

C	Justert størrelse teknisk rom. Endret aksnavn	30.01.26	GOT	
B	Tegninger sharepoint	27.01.26	GOT	
A	Endret antall lagereksjoner. (sammenslåing av enheter) satt inn vinduer på gavelvegger	12.01.26	GOT	
Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:

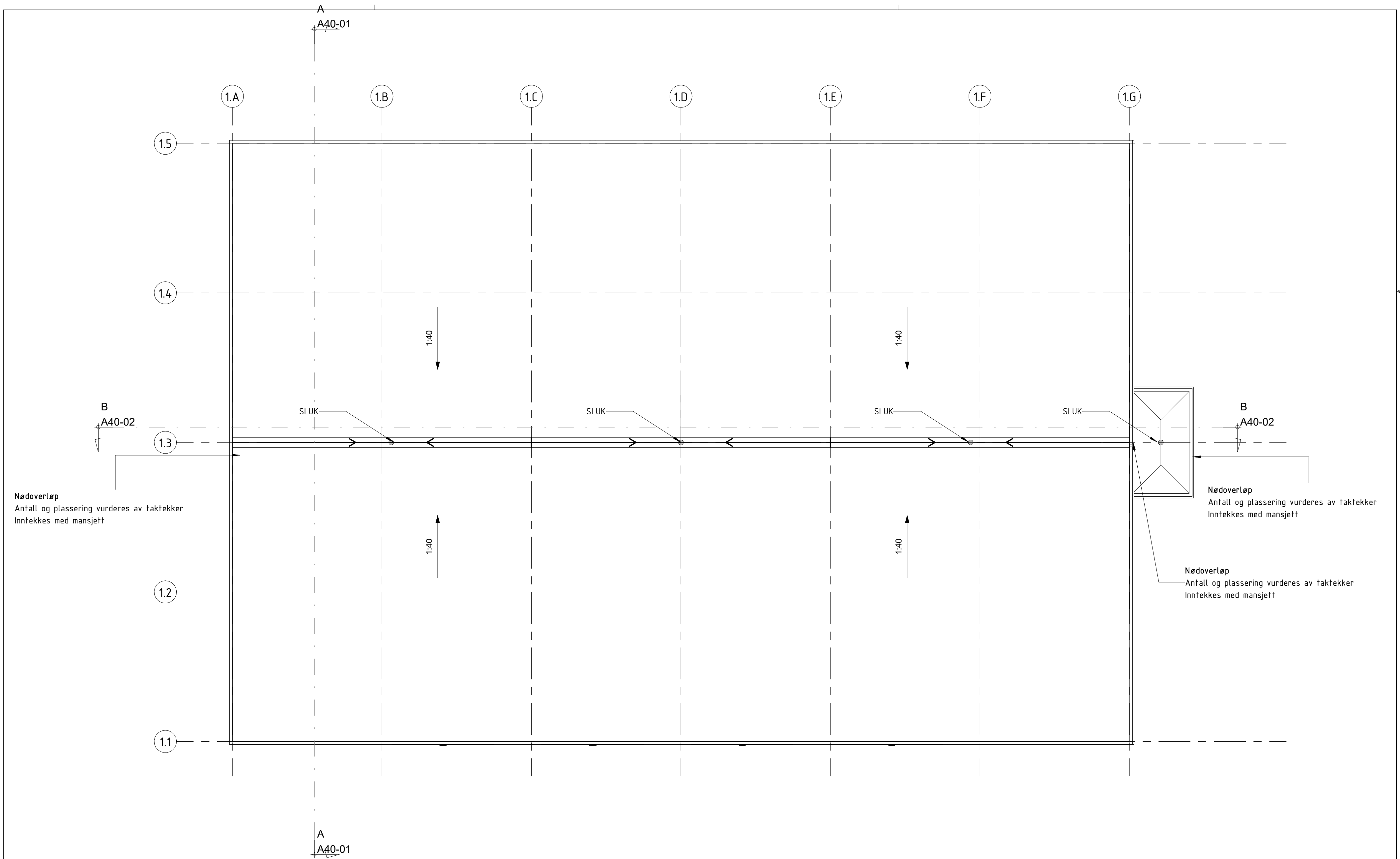
1  
A70-01



ARCON PROSJEKT AS  
ARKITEKTER OG  
RÅDGIVENDE INGENIØRER  
NAMSOS | VERDAL | TRONDHEIM  
Telefon: 74 21 65 65  
Epost: arcon@arcon.no  
Web: www.arcon.no

<b>MT-Byggteknikk</b> <b>Stjørdal Auto</b> <b>Plan Bygg 1 - 8 Seksjoner</b>		Prosj.ansv: GOT Tegn: GOT Kontr: - Godkj: - Dato: 11.07.25 Målestokk: 1:100
Prosjektnr: 4293-101	Tegn.nr: A20-01	Rev: C
Format: A2	30.01.2026 13:03:19	

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



Nødoverløp  
Antall og plassering vurderes av taktekker  
Inntekkes med mansjett

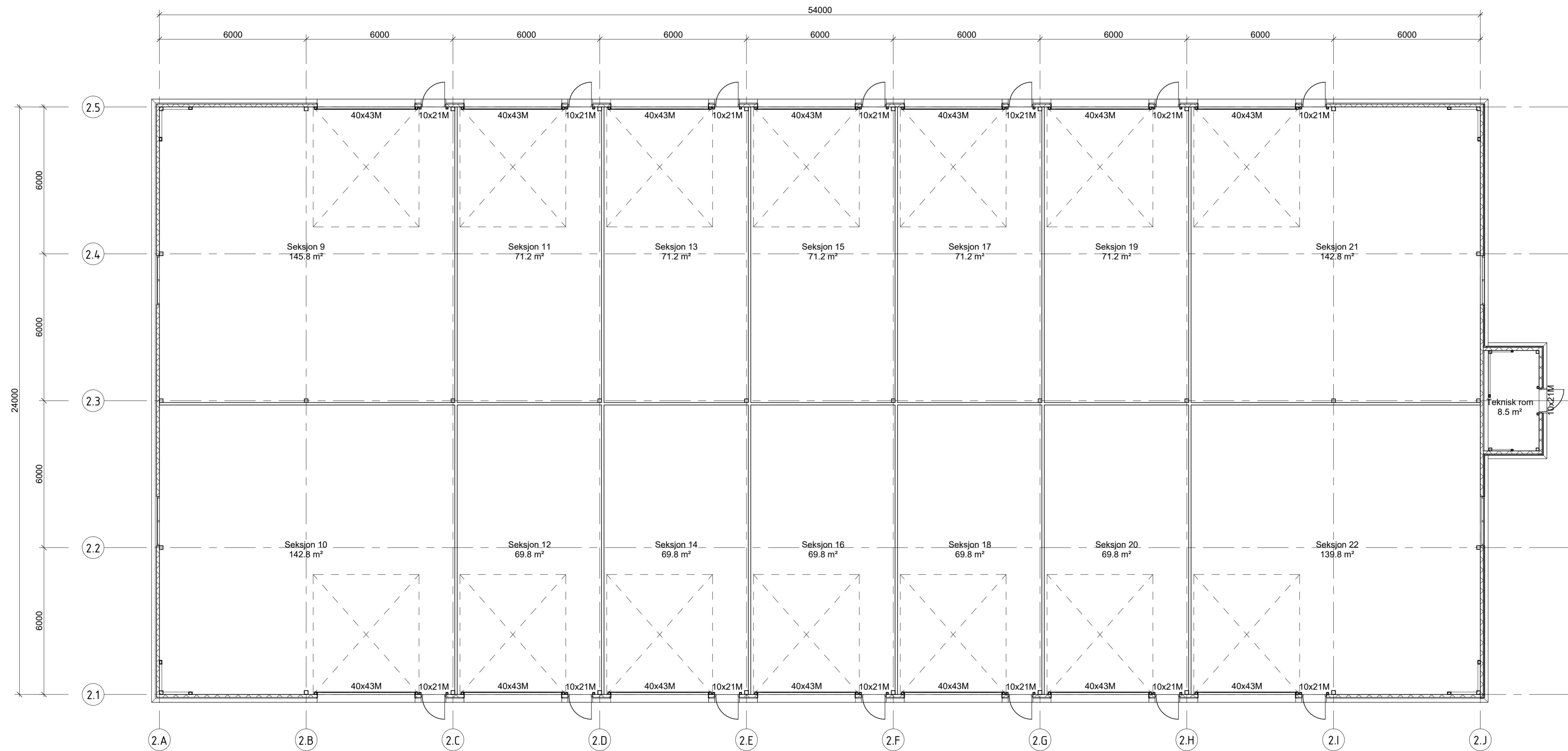
Nødoverløp  
Antall og plassering vurderes av taktekker  
Inntekkes med mansjett

Nødoverløp  
Antall og plassering vurderes av taktekker  
Inntekkes med mansjett

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
-----------	----------	-------	-------	------

		<b>MT-Byggteknikk</b> <b>Stjørdal Auto</b> <b>Takplan Bygg 1 - 8 Seksjoner</b>		Prosj.ans: GOT
		ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMSOS   VERDAL   TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no	Prosjektnr: 4293-101 Teg.n.nr: A21-01 Rev: 30.01.2026 13:03:42	Format: A2 Målestokk: 1:100

FORELØPIG



C	Justert størrelse teknisk rom. Endret aksnavn	30.01.26	GOT
B	Tegninger sharepoint	27.01.26	GOT
A	Endret antall lagerseksjoner. (sammenslåing av enheter) satt inn vinduer på gavelvegger	12.01.26	GOT
Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign: Ktr:



