

Rev.	Dato	Proj.	Krt.
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
H			
I			
J			

Hangaren
Boligprosjekt

gnr./bnr.: 107/398, 102/441 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

Tilbygger:
Nefna AS

Til: -
Epost: -

Entreprenør: -

Til: -
Epost: -

SAMLETEGNING

SKIBNES ARKITEKTER AS
MINAL
Kongens gate 49 7018 Skibnes
tlf: 98 55 6300 epost: ark@skibnes.no
Org nr.: NO 899 47 704

Betekning:

Plan 1. Etasje

Mål (arkivert):	Dato:	Proj.:	Kgr.:
1:400	30.05.23	GH	SAU
Fl.:			

Sak nr.	202104	Rev.	
Tegn nr.	A20-01		





SAMLETEGNING

SKIBNES ARKITEKTER AS
 MNAL
 Skibnes gate 49 7018 Halden
 Tlf: 91 55 5530 epost: skibnes@skibnes.no
 Org nr.: NO 899 147 704

Betegnelse:

Plan 3. Etasje
Mål (utenmål): 1:400
Date: 30.05.23
Pro: GH
Ktr: SAU

Rev. nr.	Dato	Prosjekt	Kr.
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
H			
I			
J			

Prosjekt:
Hangaren
 Boligprosjekt
 gnr./bnr.: 107/398, 102/441 m.fl.
 STJØRDAL KOMMUNE

Tilbyrskrevet:
Nefna AS

Tlf.:
 E-post:

Entreprenør:

Tlf.:
 E-post:

Arkiv:
SAMLETEGNING

SKIBNES ARKITEKTER AS
 MNAL
 Kongsberg gate 49 7018 Hangaren
 1717, 3515830 arkitekt@skibnes.no
 Org. nr.: NO899147704

Blattnr.:

Plan 5. Etasje
 Mål (arkivert): 1:400
 Dato: 30.05.23
 Prosjekt: GH SAU
 Fl. nr.: 1



SAMEIET HANGAREN 5**HUS E****BUDSJETT ÅR 1**

INNEKTER	Totalt
Startkapital	200.000
Felleskostnader	352.520
Abonnement tv og internett	112.560
Fjernvarme	127.160
Felleskostnader Sameiet Hangaren Fellesareal	60.000
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (bod)	19.920
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (parkeringsplass)	39.000
Sum inntekter	911.160

KOSTNADER		Fordeling
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820	1
Forretningsførerhonorar	55.200	1
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	7.500	1
Abonnement tv og internett	112.560	2
Forsikring	40.000	1
Energikostnader fellesarealer	40.000	1
Fjernvarme	127.160	1
Renhold innvendige fellesarealer	58.500	1
Vaktmestertjenester	-	1
Serviceavtale heis inkl. NHK	28.500	1
Serviceavtale brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg	50.000	1
Serviceavtale ventilasjon	20.000	1
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	10.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000	1
Felleskostnader Sameiet Hangaren Fellesareal	60.000	3
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (bod)	19.920	3
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (parkeringsplass)	39.000	3
Sum kostnader	711.160	

RESULTAT	200.000
-----------------	----------------

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Pristilbud på eksterne tjenester kan innhentes før etablering og budsjett revideres.

Kommunale avgifter forutsettes fakturert direkte til seksjonseierne om hver bruksenhet får egen vannmåler. Det kan avtales med renovasjonsselskapet at renovasjon også faktureres direkte til seksjonseierne.

Fordelingsnøkler:

- 1 Eierbrøk
- 2 Enhet
- 3 Realandel

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET HANGAREN 5**

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Fjernvarme	Felleskostnad Sameiet Hangaren Fellesareal	Felleskostnad Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (Bod)	*)Felleskostnad Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (P-plass)	Sum felleskostnader
1	E1-5	1	53	1.763	469	636	250	83	250	3.451
2	E1-4	1	31	1.031	469	372	250	83	-	2.205
3	E1-3	1	37	1.231	469	444	250	83	250	2.727
4	E1-2	1	53	1.763	469	636	250	83	250	3.451
5	E1-1	1	32	1.065	469	384	250	83	-	2.251
6	E2-6	2	53	1.763	469	636	250	83	250	3.451
7	E2-5	2	31	1.031	469	372	250	83	-	2.205
8	E2-4	2	37	1.231	469	444	250	83	250	2.727
9	E2-3	2	48	1.597	469	576	250	83	250	3.225
10	E2-2	2	42	1.397	469	504	250	83	-	2.703
11	E2-1	2	35	1.164	469	420	250	83	-	2.386
12	E3-6	3	53	1.763	469	636	250	83	250	3.451
13	E3-5	3	31	1.031	469	372	250	83	250	2.455
14	E3-4	3	37	1.231	469	444	250	83	-	2.477
15	E3-3	3	48	1.597	469	576	250	83	250	3.225
16	E3-2	3	42	1.397	469	504	250	83	250	2.953
17	E3-1	3	35	1.164	469	420	250	83	-	2.386
18	E4-3	4	95	3.161	469	1.140	250	83	500	5.603
19	E4-2	4	37	1.231	469	444	250	83	250	2.727
20	E4-1	4	53	1.763	469	636	250	83	-	3.201



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Arealoppmåling E2-6

Gjelder eiendommen :

Adresse.....:	Ringbanen 28
Postnr. / sted...:	7514 STJØRDAL
Gnr.....:	107
Bnr.....:	448
Kommune.....:	5035 STJØRDAL

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Ringvegen 28, E2-6

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	53	53	0	0	9
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	58	53	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	53	0	Entre, bad, stue / kjøkken og 2 soverom	
Totalt m²	53	53	0		

Heimdal 03.07.2024

Med vennlig hilsen

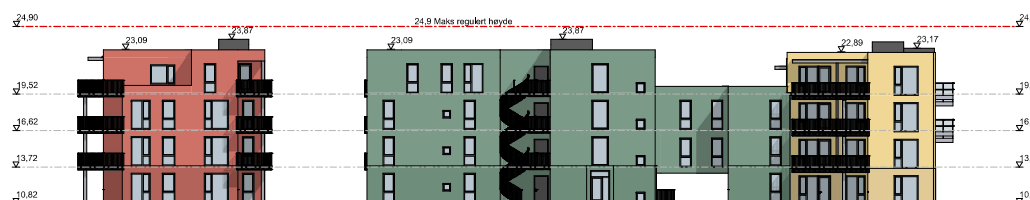
Christer Ottebergesen

Takst-Forum Trøndelag AS
Christer Ottebergesen

Rev.	Rev. gieldir.	Pro.	Kkr.	GH	SAJ	Kkr.
13.06.22						
A	Oppdaterte fasader					



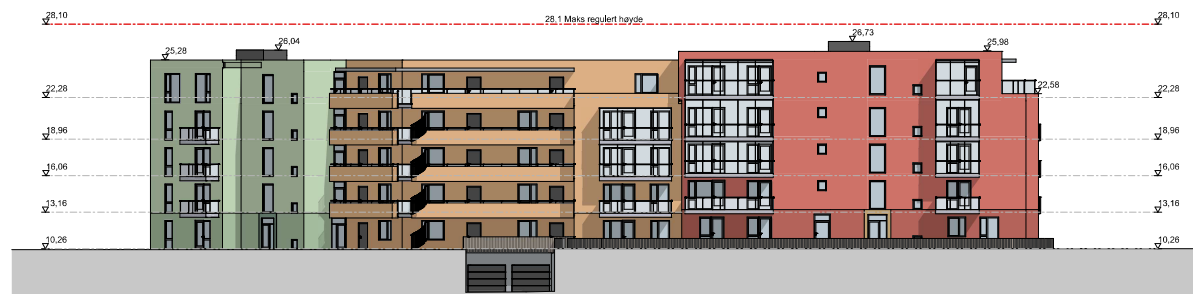
Fasade Sørvest



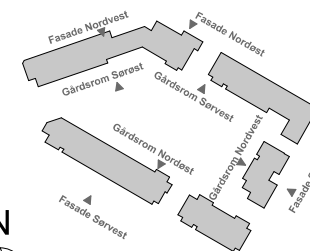
Fasade Sørøst



Fasade Nordøst



Fasade Nordvest



Prosjekt:

Ringbanen
Boligprosjekt

gnr./bnr.: 107/398, 102/441 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

Tilbakshaver:

Nefna AS

Tlf: -
E-post: -

Entreprenør:

Tlf: -
E-post: -

Fase:

