

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal
Oppdragsnr.
311251031

Selger 1 navn
Line Gulbrandsen

Gateadresse
Ole Vigs gate 29

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7500

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Gunvor Reidun Nyheim

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Gunvor Reidun Nyheim, hennes dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 311251031

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklærings skjemaet 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 næringseiendom
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 eiendomsmeglere 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 iht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Gulbrandsen	bb253efc60830d0cdd8835 ea47e3ff1835e636d8	09.05.2025 08:41:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 311251031

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ole Vigs gate 29

7500 STJØRDAL

503/102/122/14/0/0

Rapportdato

14.05.2025

TG 0		1
TG 1		2
TG 2		5
TG 3		0
TG IU		0

OLE VIGS GATE 29 - 503/102/122/14/0/0

Befaring utført den 13.05.2025 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 Byggforskerien 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.

OLE VIGS GATE 29 - 503/102/122/14/0/0



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.

OLE VIGS GATE 29 - 503/102/122/14/0/0



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 befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Ole Vigs gate 29 , 7500, STJØRDAL

Matrikel: 503/102/122/14/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

Tomt: 2 522.20 m²

Hjemmelshaver(e): Gunvor Reidun Nyheim

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-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 m² 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 begrensninger som rekkverk ol.

OLEVIGS GATE 29 - 503/102/122/14/0/0

3.etasje			
Primærrom 79 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 79 m ²	BTA 84 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, 2 soverom, gang, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

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.

3.etasje			
BRA-i 79 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, 2 soverom, gang, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 79 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 12 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 83 m ²			

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.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: 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/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i generelt god stand. Det registreres at heve-skyvdøren er noe vanskelig å lukke helt da håndtaket spretter lett ned. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Veranda : Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak er påregnelig.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

VVS: 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 er installert på tilstøtende soverom. Det er ført drenerør fra skapet inn til badet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. 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. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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?

Nei

Kommentar:

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?

09.05.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest datert 08.07.2004.

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 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2.lags isolerglass. Slette innerdører.

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/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i generelt god stand. Det registreres at heve-skyvdøren er noe vanskelig å lukke helt da håndtaket spretter lett ned. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

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 20 mm fra underside terskel til opp slukrist.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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.

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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, Gulvmontert 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?

Ja

Kommentar:

Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrertsymptomer på fukt i konstruksjonen.

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:

Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

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:

Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, lakkerte fronter i heltre eik og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator, Kjøleskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

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.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

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?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, antatt fra byggeåret er installert i skap på badet.

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 er installert på tilstøtende soverom. Det er ført drensør fra skapet inn til badet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

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.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 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:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Åpen koblingsboks under kjøkkenvask.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

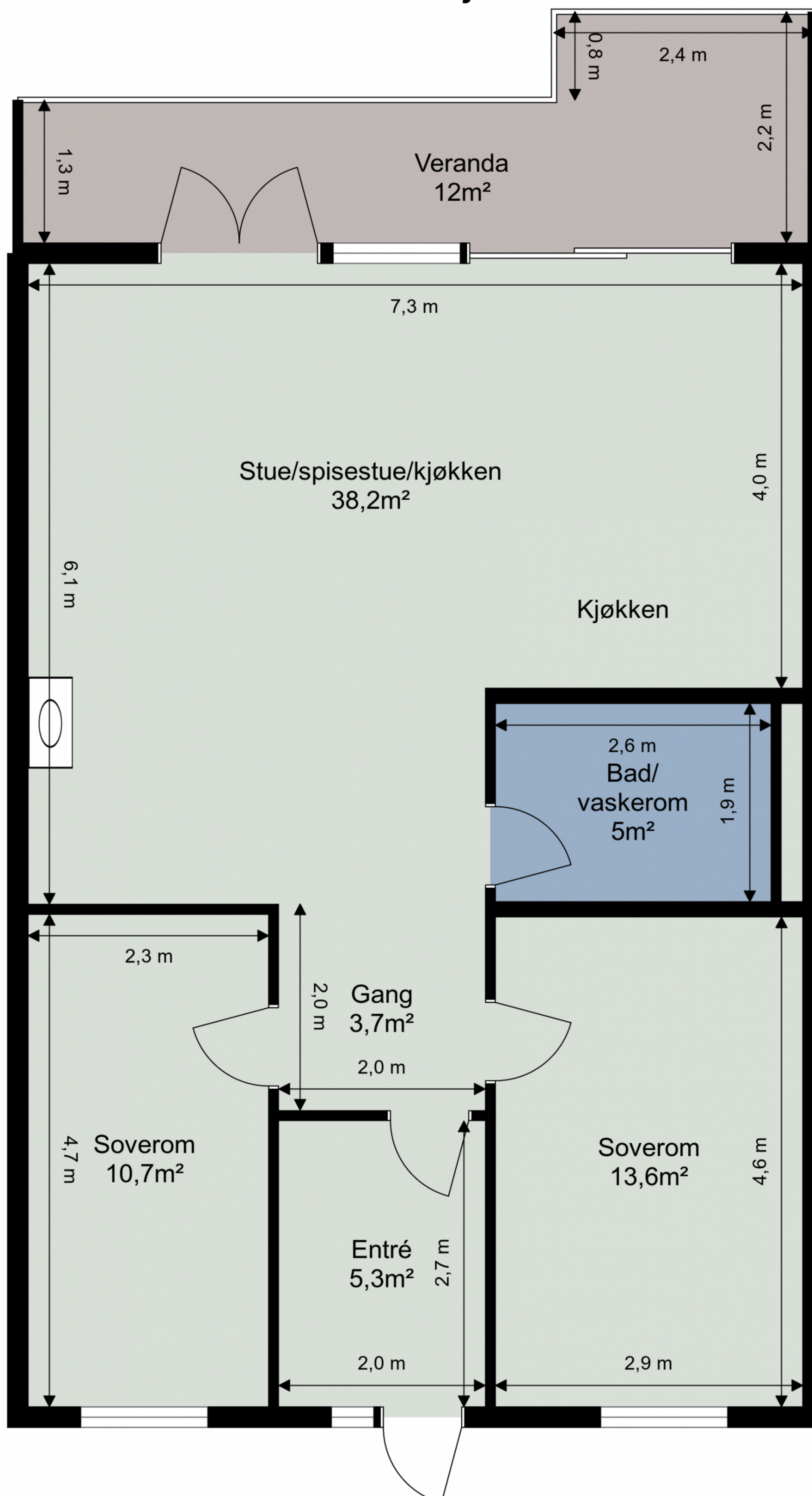
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring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

Bilde



Ole Vigs gate 29

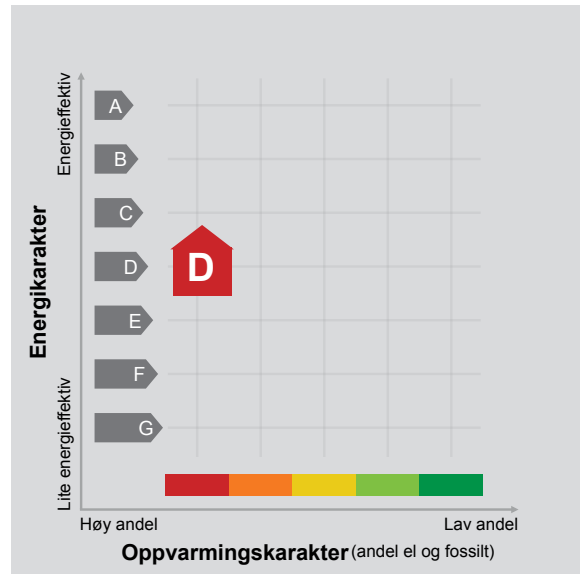
3. Etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Vigs gate 29
Postnummer	7500
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15825480
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-121349
Dato	16.05.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



STJØRDAL KOMMUNE

Etat teknisk drift

Hernes Holding AS
Stokmovn. 2

7500 STJØRDAL

Deres ref.

Vår ref.