**MT-Byggteknikk**  
**Stjørdal Auto**  
**Plan Bygg 2 - 14 Seksjoner**

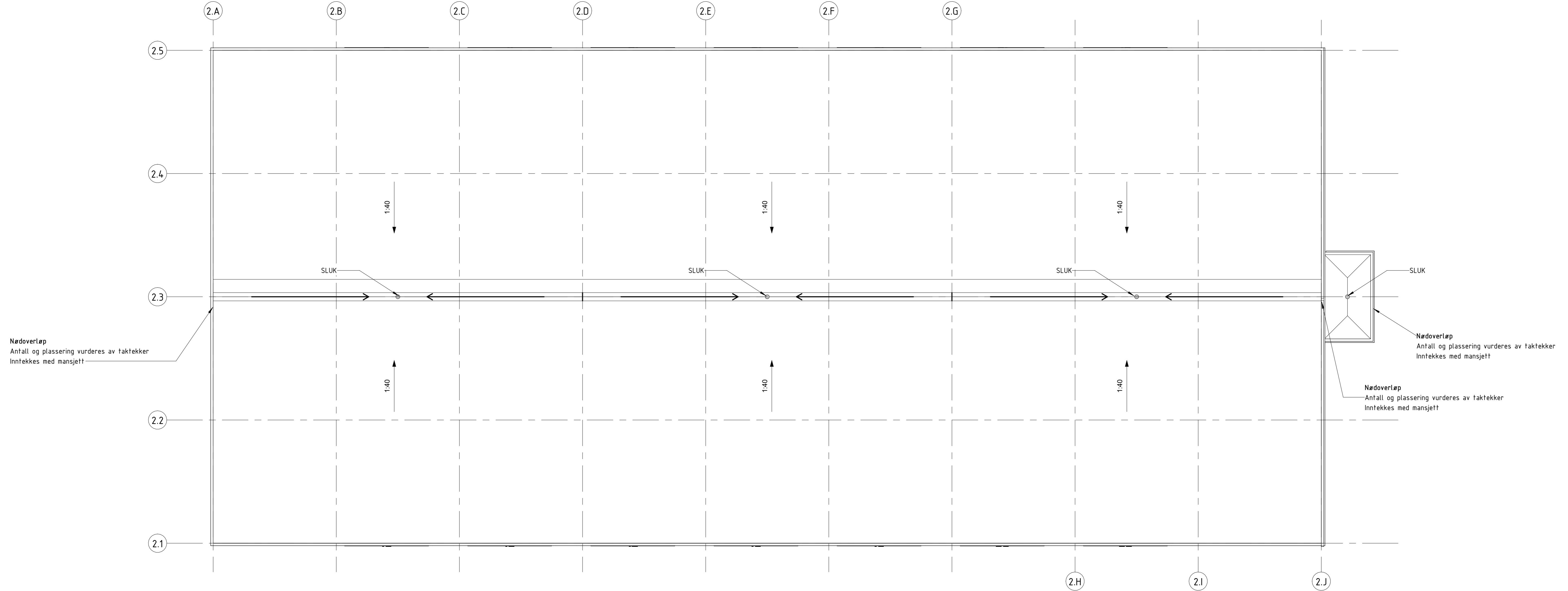
Prosj.ansv: GOT

Tegn: GOT

Kontr: - Godkj: -

Dato: 11.07.25

ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMBOS   VERDAL   TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 Epost: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no	Prosjektnr: 4293-101	Tegn.nr: A20-02	Rev: C	Format: A1	Målestokk: 1:100
---	----------------------	-----------------	--------	------------	------------------



Nødoverløp  
Antall og plassering vurderes av taktekker  
Inntekkes med mansjett

Nødoverløp  
Antall og plassering vurderes av taktekker  
Inntekkes med mansjett

Nødoverløp  
Antall og plassering vurderes av taktekker  
Inntekkes med mansjett

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:
-----------	----------	-------	-------	------



ARCON

ARKITEKTER OG  
RÅDGIVENDE INGENIØRER  
NAMSØS | VERDAL | TRONDHEIM  
Telefon: 74 21 65 65  
Epost: arcon@arcon.no  
Web: www.arcon.no

MT-Byggteknikk		Tegn: GOT	
Stjørdal Auto		Tegn: GOT	
Takplan Bygg 2 - 14		Kontr: -	Godkj: -
Seksjoner		Dato: 30.01.26	
Prosjektnr: 4293-101	Tegn.nr: A21-02	Rev: 30.01.2026 13:03:42	Målestokk: 1:100
30.01.2026 13:03:42			

**FORELØPIG**  
30.01.2026 13:03:42

## MAL TIL KJØPEKONTRAKT

om rett til lagerseksjon under oppføring med tomt

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny lagerseksjon under oppføring.

Partene er enige om at bustadoppføringslova kommer til anvendelse minus garantier.

### 1. PARTENE

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nr.
GEVINGLIA EIENDOM AS	Gevinglia 98, 7517 HELL Tlf: +47 40 00 01 73 E-post: <a href="mailto:ken@stjordalauto.no">ken@stjordalauto.no</a>	932 408 430

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
	Tlf: E-post:	<<Sammensatt- KjøperesFødselsdato>>

heretter kalt Kjøper, er i dag inngått følgende kontrakt:

### 2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i sameiet (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør

- a. Lager nr. X  
på eiendommen Gnr. 162 Bnr. 551 i 5035 Stjørdal kommune  
(ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering) med  
ideell andel tomt (jf. situasjonsplan og ev. reguleringsplan) i henhold til senere fastsatt  
sameiebrøk.

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av utkast til sameievedtekter / salgsopp-gave.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "**Lagerseksjonen**".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles atkomstveger, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Lagerseksjonen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt etc., og vil overta Lagerseksjonen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggs-arbeider som inngås direkte mellom Selger, eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Lagerseksjonens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Prosjektet er planlagt med totalt 22 seksjoner. Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter, se punkt 15. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet seksjoner samt de ikke solgte lagerseksjonenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Selger innhenter kommunal godkjenning.

### 3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum **kr 1 785 000,-**, heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 8. Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Kjøpesum	1 785 000,-
Dokumentavgift 2,5 % (tomteverdi 160.000,-)	4 000,-
Etablering av sameie	5 000,-
Startkapital til sameiet	10 000,-
Tingl.gebyr skjøte	545,-
Tingl.gebyr pantedokument	545,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>1 805 090,-</b>

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## 4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Salg av næringsseksjoner reguleres ikke av bustadoppføringsloven, og det vil derfor ikke bli stillet garantier i samsvar med denne. For øvrig vil bustadoppføringslova legges til grunn for handelen slik at øvrige bestemmelser kommer til anvendelse for oppføringen av lagerseksjonene.

## 5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Trygt Oppgjør AS  
PB 4738 Sofienberg  
0506 Oslo, Tlf: 22 08 08 01, Epost: post@trygtoppgjor.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Lagerseksjonen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøper har overtatt Lagerseksjonen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

Før øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Lagerseksjonen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Lagerseksjonen,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Trygt Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers **Klientkonto 42852142191 med KID** .

Det presiseres at fullt oppgjør inklusive omkostninger må være disponibelt på oppgjørsansvarlig sin klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse, det samme gjelder ved oversendelse av korrekt utfylte pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og pantedokumenter er meglere i hende i rett tid.

Kvittering på alle innbetalinger sendes oppgjør pr. e-post umiddelbart etter at overføring er foretatt.

Evt. papirpantedokument sendes:

Trygt Oppgjør AS

Postboks 4738 Sofienberg

0506 OSLO

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversettes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Lagerseksjonen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Lagerseksjonen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom deknings salg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

## 6. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for sameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

## 7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er tinglyst seksjonert.

Etter overtakelse skal Lagerseksjonen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Pantedokument signert av kjøper med BankID sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn:990 732 809 (Nylander &Partners)

Dersom det ikke er mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

## 8. LAGERSEKSJONEN

Selgeren skal levere Lagerseksjonen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god handverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygget, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med utbygger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11. Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15% jf. bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer Lagerseksjonens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

## 9. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Ferdigstilling og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Lagerseksjonen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbetydelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som lagerseksjonene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 10 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

## 10. FREMDRIFT I PROSJEKTET

Lagerseksjonen kan påregnes klar til overtakelse **1. halvår 2027**.

Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av Selger.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Lagerseksjonen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige lagerseksjoner med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/området er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal senest 4 uker før ferdigstilling av Lagerseksjonen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktutløsende.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere Lagerseksjonen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele Lagerseksjonen leveres ledig for kjøper.

Kjøper skal overta Lagerseksjonen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befarings av Lagerseksjonen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befarings som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta Lagerseksjonen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at Lagerseksjonen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta Lagerseksjonen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil Lagerseksjonen kan overtas.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Lagerseksjonen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Lagerseksjonen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Lagerseksjonens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varslings, anses Lagerseksjonen som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Lagerseksjonen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum,

omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Lagerseksjonen er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne hatt overta bruken.

Når risikoen for Lagerseksjonen er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om Lagerseksjonen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Kjøper svarer fra overtagelsen for seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

Ved overtagelsen skal Lagerseksjonen av Selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at Selger skal ha foretatt vask av Lagerseksjonen. Selgers totalentreprenør sørger for byggregjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt Lagerseksjonen er tilstrekkelig ryddet/grovrengjort ved overtagelsen, er partene enig om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av Megler etter forutgående befaring av Lagerseksjonen. Krav om slik befaring må være meddelt Megler før innflytning og senest 24 timer etter overtagelsen. I motsatt fall er kravet tapt.

## 11. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 8 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Lagerseksjonen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårsbesiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

## 12. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD - REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting,

prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

### 13.FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

### 14.AVBESTILLING

Bustadoppføringslovas avbestillingsbestemmelser gjelder ikke ved salget. Innlevering av budskjema på papir eller elektronisk er juridisk bindende uten mulighet for avbestilling.

### 15. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

At Selger får solgt minimum 70 % av seksjonene i prosjektet, at prosjektet deretter oppnår endelig kommunal godkjenning samt igangsettingstillatelse (IG).

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for bygggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forskyvninger av bygggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt i § 13, gir ikke grunnlag for at krav om døgnmulkt eller andre krav mot Selger.

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Lagerseksjonens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

## 16. KJØPERS FORBEHOLD / MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle.

## 17. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr til megler med kr 25.000,- (inkl. mva.).

## 18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige lagerseksjoner i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Lagerseksjonens verneting.

## 19. VEDLEGG

- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Salgsoppgave

## 20. SIGNATUR

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted/dato,

---

**GEVINGLIA EIENDOM AS**  
Selger

---

Sted/dato,

---

Kjøper

# Budsjett Første driftsår

## Sameiet Gevinglia Lagerseksjoner

INNTEKTER	BUDSJETT
Oppstartsinntekter	36 000
Felleskostnader brøkfordelt	287 500
<b>Sum inntekter</b>	<b>323 500</b>

KOSTNADER	
Revisjonshonorar	12 500 <i>Eierbrøk</i>
Forretningsførerhonorar	39 000 <i>Eierbrøk</i>
Kommunale avgifter	10 000 <i>Eierbrøk</i>
Adm.kostnader og porto	1 000 <i>Eierbrøk</i>
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	20 000 <i>Eierbrøk</i>
Brannalarm	10 000 <i>Eierbrøk</i>
Vintervedlikehold	100 000 <i>Eierbrøk</i>
Strøm	10 000 <i>Eierbrøk</i>
Forsikringspremier	61 000 <i>Eierbrøk</i>
Avsetning til framtidig vedlikehold	22 000 <i>Eierbrøk</i>
Bank- og kortgebyr	2 000 <i>Eierbrøk</i>
Oppstartskostnader	36 000 <i>Oppstart</i>
<b>Sum kostnader</b>	<b>323 500 -</b>

### RESULTAT 0

Antall enheter	22
Sum eierbrøk	2 131

#### FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter baserer seg på estimater og fordeles etter eierbrøk.

Endring i prosjekteringen samt eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Kostnader ved eget strømforbruk kommer i tillegg.

Det forutsettes at eiendomsskatt faktureres hver enkelt seksjon.

Det forutsettes at hver enkelt tegner egen serviceavtale på porter, hvis leverandør krever dette.