RAMMESØKNAD

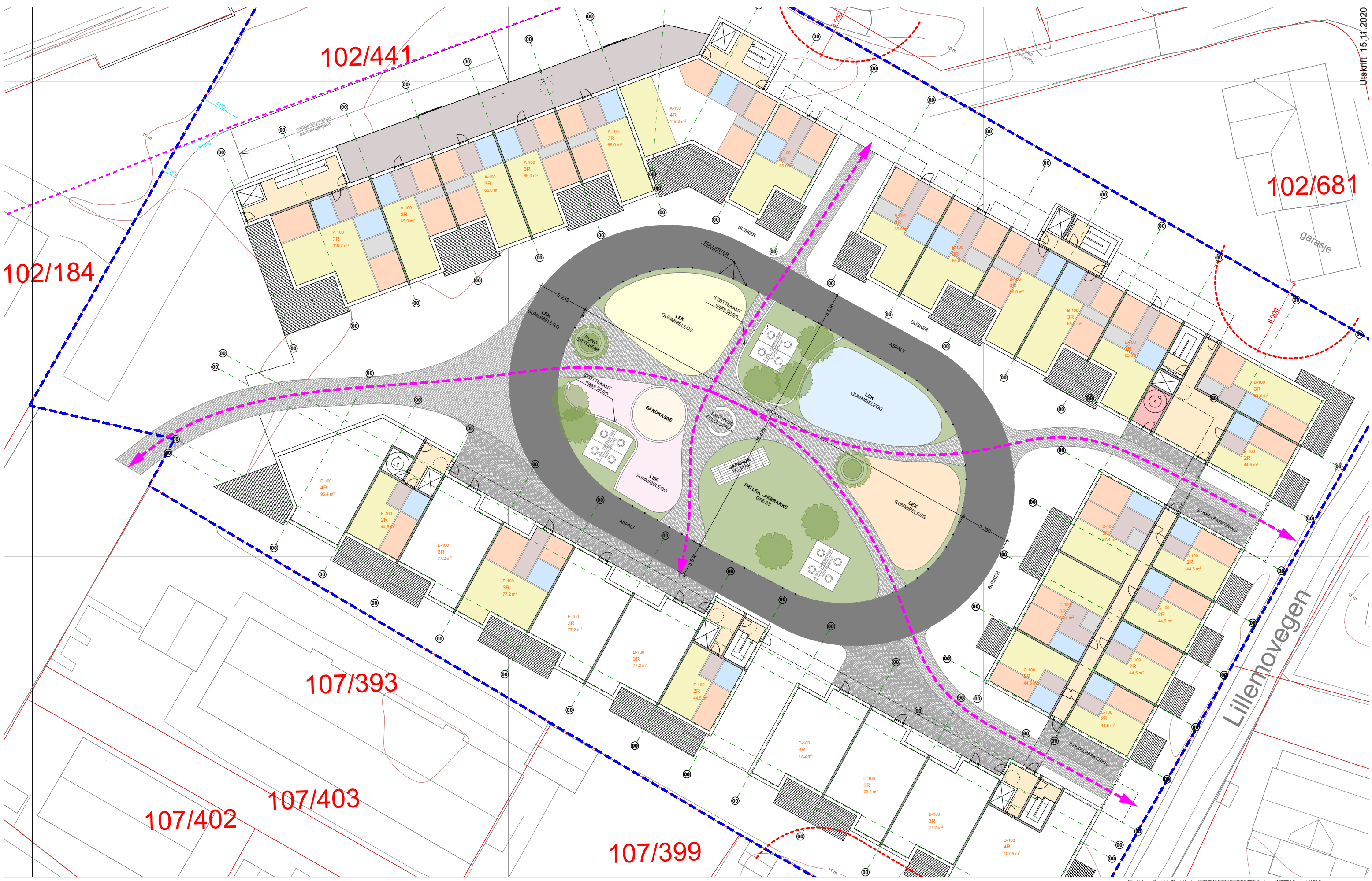
SKIBNES ARKITEKTER AS

MNAL
Grossregulering gate 66, 7012 Torshavn
Tlf: 73515830 Faks: 73515844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr.: NO 999 147 704

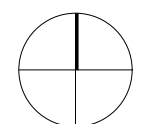
Beskrivelse:

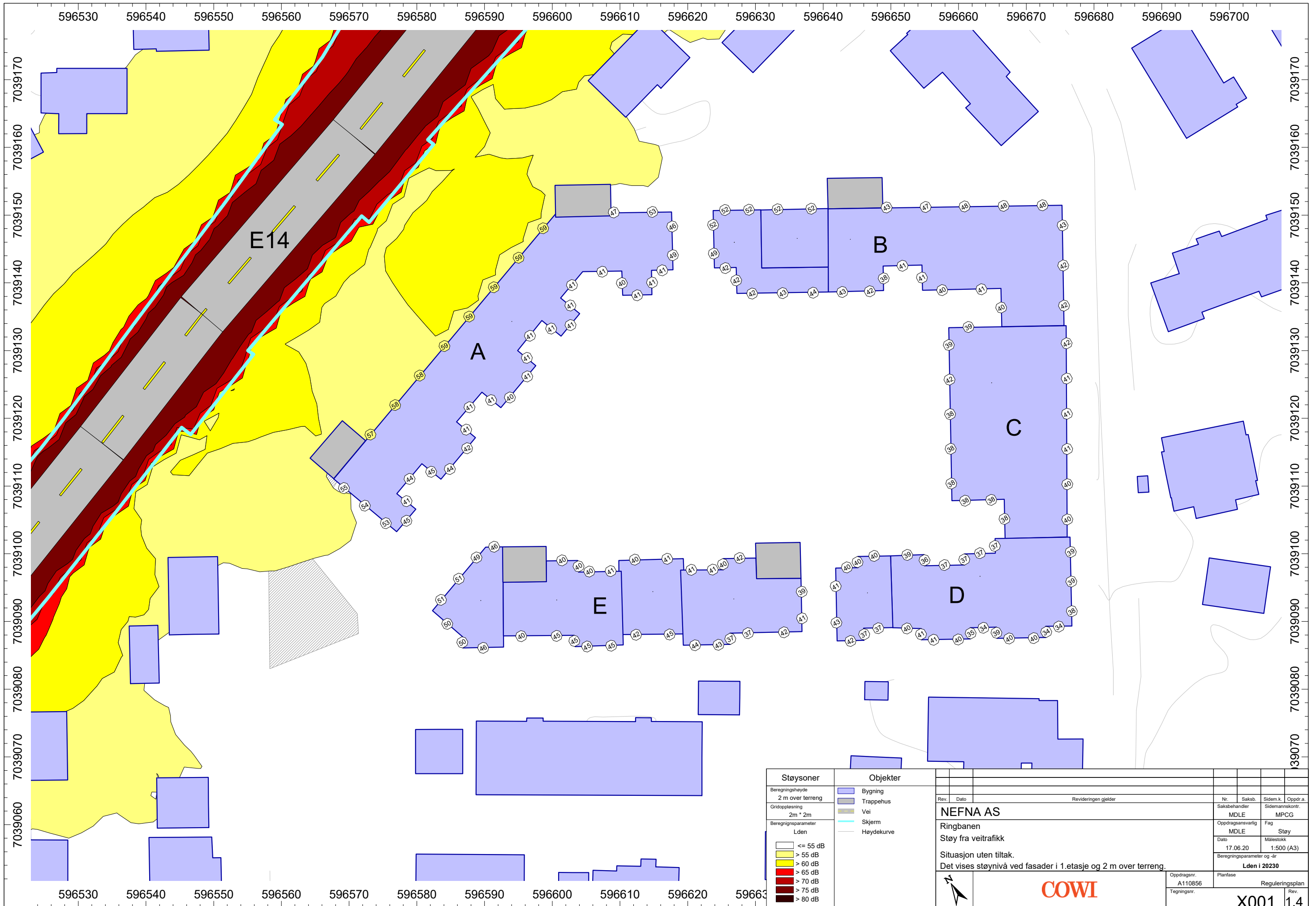
Fasader mot gate



Mål (utenom 1:43):	Dato:	Pro:	Kkr:
1:400	23.06.22	GH	SAJ
Filnavn:			

