

1811

A20-3D

Sak nr.  Rev.

Tem.nr.:

Bookeplan:

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

Prosjekt:

**Ringbanen**  
Bolligprosjekt

g.nr./b.nr.: 107/398, 102/441 m.fl.  
STJØRDAL KOMMUNE

Tilbyrskriver:

SpennArmering AS

Til:

Entreprenør:

Til:

Ekspert:

Arkitekt:

RAMMESØKNAD

**SKIBNES** ARKITEKTER AS

KVALL  
KVALVÅGEN 68 7012 TRONDHEIM  
Tlf: 73 50 56 50 Fax: 73 50 56 51  
E-post: ark@skibnes.no Org.nr.: NO 990 147 704

Beitingsnr.:

3D-illustrasjoner

Mål (utenom A3):

Dato: 23.05.22

Pro: GH

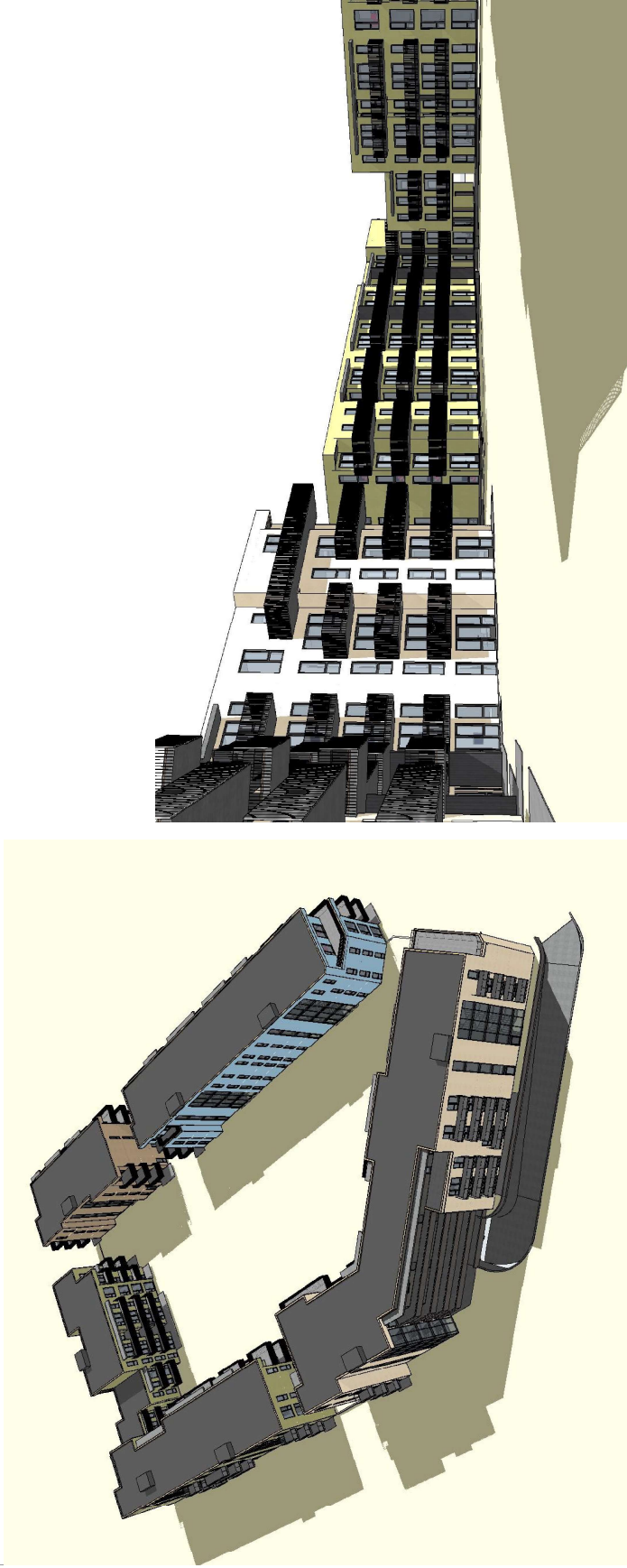
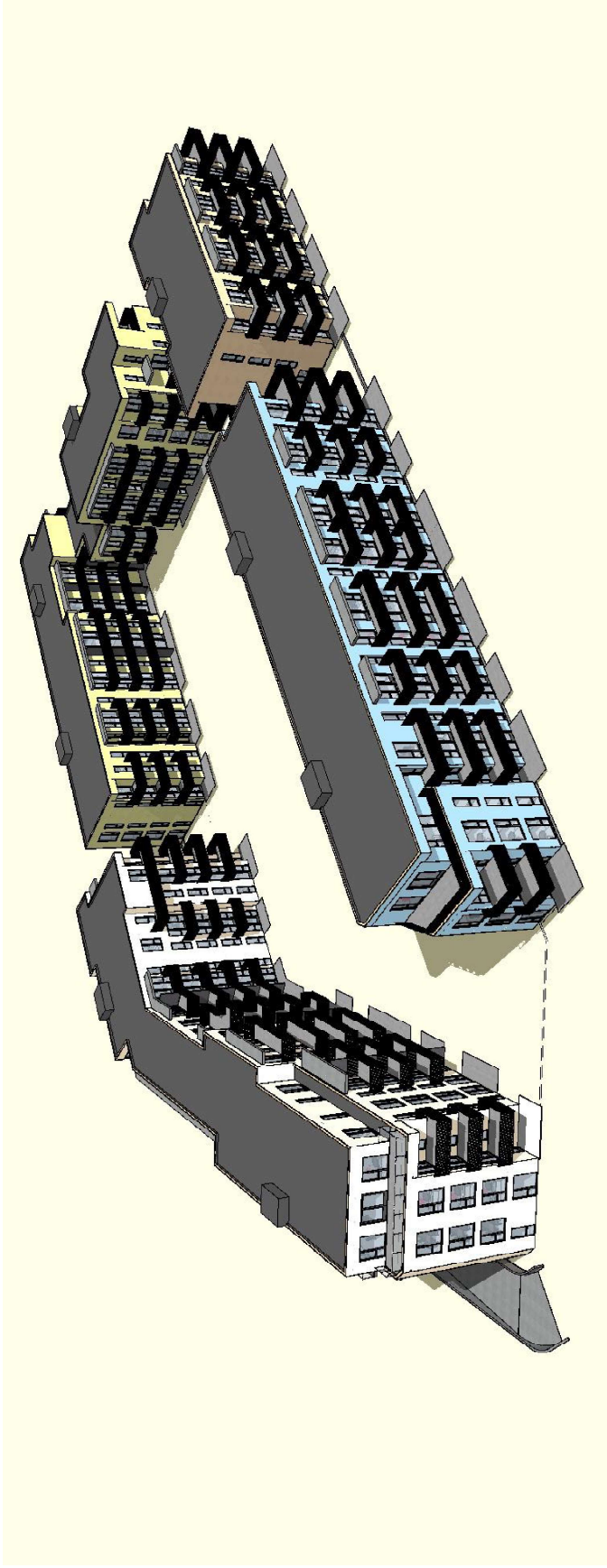
Rev: SAU

Ekspert: I

Rev.

Sak nr. 1811

Tem.nr. A20-3D



202104

A20-01

Sak nr. 202104  
Tegn nr. A20-01  
Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

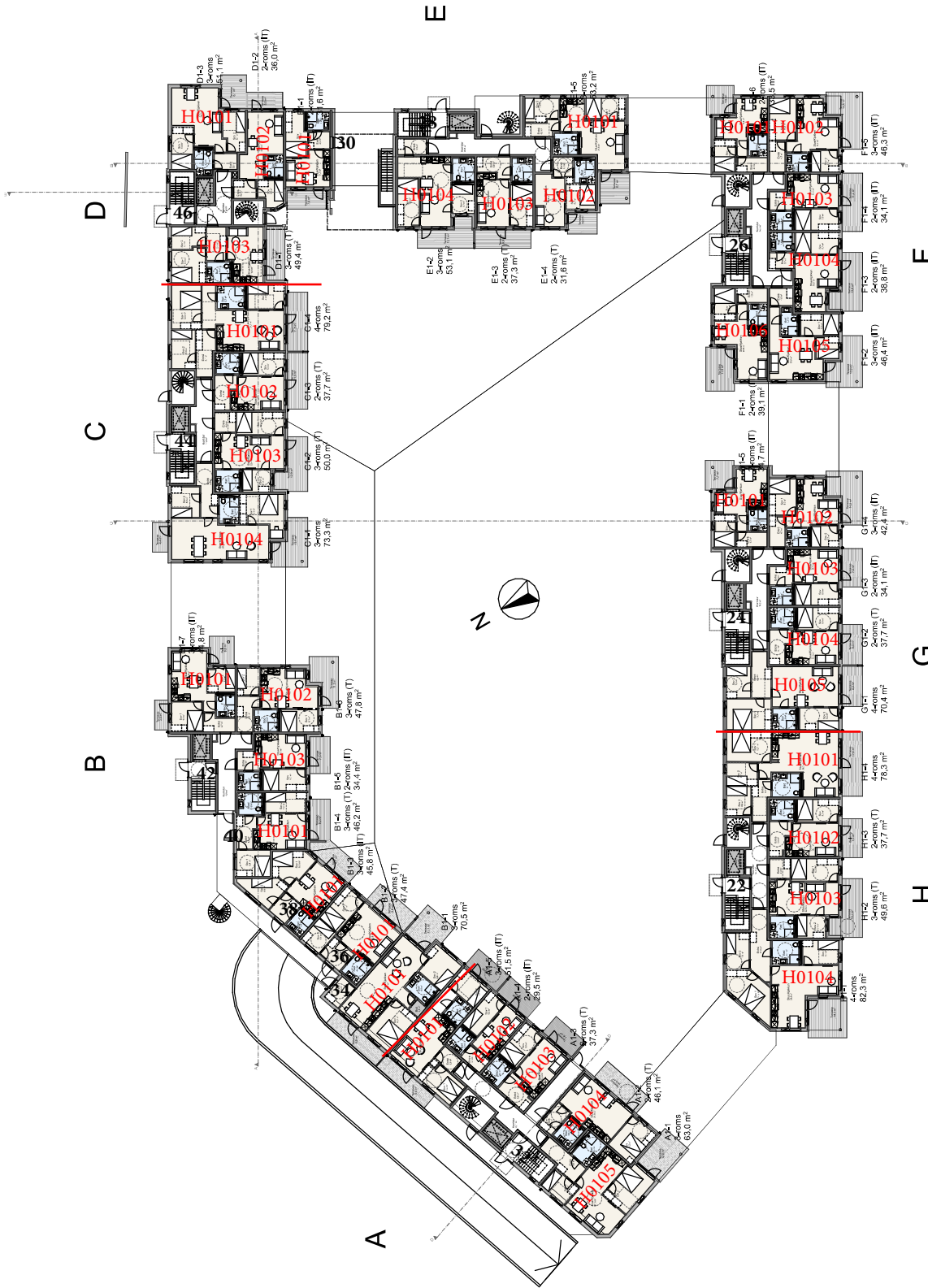
Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:

