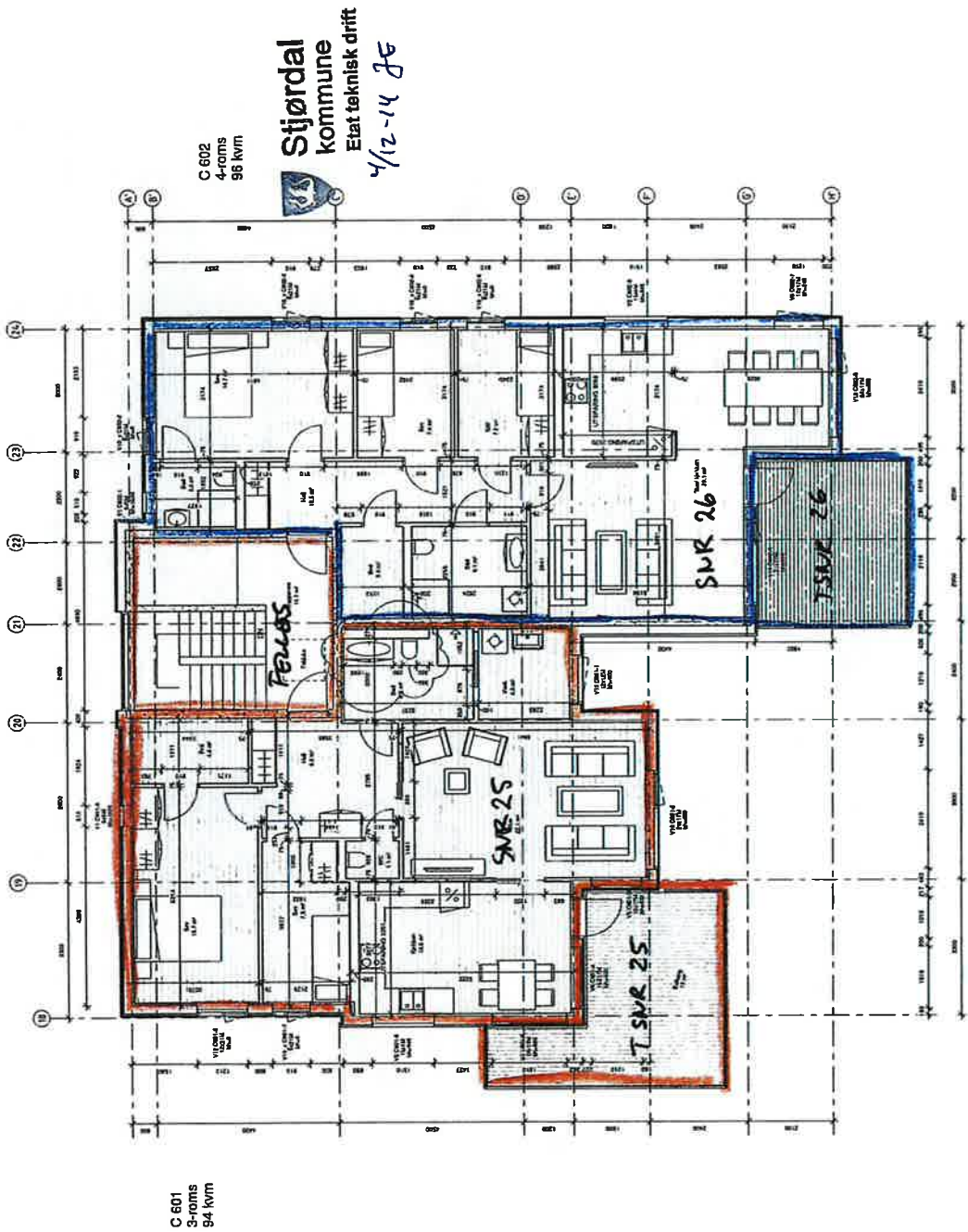
Tegn. status	Rammesøknad
Prosjektant	Sölim Arkitektur AS Sölimveien 10 N-1317 Torshov, 03.03.88 E-post: post@soelimarkitektur.no
Bysjefirma	Primahus bolig AS
Prosj. nr.	08 157
Prosjekt	Storvika Terrasse
Tittel	Situasjonsplan
Dato	21.03.2013
Målestokk	1:500 AS
Tegn. av	PK, RNV
Drømt av	PK, RNV
Tegn. nr.	LA 01.01

Gnr 82, bnr 158 i Stjørdal kommune  
Sebstering





Gnr 82, bnr 158 i Stjørdal kommune  
 Seksjonering



Stjørdal Kommune Helse og D. A. 822-08

**GRANDE**  
Entreprenør

FORELØPIG

Prosjekt	Stjørdal
Oppdragsgiver	Stjørdal kommune
Prosjektleder	Jan Kjekshus
Byggherre	Stjørdal Byggherre AS
Dokument	06.177 Stjørdal Terrasse Hus C og D
Oppdragsnr.	08.000 - 1000 C
Dato	15.09.2014
Skala	1:50
Blattnr.	A1
Rev.	
Oppr.	
Rev.	
Oppr.	
Rev.	