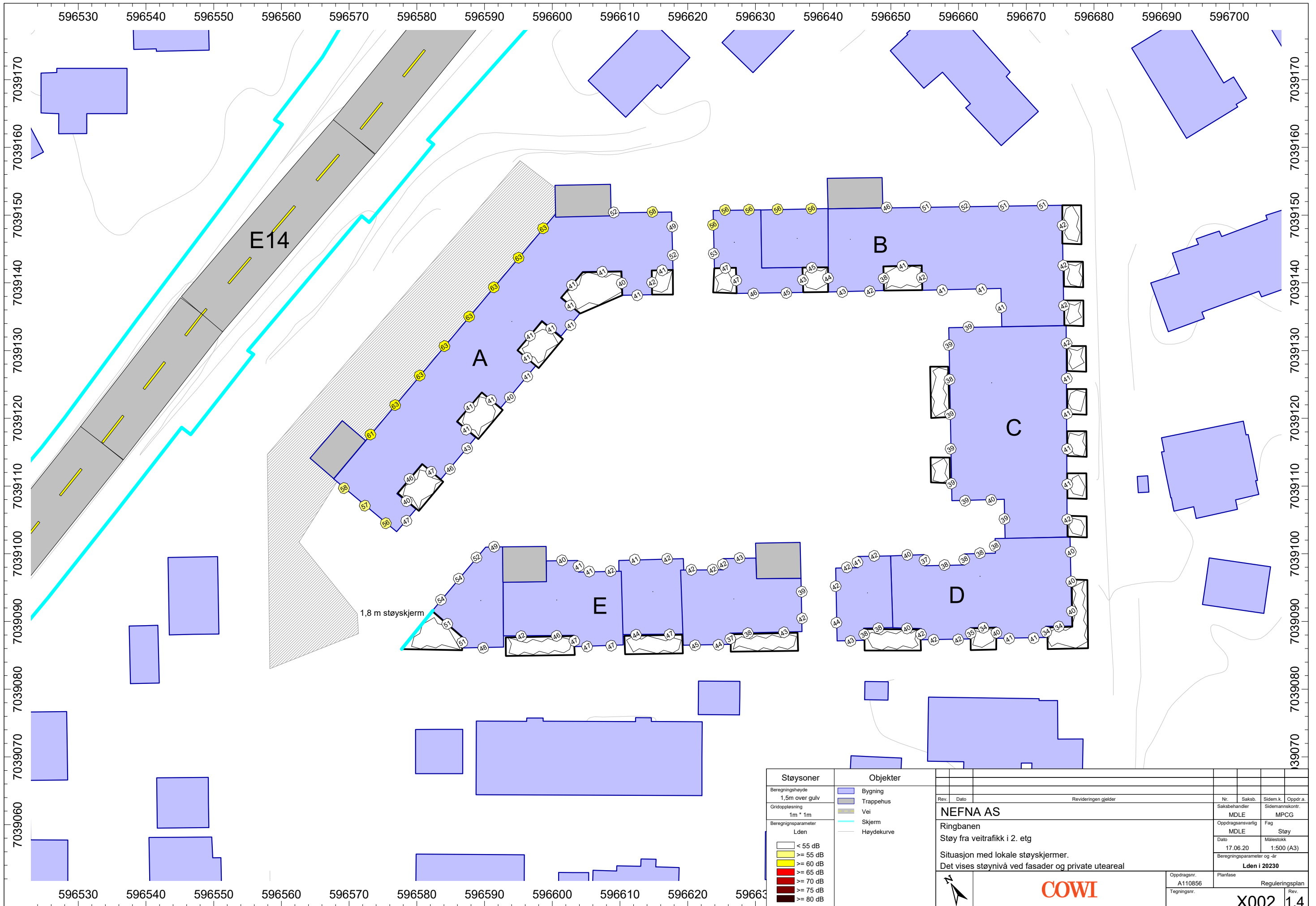


FILE: Nolumes\Prosjekt\Prosjekt for 2000\2017 PROSJEKTER\17062 Ringbanen\1706201 Forprosjekt\07 Egen
 prosjektering\7.3 Aktive arbeidsfiler\DAK_BIMAC23\1706201 Ringbanen AC23(d).pin





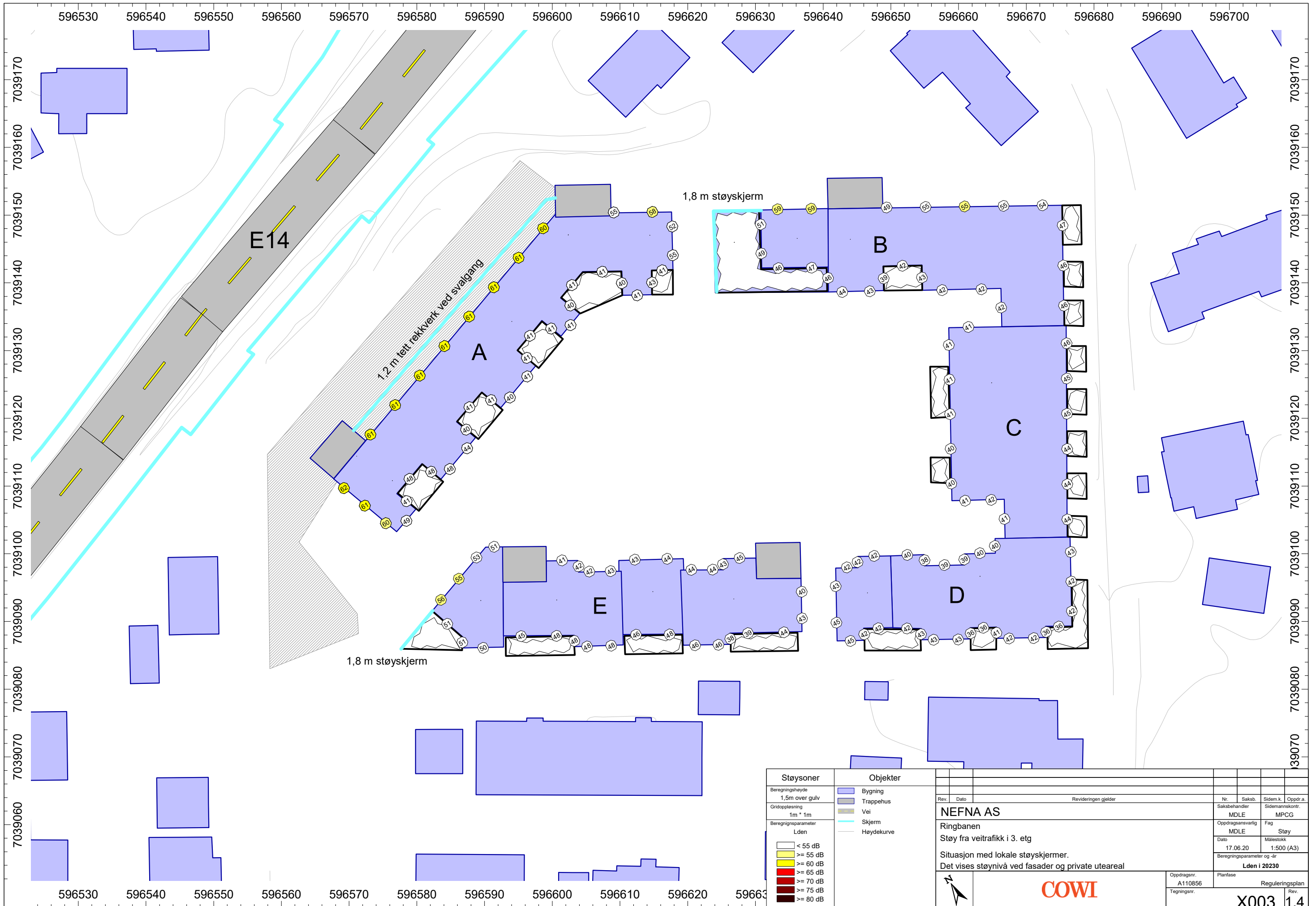
Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
NEFNA AS			Saksbehandler	MDLE	Sidemærkskontr.	MPCGG
Ringbanen			Oppdragsansvarlig	MDLE	Fag	Støy
Støy fra veitrafikk			Dato	17.06.20	Målestokk	1:500 (A3)
Situasjon uten tiltak.			Beregningsparameter og -år			
Det vises støynivå ved fasader i 1. etasje og 2 m over terreng.			Lden i 20230			
 			Oppdragsnr.	Planfase		
			A110856	Reguleringsplan		
Tegningsnr.			Rev.			
			X001 1.4			



Støysoner	
Beregningshøyde	1,5m over gulv
Gridoppløsning	1m * 1m
Beregningsparameter	Lden
< 55 dB	[Lightest yellow box]
>= 55 dB	[Yellow box]
>= 60 dB	[Orange box]
>= 65 dB	[Red-orange box]
>= 70 dB	[Red box]
>= 75 dB	[Dark red box]
>= 80 dB	[Darkest red box]

Objekter	
[Blue box]	Bygning
[Grey box]	Trappehus
[Light blue box]	Vei
[Cyan line]	Skjerm
[Dashed line]	Høydekurve

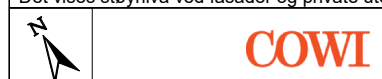
Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
NEFNA AS			Saksbehandler		Sidemærkekontr.	
Ringbanen			MDLE		MPCG	
Støy fra veitrafikk i 2. etg			Oppdragsansvarlig		Fag	
			MDLE		Støy	
Situasjon med lokale støyskjermer.			Dato		Målestokk	
Det vises støynivå ved fasader og private uteareal			17.06.20		1:500 (A3)	
			Beregningsparameter og -år			
			Lden i 20230			
Oppdragsnr.			Planfase		Reguleringsplan	
A110856					Rev.	
Tegningsnr.					X002 1.4	