ISK/03/03965-014/GE 102/0134

Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato

08.07.2004

FERDIGATTEST - OLE VIGSG ~~25, 27, 35 OG 37~~ PAULINEBORG 2 - HERNES HOLDING AS

102/122 OLE VIGSGT 29

Saken er behandlet som saksnr. 0525/04 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

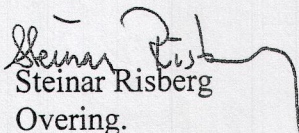
Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til Plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for boligblokk Paulineborg 2, på eiendommen gnr/bnr 102/0134.

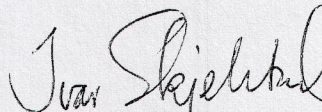
Tidligere saksnr.:	Fullmaktsak 394/02, 558/03
Tiltakshaver:	Hernes Holding AS
Søker:	Plan Arkitekter AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Malermester Bjørn Alstad Arne Hernes as NTE VVS AS Reber Schindler Heis A/S Rørleggermester Ståle Kringen

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved bygget.

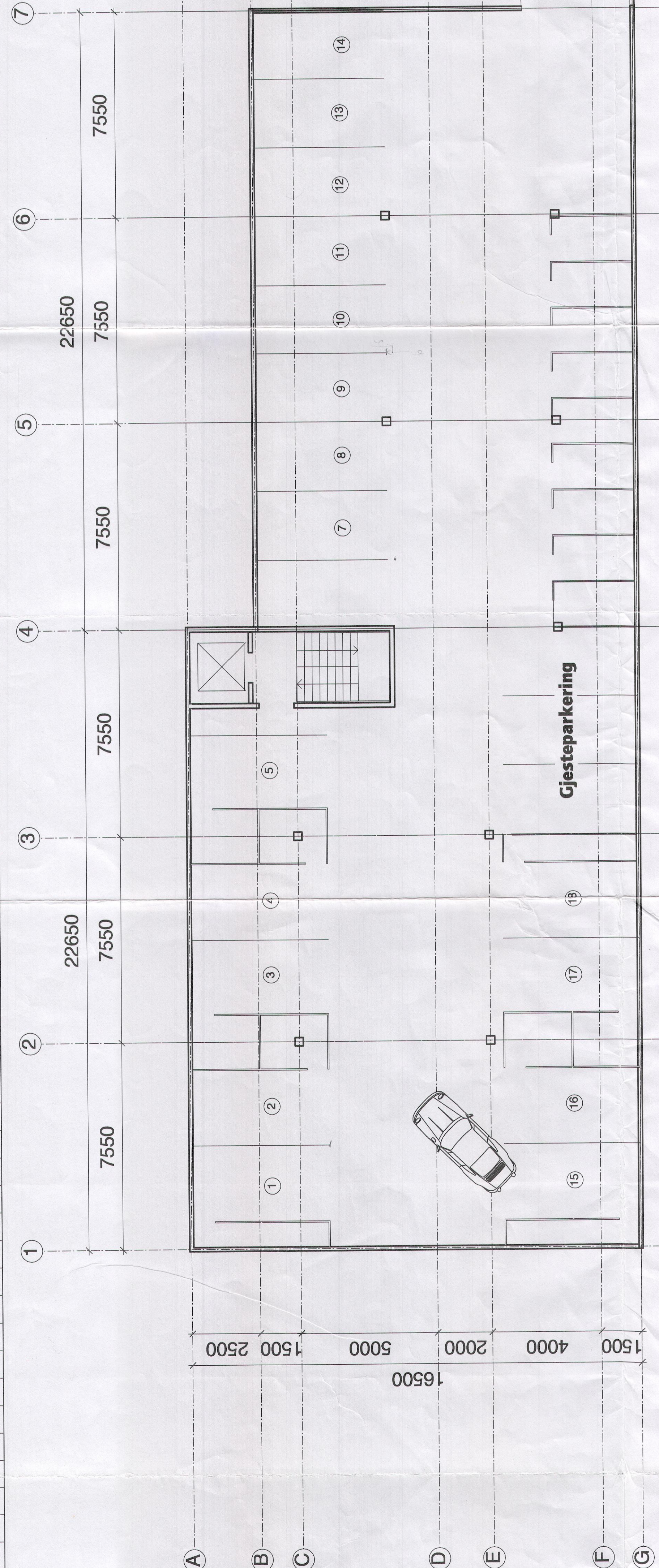
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. Pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen Arealavdelingen


Steinar Risberg
Overing.