Revisjon:



A

B

C

D

E

F

G

H

Prosjekt:  
**Hangaren**  
Boligprosjekt

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

Tilbygger:  
**Nefna AS**

Til: -  
Epost: -

Entreprenør: -

Til: -  
Epost: -

FILE:  
**SAMLETEGNING**



Betekning:

Plan 1. Etasje

Mål (arkivert): 1:400  
Dato: 30.05.23  
Kort: SAU  
Elevasjon: -

Sak nr. 202104  
Tegn nr. A20-01  
Revisjon:

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

Prosjekt:  
**Hangaren**  
 Bolligprosjekt

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

Tilbygger:  
 Nefna AS

Til: -  
 Ekspert: -

Entreprenør: -  
 Til: -  
 Ekspert: -

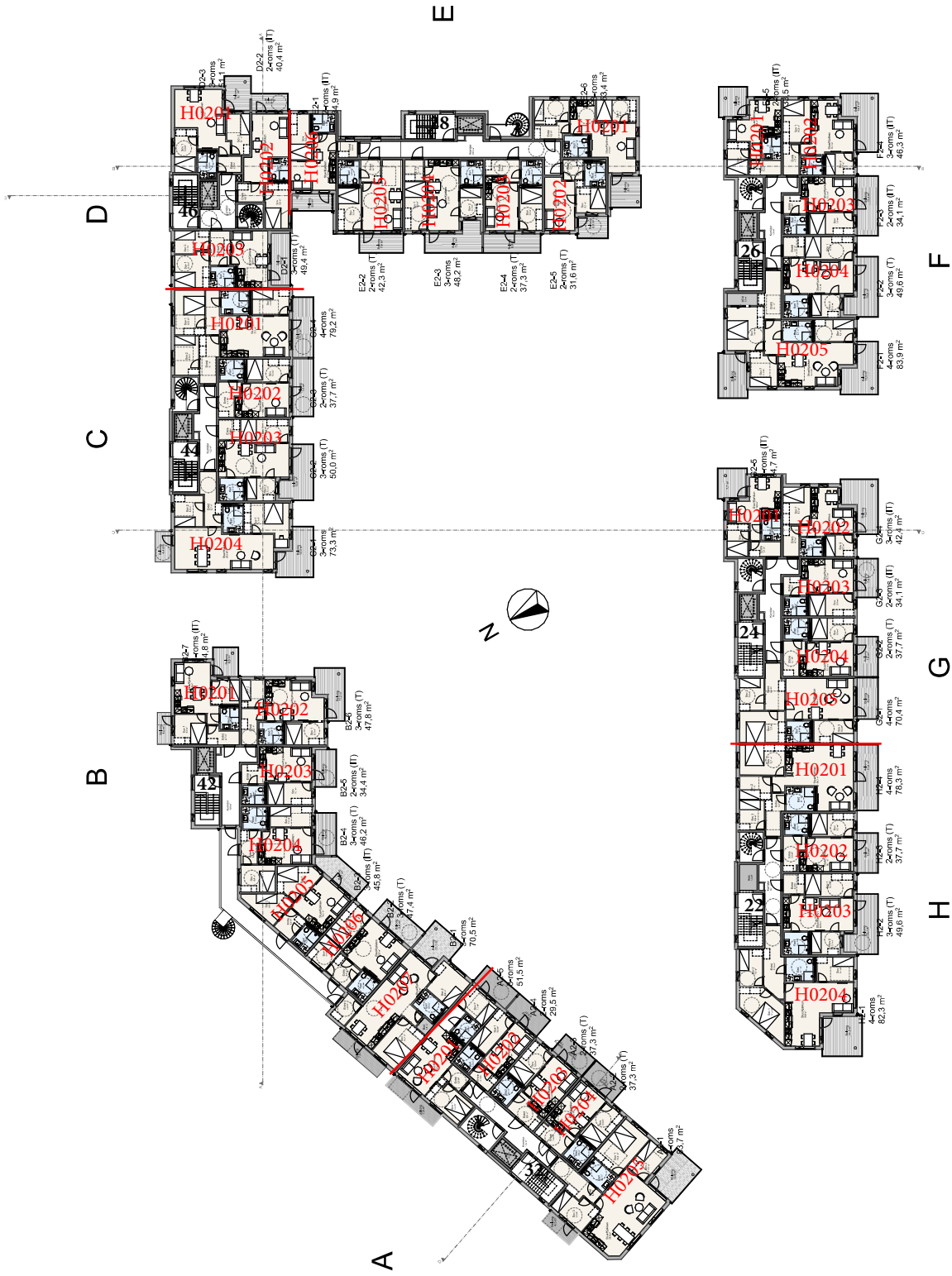
FILE:  
**SAMLETEGNING**

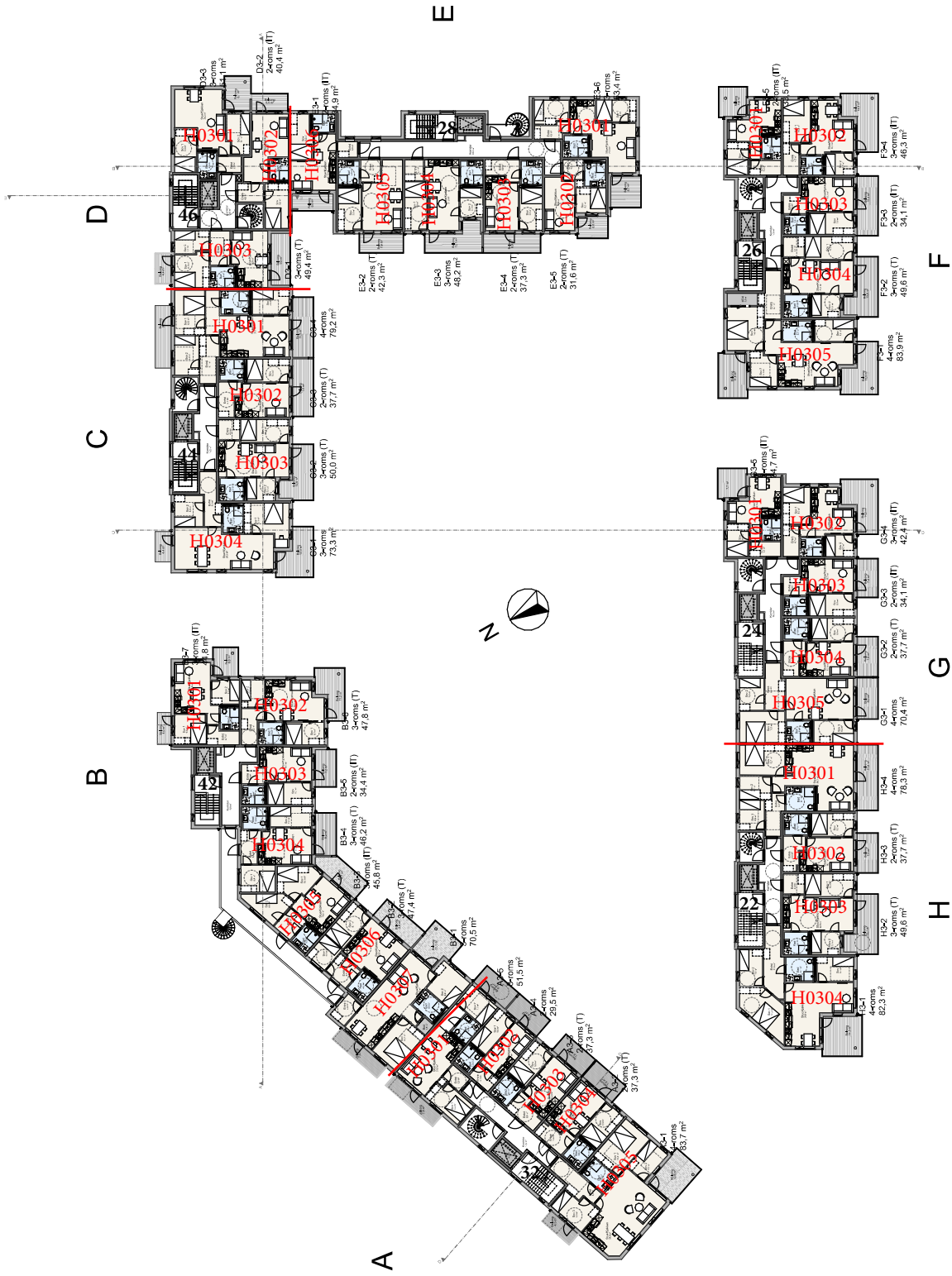
**SKIBNES ARKITEKTER AS**  
 MNAL  
 Kongs gate 49 7018 Trondheim  
 Tlf: 73 55 5530 epost: skibnes@skibnes.no  
 Org nr.: NO899 47704