**Budsjettet gjøres gjeldende for Første driftsår**

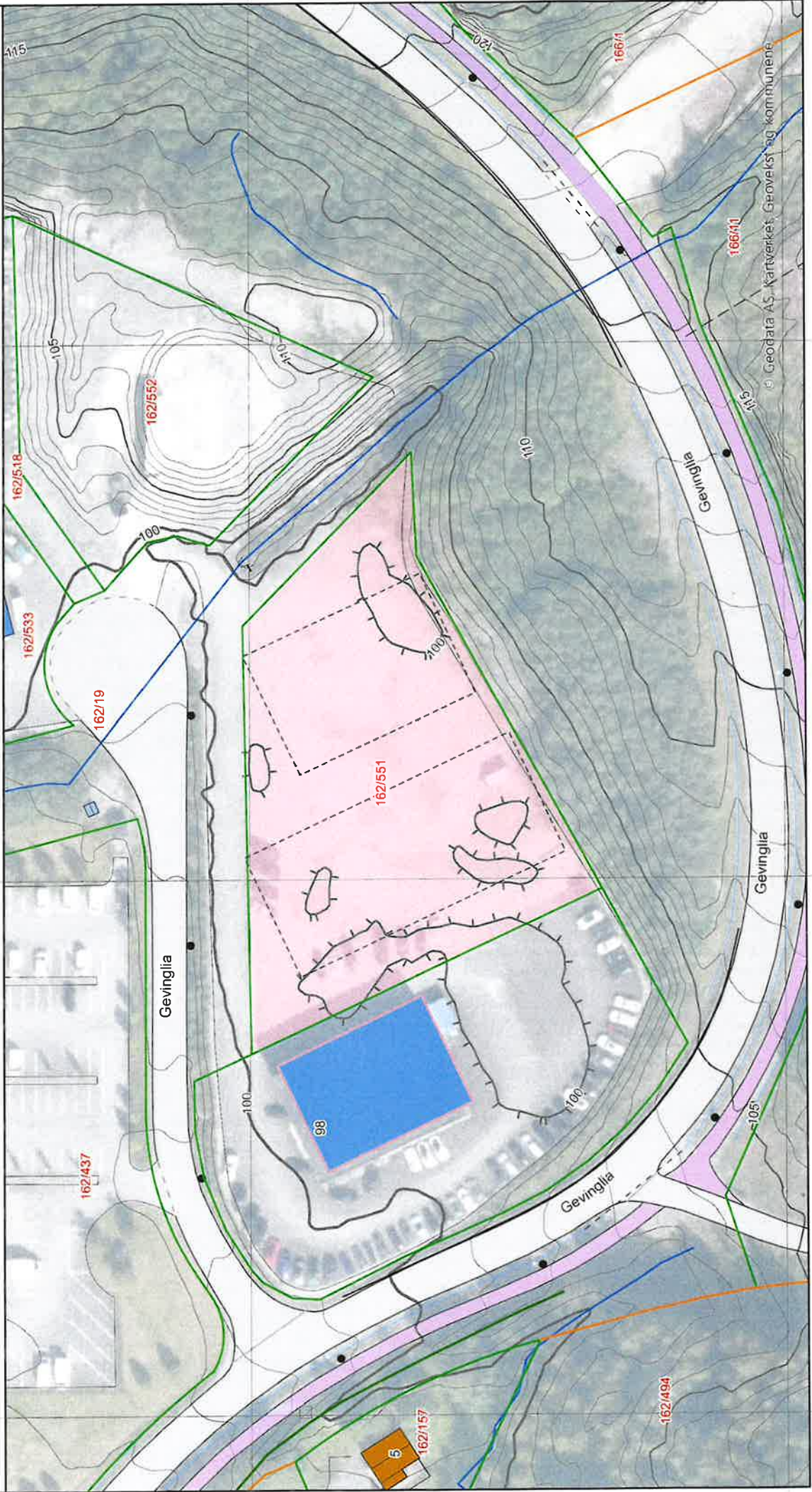
## FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

### Sameiet Gevinglia Lagerseksjoner

Seksjon	Eierbrøk	Felleskostnader brøkfordelt	Felleskostnader enhetsfordelt	Driftskostnader	SUM FELLESKOSTNADER PR MND
1	146	kr 1 641	kr -	kr 1 641	kr 1 641
2	143	kr 1 608	kr -	kr 1 608	kr 1 608
3	71	kr 798	kr -	kr 798	kr 798
4	70	kr 787	kr -	kr 787	kr 787
5	71	kr 798	kr -	kr 798	kr 798
6	70	kr 787	kr -	kr 787	kr 787
7	143	kr 1 608	kr -	kr 1 608	kr 1 608
11	71	kr 798	kr -	kr 798	kr 798
12	70	kr 787	kr -	kr 787	kr 787
13	71	kr 798	kr -	kr 798	kr 798
14	70	kr 787	kr -	kr 787	kr 787
15	71	kr 798	kr -	kr 798	kr 798
16	70	kr 787	kr -	kr 787	kr 787
17	71	kr 798	kr -	kr 798	kr 798
18	70	kr 787	kr -	kr 787	kr 787
19	71	kr 798	kr -	kr 798	kr 798
20	70	kr 787	kr -	kr 787	kr 787
21	143	kr 1 608	kr -	kr 1 608	kr 1 608
22	140	kr 1 574	kr -	kr 1 574	kr 1 574

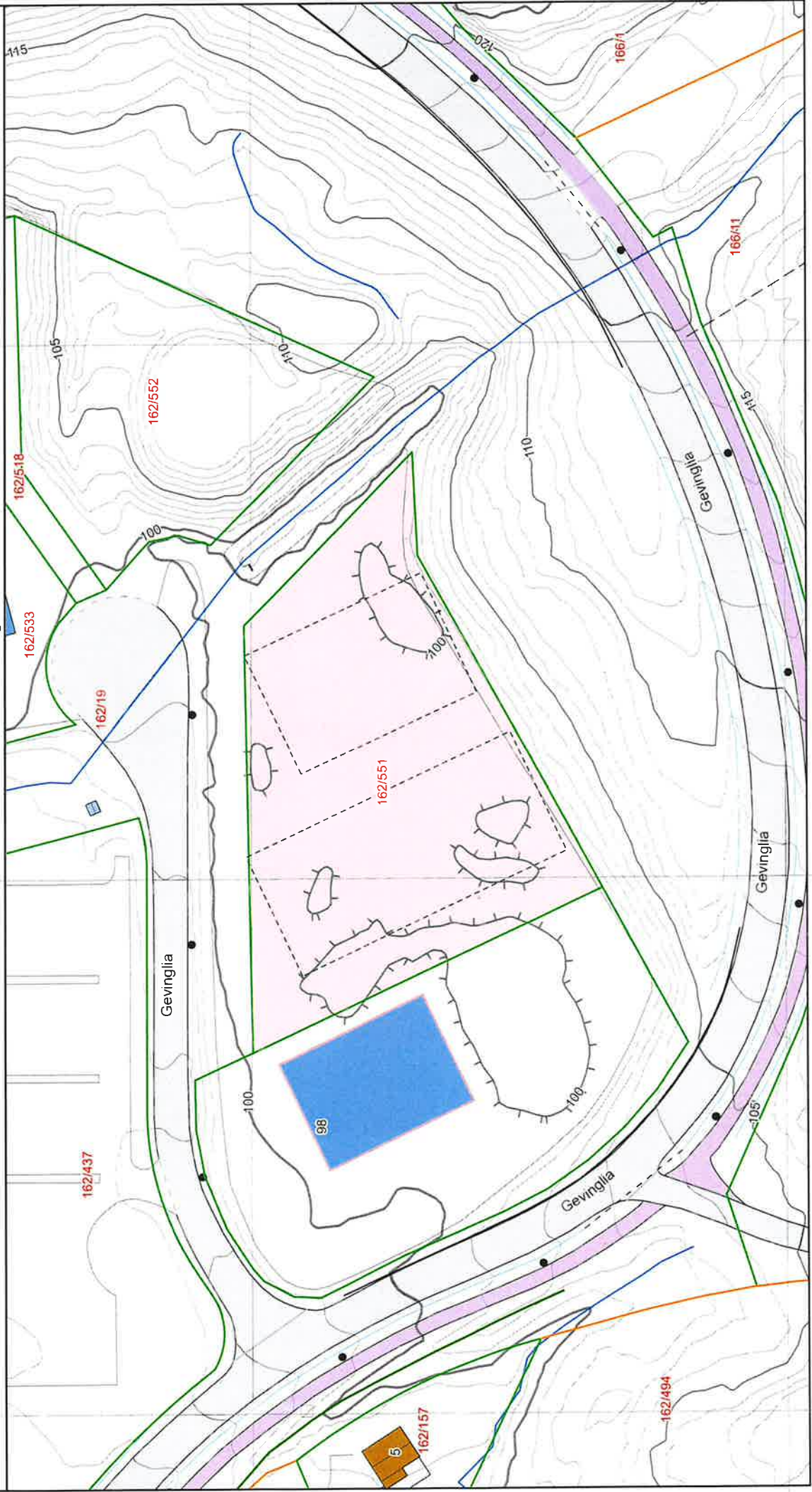
## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet ——— Vannkant
- Mindre nøyaktig - - - - - Vegkant
- Lite nøyaktig ..... Fiktiv grenselinje
- Skissenøyaktighet eller uvisst ..... Teigdelelinje
- Omtvistet grense - - - - - Punktbeste














## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
  -  Kulturminne - punkt
  -  Naturvernområde - punkt
  -  Kulturminne - flate
  -  Naturvernområde - flate
  -  Bygningslinjer
  -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

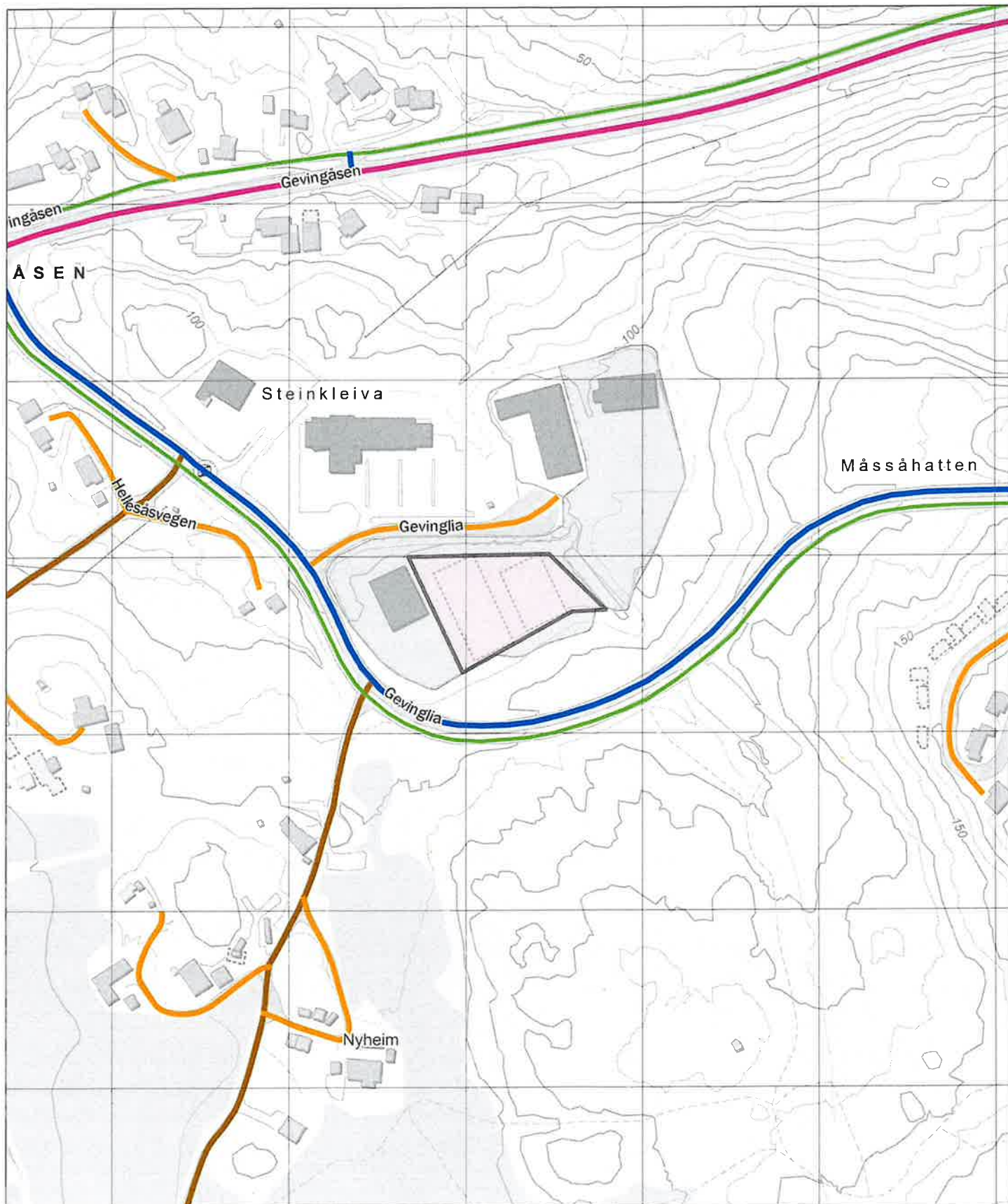
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/  
spesifiseringer