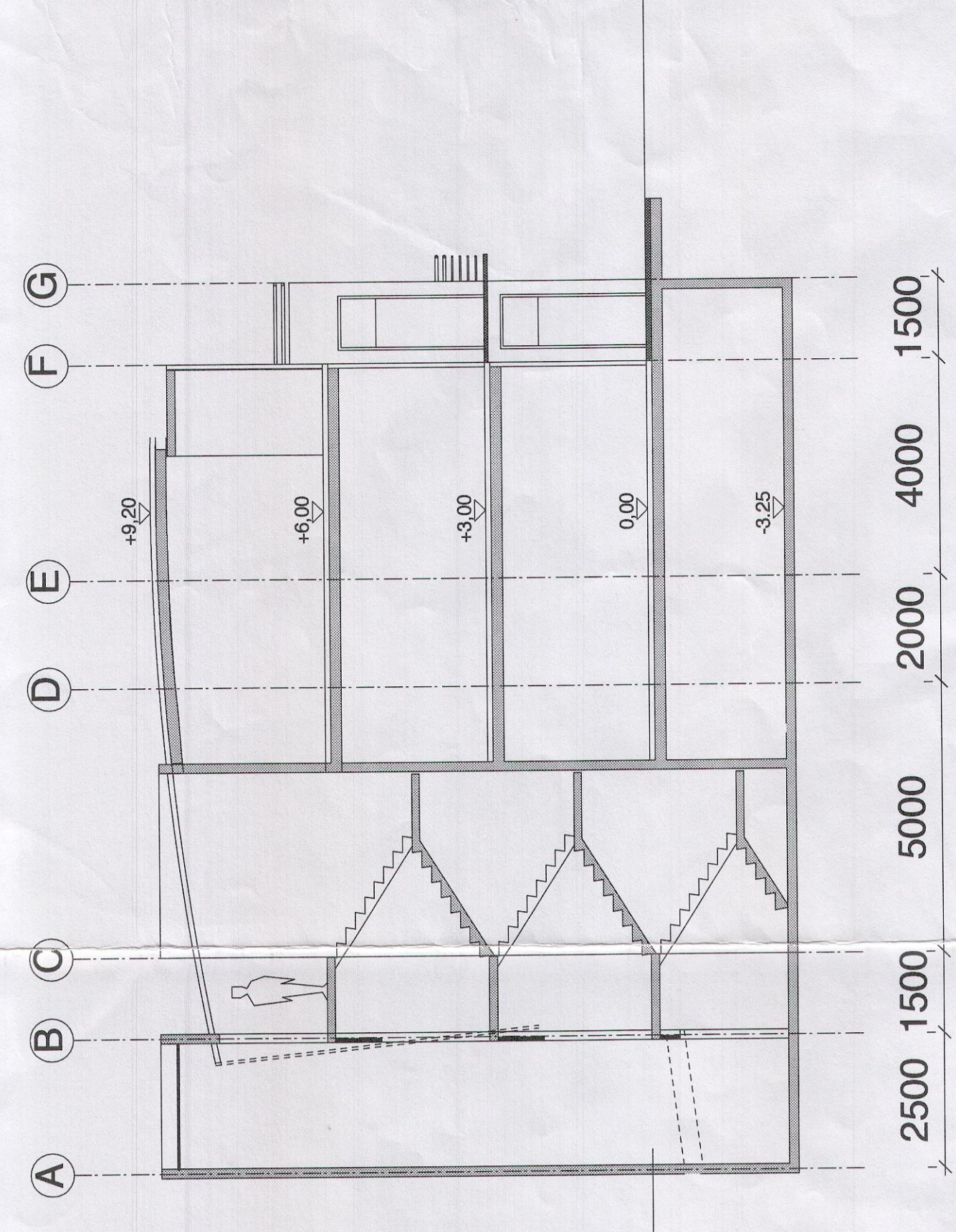

Ivar Skjelstad
avdelingsingeniør

BOMMERINGER

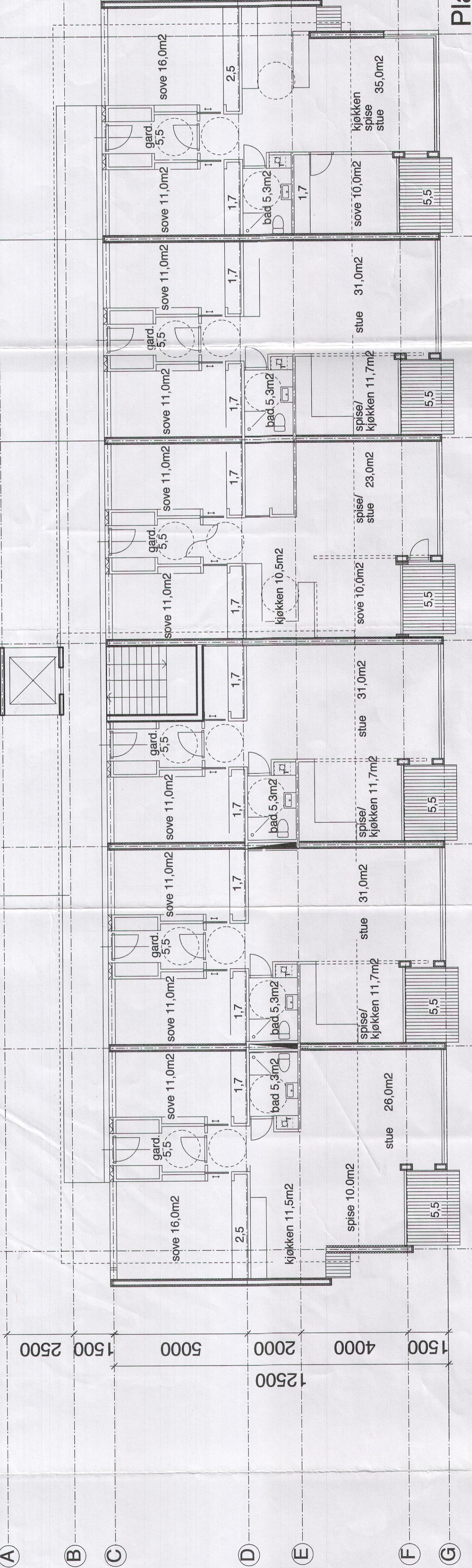


Parkingskeller

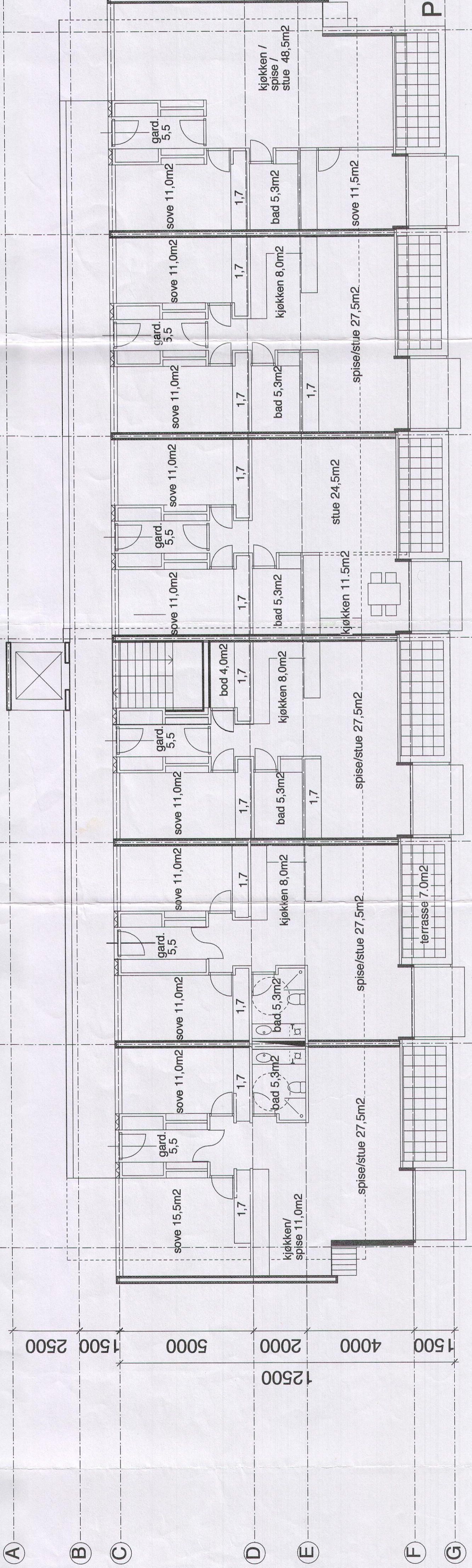
Høyninger



Nr. -



Plan 1. etg - 2. etg



Plan 3. etg

PROSJEKT
PAULINEBORG
Byggetrinn 2
Byggher
Hermes Holding
Arkitekt
P L A N
ARKITEKTER
 PLAN arkitekter AS, Fosdøgata 46, 7010 Trondheim
 Telefon 73 53 62 00, Telefax 73 53 62 01
 e-post: plan@plan.no
 Trossens navn
Plan Keller, 1. etg (2. etg) og 3. etg
 Prosjekt
 Dato 2000-12-01
 Tegnet av August S.
 Kontrollert av Oddmund E.
 Målestokk 1:100
 Oppriss nr. 1000240

F3



STFELT

GLASS
1M

GLASSFELT
1M

RENNVERU
1METER
→ LIGGENDE WEDNING

GLASS
1M

GLASSDOR
1,80

GLASS

GLASS

GLASS
LIGGENDE WEDNING

GLASS
1M

1:100



Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

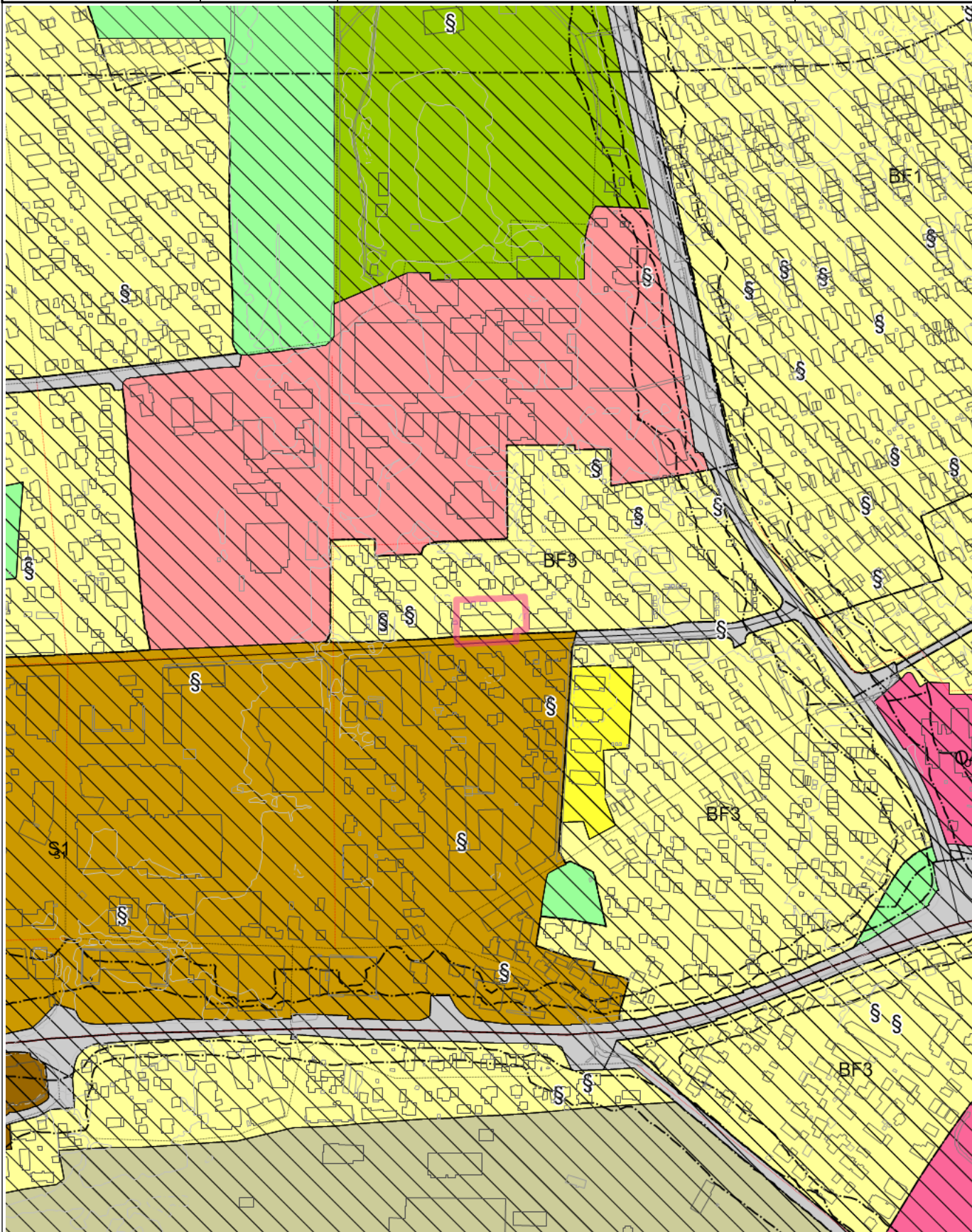
Eiendom: Gnr: 102 Bnr: 122 Fnr: 0 Snr: 14