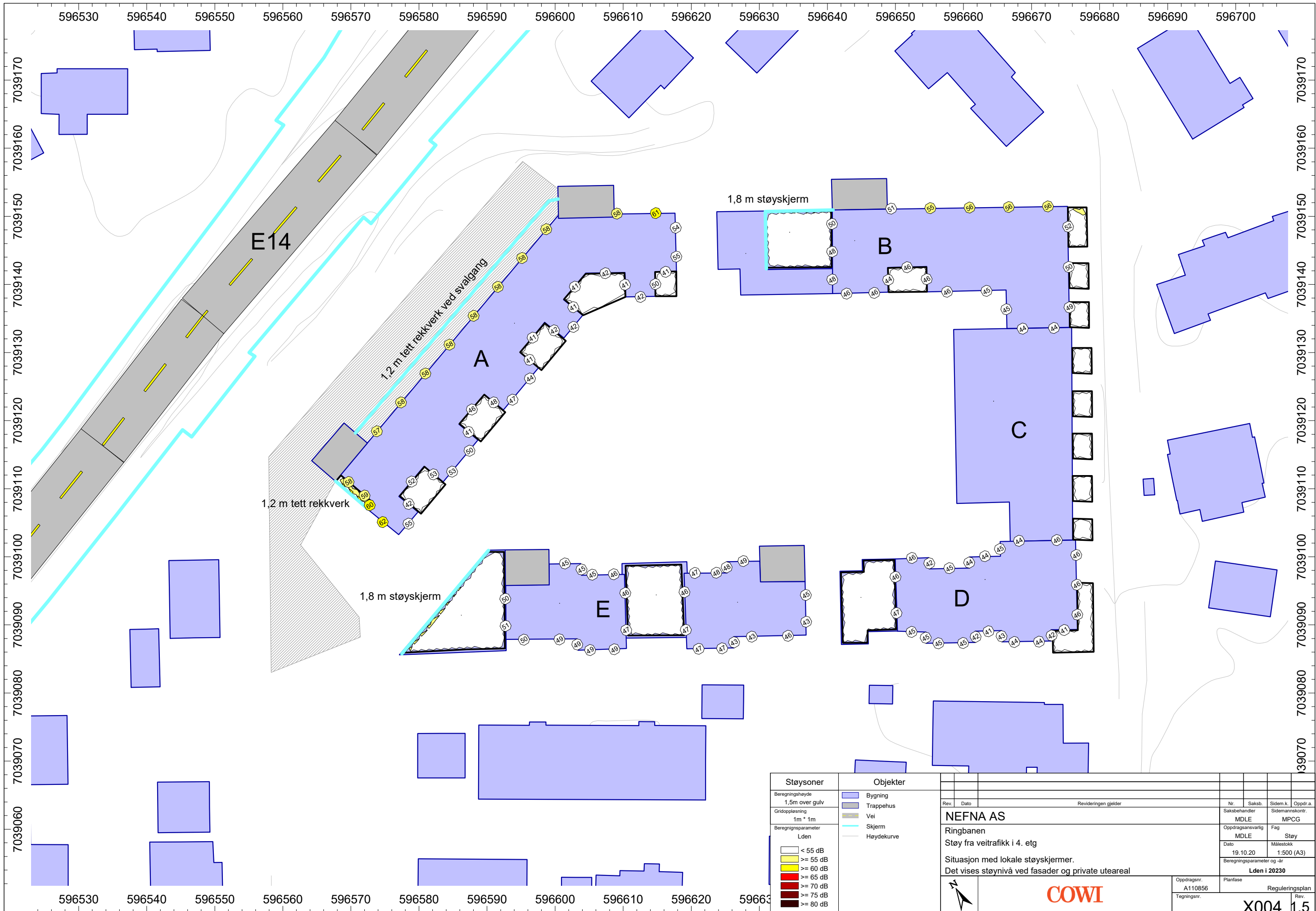


Støysoner	
Beregningshøyde	1,5m over gulv
Gridoppløsning	1m * 1m
Beregningsparameter	Lden
< 55 dB	[Light Yellow]
>= 55 dB	[Yellow]
>= 60 dB	[Orange]
>= 65 dB	[Red]
>= 70 dB	[Dark Red]
>= 75 dB	[Dark Red]
>= 80 dB	[Dark Brown]

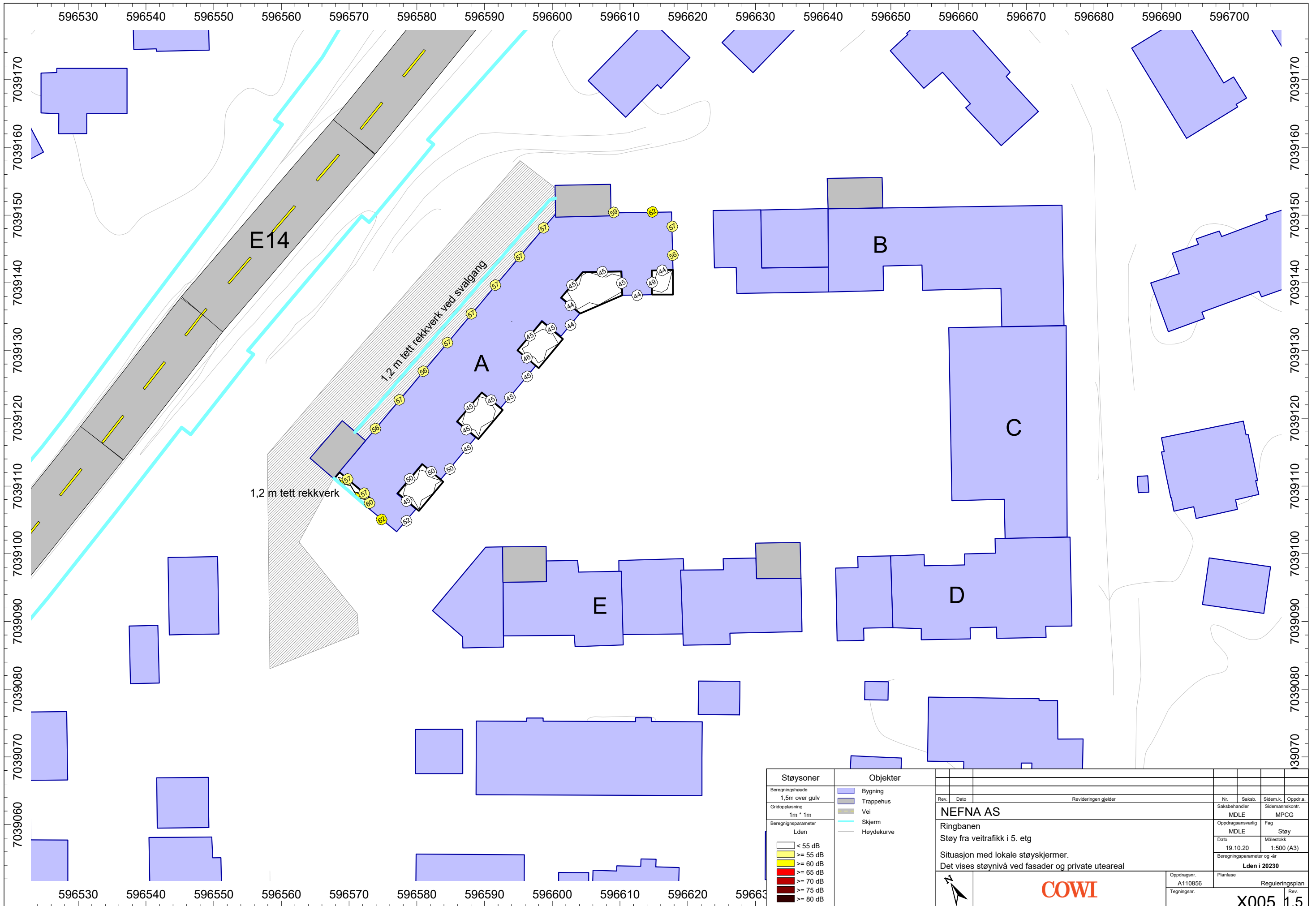
Objekter	
[Blue]	Bygning
[Grey]	Trappehus
[Light Blue]	Vei
[Cyan]	Skjerm
[Dashed Line]	Høydekurve

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
NEFNA AS			Saksbehandler		Sidemærkskrift	
Ringbanen			MDLE		MPCG	
Støy fra veitrafikk i 3. etg			Oppdragsansvarlig		Fag	
			MDLE		Støy	
			Dato		Målestokk	
			17.06.20		1:500 (A3)	
			Beregningsparameter og -år			
			Lden i 20230			
			Oppdragsnr.		Planfase	
			A110856		Reguleringsplan	
			Tegningsnr.		Rev.	
					X003 1.4	

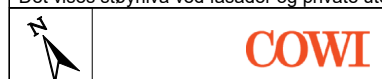




Rev.	Dato	Reviseringen gjelder			
NEFNA AS		Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Ringbanen		MDLE		MPCGG	
Støy fra veitrafikk i 4. etg		Oppdragsansvarlig	Fag		
Situasjon med lokale støyskjermer.		MDLE		Støy	
Det vises støynivå ved fasader og private uteareal		Dato	Målestokk		
		19.10.20	1:500 (A3)		
		Beregningsparameter og -år			
		Lden i 20230			
Oppdragsnr.	Planfase	Reguleringsplan			
A110856		Rev.			
Tegningsnr.	X004 1.5				



Rev.	Dato	Revideringen gjelder			
NEFNA AS		Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Ringbanen		MDLE		MPCG	
Støy fra veitrafikk i 5. etg		Oppdragsansvarlig	Fag	Støy	
Situasjon med lokale støyskjermer.		Dato	Målestokk		
Det vises støynivå ved fasader og private uteareal		19.10.20	1:500 (A3)		
		Beregningsparameter og -år	Lden i 20230		
Oppdragsnr.	Planfase	Reguleringsplan			
A110856		Rev.			
Tegningsnr.	X005 1.5				



Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen

Plan-ID:	1-275
Plannavn:	Boligfelt Ringbanen
Saksnr:	2017/11461
Datert:	18.06.2019
Sist revidert:	25.11.2020
Vedtatt:	17.12.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med «Boligfelt Ringbanen - plan-ID: 1-275».

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Området detaljreguleres iht. plan- og bygningsloven § 12-3. I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og § 12-6 reguleres området til følgende arealformål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- Boligbebyggelse (B) – rp kode 1110.
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) - rp kode 1113
- Energianlegg (BE) – rp kode 1510
- Uteoppholdsareal (f_BUT) – rp kode 1600.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB, BKB2) – rp kode 1800.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 punkt 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_S) - rp kode 2001.
- Kjøreveg (o_SKV) – rp kode 2011.
- Fortau (o_SF) – rp kode 2012.
- Gangveg/gangareal/gågate (f_SGG) – rp kode 2016.
- Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3) – rp kode 2019.
- Parkering (o_SPA) – rp kode 2080.

§ 2.3 Hensynssoner (pbl. 12-6)

- Sikringssone – Frisikt - rp kode 140.
- Støysone – Rød vegstøysone – rp kode 210.
- Støysone – Gul vegstøysone – rp kode 220.
- Båndlegging for regulering etter PBL – rp kode 710.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og

fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles til dem som skal utføre arbeid i marken.

§ 3.2 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 3.3 Støy

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side for vegtrafikkstøy. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være skjerpet til $L_{den} < 52$ dB.

Boliger skal ikke ha vindu i rød støysone for vegtrafikk, med støy over grenseverdier 62 db L_{den} for å hensynta sumstøy.