Betegnelse:

Plan 2. Etasje

Mål (arkivert):	Dato:	Pro:	Kgr:
1:400	30.05.23	GH	SAU
Flisenum:			





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

Prosjekt:  
**Hangaren**  
 Boligprosjekt  
 gnr./bnr.: 107/998, 102/441 m.fl.  
 STJØRDAL KOMMUNE  
 Tiltaksnavn:  
**Nefna AS**  
 Tlf.:  
 E-post:  
 Entreprenør:  
 Tlf.:  
 E-post:

Arkitekt:  
**SKIBNES ARKITEKTER AS**  
 MNAL  
 Skibnes gate 49 7018 Trondheim  
 tlf. 73 55 5530 epost: info@skibnes.no  
 Org. nr.: NO 899 147 704  
 Bedriftsnavn:

Plan 3. Etasje  
 Mål (arkivert): 30.05.23 GH SAU  
 1:400  
 Tegnet av:  
 202104 A20-03

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

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

Prosjekt:  
**Hangaren**  
Bolligprosjekt

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

Tilbyrskrevet:  
Nefna AS

Til: -  
Epost: -

Entreprenør: -  
Til: -  
Epost: -

FILE:  
**SAMLETEGNING**

**SKIBNES ARKITEKTER AS**  
MMAL  
Kongens gate 69 7018 HVALER  
tlf: 95 56 500 ark: 103 998 47 704  
e-post: 103 998 47 704

Bestillingnr.:

Plan 4. Etasje

Mål (utenmål): Date: Pro: Kgr:  
1:400 30.05.23 GH SAU

Sak nr.  Rev.   
Tegn nr. \_\_\_\_\_  
202104 A20-04



Rev	Dato	Pro	Krt
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:  
 -

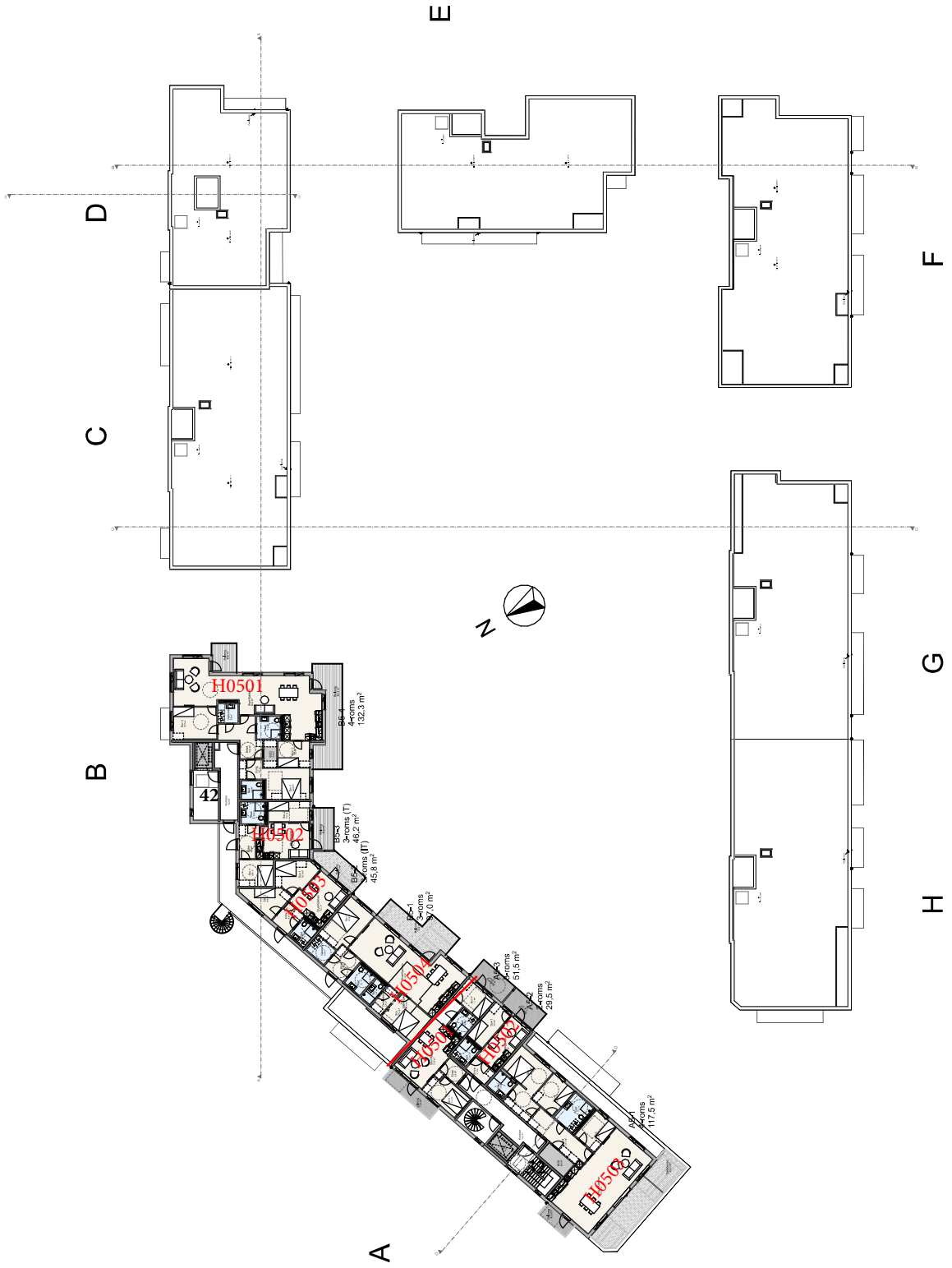
Tlf: -  
 E-post: -

Arkiv:  
**SAMLETEGNING**

**SKIBNES ARKITEKTER AS**  
 MNAL  
 Kongsberg gate 49 7018 Hangaren  
 1717, 1515, 1510 og 1509  
 1511 og 1512  
 Org nr.: NO 899 147 704

Blattnr/totalt:  
 -

Plan 5. Etasje  
 Mål (arkivert): 1:400  
 Dato: 30.05.23  
 Pro: GH  
 Kper: SAU  
 Flus: -



# Ringbanen 28 7514 STJØRDAL

## Arealer

Boligtype:

BRA: 54 m<sup>2</sup>

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

# Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	49	49	0	0	12
U. etasje	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	49	49	0	Gang, soverom, soverom, bad, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.