Adresse: Ole Vigs gate 29
7500 STJØRDAL

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



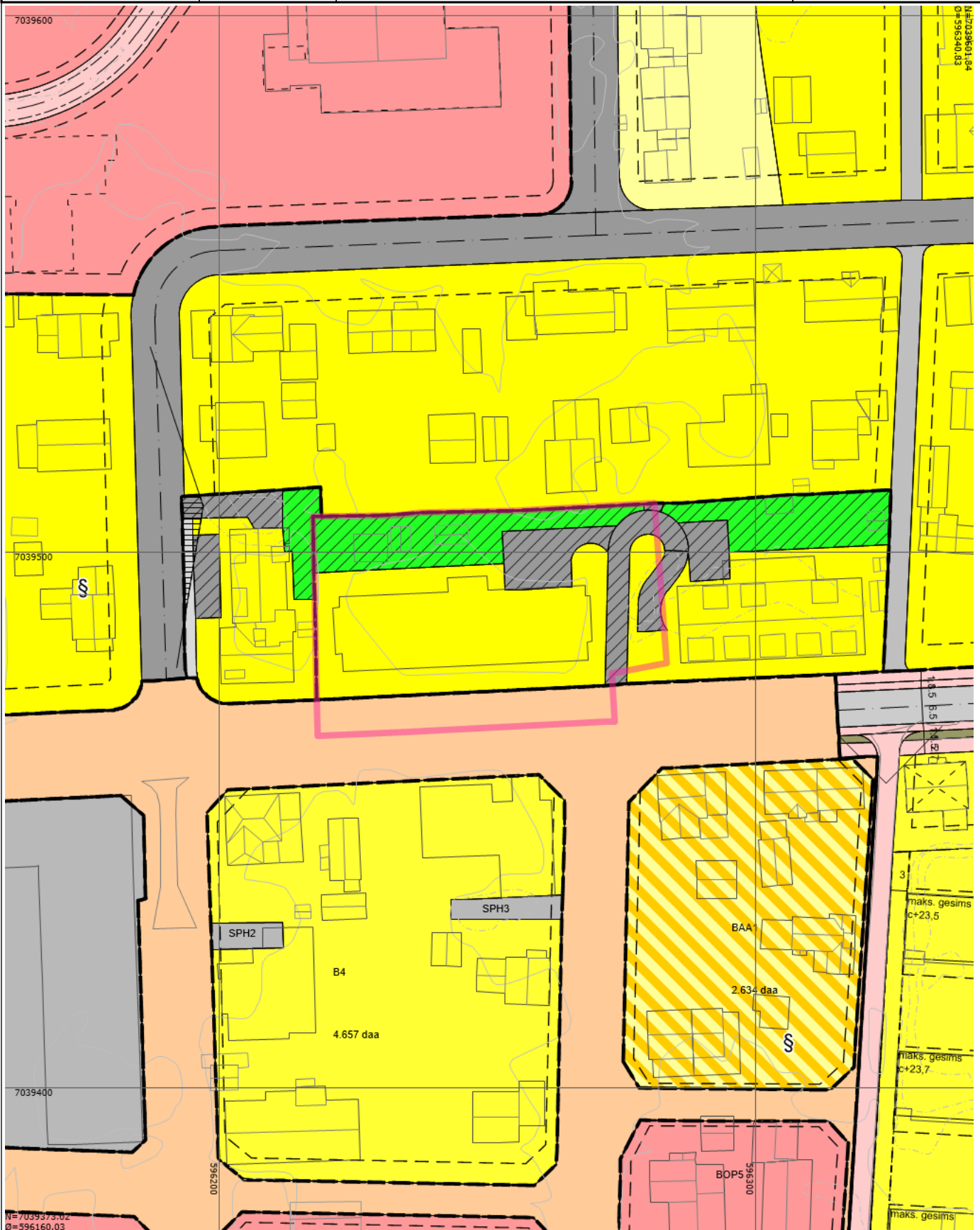
Stjørdal kommune

Reguleringsplan





















































Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Ole Vigs gate 29 7500 STJØRDAL			
Annen info:	Stjørdal sentrum			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt under bakkenivå		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
	RpGrense		RpFormålgrense		Parkeringshus/-anlegg
	Trase for teknisk infrastruktur		Dispensasjon fra planregister		RpGrense
	RpFormålgrense		RpBestemmelseGrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg		Boligområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse
	Sentrumsformål		Offentlig eller privat tjenesteyting		Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelanlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringshus/-anlegg
	RasterPlaner				



Stjørdal kommune

KARTUTSNITT









































Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Ole Vigs gate 29 7500 STJØRDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Elveg veglenke	 Byggetiltak	GrensePunkt
 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm	 Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm	 Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
 N50 Fylkesgrense	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Hekk	 Flaggstang	 Loddrett mur
 Gjerde	 Annet gjerde	 MurLoddrett
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Fasadeliv	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Eiendomsteig	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Forsenkingskurve	 Høydekurve	 Anleggsområde
 Bebygd område	 Annet	

VEDTEKTER FOR SAMEIET PAULINEBORG II

Org.nr. 987 490 918

(Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ekstraordinært sameiermøte 6. mai 2004, sist endret av årsmøtet 09. juni 2020)

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Paulineborg II. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10. oktober 2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 276 i Stjørdal kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger som skal tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter punkt 2-2.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

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

2-2 Utleie/fremleie

(1) Bruksenhetene i sameiet er bygd som familieleiligheter. Det er ikke tillatt å leie ut eller fremleie seksjoner til annen virksomhet. Styret kan likevel godkjenne slik utleie, dersom seksjonseier sannsynliggjør at utleie ikke vil medføre vesentlige ulemper for andre beboere/seksjonseiere. Styret står i slike tilfeller fritt å bestemme at seksjonen svarer for en høyere andel av felleskostnadene enn det som er vedtatt, jfr. disse vedtekter pkt. 6-1.

(2) Enhver form for ombygging av bruksenhetene, med formål om utleie, må skje med formell byggesøknad vedlagt plantegninger. Søknaden må godkjennes av styret, før innsending til Stjørdal Kommune v/Byggesakskontoret for endelig innvilgning. Kopi av innvilget byggesøknad skal sendes styret.

(3) Seksjonseier plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

Hver seksjonseier har bruksrett til en bod på sameiets fellesareal. Dersom det foreligger saklig grunn og ikke medfører vesentlig ulempe for den/de seksjonseierne det gjelder, kan styret eller årsmøtet ved behov foreta omfordeling av det bruksretten omfatter.