Innenfor BBB1 tillates ikke boenheter ensidig vendt mot E14. Det skal etableres støyskjermingstiltak på fasade av bygg BBB1 i form av tett rekkverk i minimum 1,2 meters høyde langs svalganger mot E14 fra 2.-5. etasje. Tilsvarende tett rekkverk skal etableres langs balkonger på sørvestre fasade i 4. og 5. etasje. Omfang av tett rekkverk ved svalgang og balkonger vises i støysonekart X002 – X005.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteoppholdsareal iht. MUA-krav § 5.3, med skjerpet støygrense $L_{den} \leq 52$ dB fra vegtrafikk, som et tiltak for å hensynta sumstøy. Dette kan løses med overbygde eller innglassede balkonger og/eller støyskjerm som vender mot støyen. Støyskjermer som skal oppføres er angitt med plassering og høyde i støysonekart X002 - X004. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at balkongen får tilfredsstillende lufting.

Fasade mot innglasset balkong regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

Det tillates støyskjerming på felles uteoppholdsareal for å oppnå støynivå ≤ 55 dB L_{den} for vegtrafikkstøy. Minst én sittegruppe og minst en sandkasse, eller andre typer lekeareal i tråd med kravene til sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel, skal være skjermet for flystøy i tillegg til vegtrafikkstøy. Områdene skal ikke overskride maksimalt tillatt støynivå $L_{den} = 52$ dB for flystøy. Tiltak kan være i form av konstruksjoner med tak, som gapahuker og lignende, og skal følge prinsippene for utforming angitt i støyrapportens kapittel 4.4. Utformingen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

§ 3.4 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.5 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal være:

- 1,5-2 bilplasser pr. boenhet $>100m^2$ BRA.
- 1,3-1,5 bilplasser pr. boenhet $100-50m^2$ BRA.
- 1-1,3 bilplass pr. boenhet $<50m^2$ BRA.
- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Bruksarealet for innglasset balkong skal ikke medregnes i leilighetsstørrelse ved utregning av parkeringskrav.

Areal for parkering, inkludert parkeringsplasser langs Ringbanen skal ikke tas med i BRA ved beregning av parkeringsplasser.

§ 3.6 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, interne gangveger, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonsløsninger, leke- og rekreasjonsareal, samt tilkomst for nødvendig renovasjon og utrykningskjøretøy.

For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, møbleringssoner og parkering.

§ 3.7 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal etableres trinnfri forbindelse gjennom planområdet fra fortau o_SF langs Ringbanen, via f_BUT, BKB og BKB2.

Alle boenheter skal være prosjektert etter gjeldende byggteknisk forskrift når det gjelder krav om tilgjengelig boenhet.

§ 3.8 Høyderestriksjonsflater/hinderflater

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen (tegning ENVA-P-08) for lufthavnen, dvs. ikke høyere enn kote 62 meter over havet. Bygg som når opp til maksimal byggehøyde på kote 62 meter over havet, dvs. tangerer horisontalflaten, skal utstyres med hinderlys.

§ 3.9 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Anleggstrafikk til området skal søke å benytte Ringbanen som adkomstveg, der dette er mulig. Bruk av øvrige adkomstveger til området bør unngås.

Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 4 og 5, skal tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.2 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 4.3 Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

§ 4.4 Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Ved all bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis igangsettingstillatelse. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran innenfor planområdet.

§ 4.5 Bruk av kraner

Dersom det skal benyttes kraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter horisontalflaten på kote 62 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Trondheim lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.

§ 4.6 Utomhusplan

Forprosjekt til utomhusplan skal være godkjent av Stjørdal kommune før rammetillatelse gis. Detaljert og kotesatt utomhusplan skal være godkjent av Stjørdal kommune før første igangsettelsestillatelse gis.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles i henhold til utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn, før sandlekeplass av tilstrekkelig størrelse og i maksimalt 50 m avstand til alle boenheter i byggetrinnet, er ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan. Felles uterom for hele planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.7 Støy

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i planbestemmelsene er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f_S

Arealet skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.9 Kjørveg, merket o_SKV

Kjørveg o_SKV skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan ved siste byggetrinn.

§ 4.10 Fortau, merket o_SF

Fortau o_SF skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.11 Gangveg/gangareal/gågate, merket f_SGG

Gangveg f_SGG skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.12 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG2 og f_SVG3

Møbleringssonene langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.13 Parkering langs Ringbanen, merket o_SPA

Parkering langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.14 Friområde

Friområde på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være sikret før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.15 Geoteknikk

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering.

§ 4.16 Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune og skal forelegges før rammetillatelse kan gis.

Før brukstillatelse gis for nye boliger skal kommunalt godkjent ledningsnett for vann og avløp (inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra brann- og feiervesenet, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett) være ferdig opparbeidet. Fordrøyning av overvann skal skje på egen tomt.

§ 4.17 Energianlegg

Plan for energianlegg skal være godkjent av Tensio, eller rette vedkommende myndighet, før det gis igangsettelsestillatelse.

Nettstasjon skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.18 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis rammetillatelse.

Renovasjonsanlegg skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.19 Fortau langs Kirkevegen

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn skal fortau langs Kirkevegen, fra undergang ved E14 i vest til eksisterende fortau/gang- og sykkelveg i øst som leder til friområde, være ferdig opparbeidet.

§ 4.20 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke spres som følge av utbyggingen. Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det undersøkes om det finnes viltvoksende svartelistede/fremmede arter innenfor planområdet. Dersom det gjøres funn, skal det lages en tiltaksplan for massehåndtering og bekjempelse av funn. Tiltaksplan innleveres senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse, og tiltak utføres i bygg- og anleggsperioden.

§ 4.21 Bebyggelse, merket BBB1-BBB5

Bebyggelsen skal føres opp i følgende rekkefølge: BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 5.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen.

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 12000 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet.

Ved full utbygging skal planområdet inneholde minimum 10 boenheter pr. daa. utbyggingsareal.

Det tillates oppført mindre tekniske installasjoner som heis- og trapperomsoppbygg over maksimum kotehøyde. Med dette menes installasjoner med maks høyde på 1,5 meter og som maksimum dekker 10 % av takflaten. De skal plasseres minst 1 meter fra gesims.

Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms leiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke.

Det tillates felles takterrasser.

Mot Lillemovegen tillates det at balkonger krager ut maksimalt 2 meter over byggegrensen, innenfor formålsgrensen.

5.1.1 Område BBB1:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 3800 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 28,1.

5.1.2 Område BBB2:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2300 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.1.3 Område BBB3:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2100 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.1.4 Område BBB4:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 1600 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.1.5 Område BBB5:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2300 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

§ 5.2 Uteoppholdsareal, merket f_BUT

Uteoppholdsareal f_BUT skal være tilgjengelig for alle og fysisk sikret mot daglig trafikk. Det skal opparbeides kjørbare gangveger dimensjonert for buss, med minimum 4 meter vegbredde og som tåler minimum 10 tonn akseltrykk.

Innkjøring til uterommet via kjørbare gangveger reguleres med bom, som kan forseres av gående og syklende, samt renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

F_BUT skal opparbeides med felles uteoppholdsarealer. Utearealet skal opparbeides med sandlekeplass og nærlekeplass, iht. utomhusplan. Ved full utbygging skal området bestå av minimum 1500 m² uteopphold. Arealet skal skjermes mot støy iht. tiltak i støyutredning.

Det skal etableres minimum 2 områder som faller inn under kategorien sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel. Dvs. at de er møblert med sitteplasser og lekeapparat for små barn.

Det tillates parkeringsanlegg under terreng. Konstruksjonen må dimensjoneres og utføres slik at grøntanlegg og beplantning kan anlegges. Terrenget i uteoppholdsarealet skal være variert og utformes med vegetasjon.

Det skal velges tresorter som blir minst 10 meter høye.

Områder for planting av trær og busker skal anlegges med gode vekstforhold slik at plantene når sitt fulle vekstpotensial.

I områder hvor det skal anlegges gress skal jordoverdekningen være minimum 20 cm.

§ 5.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

3-roms boenheter og større skal ha tilgang på minimum 8 m² privat uteoppholdsareal, og 2-roms boenheter skal minimum ha tilgang på 5 m² privat uteoppholdsareal.

Det skal minimum avsettes 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. I MUA medregnes private uteoppholdsareal på inntil 8 m² for hver 3-roms boenhet eller større og inntil 5 m² for hver 2-roms boenhet. Overbygd/innglasset privat uteoppholdsareal, samt flystøyskjermert areal på bakkeplan kan regnes med i MUA.

Inntil 30 % av MUA kan dekkes av felles uteareal på tak.

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Kjørbare gangveger innenfor uteoppholdsareal f_BUT skal regnes med i MUA. Stripper med felles uteoppholdsareal i inntil 4 m bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal ikke regnes med i MUA.

Felles uteoppholdsareal med en høyere støybelastning enn 55 dB L_{den} for vegtrafikkstøy skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekeareal i henhold til arealkrav.

§ 5.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene BKB og BKB2 skal samlet ha en maksimal BRA = 400 m².

5.4.1 Område BKB

Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom BBB1 og BBB2, og BBB4 og BBB5 fra 2. etasje til og med maksimal gesimshøyde kote + 25. Så lenge bredde opprettholdes tillates mindre avvik i plassering av BKB.

5.4.2 Område BKB2

Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå. Bebyggelse tillates oppført fra 2. etasje til 3. etasje, med maksimal gesimshøyde kote + 21,7. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom BBB2 og BBB3, og BBB4 og BBB3 i 4. etasje med maksimal gesimshøyde kote + 24,9. Klimatiserte broer skal trekkes inn fra fasadeliv med minimum 2 meter. Så lenge bredde opprettholdes tillates mindre avvik i plassering av BKB2.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg, merket o_SKV

Kjøreveg o_SKV er offentlig.

§ 6.2 Fortau, merket o_SF

Fortau o_SF er offentlig, og skal opparbeides til minimum 2,5 meter bredde.