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 162, Bruksnr 551 **Kommune:** 5035 Stjørdal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	29.11.2023	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	4 194,3 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.11.2023	Avgiver	5035/162/19	-4 194,3
	Matrikkelført: 24.11.2023	Berørt	5035/162/548	0,0
		Mottaker	5035/162/551	4 194,3

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Annen lagerbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Transport og lagring	Bebygd areal:	1 353,0	Rammetillatelse:	09.01.2026
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	1 296,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 296,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301563412			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				1 296,0	1 296,0			1 353,0	1 353,0

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Gevinglia Eiendom AS	932408430

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Annen lagerbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Transport og lagring	Bebygd areal:	910,0	Rammetillatelse:	09.01.2026
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	864,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	864,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301563440			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				864,0	864,0			910,0	910,0

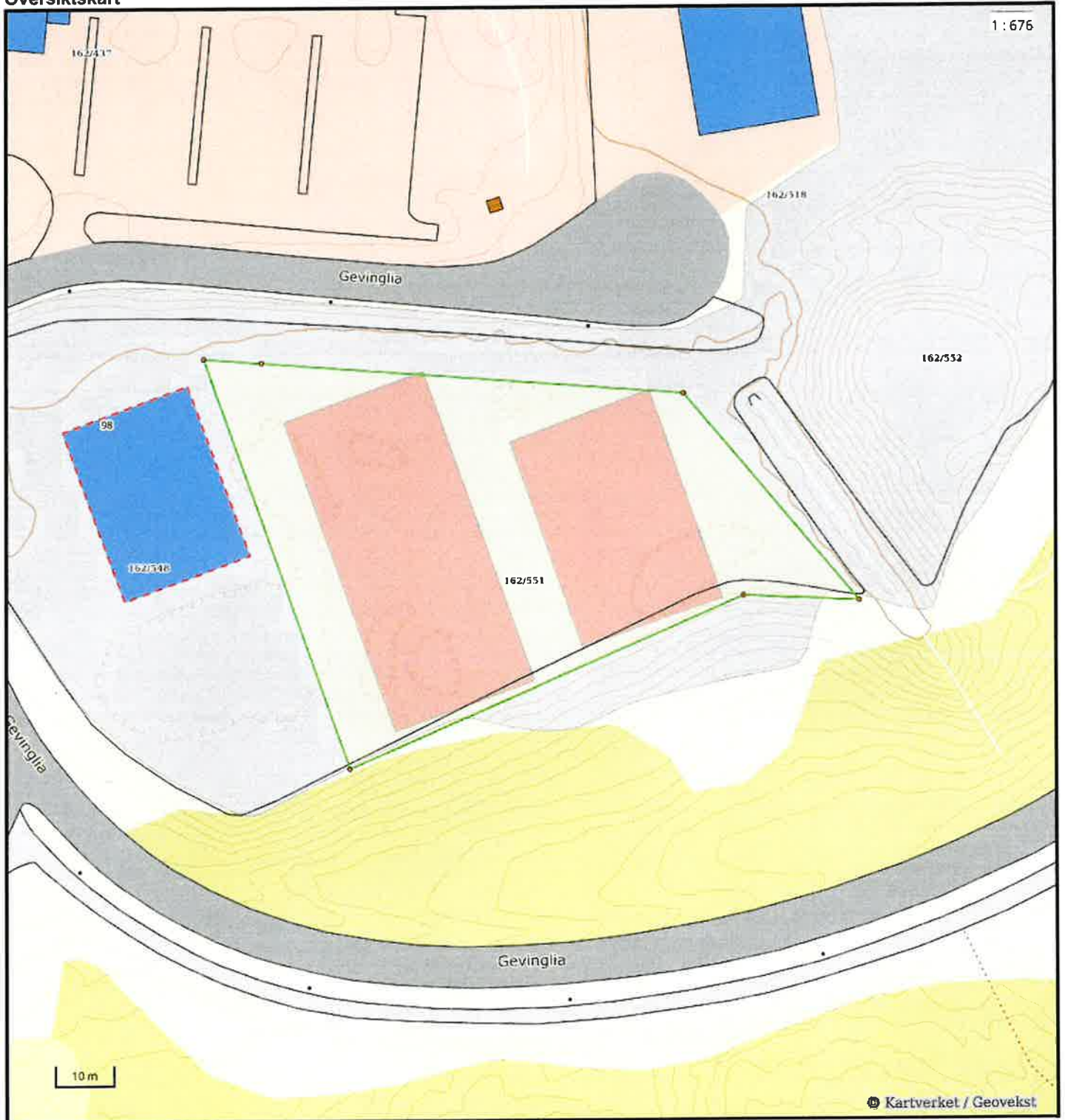
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Gevinglia Eiendom AS	932408430

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm.        | — Over 500 cm  |
| — 31 – 200 cm        | — Ikke angitt  |

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambta.com/sefrak for largeforklaring



**Areal og koordinater****Areal:** 4 194,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 036 001,31	594 347,37	45,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 035 969,65	594 379,64	19,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 035 968,73	594 360,35	71,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 035 934,30	594 298,11	72,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 035 999,81	594 267,57	9,62m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 035 999,99	594 277,19	70,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0-0-2023
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel-2022
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2-043-A
<b>Navn</b>	Gevingåsen, nye næringsarealer, -veg til Geving
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	31.05.2006
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1089/1160486487890.pdf">https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1089/1160486487890.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1090/1160486405573.pdf">https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1090/1160486405573.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1091/1160486526875.pdf">https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1091/1160486526875.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1092/1160486354839.pdf">https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1092/1160486354839.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1093/1160486307776.pdf">https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/1093/1160486307776.pdf</a></li></ul>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 194 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Industri <b>Felt navn</b> I / L

# Planbestemmelser

**Arkivsak:** 06/1062  
**Arkivkode:** R Lånke  
**Sakstittel:** BEBYGGELSESPAN FOR OMRÅDE II I REGULERINGSPLAN  
FOR "DELER AV GEVINGÅSEN, NYE NÆRINGSAREALER OG  
VEGFORBINDELSE TIL GEVING"

Bestemmelser 07.02.2006

Rev. 09.05.06

FUP 1. gang: .....

Offentlig høring: 16.03 – 10.04.2006

FUP 2. gang: 31.05.2006

## § 1. DEFINISJONER

Det faste utvalg for plansaker kalles i det følgende FUP.

## § 2. PLANOMRÅDET

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

## § 3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

### BYGGEOMRÅDER

Områder for industri / lager

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg

### FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg

### SPESIALOMRÅDER

Parkbelte i industriområde

#### § 4. FELLESBESTEMMELSER

##### Situasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse / søknad om tiltak, skal det foreligge situasjonsplan for tomten i hensiktsmessig målestokk. Situasjonsplanen skal vise alle planlagte bygg, mulig utvidelsesretning, disponering av ubebygde deler av tomten, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende og planlagt vegetasjon. Kotehøyder på murkroner for bebyggelsen samt terrengkoter for utomhusanlegg skal påføres planen.

Situasjonsplanen skal suppleres med terrengprofiler som i tilstrekkelig grad illustrerer planlagt utbygging.

FUP kan kreve å få forelagt planer for utvendig belysning, husfarge og beplantning som skal utføres, slik at tiltakene harmonerer med strøkets terreng, karakter og vegetasjon.

Ved behandling av byggesøknad skal FUP påse at bebyggelsens form, fasader og synlige materialer får en god utforming, og harmonerer med omgivelsene.

##### Rekkefølgebestemmelser

Det kan ikke foretas tiltak eller terrengmessige endringer innenfor planområdet før dette er geoteknisk vurdert.

#### § 5. BYGGEOMRÅDER

##### OMRÅDER FOR INDUSTRI / LAGER

##### Virksomheter

Ny bebyggelse skal bestå av industri- og lagerbebyggelse, eller en kombinasjon av disse.

Virksomhet som etter FUP's skjønn medfører særlige trafikk- eller miljølemper eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Mindre støvende virksomheter kan tillates etablert under forutsetning av at anbefalte grenser i "Retningslinjer for støy i arealplanlegging" (T-1442) tilfredsstilles fullt ut for berørte naboeiendommen. Kravene gjelder både for den enkelte virksomhet og for den totale støybelastningen for hele området.

Forretnings- og utsalgsvirksomhet tillates ikke. Imidlertid kan det gis adgang til salg av egne produkter innenfor området.

I områdene tillates ikke oppført boligbygg. FUP kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet og lignende, dersom helserådet samtykker, og det etter FUP's skjønn er nødvendig for virksomhetenes drift.

##### Tomt

Nødvendige terrengtilpasninger for å gi tomten hensiktsmessig høyde- og fallforhold kan gjennomføres.

Ubebygde deler av tomten tillates ikke benyttet til lagring. Midlertidige skur, haller mv. tillates heller ikke.

Fjellskjæringer høyere enn 2,0m skal sikres med min. 1,0m høyt gjerde av solid utførelse.

Tomter som vist i bebyggelsesplanen kan slås sammen innenfor de begrensningene planen gir. Parsellene skal ha regelmessig form.

Den ubebygde del av tomta bør gis en tiltalende form og behandling. Skjæringer og fyllinger beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Innenfor den enkelte tomta skal det avsettes min. 1 parkeringsplass pr. ansatt. Fellesløsninger for flere virksomheter kan tillates.

#### Bebyggelse

Største tillatte bruksareal skal ikke overskride 30% av tomtearealet (TU).

For tomt 1 skal golvnivå 1. etasje ikke være høyere enn kt. 97. For tomt 2-5 skal ikke golvnivå 1. etasje være høyere enn senterlinje på tilstøtende adkomstveg.

Bygningers gesimshøyde skal ikke overskride 6,0m for tomt 1 og 7,5m for de øvrige tomtene. Mønehøyde (totalhøyde) skal ikke overskride 10,5m for tomt 1 og 12m for de øvrige.

Bygninger kan oppføres med saltak, pulttak eller annen type skråtak. Takene skal ha matt og mørk kledning.