3-3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser i p-kjeller og 7 utendørs parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass i p-kjeller. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Dersom det foreligger saklig grunn og det ikke skaper vesentlig ulempe for seksjonseierne det gjelder, kan styret endre disposisjonsretten. Parkeringsplasser utendørs er forbeholdt korttidsparkering for sameiets gjester.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av seksjonseier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Ved bruk av sameiets bygningsforsikring betaler seksjonseier egenandelen.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader knyttet til kabel-TV/internett som fordeles likt pr. seksjonseier.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(3) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (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.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - behandle vederlag til styret
 - velge styremedlemmer
- (3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At

saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som 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) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Paulineborg II

Generelt

§1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§2

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

Ytre orden:

§3

I oppgang og på svalganger må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. Barnevogner, sykler og lignende må ikke plasseres slik at de står i veien for/ er til sjenanse for andre beboere. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

§4

Alle fellesdører skal holdes låst, garasjeport skal holdes lukket.

§5

Innkjøring og parkering på gårdsplass er tillatt kun for besøkende tilhørende Paulineborg II. Beboere tillates å kjøre inn på gårdsplass for varetransport, eller på og avstigning, ved parkering benyttes parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er avsatt 1 parkeringsplass til hver leilighet i parkeringskjeller, ved behov for ekstra parkeringsplass kan det undersøkes om beboere som ikke har egen bil kan leie ut sin plass. Hvis slik leie ikke er mulig må det finnes parkeringsløsning utenfor Paulineborg II's eiendom.

§6

Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på vegger i sameiet

§7

Dugnad holdes en til to ganger pr. år, vår og høst etter behov. Det er ønskelig at flest mulig deltar på dugnadene. Det er mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og i orden.

§8

Fellesarealer som plener, hagepaviljong er til for alle!
Alle former for oppsetting av platting, gjerde, hekk osv. utenfor egen leilighet skal behandles i styret for godkjennelse, i forkant av igangsettelse.

§9

Søppel skal sorteres og kastes i riktig beholder, det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Søppel skal fortrinnsvis legges i pose som knyttes i gjen, pappesker skal klappes flat før de kastes. Overfyll ikke beholderne, det skal være mulig å stenge lokket på beholderne. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall eks. ved flytting eller kjøp av møbler større Tv ol. Må kjøres bort/ fjernes av den enkelte beboer.

§10

Tap av nøkler meldes styret omgående, eier bekoster nye nøkler. Ved behov for ekstra nøkler bestilles disse hos styret.

§11

Postkasser og ringetablå skal merkes med tydelige skrift, styret assisterer ved behov.

Indre orden:

§12

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ ledningene ikke fryse. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

§13

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes, politivedtektene gjelder for hundehold, den som har ansvar for hund fjerner hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

§14

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkonger i sameiet.

§15

Fra kl. 23:00 til 07:00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn, såfremt dette ikke er avtalt og informert om på forhånd. I sameiet Paulineborg II påligger det alle beboere og deres besøkende og vise hensyn og behandle hverandre med respekt uansett tidspunkt på døgnet. Beboere oppfordres til å vise generelt hensyn vedrørende støy.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Paulineborg II

Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl.19:00

Sted: Helsehuset, Stjørdal.

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 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Tas av egenkapital

- 2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagt årsmelding på siste side.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Innkomet forslag fra beboer - Gunnar Larsen

Undertegnede foreslår at det nye styret som velges i dag, 23.4.2025 honoreres med kr.10.000,-. Fordelingen innenfor styret gjøres av styret. Dette innebærer at sameiet må betale arbeidsgiveravgift på 14,1%, dvs kr.1.410,- Det er ikke krav til at styremedlemmene skal være ansatte som følge av dette og det er ikke krav til yrkesskedeforsikring.

Jeg mener, ut fra det ansvaret et styre er pålagt, at dette er berettiget. Så er det sånn da at det er neste generalforsamling som endelig skal vedta dette.

Styrets innstilling: Styret avslår forslaget da store deler av summen betales i skatt, dette er penger som bedre kan nyttiggjøres av borettslaget. Styret foreslår en middag per år, som dekkes av sameiet.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Gunnar Larsen - Informasjon, planlegging, samarbeid

Dette er ikke en kritikk av de som har ledet dette Sameie tidligere, men mer mine tanker om slikt styrearbeid.

Min erfaring går ut på at informasjon er svært viktig og nyttig for driften av et sameie.

For meg betyr det at alle beboere i sameiet gjøres kjent med hva som skal skje. Hva som planlegges utført og gjerne i en ønsket rekkefølge. Dette betyr at det må utarbeides en plan, som også må ha i seg den økonomiske konsekvensen av planlagt arbeid.

Jeg tror at en slik informasjon styrker beboernes lyst til frivillig deltakelse, og styrker eierskapsfølelsen i sameiet. Dette krever selvfølgelig en del arbeid fra de som skal lede, men at det totalt bedrer fellesskapet i huset.

Forslag til vedtak: Hvordan dette skal gjøres i praksis må bli opp til det til enhver tid sittende styret.
Dette er vel ikke noe man kan vedta men mer en henstilling eller ønske.

Styrets innstilling: Støtter forslaget

5.2 Sak fra beboer Gunnar Larsen - Dugnad

Kort, i husreglene paragraf 7 står det at det skal/bør avholdes to dugnader årlig, helst vår og høst. Dette vil jeg be styret om å gjennomføre. Om flere ikke er i stand til å håndtere redskaper så kan det kokes kaffe. Og resultatet blir at vi får ting gjort og vi blir kjent med hverandre, eller som det står i reglene « det er mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og rent.

Styrets innstilling: Vi tar dette til etterretning og foreslår derfor vårdugnad 24 April. Høstdugnaden kommer vi tilbake til.

Oppgaver som planlegges gjennomført er:

Vaske paviljong

Vaske inngangspartiet

Rydde div felles boder, fjerne gammelt rask samt sykler som ikke er merket.

Sjekke alle vinduer at de låser samt vaskes

Kjøpe og plante blomster

Kostnadsberegning ca 1000,- (blomster og jord)

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Sven-Erik Brandal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Hege Kirkeby

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Asmerom Btsae Weldemariam
Bjørn Gunnar Larsen.

6.4 Valg av valgkomité

Velges på årsmøte

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.

03.04.2025

Sameiet Paulineborg II
styret

Sameiet Paulineborg II - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		839 280	790 056	742 350	825 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		0	0	96 984	96 984
Andre driftsinntekter		0	44	0	0
Sum driftsinntekter		839 280	790 100	839 334	921 984
Driftskostnader					
Avskrivninger		-28 761	-28 761	-28 761	-28 761
Forretningsførerhonorar		-63 916	-61 667	-63 900	-66 000
Honorar administrative tjenester		-13 248	-9 198	-9 131	-13 800
Eksterne honorar	1	-8 884	-8 363	-8 600	-9 000
Drifts- og serviceavtaler	2	-31 264	-38 747	-42 000	-44 000
Vaktmestertjenester		-22 432	-32 270	-17 800	-17 800
Renholdstjenester		-87 107	-81 142	-85 200	-89 800
Løpende vedlikehold	3	-25 367	-82 241	-20 000	-20 000
Periodisk vedlikehold	4	-149 056	0	-104 000	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-100 764	-95 391	-96 984	-96 984
Forsikring		-73 278	-66 648	-73 400	-86 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-284 478	-178 103	-188 300	-291 000
Energi, felles		-27 130	-45 450	-36 000	-45 000
Andre driftsutgifter	5	-21 610	-28 747	-16 650	-16 650
Sum driftskostnader		-937 296	-756 727	-790 726	-904 795
DRIFTSRESULTAT		-98 016	33 373	48 608	17 189
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 761	13 776	100	10 000
Netto finansposter		15 761	13 776	100	10 000
Resultat før skattekostnad		-82 254	47 149	48 708	27 189
Ordinært resultat etter skatt		-82 254	47 149	48 708	27 189
ÅRSRESULTAT	6, 10	-82 254	47 149	48 708	27 189
Disponering av totalresultat:		-82 254	47 149	48 708	27 189
Overført til annen egenkapital		0	47 149	0	0
Overført fra annen egenkapital		-82 254	0	0	0

Sameiet Paulineborg II - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 12	319 441	348 203
Sum anleggsmidler		319 441	348 203
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	2 640	2 520
Andre fordringer	8	7 942	6 615
Mellomregning Klare Finans	8	3 619	4 195
Opptjente renter	8	8 655	7 003
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	111 146	202 446
Sum omløpsmidler		134 002	222 778
SUM EIENDELER		453 443	570 981

