



Adresse

Parkvegen 1A, 7500 STJØRDAL

Dato for energimerking

20.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-298398

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300516366

Gårdsnummer

107

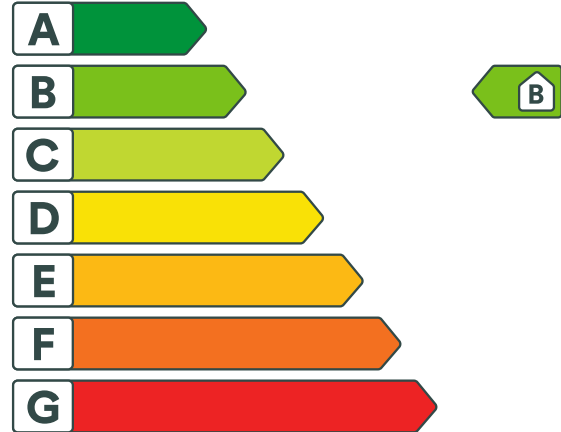
Bruksnummer

28

Seksjonsnummer

12

Bruksenhetsnummer

H0405


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

86,08 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

95,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 097 kWh



Parkvegen 1A, 7500 STJØRDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Parkvegen 1A, 7500 STJØRDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Parkvegen 1A 7500 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2016
Leilighet BRA:	66 m ²
Leilighet BRA-i:	66 m ²
Sum alle bygg BRA:	71 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	66 m ²
Rapportdato:	20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42989>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2026

Rapportdato
20.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Øverkil**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Eirik Tetlie**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frønde Forsikring**

Telefon: **90123569**
Epost: **eirik@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Parkvegen 1A, 7500 Stjørdal**

Kommunenr: **5035** Gårdsnr: **107** Bruksnr: **28** Festenr:
Seksjonsnr: **12** Andelsnr:
Leilighetsnr:
Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater, liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	66	66	0	0	9
Bod i kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	71	66	5	0	9

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	66	66 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, vindfang.	0	0	9
Totalt m²	66	66	0	0	9

Bygning: Bod i kjeller

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

5.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

5.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Oppvarming av varmtvann via fjernvarmesystem felles for bygget.	

5.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent om det er gjennomført service. Skifter filter årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

5.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i skap, klosett med innebygd systerne, opplegg for vaskemaskin, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det ble ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenset mot tilstøtende sjakt.
Fuktmålinger gjennomført i overflater inne på våtrommet. Ingen avvik registrert.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

ORDENSREGLER FOR SAMEIET TRIANGEL PARK

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 05.10.16
Revisjon godkjent i årsmøte 25.04.18

1. Formål og omfang

Ordensreglene er utarbeidet for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle viser hensyn og respekterer hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i bygningen og i tilstøtende områder. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider hvor det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås om mulig.

I tidsrommet 23:00 til 07:00, hverdager og helgedager, forventes det at det er stille i alle fellesarealer, på verandaer og på takhagen i 3. etasje.

Ved spesielle anledninger, som forventes å medføre ekstra støy, skal beboerne i tilstøtende seksjoner varsles i god tid.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller annet fravær i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At ventilasjonsanlegget i leiligheten holdes i drift for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å sørge for at det årlig skiftes filter i ventilasjonsanlegget i egen leilighet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At verandaer stelles og vedlikeholdes for å unngå forfall. Gjelder fjerning av snø og is og årlig rengjøring av sluk under tregulvet (under demonterbar del av fjøl i tregulvet).

Følgende kan ikke tillates:

- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkonger, trapperom, svalganger eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At balkonger og fellesarealer utenfor leilighetene benyttes som lagringsplass for søppel, kasserte møbler eller lignende.
- Private inngrep i yttervegger/utearealer tillates ikke, som montasje av markiser, parabolantenner, varmepumper eller lignende. Skal utvendig solskjerming monteres skal løsninger som er på bygget benyttes (som det er forberedt for).

Grilling på balkonger og takhage kan bare skje uten at det medfører vesentlig plage for øvrige beboere. Det tillates kun bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Sørg for å ha tilstrekkelig slukkemiddel innen rekkevidde.

4. Håndtering av søppel og avfall

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene og takhagen i 3. etasje.