Yttervegger skal kles med treverk, mur eller tegl, eller kombinasjon av disse. Farge på yttervegger skal ha en mørk farge i begrenset skala.

FUP kan gi bestemmelser om at bygninger som bør ses i sammenheng gis samme formspråk.

Anbefalte støygrenser i T-1442 skal tilfredsstilles.

## **§ 6. TRAFIKKOMRÅDER**

#### Kjøreveg

Skjæringer og fyllinger skal isåes, eller behandles på annen tiltalende måte.

## **§ 7. FAREOMRÅDER**

#### Høyspenningsareal

Innenfor områder regulert til høyspenningsanlegg, er det ikke tillatt å oppføre byggverk, anlegge parkering, eller andre tiltak som er i strid med elektrisitetslovgivningen.

Dersom høyspentkabel legges i jord, oppheves disse restriksjonene

## **§ 8. SPESIALOMRÅDER**

#### Parkbelte i industriområde

Parkbelte skal etableres samtidig med utbyggingen av industriområdet.

Innenfor område regulert til parkbelte skal eksisterende vegetasjon suppleres for skjerming mot terrenginngrep, for eksempel skjæringer og fyllinger.



Stjørdal kommune

# Ledningskart

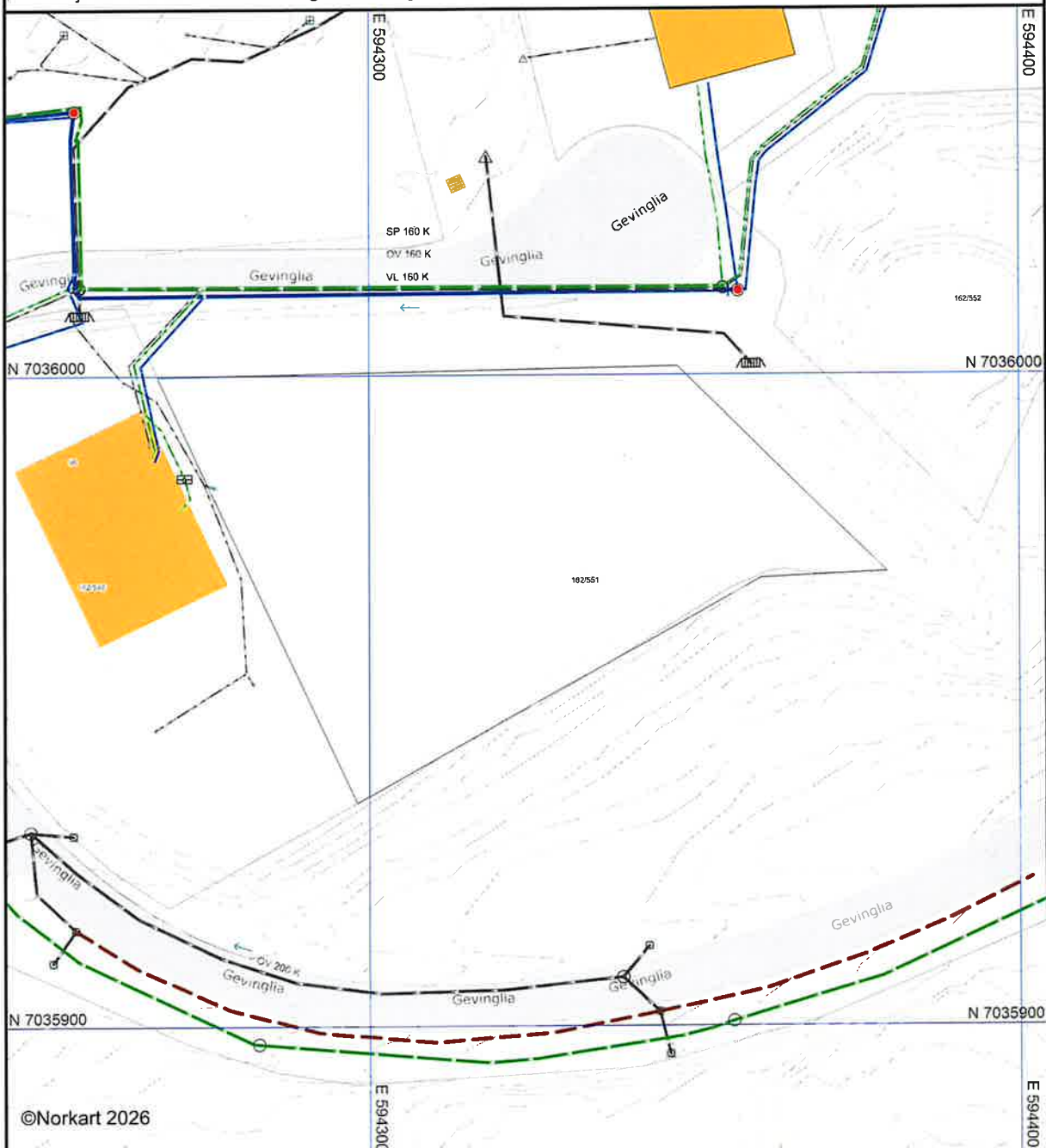
Eiendom: 162/551  
Adresse:  
Dato: 18.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

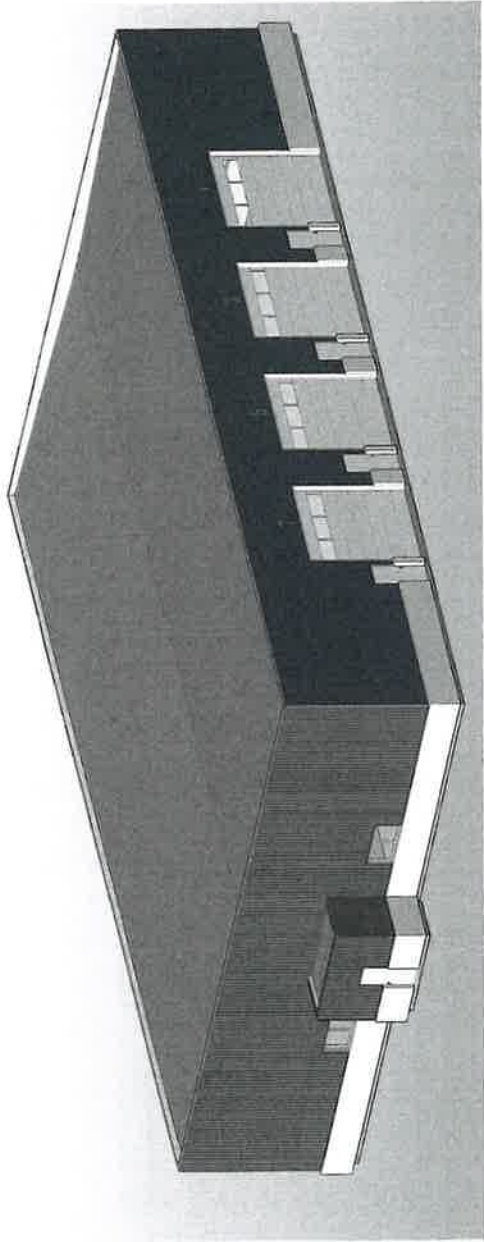
- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