§ 6.3 Gangveg/gangareal/gågate, merket f_SGG

Gangveg f_SGG skal være felles for beboere i planområdet.

§ 6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f_S

Arealet skal være felles for beboerne i planområdet. Det skal inneholde en kjøreveg som leder til en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampen tillates ikke plassert innenfor båndleggingssonen for regulering etter PBL (rp kode 710). Nedkjøringsrampen skal ha en maks stigningsgrad på 1:8. Ved rampen skal det være en frisiktsone uten sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm.

Arealet skal utformes med gangareal som tilknyttes gangveg f_SGG.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG1

Arealet skal opparbeides med vegetasjon, i tråd med godkjent utomhusplan. Se også § 7.4 *Båndleggingssone*.

Området kan benyttes til snøopplag.

§ 6.6 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG3 og f_SVG2

Dette er møbleringssoner, som skal opparbeides i tråd med utomhusplan. Møbleringsssonene er felles for eiendommer med avkjørsel til Ringbanen, eiendom gnr/bnr: 105/188, 105/191, 105/163, 105/132, 105/26, 105/131, 107/402, 107/403, 105/173, 107/393, 102/184, 102/441 og 107/394.

§ 6.7 Parkering

Personbil:

Det skal etableres parkeringskjeller med parkering tilknyttet boenhetene og for gjesteparkering, under boligbebyggelse (BBB) og uteoppholdsareal (f_BUT). Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser, som skal plasseres med nærhet til heisanlegg.

Parkeringsområde o_SPA langs Ringbanen er offentlige parkeringsplasser. Det skal opparbeides maks. 6 parkeringsplasser.

Sykkel:

Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for beboere og minst 30 % av plassene for gjester, skal plasseres under tak. Plassene utendørs skal tilrettelegges i tilknytning til innganger ved alle

byggetrinn, og ha stativ som sykler kan låses fast i. Plasser som tilrettelegges i parkeringskjeller skal plasseres ved heis- og trappeoppgang/boder, fordelt for alle byggetrinn.

§ 6.8 Energianlegg, merket BE

Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankart. Eventuelt i kjeller etter godkjenning av Tensio. Det tillates at plasseringen av energianlegget justeres med inntil 2 meter langs kjøreveg o_SKV, innenfor f_BUT.

§ 6.9 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor uteoppholdsareal merket f_BUT. Nedsenket løsning med 4 enheter for avfall (matavfall, plast/papir, restavfall og glass/metall) skal velges.

Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for utforming og plassering av anlegget. Avstand fra boenhet til felles renovasjonsanlegg skal være maksimum 100 meter. Det skal være trinnfri forbindelse mellom boenheter og felles renovasjonsanlegg. Containerne skal være orienterbare og ha god lesbarhet for alle. Anlegget skal plasseres lett tilgjengelig for renovasjonsbil.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringsone – frisikt

I siktsone skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegger.

§ 7.2 Støysone – Gul sone

Gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

§ 7.3 Støysone – Rød sone

Gjelder rød sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

§ 7.4 Båndleggingsone

Sone for båndlegging for firefelts E14. Innenfor sonen skal det ikke gjøres tiltak til hinder for fremtidig fremføring av veg.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B Boligbebyggelse
- BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BE Energianlegg
- BUT Uteoppholdsareal
- BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGG Gangveg/gangareal/gågate
- SVG Annen veggrunn - grøntareal

SPA Parkering

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt Frisikt
- H210 Rød sone iht. T-1442
- H220 Gul sone iht. T-1442
- H710 Båndlegging for regulering etter PBL

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Grense for sikringszone
- Grense for støvsone
- Grense for båndleggingszone

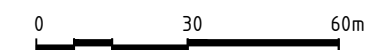
Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
 Dato for basiskart:
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse: 1m
 Kartmålestokk: 1:1500



Stjørdal kommune

Detaljregulering Boligfelt Ringbanen

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
5035_1-275

Forslagsstiller:
NEFNA A/S

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon
28.08.2018	13.01.2020
20.11.2020	

Kommunestyret sitt vedtak

Vedtatt i kommunestyret 17.12.2020 sak 120/2020
 Behandlet i Utvalg plan og miljø 09.12.2020 sak 219/2020
 Offentlig ettersyn fra 29.08.2019 til 10.10.2019

	SAKS-NR	DATO	SIGN
I. gangs behandling	128/19	21.08.2019	inglon
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		13.03.2018	inglon
Oppstartsmøte...		14.02.2018	inglon
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGNNR.	DATO	SIGN.
		18.06.2019	inglon

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av



PLANKONSULENT

BekreftDato
Date

PLANSJEFNAVN
Plansjef



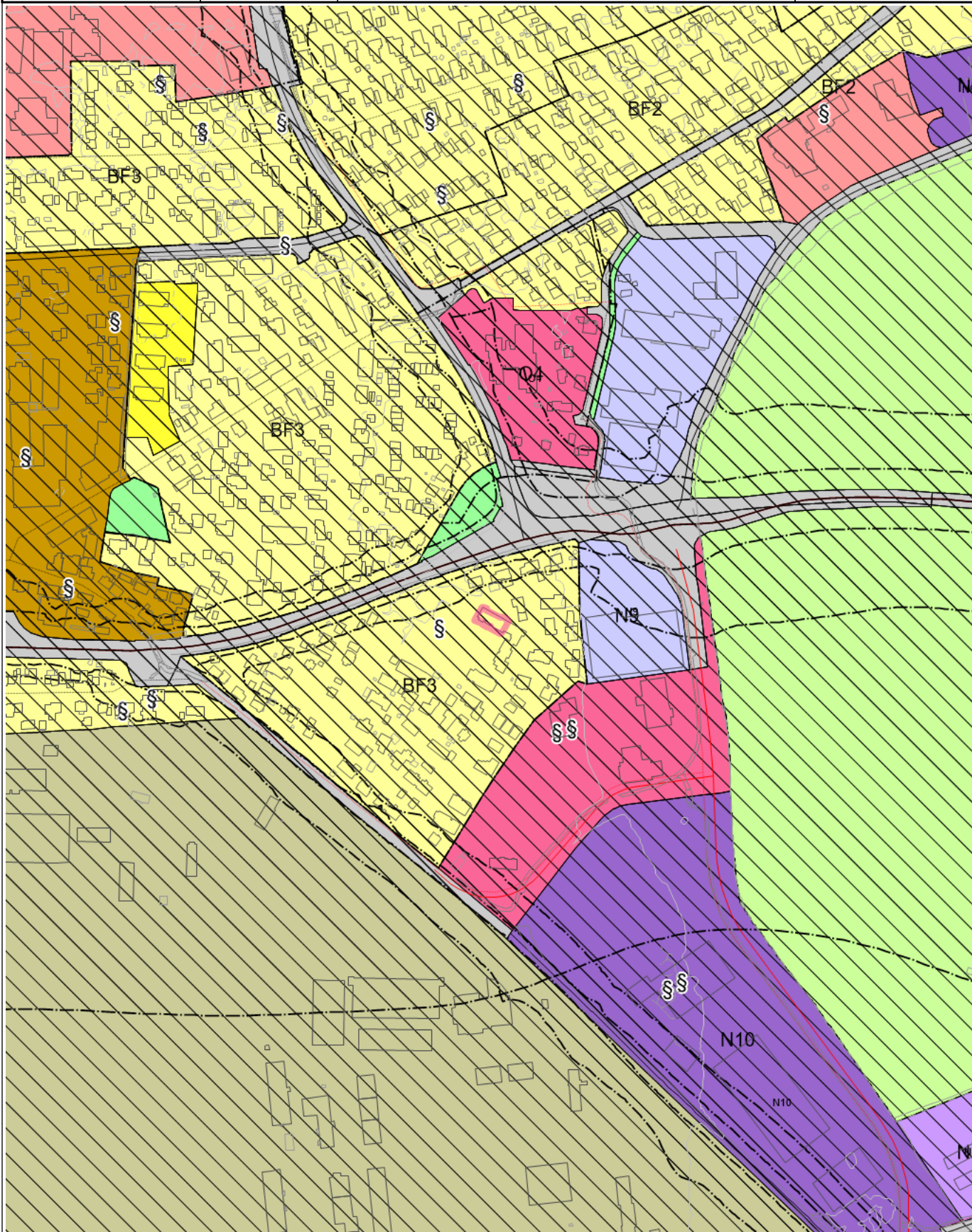
Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 446	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Ringbanen 44 7514 STJØRDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