Gnr 82, bnr 158 i Stjørdal kommune  
Seksjonering




Stjørdal kommune  
Eiendomsforvaltning  
4/12-14 JT

GRANDE  
Entreprenør

C-D 00 p-hjeller  
1:50

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenderens navn (reklamanter) / Fødselsnr. <b>Primahus Bolig AS</b>		 Doknr.: 2585740 Tinglyst: 12.06.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: <b>Kirkevegen 9</b>		
Postnummer:	Poststed:	
<b>7500</b>	<b>Stjørdal</b>	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
<b>984631847</b>		

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
<b>Stjørdal Kommune</b>	<b>939958851</b>

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<b>5035</b>	<b>Stjørdal</b>	<b>600</b>	<b>67</b>		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.   Snr.
	<b>5035</b>	<b>Stjørdal</b>	<b>82</b>	<b>158</b>	
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)



\* Gjelder seksjonsnr. 1-35 under gnr. 82 bnr. 158



Rett kopi bekreftes  
*Maregn*

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>

<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Rettighet til plassering av pumpekum(APS) til spillvann på eiendom gnr/bnr 600/67. Pumpekum benyttes av eiendom gnr/bnr 82/158 Sameiet Stovikavegen 2-8. Rettigheten gjelder også eventuell graving og vedlikeholds jobb i forbindelse med pumpekum og ledninger.	
Se vedlegg.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <span style="float: right;"> <input checked="" type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei                 </span>	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Stjørdal 8/6-20	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> Bjørn Brønseth

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er kryttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



2104

NTE Nett AS 988 807 648  
Postboks 2551  
7736 Steinkjer

NTE Nett AS	
Skriftl. 200800043-353	
Dato	19/8-2013
Sted	652.K01
TOT	

Nettstasjon **91645 Storvika Terrasse****OVERENSKOMST**

om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg.

## Pkt. 1

Mellom eier/leier av eiendommen G/B nr **82/158** i **Stjørdal** kommune (**1714**) og NTE Nett AS er inngått følgende overenskomst om plassering av transformatoranlegg med tilhørende apparater og kabelføringer mv.

Anlegget er plassert i egen nettstasjon på eiendommen



NTE skal disponere rom i bygning/tomt for nettstasjon, beliggende som vist på tegning heftet ved denne overenskomst. Rom i bygning inkl. adkomst, ventilasjon mv. skal utføres etter NTEs krav.

## Pkt. 2

NTE skal ha rett til å føre kabler til/fra anlegget etter eget og andre abonnenters behov. Dersom det skal foretas graving som kan skade kabelen, må NTE underrettes før arbeidet settes i gang. NTEs personale og transportmidler skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegget. Anordning av beplantninger og innretninger som er til sjananse for NTEs anlegg eller senere reparasjoner/vedlikehold av disse skal ikke foretas. Ventilasjon skal ikke svekkes. I tvilstilfelle drøftes saken med NTE.

## Pkt. 3

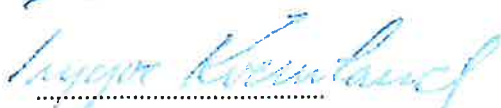
For disse rettigheter betaler NTE Nett AS en gang for alle en erstatning på kr **2.000,-** ulempeerstatning for nettstasjonen som vil bli utbetalt til dem når anlegget er utbygd og overenskomsten er tinglyst. Skader som påføres eiendommen ved montering og senere reparasjoner og vedlikehold uten unødig opphold av NTE. Eventuelle skader som ikke lar seg reparere, erstattes ved overenskomst eller skjøn.

## Pkt. 4

NTE plikter å påse at anlegget ikke virker unødig skjjemmende eller forstyrrende for omgivelsene, anleggets bruk og beskaffenhet tatt i betraktning. Innvendig vedlikehold av rom i bygning er NTEs ansvar.

## Pkt. 5

Denne overenskomsten blir tinglyst på eiendommen for NTEs kostnad, og kan ikke sies opp av eier/leier. Hvis bruken av anlegget opphører, skal NTE uten unødig opphold fjerne anleggene og foreta eventuell nødvendig planering og isåing utvendig. Tinglyste rettigheter slettes av NTE.