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

<b>INNEKTER</b>	<b>Totalt</b>
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
<b>Sum inntekter</b>	<b>911.160</b>

<b>KOSTNADER</b>		<b>Fordeling</b>
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
<b>Sum kostnader</b>	<b>711.160</b>	

<b>RESULTAT</b>	<b>200.000</b>
-----------------	----------------

**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	<b>3.451</b>
2	E1-4	1	31	1.031	469	372	250	83	-	<b>2.205</b>
3	E1-3	1	37	1.231	469	444	250	83	250	<b>2.727</b>
4	E1-2	1	53	1.763	469	636	250	83	250	<b>3.451</b>
5	E1-1	1	32	1.065	469	384	250	83	-	<b>2.251</b>
6	E2-6	2	53	1.763	469	636	250	83	250	<b>3.451</b>
7	E2-5	2	31	1.031	469	372	250	83	-	<b>2.205</b>
8	E2-4	2	37	1.231	469	444	250	83	250	<b>2.727</b>
9	E2-3	2	48	1.597	469	576	250	83	250	<b>3.225</b>
10	E2-2	2	42	1.397	469	504	250	83	-	<b>2.703</b>
11	E2-1	2	35	1.164	469	420	250	83	-	<b>2.386</b>
12	E3-6	3	53	1.763	469	636	250	83	250	<b>3.451</b>
13	E3-5	3	31	1.031	469	372	250	83	250	<b>2.455</b>
14	E3-4	3	37	1.231	469	444	250	83	-	<b>2.477</b>
15	E3-3	3	48	1.597	469	576	250	83	250	<b>3.225</b>
16	E3-2	3	42	1.397	469	504	250	83	250	<b>2.953</b>
17	E3-1	3	35	1.164	469	420	250	83	-	<b>2.386</b>
18	E4-3	4	95	3.161	469	1.140	250	83	500	<b>5.603</b>
19	E4-2	4	37	1.231	469	444	250	83	250	<b>2.727</b>
20	E4-1	4	53	1.763	469	636	250	83	-	<b>3.201</b>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	3240030		
<b>Adresse</b>	Ringbanen 28 leil. E3-3		
<b>Postnummer</b>	7500	<b>Poststed</b>	STJØRDAL
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2014	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	0år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	sameiet stiller dette	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Sverre	<b>Selger1etternavn</b>	Fordal

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

#### Tilleggskommentar

Leiligheten er ny

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringsselskapet sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Fordal, Sverre Kristoffer

-----  
*Signert av*



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

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

Tilbakshaver:  
**Nefna AS**

Entreprenør:

Fase:  
**RAMMESØKNAD**

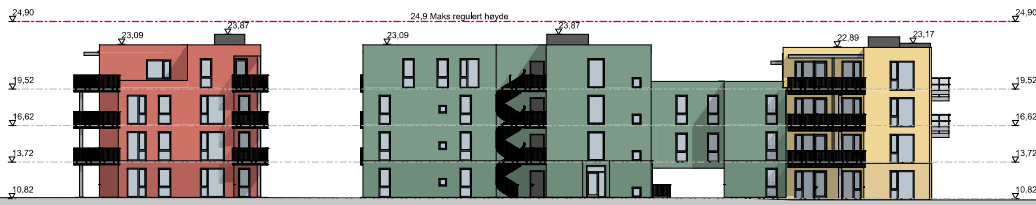
**SKIBNES ARKITEKTER AS**  
 MNAL  
 Østergtorgs gate 66, 7012 Torshavn  
 Tlf: 73515830 Faks: 73515844  
 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr.: NO 999 147 704

Beskrivelse:

Fasader mot gate  
 Mål (uten rill i A3): 1:400  
 Dato: 23.06.22 Pro: GH SAJ  
 Filnavn: | |