Sameiet Paulineborg II - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	338 176	420 431
Sum egenkapital		338 176	420 431
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 11	84 763	84 763
Sum avsetninger og forpliktelser		84 763	84 763
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 286	57 066
Forskudd kunder		4 609	4 195
Påløpte kostnader		3 609	4 526
Sum kortsiktig gjeld		30 504	65 788
Sum gjeld		115 267	150 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		453 443	570 981

Sted: _____, dato: _____

Sven-Erik Brandal
Leder

Elena Stamnes
Styremedlem

Hege Kirkeby
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 AS forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	1 431	12 329
Avtale om drift og kontroll port/garasje	4 444	2 477
Avtale om kontroll av el-anlegg	7 560	5 399
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	17 830	18 542
Sum drifts- og serviceavtaler	31 264	38 747

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	10 178	56 678
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	4 113	1 050
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	8 952	8 438
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 675	2 144
Reparasjon og vedlikehold annet	450	13 932
Sum vedlikehold	25 367	82 241

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	149 056	0
Sum periodisk vedlikehold	149 056	0

Kostnader til utbedring av heis og dørautomatikk.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	6 508
Drift maskiner	4 874	5 124
Kontingent	2 130	1 990
Gaver	2 300	5 725
Kostnader vedr. styrearbeid	1 590	1 135
Generalforsamling/årsmøte	8 353	6 727
Bankgebyrer	629	647
Andre gebyrer	1 735	891
Sum andre driftsutgifter	21 610	28 747

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	156 991	81 080
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-82 254	47 149
Tilbakeført avskrivning	28 761	28 761
Årets endring i disponible midler	-53 493	75 911
Disponible midler i periodens slutt	103 498	156 991
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-84 763	-84 763
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-84 763	-84 763
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	18 735	72 228

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 924	575 229
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 924	575 229
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 924	255 788
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	319 441
Årets avskrivninger :	0	28 761
Antatt levetid i år :	5	20

Feiemaskin avskrives over 5 år. Innglassing av svalganger avskrives over 20 år. Siste del av arbeidet med svalgangene og trapperom ble avsluttet i 2016, og er aktivert særskilt.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 8 - 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 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	111 146	202 446
Sum bankinnskudd	111 146	202 446

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	420 431	373 281
Annen egenkapital 01.01	420 431	373 281
Årets resultat	-82 254	47 149
Annen egenkapital 31.12	338 176	420 431
SUM EGENKAPITAL 31.12	338 176	420 431

Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	84 763	84 763
Sum avsetninger	84 763	84 763

Note 12 - PANTSTILLELSER

2024

Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12

319 441

Resultat og balanse med noter for Sameiet Paulineborg II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Paulineborg II

Styreleder	Sven-Erik Brandal (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Hege Kirkeby (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Elena Stamnes (sign.)	11.03.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Paulineborg II

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Paulineborg II for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Sven-Erik Brandal
Styremedlem, Elena Stamnes
Styremedlem, Hege Kirkeby
Varamedlem, Asmerom Btsae Weldemariam
Varamedlem, Bjørn Gunnar Larsen

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 4 styremøter i året som har gått. Det har kommet inn noen få saker som styret har behandlet.

Det var planlagt å ha dugnad i året som har gått hvor planen var blant annet å pusse opp nedkjøringen til garasje anlegget. Dette er felleseie med Paulineborg I som per dags dato ikke har økonomi til å delta i oppussingen. Dugnaden ble ikke gjennomført da styret ikke hadde kapasitet til å organisere dette, grunnet private forhold for samtlige. Oppfordrer neste styret til å ta ballen og gjennomføre hvis mulig felles dugnad.

Resultatet for 2024 viser et negativt resultat på -66 733,-. Dette skyldes to faktorer. Den ene ble belyst på generalforsamlingen i 2024, dobling av avgifter på vann og kloakk, den andre skyldes en omfattende reparasjon på heisen med kostnad 110 000,-. Totalt sett er styret godt fornøyd med resultatet for 2024 og vi har fortsatt god økonomi i sameiet for 2025.

Styret i Sameiet Paulineborg II

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.01.2025

Kvittering for levert ordre: 1012184

Oppdragsnummer: 311251031

Matrikkel: 5035/102/122/0/14

Adresse: Ole Vigs gate 29, 7500 STJØRDAL

Ordre bestilt: 2025-05-09 06:58:28

Ordre ferdig: 2025-05-09 07:31:01

Bestilte produkt(er)	Pris (inkl. mva)
Meglerpakke sameie (inkl. evt. velforening) fra forretningsfører	4508,-
Total	4508,-

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Paulineborg II onsdag 15.05.2024 kl. 19:00 - Kantina, Helsehuset. Yrkesvegen 2, Stjørdal..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kathrine Monsås fra Tobb

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Hege

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

Vedtak:

Valgt ble: Elena Stamnes

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Overføres til egenkapital

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Godtgjørelse for styret 2023/2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Avholdelse av årsmøte

På vegne av meg selv vil jeg foreslå at framtidige årsmøter avholdes innen utgangen av april.

Jeg har hatt kontakt med en annen av beboerne som mener det samme, men som ikke har bedt meg ta opp saken for årsmøtet.

Min begrunnelse er at vi har eiendom i Spania og er der i mai måned.

Forslag til vedtak;

Årsmøte i Sameiet Paulineborg II avholdes før utgangen av april måned.

Innsendt av: Gunnar Larsen

Vedtak:

Vi forholder til eierseksjonsloven, men tilstreber å avholde årsmøtet innen utgangen av April. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Elena Stamnes

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Elena Stamnes

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Gunnar Larsen og Harald Moen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Bjørn Gunnar Larsen og Asmerom Weldemariam

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg: Chung Phan Kreutz-Hansen og Anne Berit Lillebo.

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Chung Phan Kreutz-Hansen og Anne Berit Lillebo.

Protokoll for Sameiet Paulineborg II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	16.05.2024
Sekretær	Hege Kirkeby (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Elena Stamnes (sign.)	15.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Paulineborg II onsdag 23.04.2025 kl. 19:00 - Helsehuset, Stjørdal..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sven-Erik Brandal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Hege Kirkeby

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

Vedtak:

Valgt ble: Brigitte Sæther

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagt årsmelding på siste side.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Innkomet forslag fra beboer - Gunnar Larsen

Undertegnede foreslår at det nye styret som velges i dag, 23.4.2025 honoreres med kr.10.000,-. Fordelingen innenfor styret gjøres av styret.

Dette innebærer at sameiet må betale arbeidsgiveravgift på 14,1%, dvs kr.1.410,- Det er ikke krav til at styremedlemmene skal være ansatte som følge av dette og det er ikke krav til yrkesskadeforsikring.

Jeg mener, ut fra det ansvaret et styre er pålagt, at dette er berettiget. Så er det sånn da at det er neste generalforsamling som endelig skal vedta dette.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Gunnar Larsen - Informasjon, planlegging, samarbeid

Dette er ikke en kritikk av de som har ledet dette Sameie tidligere, men mer mine tanker om slikt styrearbeid.

Min erfaring går ut på at informasjon er svært viktig og nyttig for driften av et sameie.

For meg betyr det at alle beboere i sameiet gjøres kjent med hva som skal skje. Hva som planlegges utført og gjerne i en ønsket rekkefølge. Dette betyr at det må utarbeides en plan, som også må ha i seg den økonomiske konsekvensen av planlagt arbeid.

Jeg tror at en slik informasjon styrker beboernes lyst til frivillig deltakelse, og styrker eierskapsfølelsen i sameiet. Dette krever selvfølgelig en del arbeid fra de som skal lede, men at det totalt bedrer fellesskapet i huset.

Vedtak:

Informasjon distribueres i postkassen, ikke på oppslag.

5.2 Sak fra beboer Gunnar Larsen - Dugnad

Kort, i husreglene paragraf 7 står det at det skal/bør avholdes to dugnader årlig, helst vår og høst. Dette vil jeg be styret om å gjennomføre. Om flere ikke er i stand til å håndtere redskaper så kan det kokes kaffe. Og resultatet blir at vi får ting gjort og vi blir kjent med hverandre, eller som det står i reglene « det er mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og rent.