NTE Nett AS  
Steinkjer den 01.08.2013

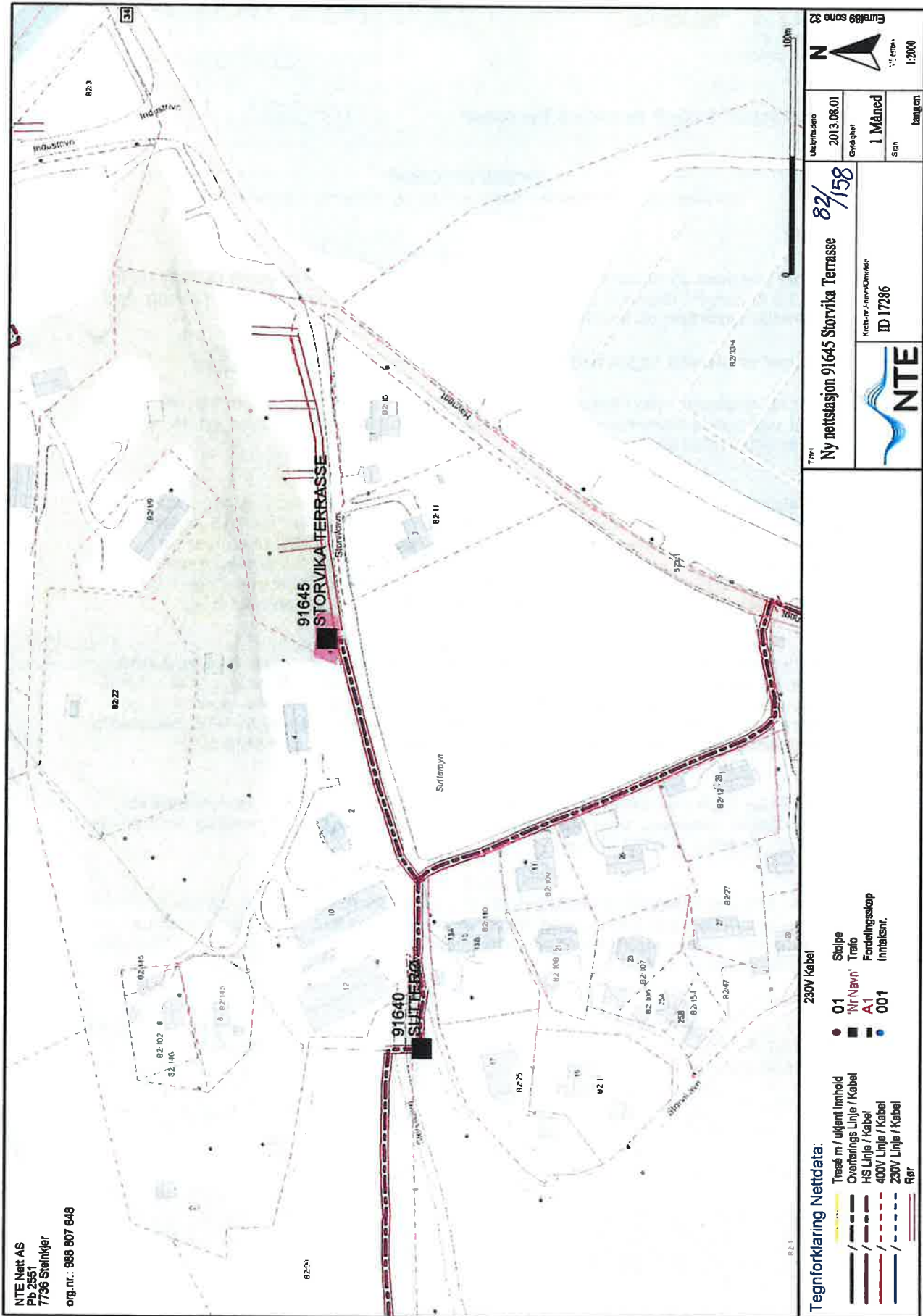
NO: 988 807 648 MVA

Stjørdal den 14.08.2013

Navn:   
(PrimaHUS bolig AS)

Org.nr.: 984 631 847

konto.nr. Doknr: 750587 Tinglyst: 06.09.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



NTE Nett AS  
Pb 2551  
7736 Stankjer  
org. nr.: 988 807 648

Tegnforklaring Nettdata:

- Trossi m / ukjent innhold
- Overførings Linje / Kabel
- HS Linje / Kabel
- 400V Linje / Kabel
- 230V Linje / Kabel
- Rør

230V Kabel

- 01 Stolpe
- 'Nr Navn'
- Trafø
- AT Fordekkingsstap
- 001 Innmålsnr.

Tittel  
Ny netstasjon 91645 Storvika Terrasse 82/158

Klientnr./innmålsnummer  
ID 17286



Utvalgsdato	2013.08.01
Cykkelstet	1 Måned
Sign	langten

Entreprenør  
Euref 99 zone 32  
1:1 skala  
1:2000