Fasade Sørvest



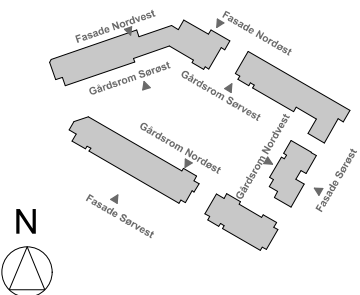
Fasade Sørøst

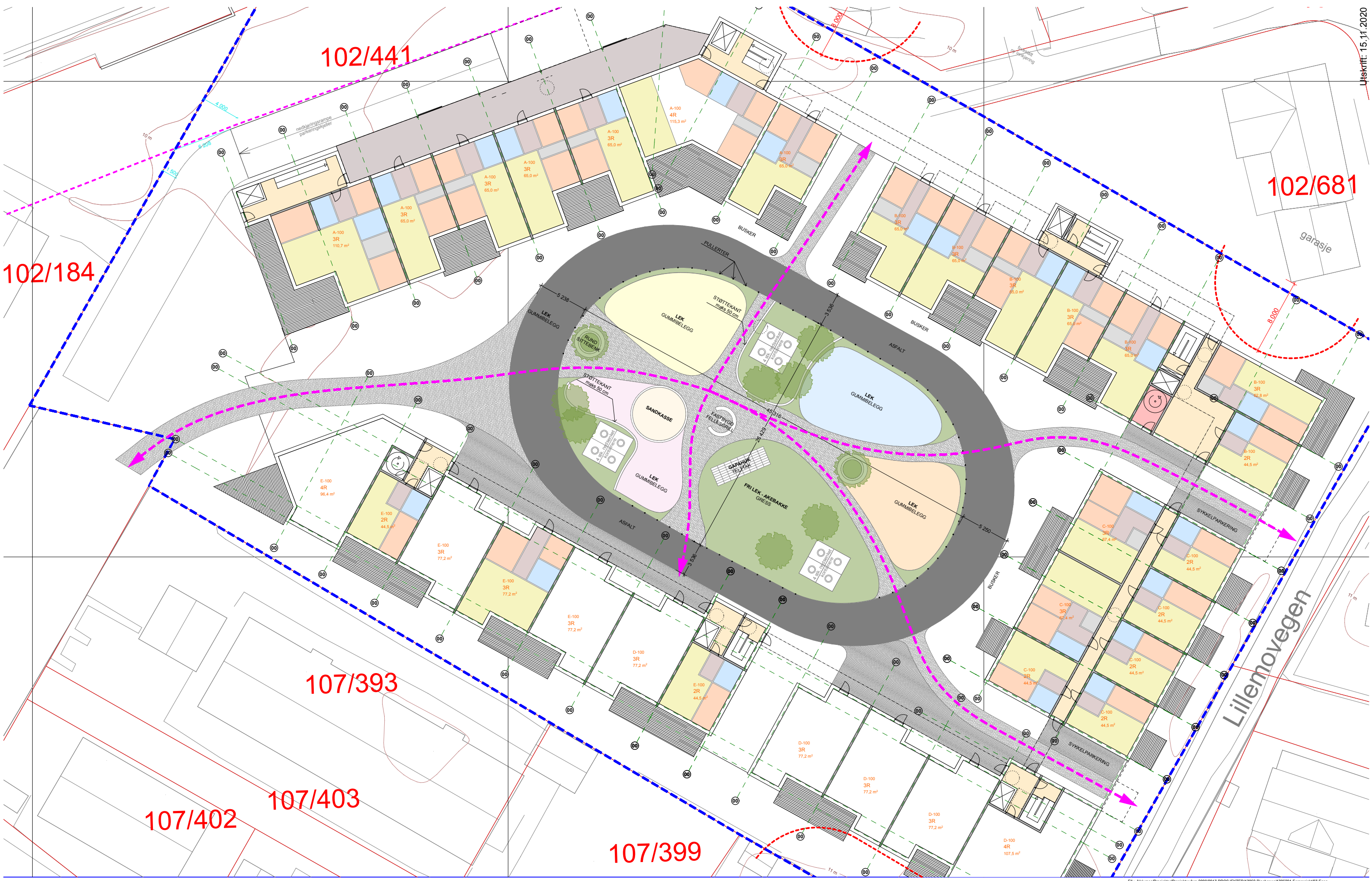


Fasade Nordøst



Fasade Nordvest





102/184

102/441

102/681

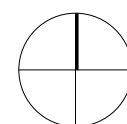
107/393

107/402

107/403

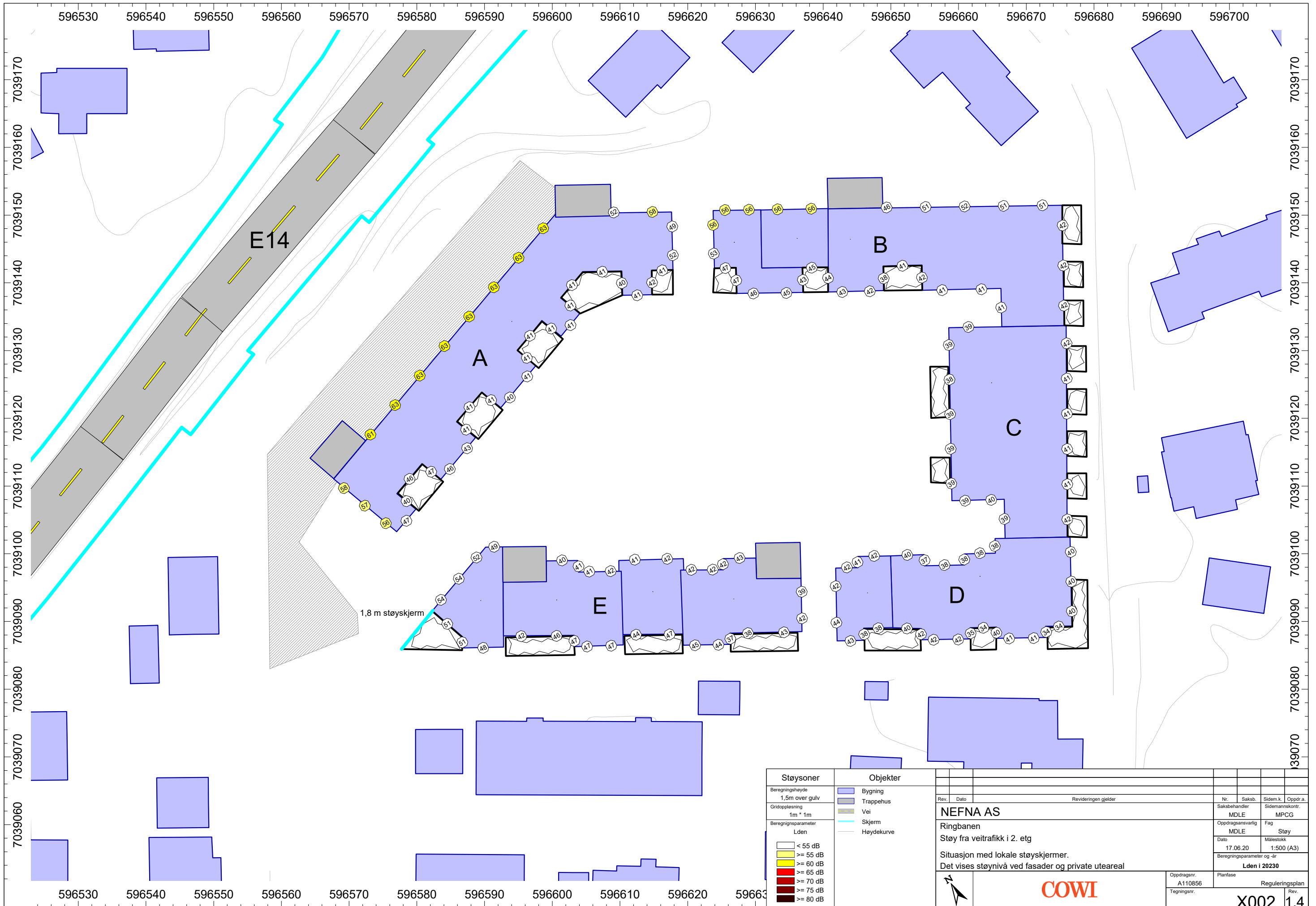
107/399

Lillemovegen







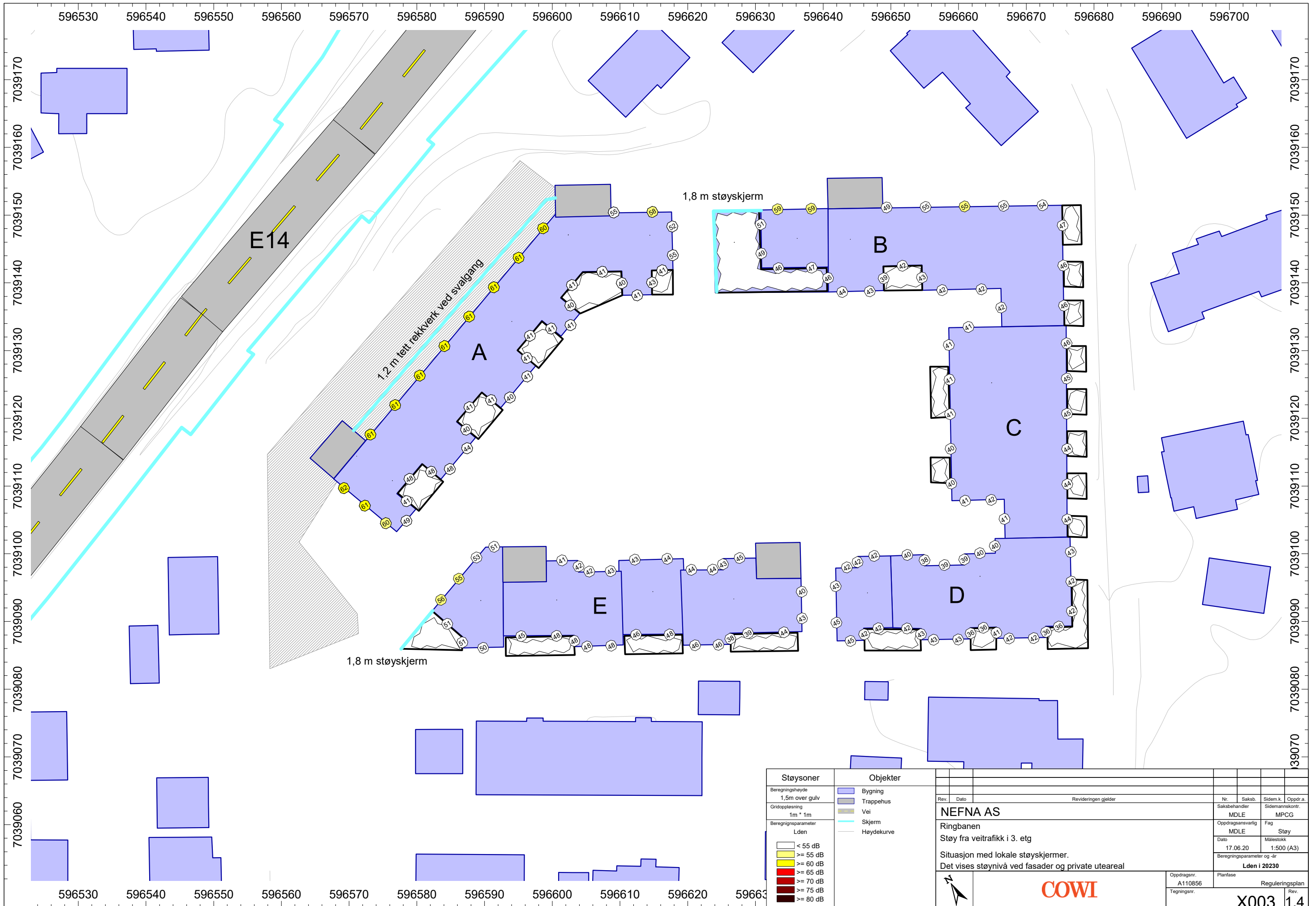


Støysoner	
Beregningshøyde	1,5m over gulv
Gridoppløsning	1m * 1m
Beregningsparameter	Lden
< 55 dB	[Lightest yellow box]
>= 55 dB	[Yellow box]
>= 60 dB	[Orange box]
>= 65 dB	[Red-orange box]
>= 70 dB	[Red box]
>= 75 dB	[Dark red box]
>= 80 dB	[Darkest red box]

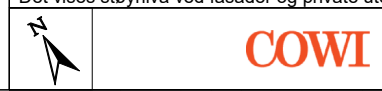
Objekter	
[Blue line]	Bygning
[Grey line]	Trappehus
[Yellow line]	Vei
[Cyan line]	Skjerm
[Black line]	Høydekurve

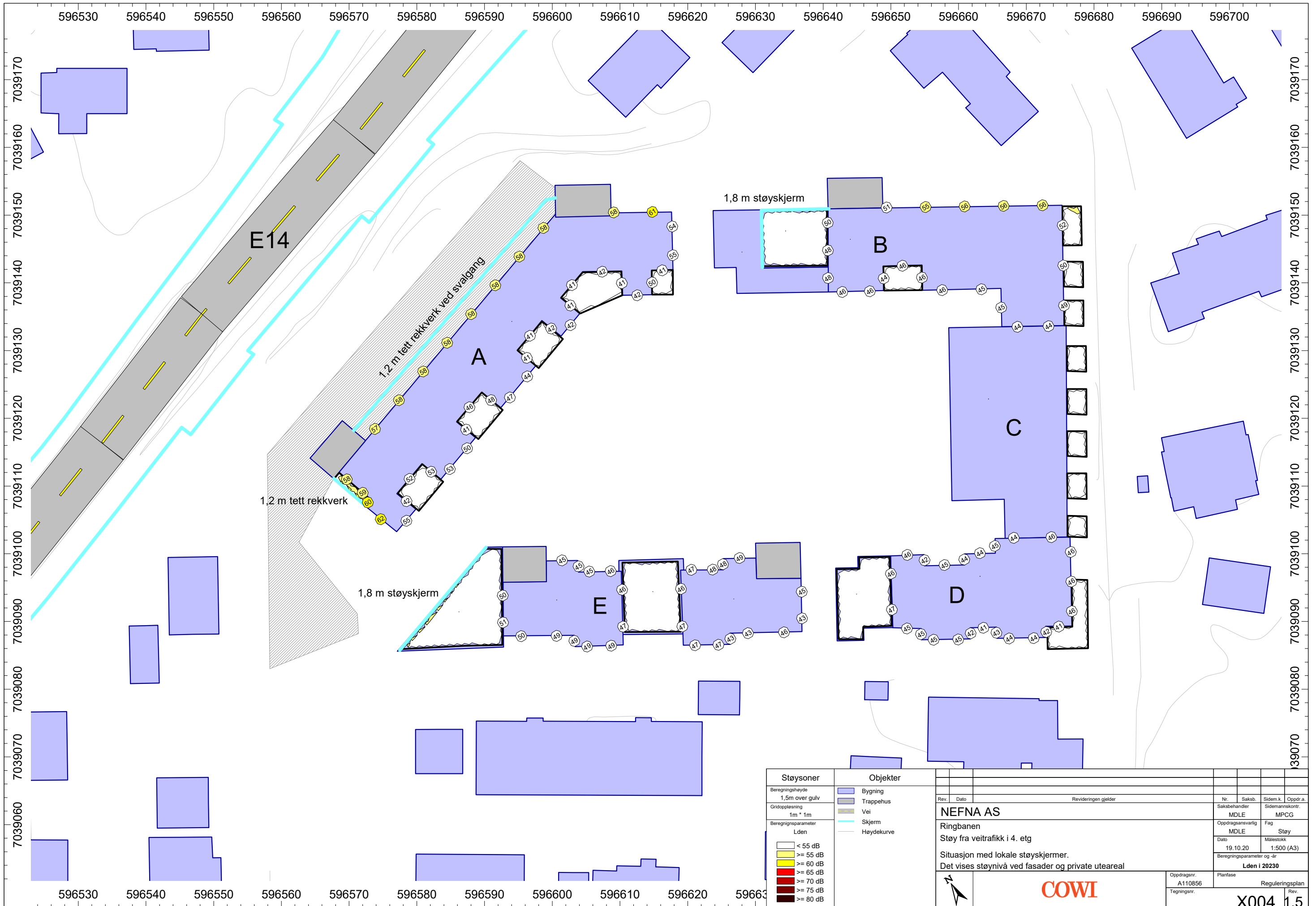
Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
NEFNA AS			Saksbehandler		Sidemærkekontr.	
Ringbanen			MDLE		MPCG	
Støy fra veitrafikk i 2. etg			Oppdragsansvarlig		Fag	
			MDLE		Støy	
Situasjon med lokale støyskjermer.			Dato		Målestokk	
Det vises støynivå ved fasader og private uteareal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