Vedtak:

Vi tar dette til etterretning og foreslår derfor vårdugnad 24 April. Høstdugnaden kommer vi tilbake til.

Oppgaver som planlegges gjennomført er:

Vaske paviljong

Vaske inngangspartiet

Rydde div felles boder, fjerne gammelt rask samt sykler som ikke er merket.

Sjekke alle vinduer at de låser samt vaskes

Kjøre og plante blomster

Kostnadsberegning ca 1000,- (blomster og jord)

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Sven-Erik Brandal

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Sven-Erik Brandal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Hege Kirkeby

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Hege Kirkeby

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Asmerom Btsae Weldemariam

Bjørn Gunnar Larsen.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Asmerom Btsae Weldemariam

Trond Egil Lillebo

6.4 Valg av valgkomité

Velges på årsmøte

Vedtak:

Gunnar Larsen

Jan Erik Svendsen

Protokoll for Sameiet Paulineborg II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Sven-Erik Brandal (sign.)
Brigitte Sæther (sign.)

24.04.2025

25.04.2025

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
TINGLYST
(stryk det som ikke passer)

10 OKT. 2003

STJØR- OG VERDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 9325

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1714	STJØRDAL	102	122		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
17116230305	ODD ARNE HERNES	
0.09.75811.7.6.2.8	HERNES HOLDING AS	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	B	91		13	B	83		25				37					
2	B	81		14	B	74		26				38					
3	B	81		15	B	74		27				39					
4	B	81		16	B	74		28				40					
5	B	81		17	B	74		29				41					
6	B	91		18	B	83		30				42					
7	B	91		19				31				43					
8	B	81		20				32				44					
9	B	81		21				33				45					
10	B	81		22				34				46					
11	B	81		23				35				47					
12	B	91		24				36				48					
Sum tellere:								1474	= nevner:				1474				

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.
 Doknr: 9325 Tinglyst: 10.10.2003 Emb. 067 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

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

inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets 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 fastsatt 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

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 m v

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 pantlaster ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Start dato 8. februar 10/2-03	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) Petter J. Salberg jr. ADVOKAT EiendomsMegler 1	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
102	122			Stjørdal kommune

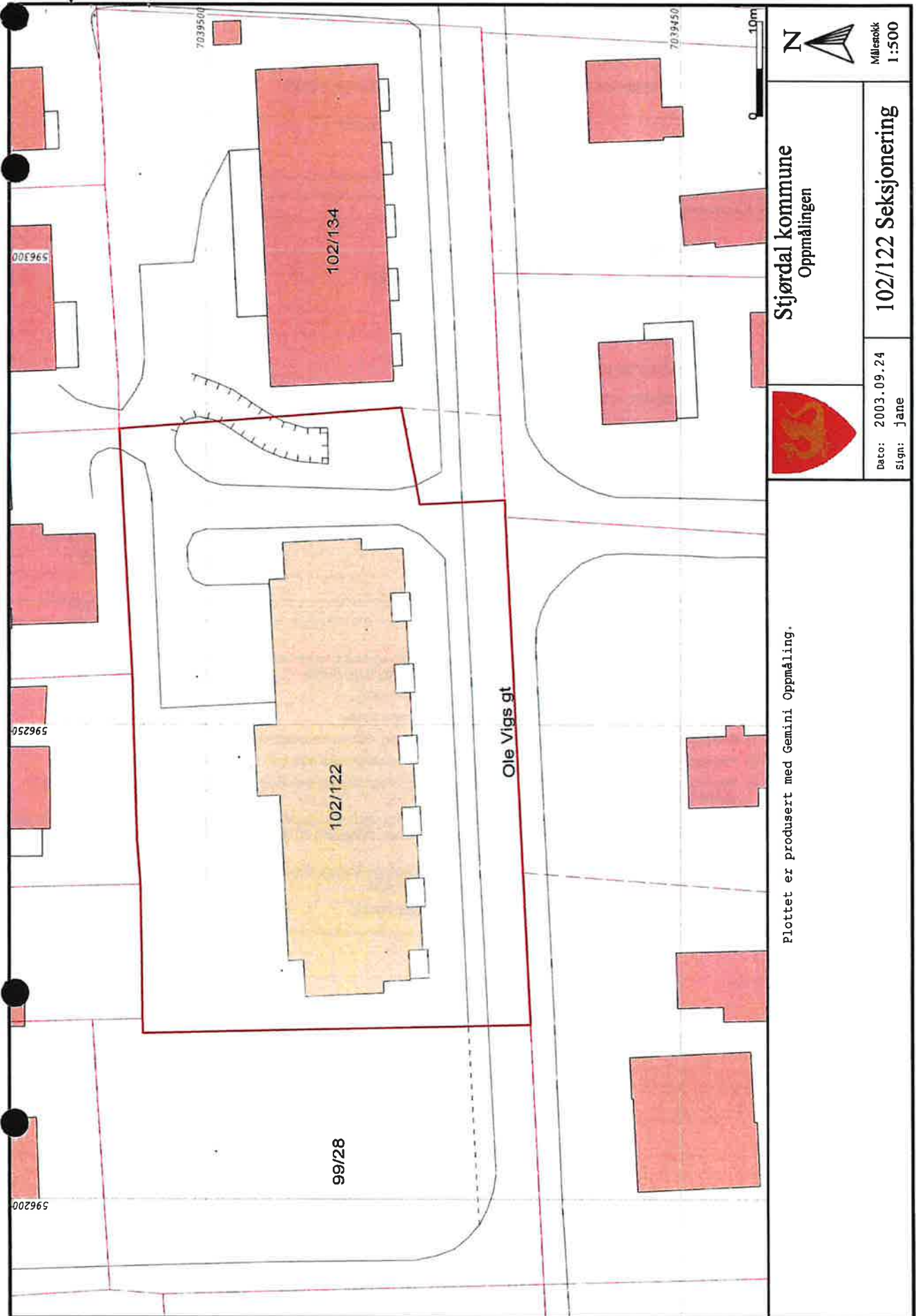
Dato

Stempel og underskrift

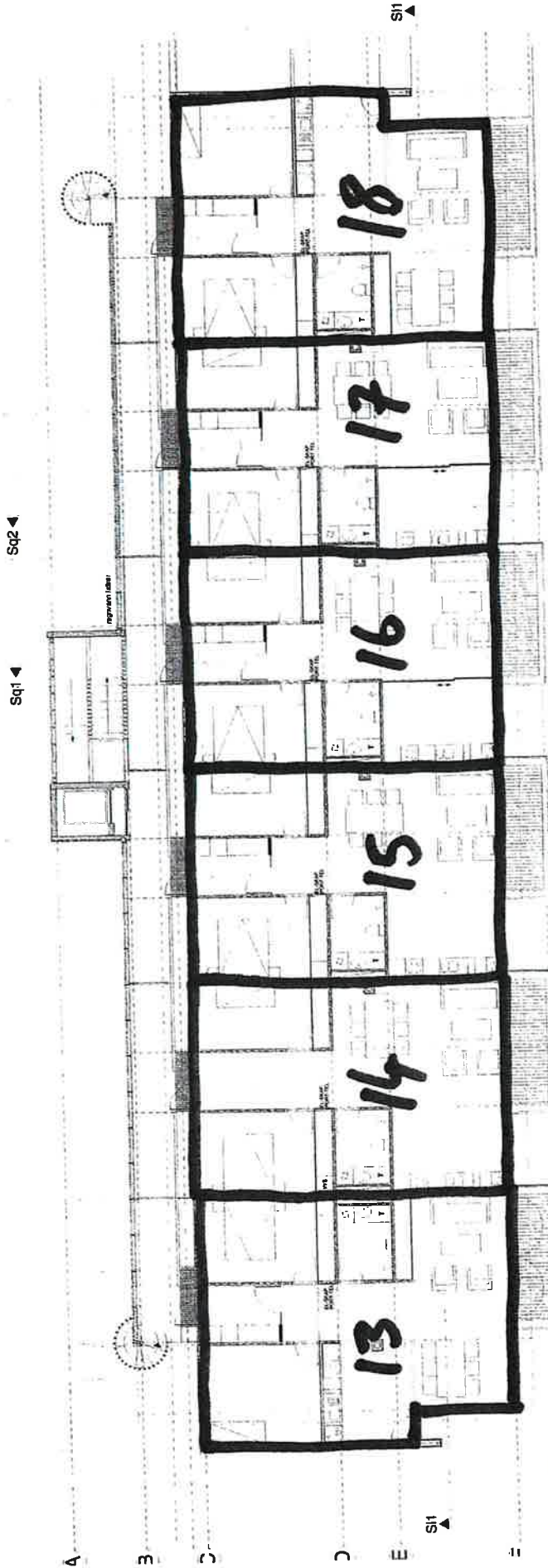
24/9-03

*Jan Eugeit***STJØRDAL KOMMUNE**
Oppmålingsleder**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 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.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