Søppel skal sorteres etter anvisning fra Innherred Renovasjon. Nedfelte containere i fortauet skal benyttes. Matavfall, papir/plast og restavfall skal sorteres som anvist. Metall og glass skal ikke kastes i beholderne men bringes til egne containere plassert omkring i Stjørdal.

Større mengder papp og plast (emballasjeavfall) og miljøfarlig avfall skal ikke kastes i containeren men bringes til eget mottak på Sutterø.

Ved fulle containere, eller ved feil på containerne, skal aldri søppelposer settes igjen utenfor på fortauet. Må bringes til annet mottak eller tas med opp i leiligheten igjen.

5. Fellesarealer

Av branntekniske årsaker skal fellesarealer holdes fritt for større gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullestoler, gåstoler eller lignende tillates ikke parkert i lukket trapperom da disse kan være en kilde til antennelse og hindre rømming av bygget

Sykler skal parkeres på reserverte plasser i parkeringskjelleren eller utenfor bygget.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette kan tiltrekke skadedyr og fugler. Montasje av fuglebrett og mating av fugler er ikke tillatt på verandaer og takhagen.

Ytterdører inn og ut av parkeringskjelleren og innvendig dør i trapperommet i 2. etasje til leilighetene i 3. – 6. etasje skal alltid være låst. Hoveddør i 1. etasje skal være åpen i legekontoets åpningstid.

Ved feil på dørene skal vaktmester eller styret varsles umiddelbart.

Alle dører mellom trapperommet og utvendige svalganger og ut på takhagen skal normalt være lukket. Dette for å sikre at trapperommet ikke er utsatt for gjennomtrekk og er mest mulig brannsikkert til enhver tid.

Røyking i trapperommet, i heisen eller i parkeringskjelleren er ikke tillatt.

Merking av postkasser og utvendig porttelefon skal utføres av sameiet. Provisoriskmerking tillates bare inntil ensartet merking er ordnet. Skilting av næringsvirksomheten i bygget skal utføres etter avtale med styret i sameiet.

6. Parkering og bruk av kjelleren

Alle seksjonseiere er tildelt parkeringsplasser i kjelleren. Disse skal brukes såfremt det ikke foreligger annen avtale foreligger med styret.

HC-plasser eller ladeplasser for el-bil kan tildeles (byttes) etter avtale med styret

Det er ikke avsatt plasser for besøksparkering i kjelleren, gjester forutsettes å parkere utendørs.

Ladeplasser for el-bil kan tilbys i to alternativer:

- 1: Sameiet tilbyr ladepunkter på forberedte 10A kontakter på angitte plasser.
- 2: Seksjonseierne kan selv bekoste installasjon av hurtigludere på egne plasser. Da må kabler legges fra hurtigluderen og til forberedt fordeling for dette under nedkjøringsrampen. Uttak til hurtigludere begrenses til 16A for hvert uttak.

Det er valgfritt hvilken løsning som velges. All installasjon og tilkobling gjøres etter avtale med styret og sameiets standardkontrakt for bruk av ladeplasse skal signeres før bruk. Fakturering gjøres av forretningsfører som en del av felleskostnadene.

Vasking og spyling av biler eller sykler er forbudt i kjelleren og det henvises til bruk av vaskeplasser på bensinstasjoner.

7. Bruk av boder i kjeller

Av branntekniske årsaker tillates ikke lagring av bensinkanner og gassbeholdere i kjellerbodene.

Bruk av strøm i kjelleren tillates ikke på varig basis. Bruk av elektriske apparater som f.eks. varmeovner, frysere eller kjøleskap som er konstant tilkoblet tillates ikke. Dette begrunnes i branntekniske årsaker, med lite tilsyn av elektrisk utstyr som benyttes i bodene og fordi kontaktene i bodene er tilknyttet byggets generelle anlegg med felles måling av strømforbruket.

8. Dyrehold

Det er ingen særlige restriksjoner på dyrehold i sameiet, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke etterlater ekskrementer på sameiets område.

Det er ikke tillatt med lufting av dyr på takhagen i 3. etasje.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner ovenfor den berørte seksjonseier.