Rev.	Dato	Revideringen gjelder			
NEFNA AS		Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Ringbanen		MDLE		MPCGG	
Støy fra veitrafikk i 3. etg		Oppdragsansvarlig	Fag		
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.	X003 1.4				





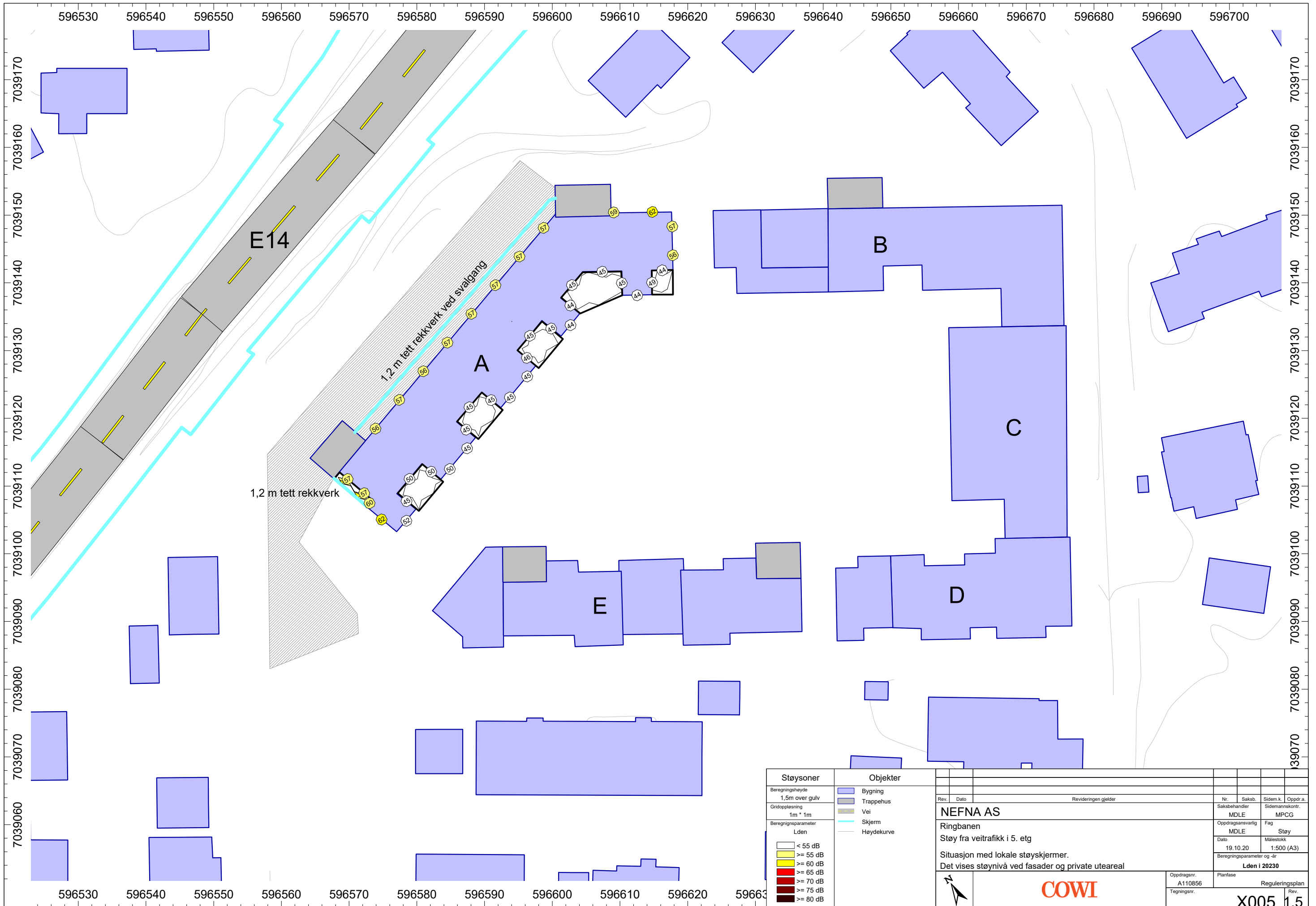
Støysoner	
Beregningshøyde	1,5m over gulv
Gridoppløsning	1m * 1m
Beregningsparameter	Lden
< 55 dB	[Lightest yellow box]
>= 55 dB	[Yellow box]
>= 60 dB	[Light orange box]
>= 65 dB	[Orange box]
>= 70 dB	[Red-orange box]
>= 75 dB	[Red box]
>= 80 dB	[Darkest red box]

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

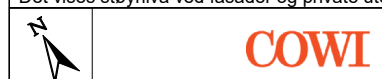
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
NEFNA AS			Saksbehandler		Sidemærkekontr.	
Ringbanen			MDLE		MPCG	
Støy fra veitrafikk i 4. etg			Oppdragsansvarlig		Fag	
Situasjon med lokale støyskjermer.			MDLE		Støy	
Det vises støynivå ved fasader og private uteareal			Dato		Målestokk	
	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



**COWI**



Rev.	Dato	Revideringen gjelder			
NEFNA AS		Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Ringbanen		MDLE		MPCG	
Støy fra veitrafikk i 5. etg		Oppdragsansvarlig	MDLE	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  $\leq 55$  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 sandlekeklass av tilstrekkelig størrelse og i maksimalt 50 m avstand til alle boenheter i byggetrinn, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal, og 2-roms boenheter skal minimum ha tilgang på 5 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.

Det skal minimum avsettes 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. I MUA medregnes private uteoppholdsareal på inntil 8 m<sup>2</sup> for hver 3-roms boenhet eller større og inntil 5 m<sup>2</sup> for hver 2-roms boenhet. Overbygd/innglasset privat uteoppholdsareal, samt flystøyskjermet 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<sub>den</sub> 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 m<sup>2</sup>.

#### 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. Møbleringssonene 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 sikringsonen 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 støysone
- Grense for båndleggingszone