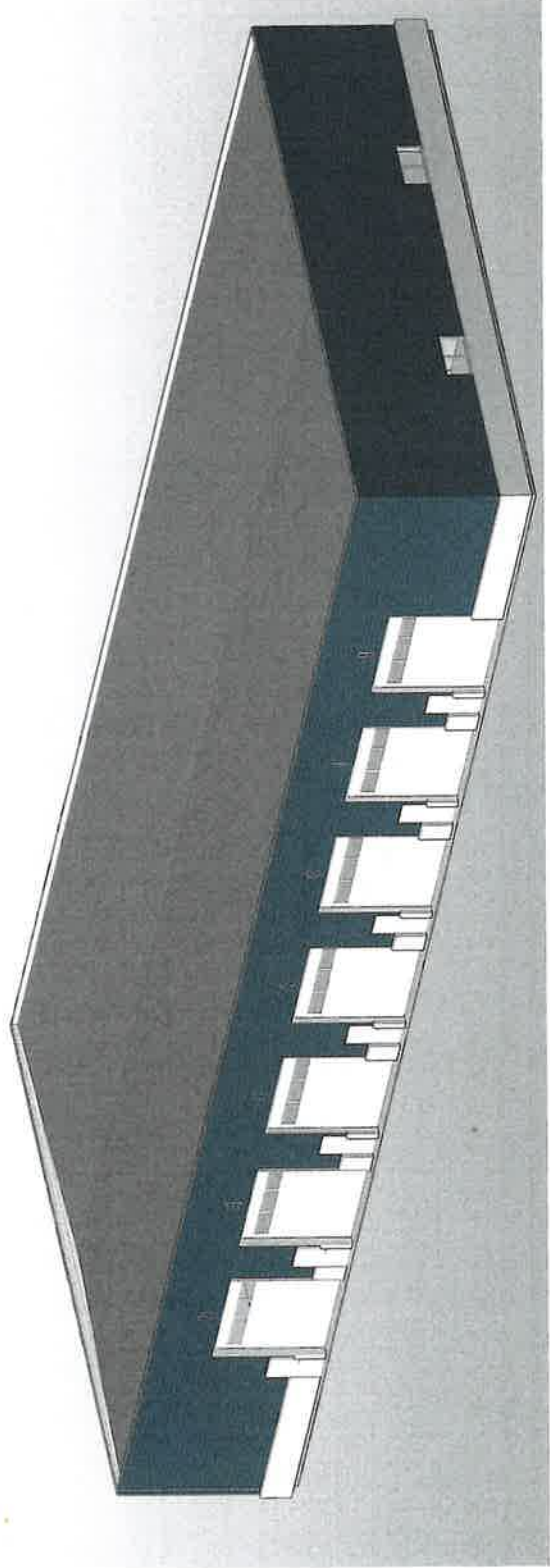


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



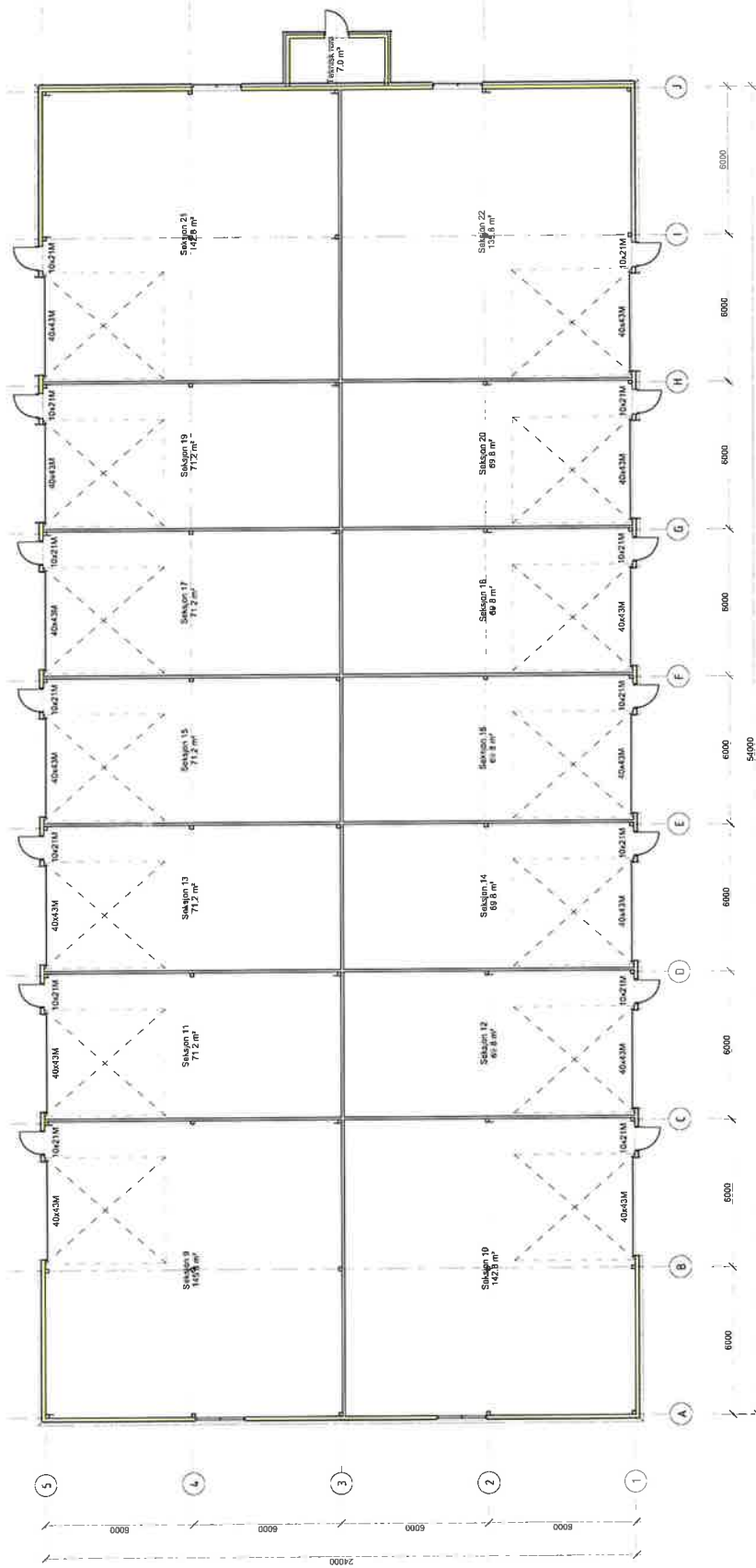
ARK - Bygg 1 Perspektiv




ARK - Bygg 2 Perspektiv

Prosjekt: A31-01  
 Fase: Forprosjekt  
 Rev: A

			
MT-Byggeteknikk Sjørdal Auto Perspektiv			
Prosjekt	4293-101	Rev	A
Blatt	A1	Rev	A1
Dato	11.07.2	Rev	A1
Skrevet av		Rev	A1
Revisert av		Rev	A1
Godkjent av		Rev	A1

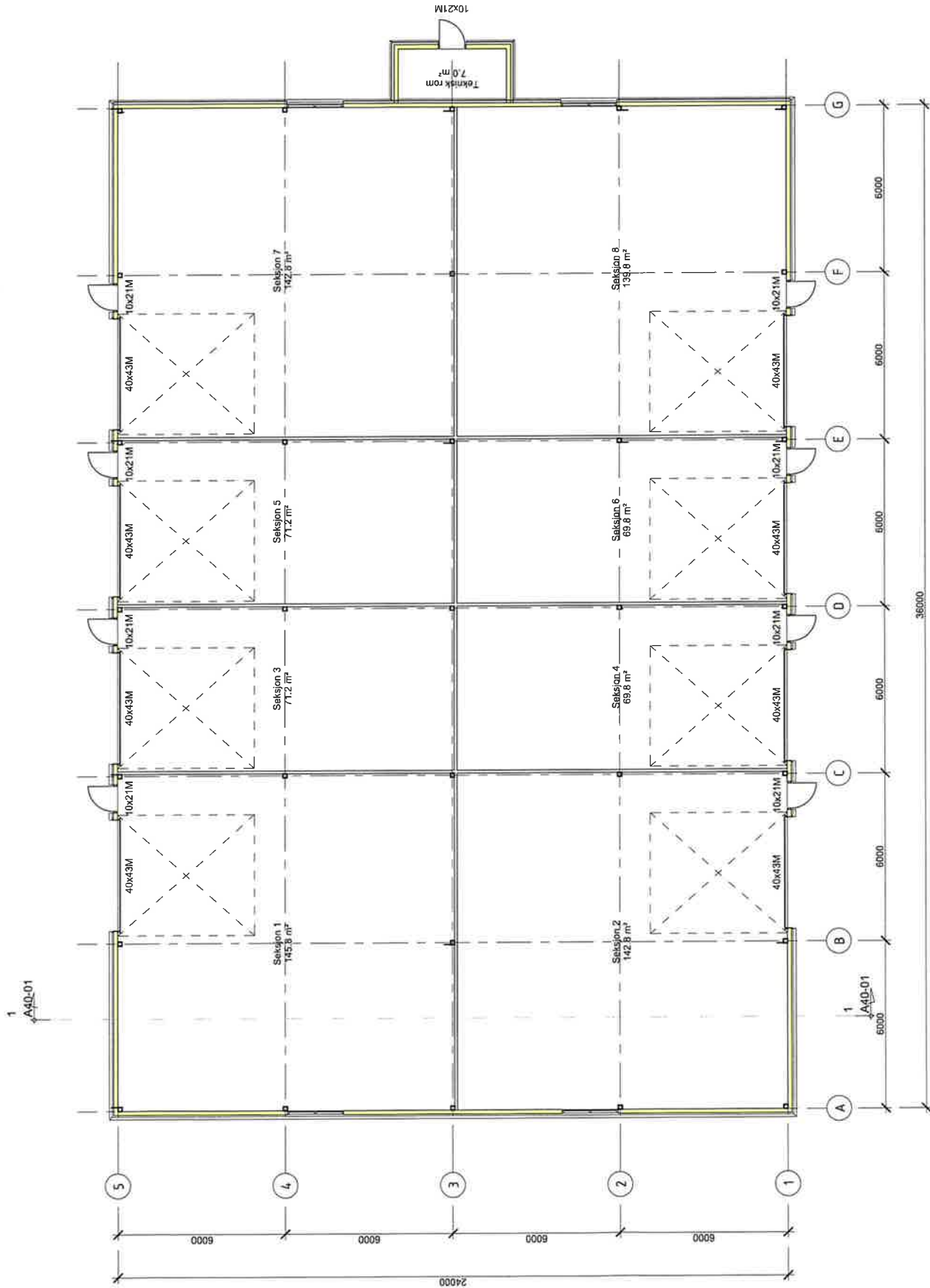



**ARCON**  
 4289-101  
 11.07.2  
 A20-02  
 A  
 A1  
 1:10

**MT-Byggteknikk**  
 Sjørdal Auto  
 Plan Bygg 2 - 14 Seksjoner

MT Byggteknikk  
 4289-101  
 11.07.2  
 A20-02  
 A  
 A1  
 1:10





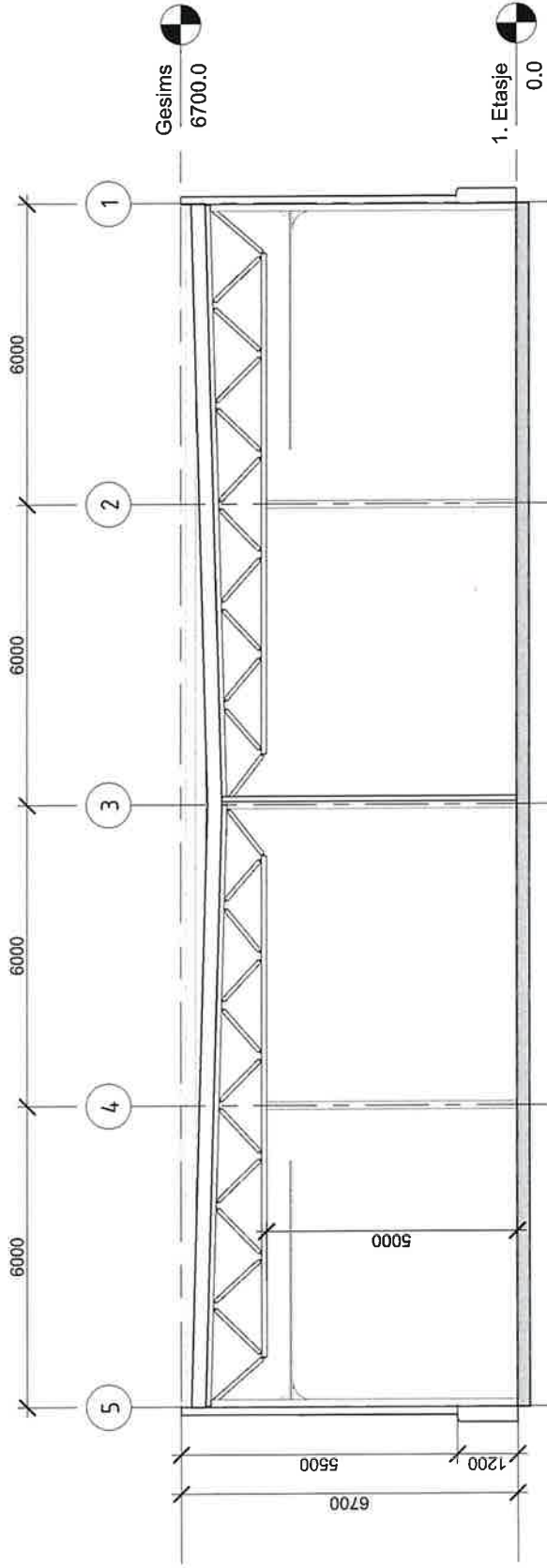
A	Eiendomsplan	12.01.20	GOT
Revisjon:	Endring:	Dato:	Opp. / Nr.




**ARCON**  
 ANKON PROJEKT AS  
 MADØYEN 102-102-10  
 7 21 00 00  
 www.arcon.no

**MT-Byggeteknikk**  
 Stjørdal Auto  
 Plan Bygg 1 - 8 Seksjoner

Prosjekt:	4293-101	Figur nr:	A	Rev:	A20-01	Formål:	A	A2
Dato:	11.07.25	Utstilt:						
Skrevet av:	GOT	Prosjektør:						
Typ:	GOT	Rev:						
Kontor:		Dato:						
Skala:	1:100							



Revisjon:		Retting:		Dato:		Sjgn:		Ktr:	
				<b>MT-Byggteknikk</b> <b>Stjørdal Auto</b> <b>Snitt</b>					
ARKTEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NANSØS   VERDAL   TRONDHEIM Postboks 172, 7800 Stjørdal E-post: arcon@stjorda.no Web: www.arcon.no				Prosjekt nr.: 4293-101 Tegnr.: A40-01		Prosjektansv.: GOT Tegnr.: GOT Kontr.: - Godkj.: -		Dato: 11.07.25 Målestokk: 1:100	
				Prosjekt nr.: 4293-101 Tegnr.: A40-01		Rev.: - Format: A3			

12.01.2026 12:39:47  
 www.arcon.no  
 E-post: arcon@stjorda.no  
 Postboks 172, 7800 Stjørdal  
 NANSØS | VERDAL | TRONDHEIM  
 RÅDGIVENDE INGENIØRER  
 OG  
 ARKTEKTER





ARCON PROSJEKT AS  
Postboks 224 Sentrum  
7801 NAMSOS

Deres ref  
Johan Lysberg

Vår ref  
2025/7692-11

Saksbehandler  
Kjersti Tidemansen

Dato  
08.01.2026

## **Godkjenning - Rammesøknad - 162/551 - , Gevinglia 98**

### **Vedtak**

Søknad om oppføring av to lagerbygninger til Stjørdal Auto AS godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, jf. § 20-3.