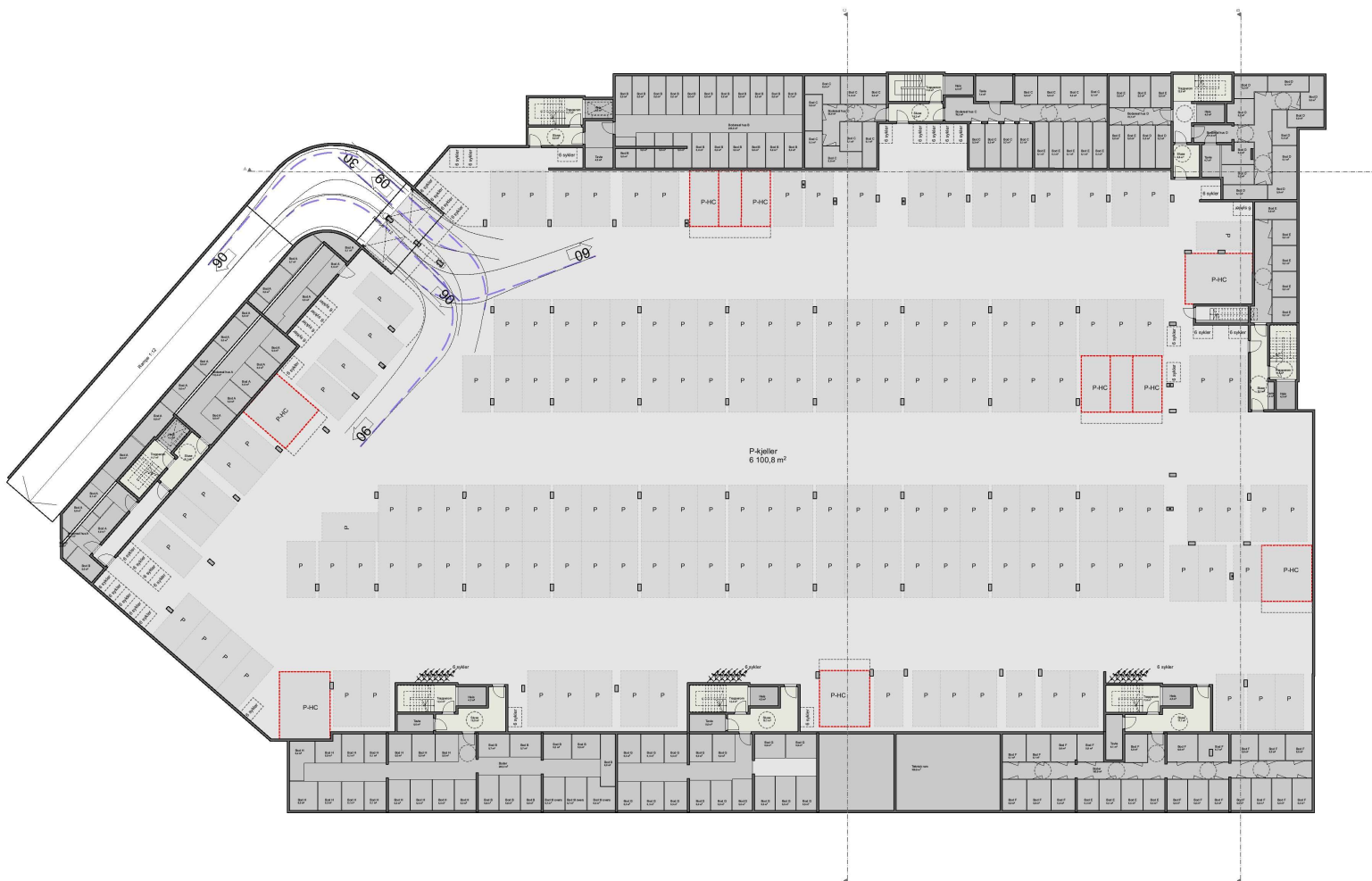
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		TakoverbyggKant		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
§	Dispensasjon fra planregister	§	Dispensasjon fra planregister		KpOmråde - Gjeldende
	Byggegrense		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		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		Forretninger - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
	Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig		Veg - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Friområde - Nåværende		Forsvaret - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende				

P-kjeller:

Krav P-plasser: 168, derav 9 HC-plasser.

Krav sykkel: 304

Vist i kjeller: 228 (76 på bakkeplan)



1811

A20-K B

Sak nr. Tegn nr. Rev.

Indeksplan:

Rev.	Rev. gjelder:	Dato:	Pro.	Kjor.
7				
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				
101				
102				
103				
104				
105				
106				
107				
108				
109				
110				
111				
112				
113				
114				
115				
116				
117				
118				
119				
120				
121				
122				
123				
124				
125				
126				
127				
128				
129				
130				
131				
132				
133				
134				
135				
136				
137				
138				
139				
140				
141				
142				
143				
144				
145				
146				
147				
148				
149				
150				
151				
152				
153				
154				
155				
156				
157				
158				
159				
160				
161				
162				
163				
164				
165				
166				
167				
168				
169				
170				
171				
172				
173				
174				
175				
176				
177				
178				
179				
180				
181				
182				
183				
184				
185				
186				
187				
188				
189				
190				
191				
192				
193				
194				
195				
196				
197				
198				
199				
200				

Prosjekt:

Ringbanen
Boligprosjekt

gnr./bnr.: 107/398, 102/441 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

Tilakshaver:

Nefna AS

Tlf: -
E-post: -

Entreprenør:

Tlf: -
E-post: -

Fase:

RAMMESØKNAD

SKIBNES ARKITEKTER AS

MVA:
Dronningens gate 66, 7012 Torshov
Tlf: 73675837 Faks: 73575842
E-post: skibnes@skibnes.no
Org.nr.: NO 999 147 704

Beskrivelse:

Plan P-kjeller

Mål (uskrevet i A3):	Dato:	Pro:	Kjor:
1:400	23.06.22	GH	SAJ
	Fileavn:	-	-

Sak nr. Tegn nr. Rev.

1811

A20-K B



ADVANSIA AS
Postboks 18
0216 OSLO

Deres ref
Morten Svarstad

Vår ref
2022/7330-138

Saksbehandler
Marit Kristine Pedersen

Dato
22.04.2024

Godkjenning - Midlertidig brukstillatelse - 107/394 - Ringbanen 22

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd utstedes det midlertidig brukstillatelse for bygg C, D, E og F (68 leiligheter), samt deler av p-kjeller og utomhusarealet på gnr. 107, bnr. 394, Ringbanen 22. Frist for ferdigstilling settes til 01.07.2025.

Saksopplysninger

Søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd ble mottatt 22.03.2024. Tilstrekkelig sikkerhetsnivå ble bekreftet 19.04.2024.

Brukstillatelsen gjelder for

Adresse: Ringbanen 22, 7514 STJØRDAL

Eiendom: 107/394

Byggetiltak: bygg C, D, E og F (68 leiligheter), samt deler av p-kjeller og utomhusarealet.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for deler av tiltaket.

Gjenstående arbeider

Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår før søknad om ferdigattest:

- Bygg A, B, G og H, samt resterende del av utomhusarealer.

Gebyr

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr, jf. [gebyrforskriften](#). Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr, registreringsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr.

For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet § 3-2, 3-10.

Type gebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler, § 3-2	Per søknad	1740 kr
Midlertidig brukstillatelse, § 3-10	Per søknad	2320 kr
Sum		4060 kr

Det ilegges et gebyr på kr 4060,-. Faktura sendes tiltakshaver.

Klageadgang

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

Med hilsen

Erik Fenstad

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak
45720573

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

Kopi til:

NEFNA AS

Prestmovegen 77

7514

STJØRDAL

Ivar Skjelstad

Trude Elin Skogan

Roger Hernes

Anton Ploshchik

Ringbanen 28

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Ringbanen Linje 311	15 min	1 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	23 min	1.7 km
Trondheim Værnes	7 min	

Skoler

Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	19 min	1.4 km
Fagerhaug International School (1-10 ... 137 elever, 10 klasser	19 min	1.4 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	20 min	1.5 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	5 min	2.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	16 min	1.1 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	22 min	1.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	14 min	11.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	11 min
Torgkvartalet	13 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

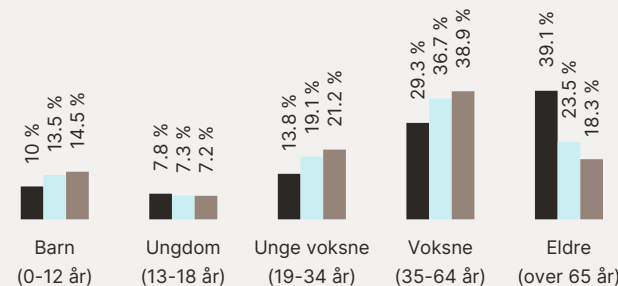


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum østre/Lillemoen	859	465
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	18 min	1.3 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	21 min	1.5 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Stjørdal	11 min	
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	13 min	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 82/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

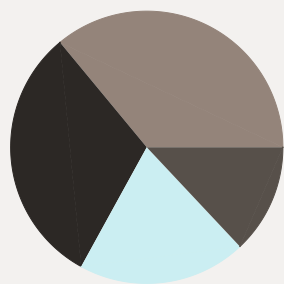
🏃 Halsen barne- og ungdomsskole 17 min 🚶
Ballspill 1.2 km

🏃 Ny storhall på Øverlands Minde 20 min 🚶
Aktivitetshall 1.4 km

🏃 Fitnesspoint Stjørdal 16 min 🚶

🏃 3-T Stjørdal 16 min 🚶

Boligmasse



■ 31% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 36% blokk
■ 13% annet

«Ei perle i Trøndelag»

Sitat fra en lokalkjent

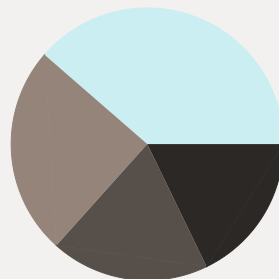


Varer/Tjenester

📍 Domus Kjøpesenter Stjørdal 13 min 🚶

📍 Boots apotek Stjørdal 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 18% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 25% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