0 1 2 3 4 5 6 7 8
10 20 30 40 50 60 70 80



Selsjønning 102/122

side 4

B2-3.1 B2-3.2 B2-3.3 B2-3.4 B2-3.5 B2-3.6

PAULMERBORG
Byggetrinn 2
Hemne Holding

PAULMERBORG
B2-Plan 3/ETG

Arbeidsnummer:	150	AD1.13	B
Dato:	2003.12.01	Oppmott:	
1010720			

Doknr: 3404 Tinglyst: 23.04.2002 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

23 APR. 2002

STJØR- OG VERDAL TINGRETT
DAGBOKNR 3404

ERKLÆRING

Den til enhver tid hjemmelshaver av gnr. 102, bnr. 134^{snr. 1-15} og den til enhver tid hjemmelshaver av gnr. 102 bnr. 122 og 186 gir hverandre gjensidig rett til bruk og gjensidig plikt til vedlikehold av felles adkomstveg fra Ole Vigs gate og til hver av eiendommenes parkeringskjeller (i.h.t. vedlagte kart fra Stjørdal kommune av 12.10.00). Plikt til felles vedlikehold gjelder den del av veg som benyttes i fellesskap.

Stjørdal, 22.04.02

Hernes Holdings as

) pretaknr. 975 817 628

) jnr. 171162

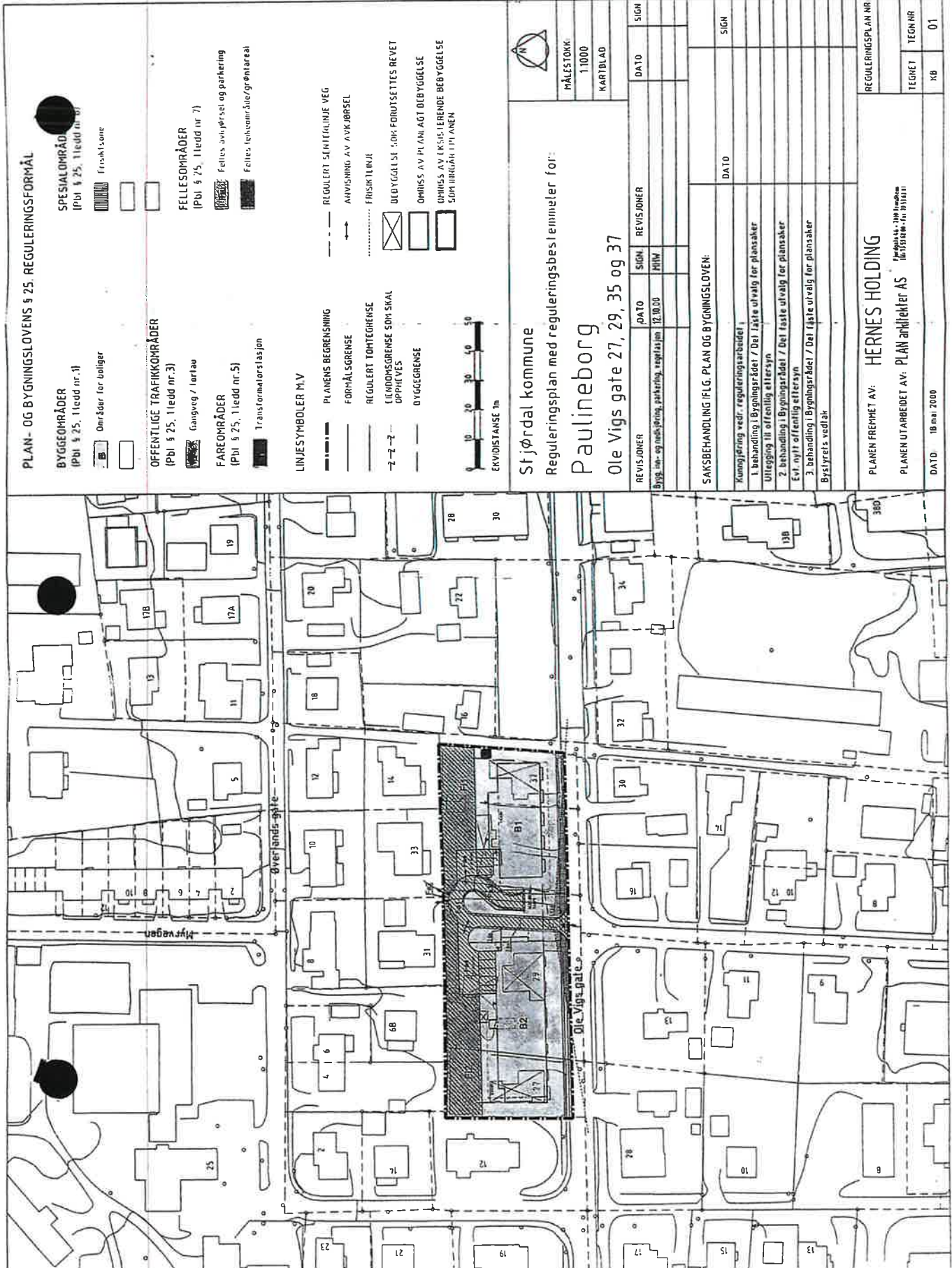
*)

Påført etter Hf. med Meglerhuset Nylander AS

v/ Sissel Sagmyr.

23.04.02





PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFØRMÅL

- BYGGEOMRÅDER**
(Pbl § 25, 1ledd nr.1) Områder for boliger
- SPECIALOMRÅD**
(Pbl § 25, 1ledd nr.6) Frøktisone
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
(Pbl § 25, 1ledd nr.3) Gangveg / fortau
- FAREOMRÅDER**
(Pbl § 25, 1ledd nr.5) Felles sykkelvei og parkering
Felles fellesområde/grøntareal

- LINJESYMBOLER M.V**
- PLANENS BEGRENSNING
 - FORMÅLSGRENSE
 - REGULERT TOFTEGRENSE
 - LEIENSGRENSE SOM SKAL OPPHØYES
 - BYGGEGRENSE
 - REGULERT SENTRALINJE VEG
 - AVVISNING AV AVKJØRSEL
 - FRISKILTINJE
 - DEBYGGELESE LOK-FORUTSETTES REVET
 - OMRIS AV PLANLAGT DEBYGGELESE
 - OMRIS AV ERKJENNERENDE DEBYGGELESE SOM IRRIGØR I PLANEN



Stjørdal kommune
Reguleringsplan med reguleringsbetslemmer for:
Paulineborg
Ole Vigs gate 27, 29, 35 og 37

MÅLESTOKK
1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Bygg, inn- og nedleggning, påkretning, tegning	12.10.00	HMM			

SAKSBEHANDLING FLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

- Kommunering vedr. reguleringsarbeidet
- 1. behandling i Bygningsrådet / Det fagte utvalg for plansaker
- Utlegg til offentlig ettersyn
- 2. behandling i Bygningsrådet / Det fagte utvalg for plansaker
- Evl. nytt offentlig ettersyn
- 3. behandling i Bygningsrådet / Det fagte utvalg for plansaker
- Bystyrets vedtak

PLANEN FREMHET AV:	HERNES HOLDING	REGULERINGSPLAN NR	
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLAN arkitekter AS	TEGNET	TEGN NR
			KB 01

DATO: 18 mai 2000