### **Plassering**

Følgende tegninger er lagt til grunn for rammetillatelsen:

1. Situasjonsplan
2. Forholdet til reguleringsplan og eiendomsgrenser
3. Perspektiv 1
4. Perspektiv 2
5. Fasader Bygg 1 - 12 Seksjoner, revidert mottatt 15.10.2025
6. Fasader Bygg 2 - 18 Seksjoner, revidert mottatt 15.10.2025
7. Perspektiv
8. Plan Bygg 2 - 18 Seksjoner
9. Plan Bygg 1 - 12 Seksjoner
10. Snitt
11. Terrengsnitt

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes iht. fremlagt dokumentasjon i tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Før arbeidet kan igangsettes må det søkes om igangsettingstillatelse.

### **Saksopplysninger**

Kommunen viser til søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden ble mottatt 30.09.2025. Det ble også mottatt dispensasjonssøknad samme dato. Det ble sendt mangelbrev i saken 03.10.2025 og 25.11.2025. Tilleggsopplysninger ble mottatt 15.10.2025 og 10.12.2025.

Dispensasjon vedrørende utnyttelsesgrad, takform og fasadekledning ble innvilget 14.11.2025 fra bestemmelsen § 5 *byggeområder - industri/lager*, i bebyggelsesplanen *Gevingåsen, nye næringsareal, - veg til Geving*, plan-id. 2-043-A, vedtatt 31.05.2006, område II i reguleringsplan for *deler av Gevingåsen, nye næringsarealer og veg til Geving*.

### **Søknaden gjelder**

Tiltak: To lagerbygninger

– et godt valg for fremida

Stjørdal kommune  
Kjøpmannsgata 9  
7500 STJØRDAL

Besøksadresse:  
Kjøpmannsgata 9  
7500 STJØRDAL

Org.nr.:  
927156520

[Sikker digital forsendelse  
www.stjordal.kommune.no](https://www.stjordal.kommune.no)

Byggested: 162/551, , Gevinglia 98, 7517 Hell  
Tiltakshaver: STJØRDAL AUTO AS, Gevinglia 98, 7517 Hell

Søknaden gjelder oppføring av to lagerbygninger i tilknytning til Stjørdal Autos forretningslokale.

### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl § 21-3. Det er ingen merknader til søknaden.

### **Planstatus**

Gjeldende plan er bebyggelsesplanen Gevingåsen, nye næringsareal, - veg til Geving, plan-id. 2-043-A. Vedtatt 31.05.2006. Bebyggelsesplanen er område II i reguleringsplanen «deler av Gevingåsen, nye næringsarealer og vegforbindelse til Geving», plan-id. 2-043, vedtatt 22.09.2005. Det aktuelle arealformålet i bebyggelsesplanen er industri, og følger bestemmelsen § 5 *BYGGEOMRÅDER - OMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER*.

I tillegg gjelder Kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune 2014-2023. Eiendommen er avsatt til næringsbebyggelse - nåværende.

### **Vurdering**

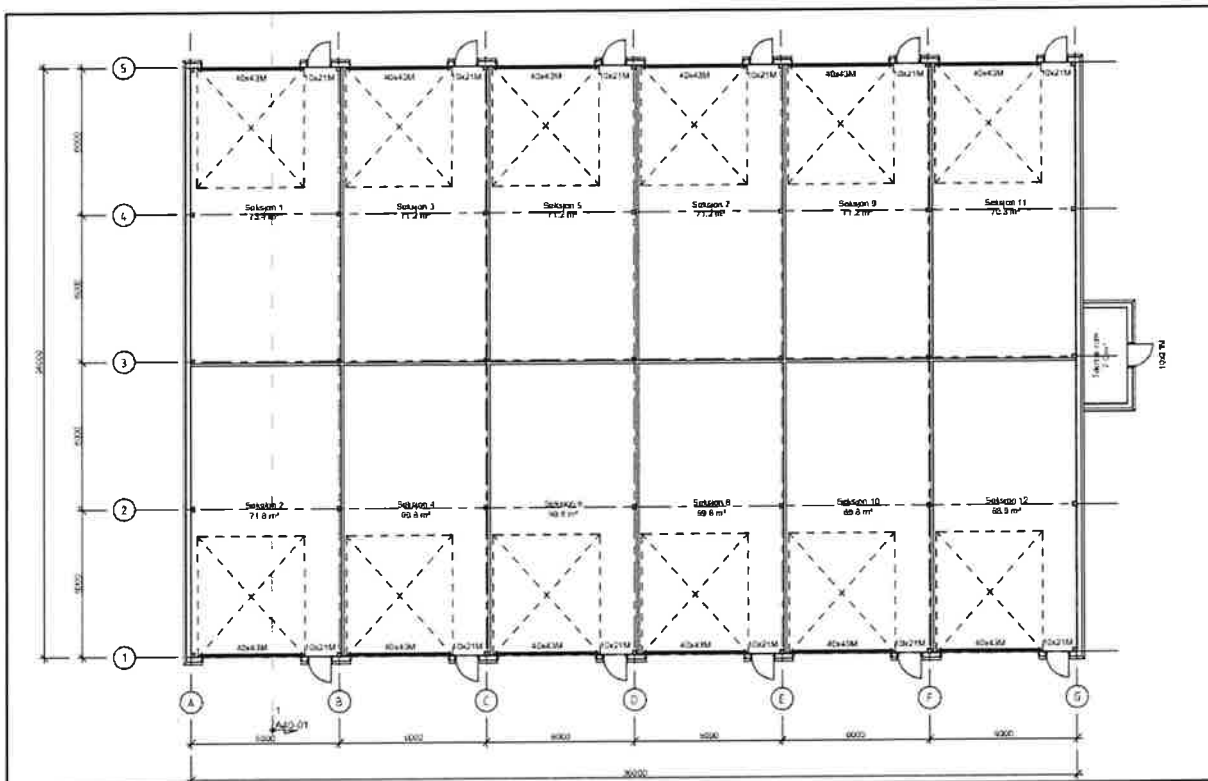
#### Tiltaket

Det søkes om tillatelse til oppføring av to lagerbygninger på gnr. 162/551 i tilknytning til Stjørdal Auto AS sin butikk/forretningslokale på gnr. 162/548.

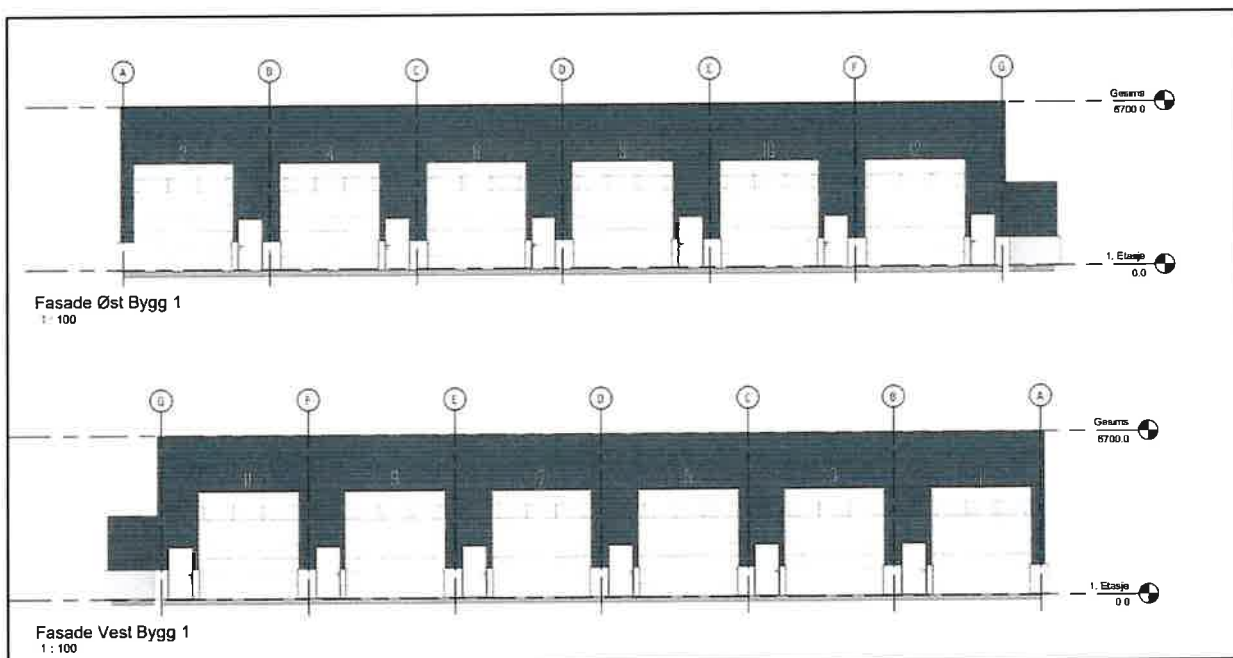
Bygg 1 har 12 seksjoner, måler 24,6 x 36,6 meter og har et bebygd areal oppgitt til 910 m<sup>2</sup>. Bygg 2 har 18 seksjoner, måler 24,6 x 54,6 meter og har et bebygd areal oppgitt til 1353 m<sup>2</sup>. Byggene får ett nivå hver.

Lagerbygningene oppføres med sandwichelementer med mørk grå ytterkledning av stål, jf. godkjent dispensasjonssøknad med vurderinger. Gjeldende fasadekledning i bebyggelsesplanen er treverk, mur og tegl. Fasadekledning på nordre fasader mot adkomstvegen får stående trekledning, jf. kommunens tilbakemelding om estetikk i mangelbrev 03.10.2025.

Det oppgis i søknaden at bygningene ikke skal tilknyttes vann og avløp.



Utsnitt av søknadens plantegning bygg 1 med 12 seksjoner.



Utsnitt av fasadetegning. Østre og vestre fasade bygg 2.

### Avtale

Det foreligger en signert avtale, avstandserklæring, fra grunneier av gnr. 162/19, Stjørdal kommune, på at lagerbygningene kan settes opp i en avstand på 0 meter fra gnr. 162/19.

### Grad av utnyttning

Gjeldende grad av utnyttning i bebyggelsesplanen er bruksareal på maksimalt 30 % av tomtearealet. Det er gitt dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 52 %. Se dispensasjonsvedtaket for detaljer.

### Høyde og takform

Gjeldende takformer i bebyggelsesplanen er saltak, pulttak og annen type skråtak. Byggene får flattak, jf. godkjent dispensasjonssøknad. Gesimshøyde er oppgitt til 6,7 meter på søknadens snittegning, og er innenfor plankravet.

#### Overvannshåndtering

Etter plan- og bygningsloven § 28-10 skal overvann håndteres gjennom bruk av infiltrasjon, fordrøyning og avledning, jf. TEK17 § 15-8. Tiltakshaver skal altså gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen før eventuell avledning.