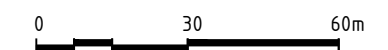
#### Punktsymboler

- 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



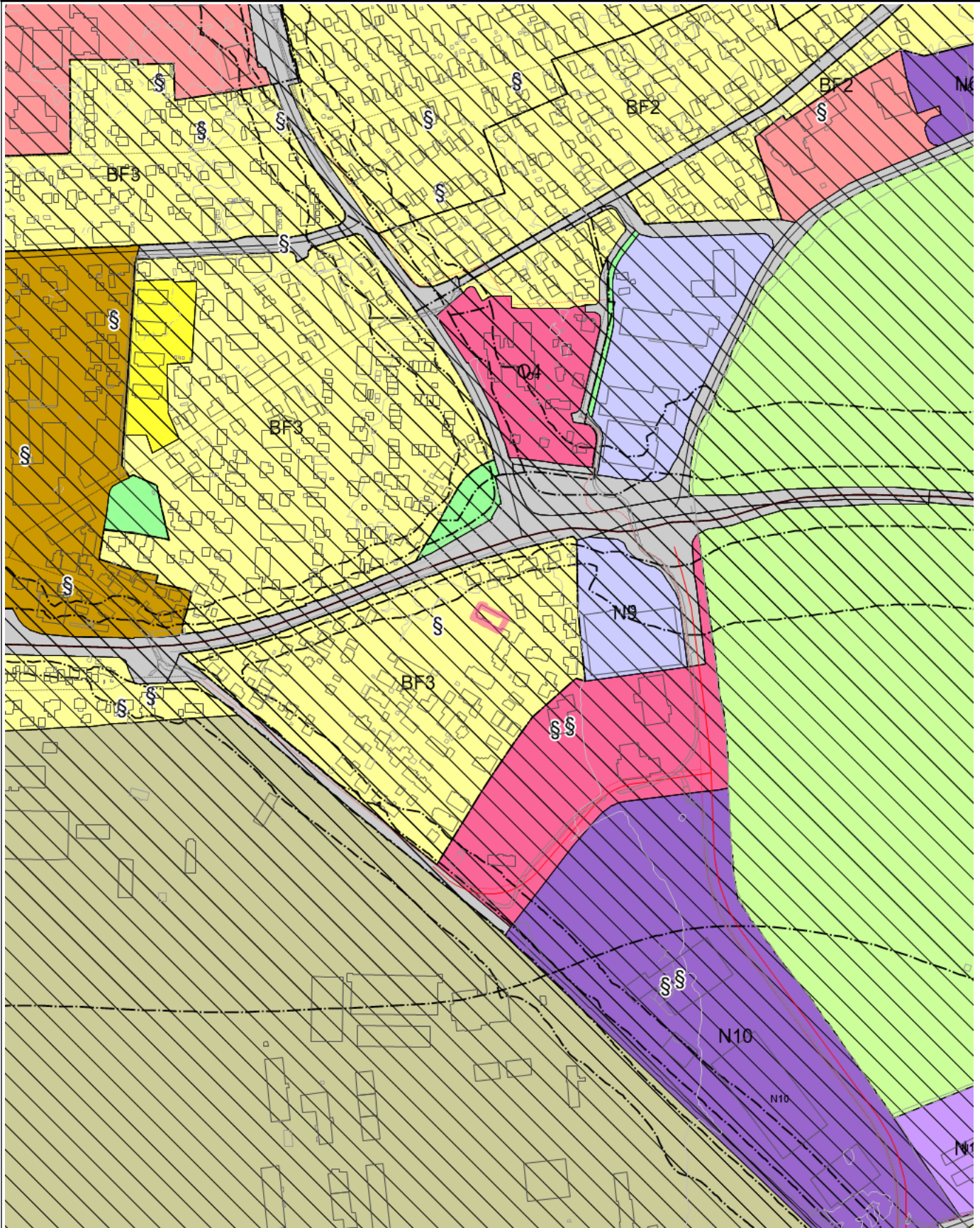
Stjørdal kommune

## 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				



Stjørdal kommune

# Reguleringsplan

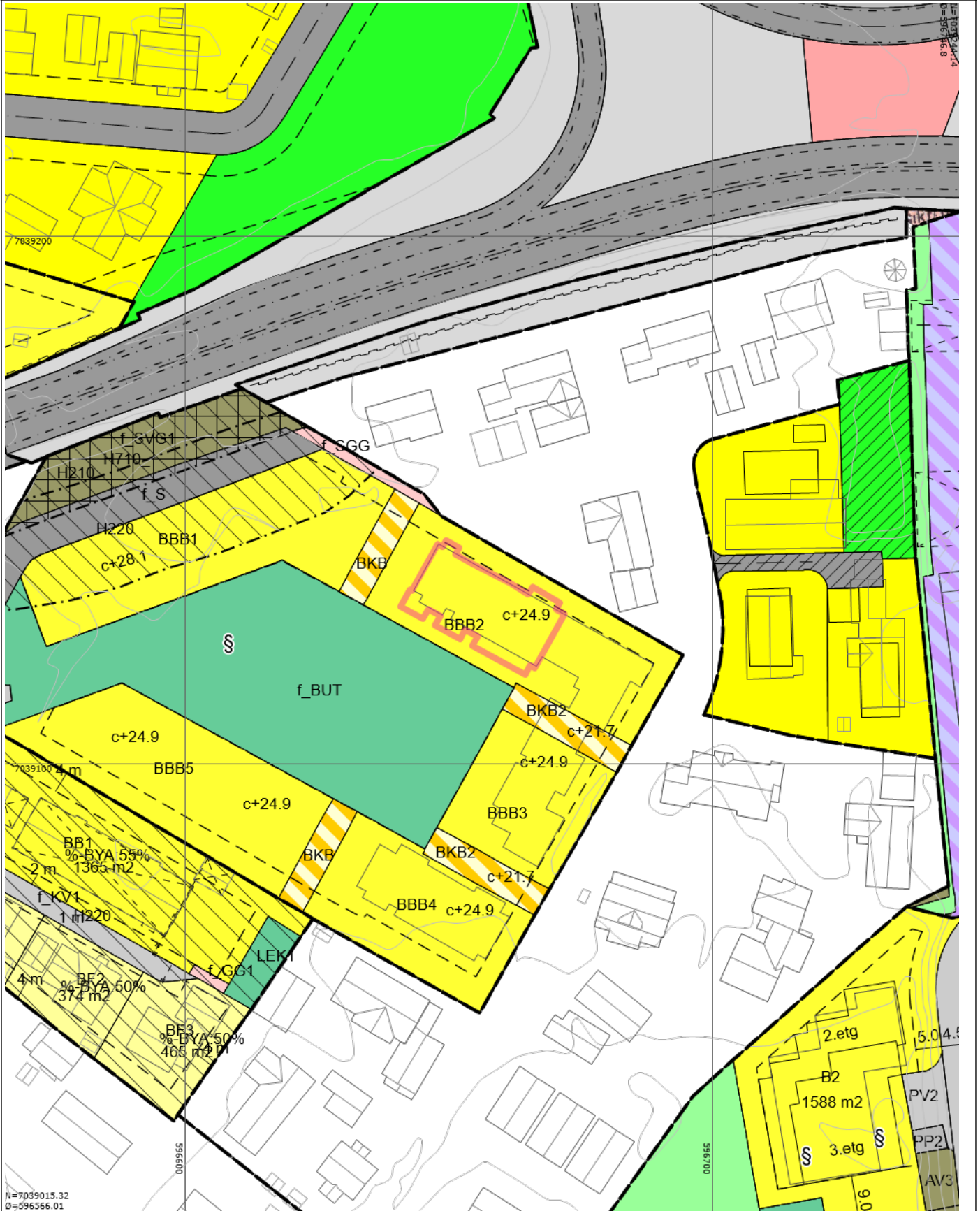
Eiendom: Gnr: 107 Bnr: 446 Fnr: 0 Snr: 11

Adresse: Ringbanen 44  
7514 STJØRDAL

Annen info: Ringbanen boligområde



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

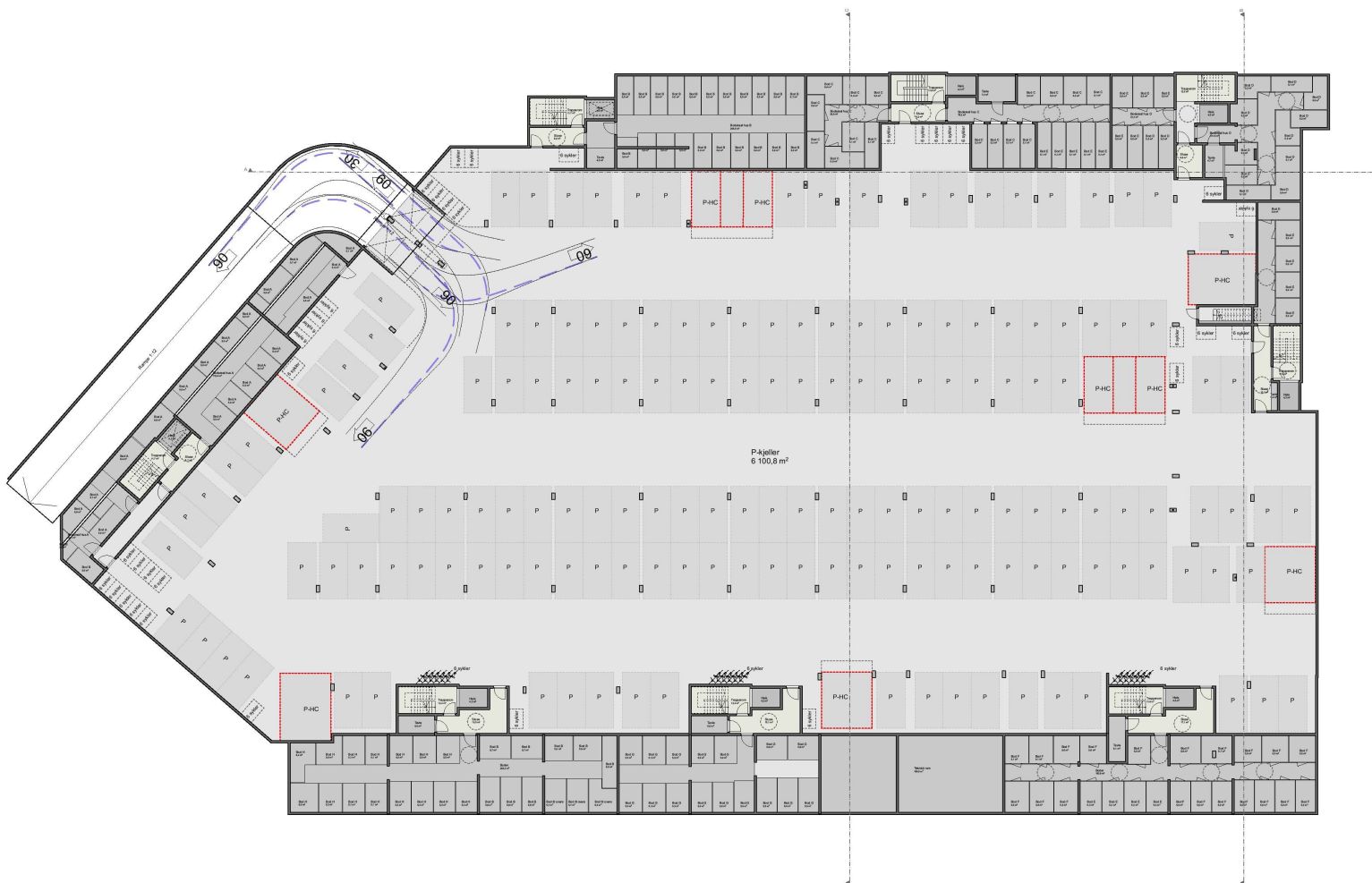
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Kanal og grøft	 Høydekurve	 § Dispensasjon fra planregister
 RpBåndleggingGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpStøyGrense	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje	 Boligområde
 Offentlig trafikkområde	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Anlegg for lek	 Kommunalteknisk virksomhet
 Felles avkjørsel	 Felles lekeareal	 Båndlegging for regulering etter pbl.
 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Uteoppholdsareal
 Lekeplass	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 ForretningKontor
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Veg	 Kjøreveg
 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkeringsplasser
 Friområde	 Vegetasjonsskjerm	 RasterPlaner