Vedtekter

for

Sameiet Triangel Park

(org. nr. 918105425)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med tinglyst seksjonsbegjæring av 06.10.16 Revidert etter ny eierseksjonslov av 01.01.2018, den 11.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Triangel Park. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.10.16

Samtlige eiere av boligseksjoner vil få bruksrett til 1 parkeringsplass og 1 bod i parkeringskjelleren. Næringsdelen eier 26 andeler i parkeringskjelleren.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 23 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og parkeringskjeller på eiendommen gnr. 107, bnr. 28 i Stjørdal kommune.

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

Fastsettelse av seksjonens sameierbrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Alle boligseksjoner har bruksrett til en parkeringsplass og bod i felles parkeringskjeller. Bruksretten er sikret ved tinglyst eierandel i parkeringseiendommen.

Bruksretten til parkeringsplassen og boden er knyttet til boligseksjonen og kan kun overdras sammen med boligseksjonen. Seksjonseier har rett til å leie ut sin plass til andre beboere i sameiet.

De øvrige parkeringsplassene i parkeringskjelleren (totalt 26 plasser) har næringsseksjonene full disposisjonsrett over. Plassene leies ut til leietakere på eiendommen. Av disse 26 plassene er det 3 HC-plasser. Næringsseksjonene forplikter seg til å bytte plass dersom en annen seksjonseier har dokumentert behov for HC-plass. Den seksjonseier med behov for hc-plass plikter dermed å stille sin p-plass til disposisjon for næringsseksjonen.

Seksjonseiere gis rett til å

1. anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybridbiler med maks 16 A/3600W i tilknytning til den parkeringsplass man disponerer,
2. Søke om bytte av parkeringsplass andre steder på felles areal med 10A som styret anviser.

Søknad sendes styret for etablering av alle ladepunkter.

Det skrives kontrakt som beskriver et bestemt månedlig beløp ut fra estimert forbruk av strøm.

Dette punktet 2-3 kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Felles takterrasse i 3 etg etasje er definert som fellesareal og disponeres av boligseksjonene. Boligseksjonene har ansvaret for vedlikeholdet av takterrassen.

3-2 Rett til korttidsutleie

Den enkelte seksjonseier kan drive korttidsutleie av hele sin boligseksjon med inntil 60 dager pr år. Korttidsutleie er definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Utleie for en lengre periode enn 30 dager sammenhengende regnes ikke som korttidsutleie. Regelen kommer kun til anvendelse når hele boligen leies ut mot vederlag.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-4 Endring i flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Bomiljøtiltak med et samlet økonomisk ansvar for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av grunnbeløpet (p.t. kr 46 817) kan bare gjennomføres med uttrykkelig samtykke fra seksjonseierne.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseierne er ansvarlige for å holde inventar og innbo fullverdiforsikret for å sikre full forsikringsdekning sammen med Sameiets bygningsforsikring ved eventuelle skadetilfeller.

(2) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

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

(7) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonslovens §32 skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikehold og utbedre er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter eierseksjonslovens §33.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens §33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Unntatt fra dette er kostnader til kabel-tv/internett og til parkeringskjeller/boder som tilhører boligdelen. Disse fordeles mellom boligseksjonene flatt med likt beløp for hver seksjon. Eiere av boligseksjoner og næringsseksjonen vil bli belastet sin andel til parkeringskjeller ut fra hvor mange p-plasser de disponerer.

Kostnader til forretningsførerhonorar og revisjon fordeles mellom seksjonseierne (bolig og næring) flatt med likt beløp for hver seksjon.

Kostnader til takterrasse (takhage), vann/avløp, målingsbasert avregning, renhold av fellesareal og fellesstrøm som naturlig hører til boligdelen gjelder kun for boligseksjonene og fordeles etter sameiebrøk.

Kostnader til fjernvarme fordeles mellom boligseksjonene etter forbruk. Næringsseksjonens fjernvarme måles for seg.

Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen holdes adskilt fra boligseksjonene og betales direkte av eier. Kostnader som kun gjelder boligseksjonene holdes adskilt fra næringsseksjonen og betales av boligseksjonene.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer. Av disse skal et medlem være representert av næringsseksjonen. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet.

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

(2) Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.

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

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

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett i henhold til sameierbrøken. Hver sameier kan møte ved fullmektig.