Kommunen mottok plan for overvannshåndtering den 10.12.2025. Kommunens vurdering er at den prosjekterte løsningen i hovedsak legger opp til direkte utslipp til bekk, og ikke sørger for lokal håndtering av overvannet. Siden det ikke er avsatt dedikerte arealer for infiltrasjon, bør det vurderes om sandfang kan utføres som infiltrasjonskummer. Dette vil kunne bidra til bedre lokal håndtering og redusert belastning på resipienten.

Løsning for overvannshåndtering må være avklart før igangsettingstillatelse av tiltaket.

#### Naturmangfoldloven:

Tiltaket omsøkes på regulert eiendom, og vurderinger etter naturmangfoldloven anses som overflødig.

#### Kulturminneloven:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Dersom det viser seg at tiltaket berører automatisk fredete kulturminner etter at arbeidet har startet opp, skal arbeidet stanses og rette myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 (2).

#### **Ansvar i byggesaken**

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan versjonsnummer 1 datert 30.09.2025 og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Det skal finnes tilgjengelig samsvarserklæringer for alle involverte foretak, jf. byggesaksforskriften § 5-5. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak, jf. byggesaksforskriften § 5-3 tredje ledd. For kontrollerende foretak skal det foreligge kontrollerklæringer.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjette ledd. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

#### **Øvrige opplysninger**

##### *Massehåndtering*

Utgravde masser som ikke skal benyttes på eiendommen skal leveres til godkjent massedeponi. Kvittering for levering sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest. Kommunen kan føre tilsyn med dette. Dersom det oppdages forurensning i grunnen, må kommunen kontaktes.

##### *Graving*

Ved graving/arbeid på eller ved kommunal vei skal søknad om graving sendes Stjørdal kommune, sektor bydrift og infrastruktur. Elektronisk søknadsskjema finnes på [www.geomatikk.no](http://www.geomatikk.no).

##### *Tensio*

Det må tas kontakt med Tensio før det igangsettes arbeid på tomte for å få klarlagt beliggenhet av kabel for elektrisitetsforsyning og byggestrøm og få informasjon om krav til jording av bygget.

Det må også undersøkes om det går andre kabler og ledninger over eiendommen, blant annet telekabel.

### 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 § 3-3, 3-5, 3-8-1-5.

Type gebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler, § 3-2	Per søknad	Fakturert ved godkjent dispensasjon
Registreringsgebyr, § 3-3	Per bruksenhet	655 kr
Tilleggsgebyr ved mangelfull søknad, § 3-5	Per påfølgende mangelbrev	1310 kr
Andre bygninger enn bolig, lagerbygg, § 3-8-1-5	Per tiltak	39800 kr
Sum		41765 kr

Det ilegges et gebyr på kr 41765,-. Faktura sendes tiltakshaver.

### Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

### Klageadgang

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

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen  
fagansvarlig byggesak

Kjersti Tidemansen  
Byggesaksrådgiver  
47970327

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

Kopi til:

STJØRDAL AUTO AS

Gevinglia 98

7517

HELL

Sektor areal og miljø v/Ivar Skjelstad

Bydrift og infrastruktur v/Anton Ploshchik

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bl.a. i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring. Alle tillatelser til deling osv foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på konstituerende årsmøte i sameiet.

## VEDTEKTER

### FOR

## SAMEIET GEVINGLIA LAGERSEKSJONER

Org.nummer s.u.s

1. gang vedtatt: **Ved seksjonering**

### § 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Gevinglia Lagerseksjoner.

Sameiet består av 22 eierseksjoner på eiendommen gnr. 162/ bnr. 551, i Stjørdal kommune. Seksjonene er seksjonert til næringsformål. Eiendommens (foreløpige) adresse er: Gevinglia, Hell.

Sameiet har til formål å drive 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.

Eiendommen er godkjent brukt til lagerhall. Eiendommen må derfor ikke benyttes til annet enn garasje/lager. Annen bruk vil kreve godkjenning fra kommunale bygningsmyndigheter. Seksjonseier er ansvarlig for at bruken er i samsvar med gjeldende godkjenning.

### § 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår 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 HEFTELSESFØRM 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, herværende vedtekter og eierseksjonsloven.

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

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 bestemmelser. Det er ikke tillat å hensette private eiendeler på fellesareal uten samtykke fra sameiets styre.

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

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

#### **§ 4 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **§ 5 PARKERING**

Hver seksjon disponerer en biloppstillingsplass utenfor egen seksjon ved opphold i seksjonen. Øvrig tomteareal skal være disponibelt til felles manøvreringsareal. Når det ikke er opphold i seksjonen skal det ikke parkeres på eiendommen. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres noe utendørs, og hele uteområdet skal holdes åpent for manøvreringsareal og brøyting. Ingen parkering skal foregå langs adkomstveg til Gnr. 162 Bnr. 548.

#### **§ 6 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. Hver enkelt seksjonseier har selv ansvar for vedlikehold av egen kjøreport tilknyttet egen seksjon.

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 tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

##### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, herunder 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i seksjonen, eller utendørs på eiendommen uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonsloven.

## **§ 7 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. Hver seksjon har nummerering over port. Egne reklameskilt over porter tillates ikke. Byggets fasader er fellesareal og skal være «rene» og enhetlige. Evt tekniske installasjoner som varmepumper o.l. skal plasseres en-hetlig iht bestemmelser gjort av sameiet.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, 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.

Vedlikehold av dør/port er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Eventuell bygging i seksjonene skal være i tråd med lover og regler. Søknad til det offentlige om det er nødvendig.

## **§ 8 ORDENSREGLER**

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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 og evt. årsmelding fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk.

### **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. 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.

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 næringsformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- 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 mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med 2- 4 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil tre andre medlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke seg før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke seg.

## **§ 11 STYREARBEIDET**

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

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 12 OM STYREMØTET**

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

### **§ 14 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Erverver og leier av seksjon og bruksretter må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Ved fremleie av seksjon skal leietaker informeres om vedtektene. Styret skal ha navn og kontaktinformasjon til leietaker.

### **§ 15 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER**

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

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

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

### **§ 16 FORSIKRING**

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap.

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

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

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

### **§ 17 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.

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.

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.

#### **§ 18 SØPPEL OG AVFALL**

Den enkelte seksjonseier har ansvar for håndtering og bortkjøring av eget avfall. Avfall skal sorteres og plasseres i anviste beholdere. Avfall må ikke håndteres på en måte som medfører ulempe for andre seksjonseiere eller fellesarealene.

#### **§ 19 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD**

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

#### **§ 20 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Brudd på forpliktelser ovenfor 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.

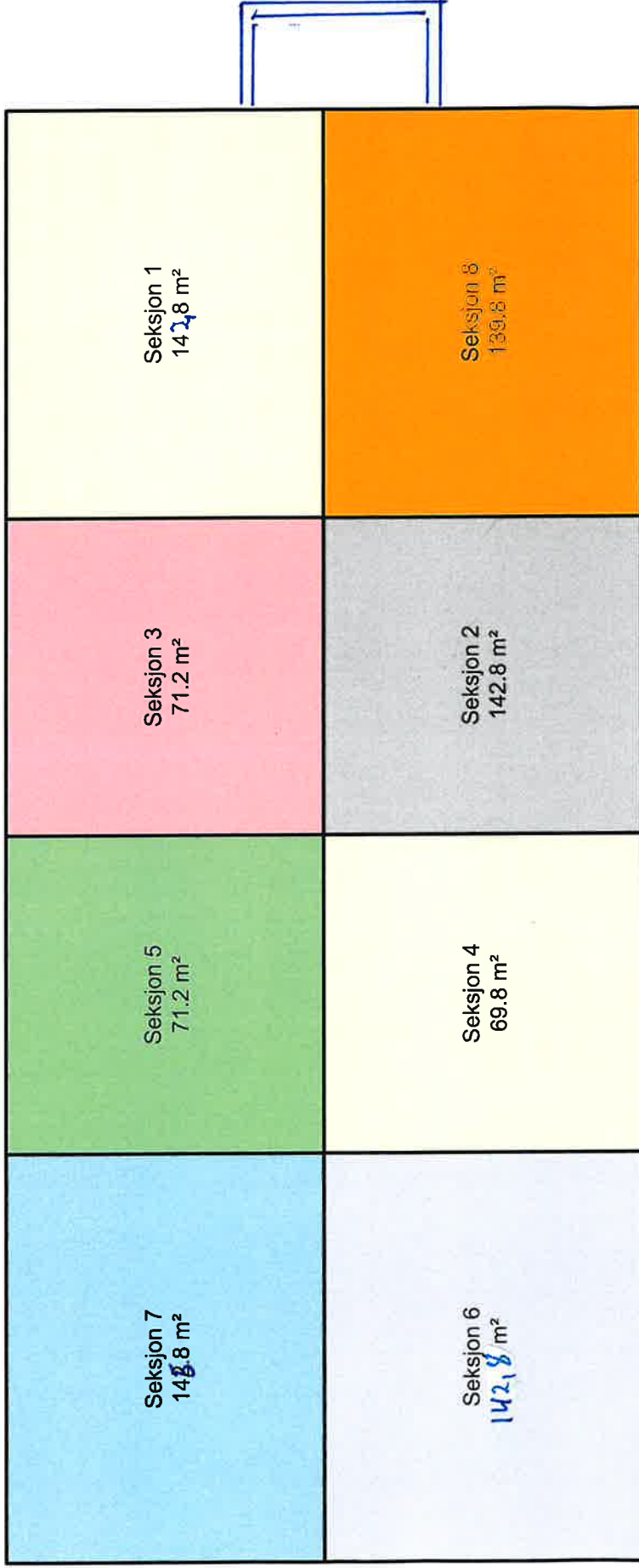
#### **§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

## Salgstegning – Plan Bygg 2 (14 seksjoner)

Seksjon 9 145,8 m <sup>2</sup>	Seksjon 11 71,2 m <sup>2</sup>	Seksjon 13 71,2 m <sup>2</sup>	Seksjon 15 71,2 m <sup>2</sup>	Seksjon 17 71,2 m <sup>2</sup>	Seksjon 19 71,2 m <sup>2</sup>	Seksjon 21 142,8 m <sup>2</sup>
Seksjon 10 142,8 m <sup>2</sup>	Seksjon 12 69,8 m <sup>2</sup>	Seksjon 14 69,8 m <sup>2</sup>	Seksjon 16 69,8 m <sup>2</sup>	Seksjon 18 69,8 m <sup>2</sup>	Seksjon 20 69,8 m <sup>2</sup>	Seksjon 22 139,8 m <sup>2</sup>

## Salgstegning – Plan Bygg 1 (8 Seksjoner)



## Salgstegning - Plan Bygg 1 (8 Seksjoner)

<b>Seksjon 1</b> 145,8 m <sup>2</sup>	<b>Seksjon 3</b> 71,2 m <sup>2</sup>	<b>Seksjon 5</b> 71,2 m <sup>2</sup>	<b>Seksjon 7</b> 142,8 m <sup>2</sup>
<b>Seksjon 2</b> 142,8 m <sup>2</sup>	<b>Seksjon 4</b> 69,8 m <sup>2</sup>	<b>Seksjon 6</b> 69,8 m <sup>2</sup>	<b>Seksjon 8</b> 139,8 m <sup>2</sup>