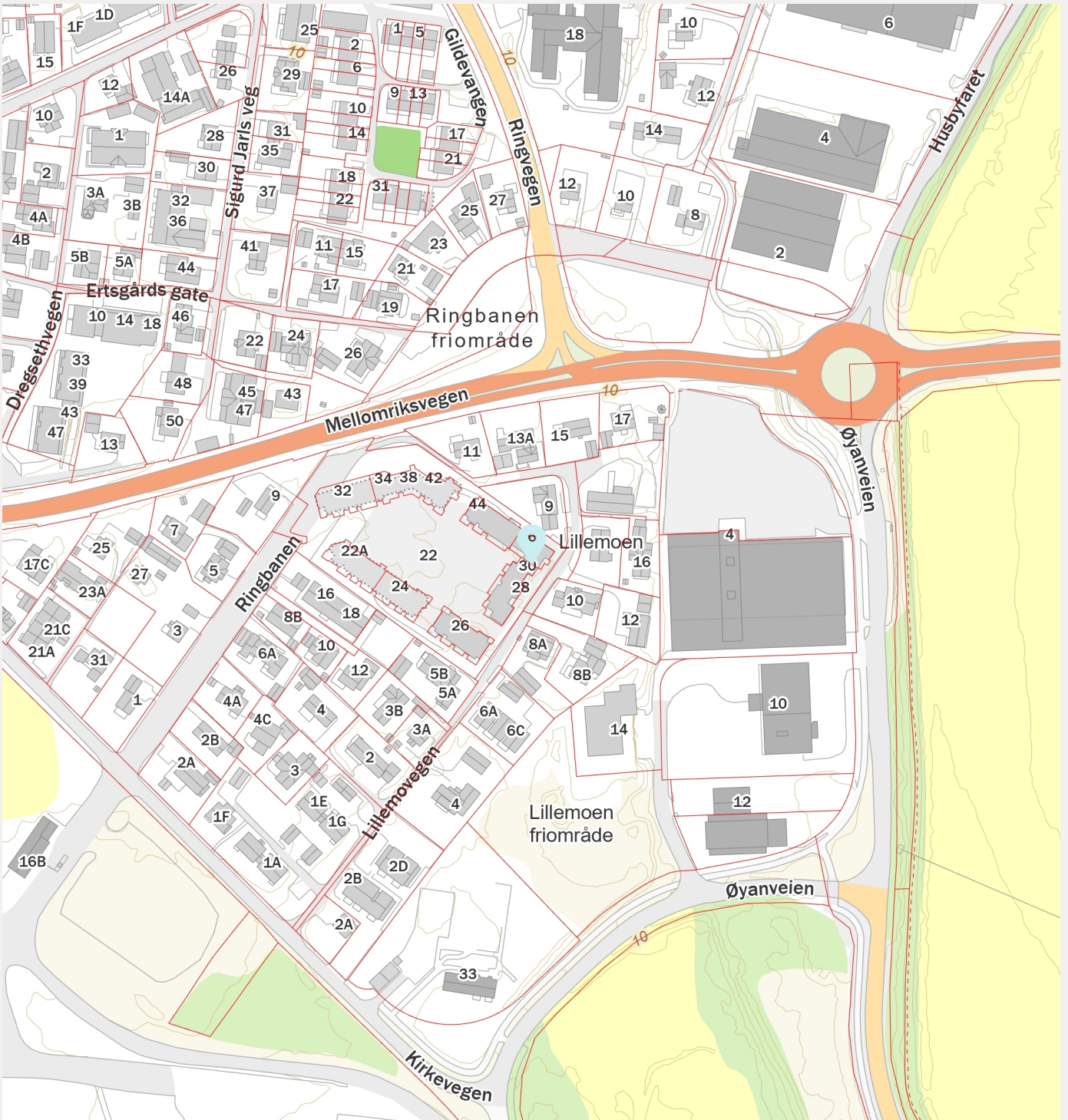
■ Stjørdal sentrum østre/Lillemoen

■ Stjørdal

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



ORDENSREGLER FOR SAMEIET HANGAREN 5

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenn, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 31.01.2024

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 5

Tid: 03.04.2024 klokken 18.00

Sted: Kjøpmannsgata 10, Stjørdal

Saker

1 **Konstituering**

- Registrering: 4 av 20 seksjoner var representert i møtet
- Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent
- Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og Line Brauten ble valgt til å føre protokoll
- Signering av protokoll: Thea Marie Røddesnes ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 **Orientering**

Eiendomsorganisering

Line Brauten gjennomgikk organiseringen av eiendommen i tråd med reguleringsplan med bestemmelser. Det ble opplyst at det er fattet vedtak om sammenslåing av sameiene Hangaren 3, 4, 5 og 6. Dette arbeidet vil starte opp etter overtakelse/hjemmelsoverføring. Det ble videre orientert om organiseringen av felles utearealer og parkeringskjeller. Begge er organisert som tingsrettslige sameier (realsameier).

TV/Internett fra NTE Telekom

Jim Ringseth orienterte om sine leveranser til sameiet. NTEs presentasjon blir utsendt til seksjonseierne.

Ladeanlegg i parkeringskjeller fra Aneo

Adele H. Gjøse orienterte om sine leveranser av ladeanlegg i parkeringskjelleren. Informasjon om anlegget, bestilling m.v. hentes fra deres nettsider.

Forretningsførsel fra BoMidt

Hanne Strand orienterte om de oppgaver forretningsfører skal bistå sameiet og styret med. BoMidts presentasjon blir utsendt til seksjonseierne.

Utbygger Nefna AS

Edvind By ga praktisk informasjon ifm. overtakelse.

3 **Vedtekter**

Sameiets vedtekter ble gjennomgått.

4 **Ordensregler**

Sameiets ordensregler ble gjennomgått.

5 Valg

I tillegg til det sittende styreleder ble det valgt inn to nye styremedlemmer:

<u>Styremedlemmer</u>	<u>Periode</u>
Ove Holme	2024-2025
Arne Klæth	2024-2025

Thea Marie Røddesnes

Sissel Sagmyr



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514441614

Dokument

Protokoll ekstraord.årsmøte Hangaren 5 030424
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-04-04 13:41:21 CEST (+0200) av Sissel Sagmyr (SS)
Ferdigstilt den 2024-04-05 10:58:08 CEST (+0200)

Underskriverne

Sissel Sagmyr (SS)
Brauten Eiendom AS
sissel@brauteneiendom.no
+4791171521
Signert 2024-04-05 10:58:08 CEST (+0200)

Thea Marie Røddesnes (TMR)
thearoddesnes@hotmail.com
Signert 2024-04-04 16:48:43 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 5

Møtetidspunkt: 31.01.2024 digitalt møte

Saker

1 Konstituering

Registrering: Alle seksjonene var representert i møtet

Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og til å føre protokoll

Signering av protokoll: Edvind By ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 Sammenslåing

Eiendommene gnr 107 bnr 446, 447, 448 og 449 i Stjørdal kommune ferdigstilles omtrent samtidig. Det anses som hensiktsmessig å ha muligheten til å kunne sammenslå disse eiendommene og etablere ett felles eierseksjonssameie. Dette vil medføre enklere administrasjon- og drift samt vil kunne gi en del kostnadsbesparelser.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at utbygger Nefna AS org. 916339631 skal ha rett til å sammenslå eiendommen gnr 107 bnr 448 med eiendommene gnr 107 bnr 446-447 og 449. En eventuell sammenslåing utføres innen utgangen av 2024. Retten bortfaller om ikke sammenslåing er igangsatt innen utgangen av 2024.

3 Ordensregler

Ordensregler ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

4 Budsjett

Inntil sammenslåing er gjennomført må eiendommen ha eget budsjett.

Budsjettforslag ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

5

Valg

Følgende ble valgt:

Styreleder

Edvind By

Periode

2024 – 2025

Styremedlem

Tor Birger Dahling

Periode

2024 – 2025

Forretningsfører

Boligbyggelaget Midt org.nr. 926 332 104



Edvind By



Sissel Sagmyr

Planer om å kjøpe bolig?

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

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

Møt våre dyktige rådgivere ved Selbu Sparebank avd. Stjørdal!



Lena Lenvik

☎ 45 49 29 59



Martin Jøssund

☎ 48 14 78 99



Line M. Korstad

☎ 92 02 13 42



Kenneth Haugen

☎ 99 32 44 01



Silje N. Kvål

☎ 99 26 47 90



Pål A. Brøndbo

☎ 90 16 17 35

eller kom gjerne innom i Kjøpmannsgata 33!

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANGAREN 5

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Hangaren 5.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 20 eierseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 448 i Stjørdal kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Organisering av parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 107 bnr. 450.

Parkeringseiendommen vil bli fradelt som egen eiendom og etablert som et eget sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Organisering av felles utomhusarealer

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan Boligfelt Ringbanen med Plan-ID 5035_1-275 ivaretas på eiendommen gnr. 107 bnr. 394. Eiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Drift og vedlikehold av portrom

Ansvar for og kostnader med drift av portrommet på sameiets eiendom, er iht.

erklæringer/rettigheter lagt til Realsameiet Hangaren Fellesareal gnr 107 bnr 394.

Den aktuelle del av eiendommen som skal driftes av Fellesarealsameiet, er til bruk for alle matrikkelenhetene innenfor reguleringsplan Boligfelt Ringbanen med Plan-ID 5035_1-275.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

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

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

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av de valgte styremedlemmene skal det velges en representant til styret i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameiets styrerepresentant for disse sameiene innehar fullmakt på vegne av seksjonseieren til å representere deres andeler i de respektive sameiene.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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.

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

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.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en revisor. Det er styrets oppgave å engasjere revisor.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdig grunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader oppvarming/fjernvarme faktureres à konto etter eierbrøk, men avregnes årlig etter målt forbruk.

Kostnader til Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal kreves inn sammen med øvrige felleskostnader. De nevnte sameiene fakturerer Sameiet Hangaren 5 for tilknyttede realandeler. Felleskostnader fra disse fordeles iht. vedtektsfestet fordelingsnøkkel i de respektive sameienes vedtekter.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

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