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.
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: 73615333 Faks: 73515842  
 E-post: skibnes@skibnes.no Org.nr.: NO 599 147 704

Beskrivelse:

Plan P-kjeller  
 Mål (uskrevet i A3): 1:400  
 Date: 23.06.22 Pro: GH Kjor: SAJ  
 Filnavn: | |

Sak nr. 1811 Tegn nr. A20-K Rev. 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](mailto: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	14 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	1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	16 min	1.1 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	28 min	2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	21 min	1.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	14 min	11.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	10 min
Torgkvartalet	13 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

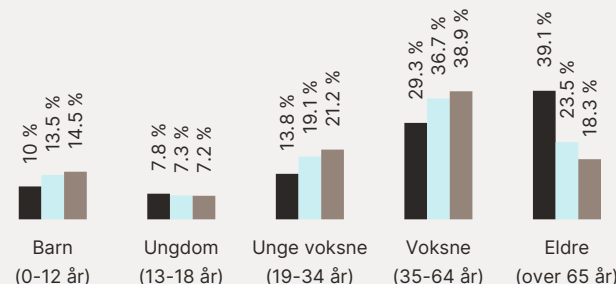


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100



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

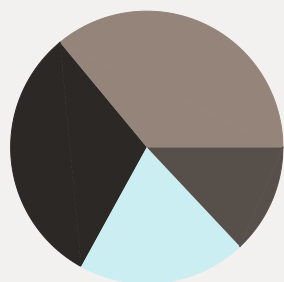
🏃 Halsen barne- og ungdomsskole 16 min 🚶  
Ballspill 1.1 km

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

🏃 Fitnesspoint Stjørdal 15 min 🚶

🏃 3T- Stjørdal 16 min 🚶

## Boligmasse



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

«Ei perle i Trøndelag»

Sitat fra en lokalkjent

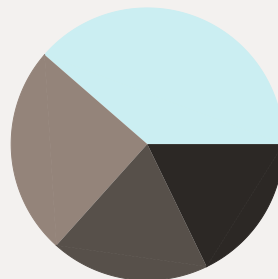


## Varer/Tjenester

📍 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

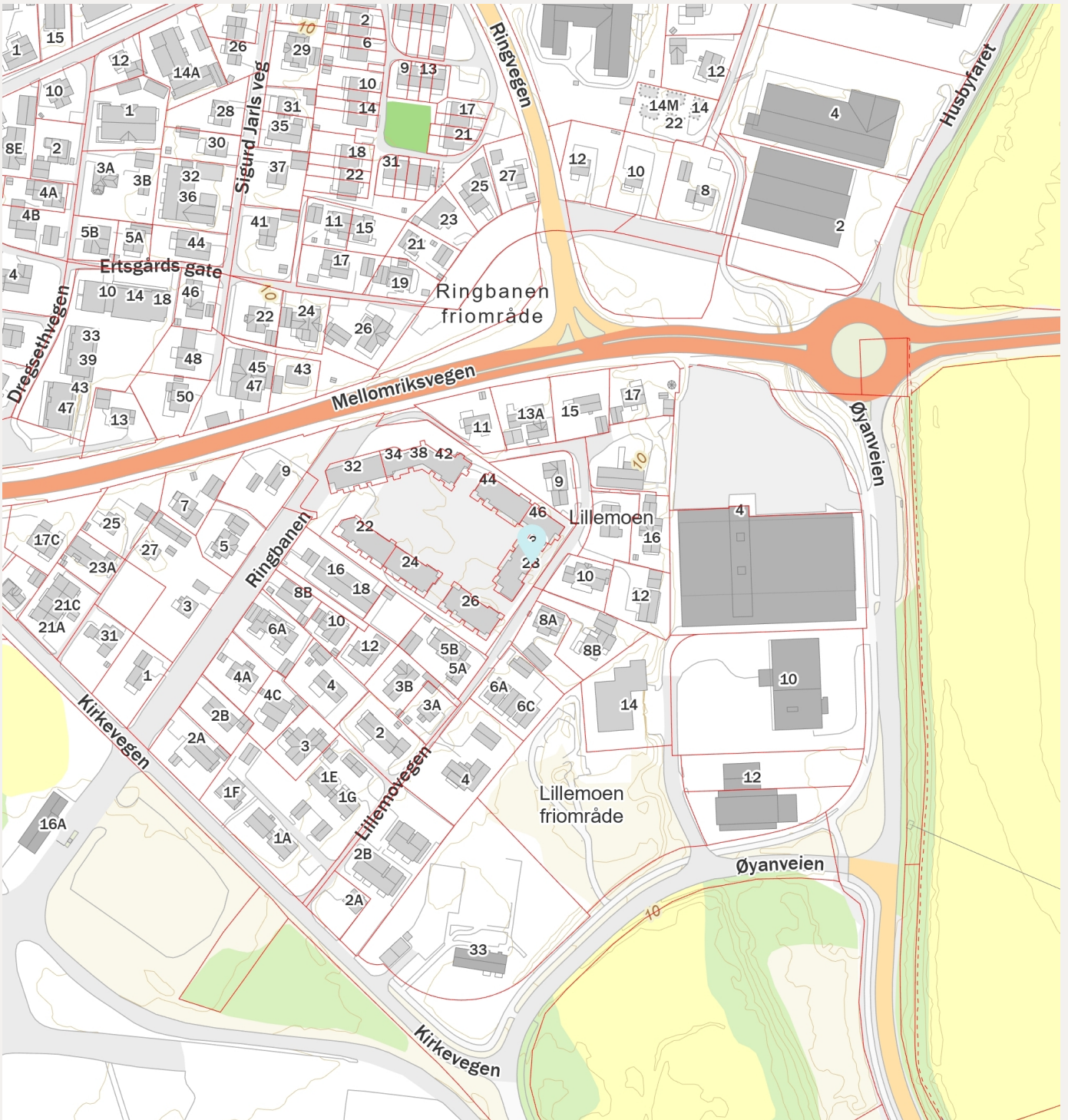
■ Stjørdal

■ 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 brannvernutstyr 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 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> 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

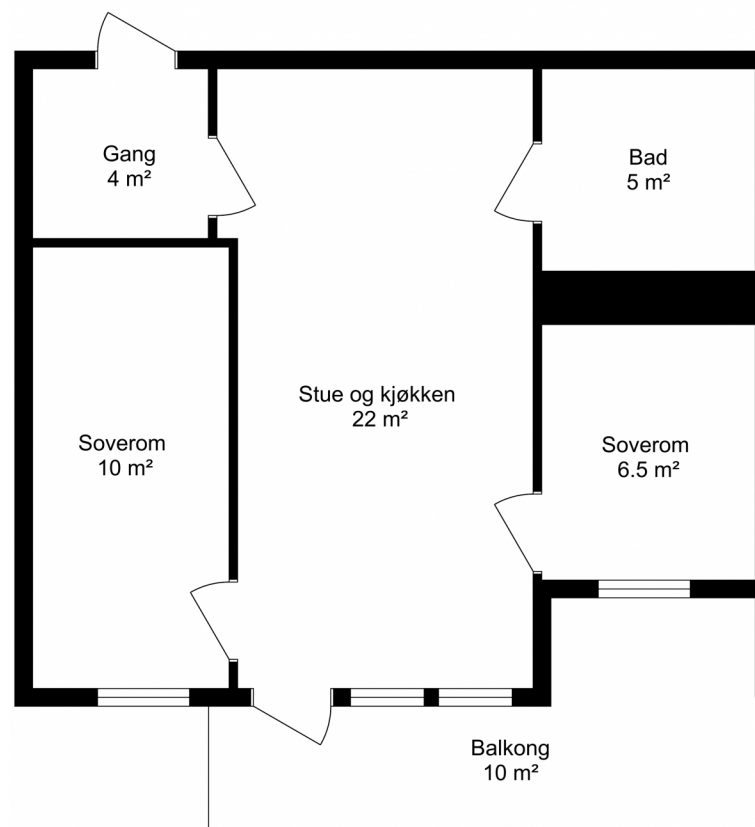


Sissel Sagmyr



# Ringbanen 28

## 3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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 seksjonseierens 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 fullverdigrunnlag. Vilkårene 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.