8-7 Vedtak på årsmøtet.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83260083
Adresse	Parkvegen 1 A		
Postnr.	7500	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Lars Øverkil		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

13.10.2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har aldri bodd i leiligheten

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

Initialer selger:
L Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Oljetank

Initialer selger:
L Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:

L Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er planer om nytt bygg vest for eiendommen. Det har kommet nabovarsel som er besvart av sameiet. Vet ikke om det er godkjente planer.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

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

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

31.05.2026

Signert av

Lars Øverkil



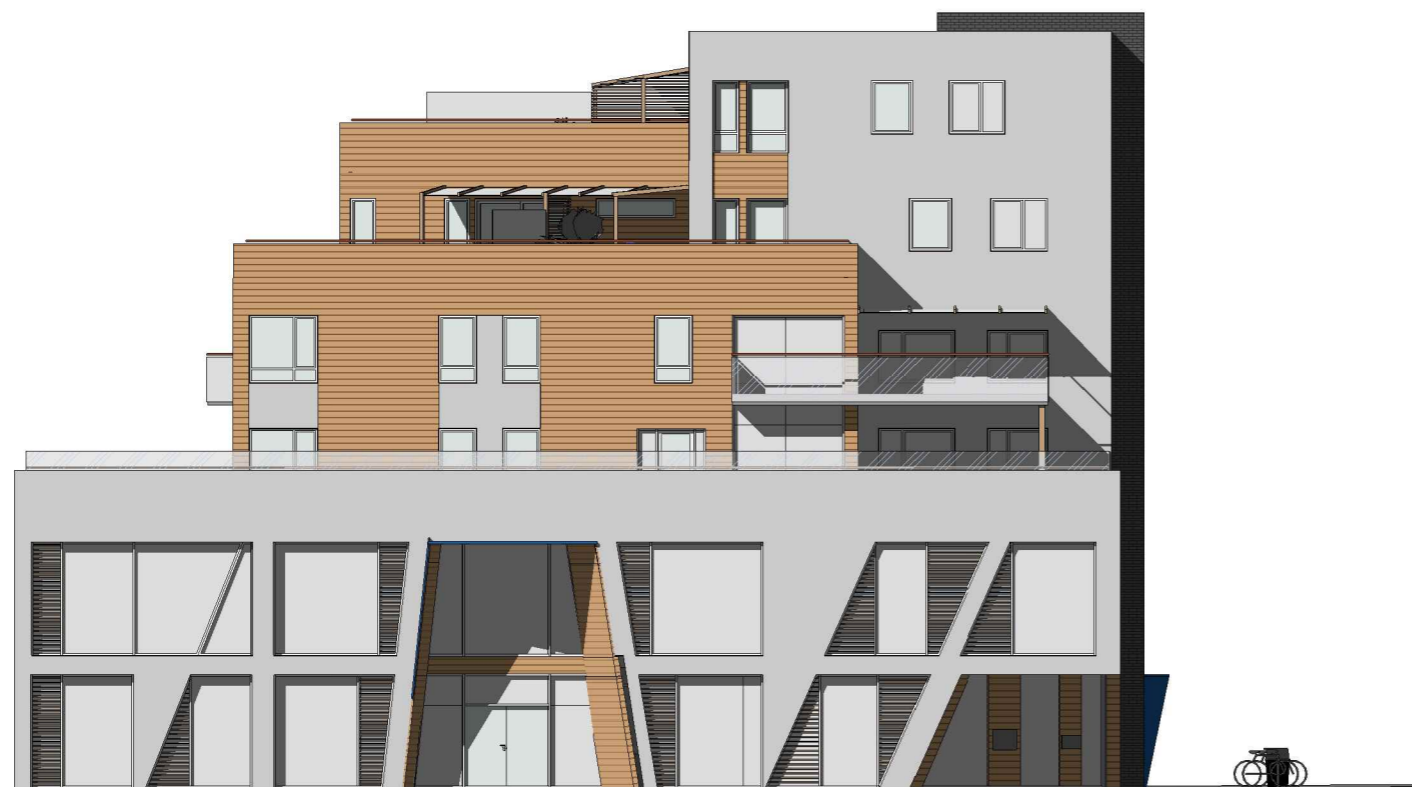
Nord
1 : 100



Vest
1 : 100

Prosjekt			
Kjøpmannsgata 7, Stjørdal			
Rev. Index.	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
		A	A04.02

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Ek.	Sk.
Tegningstatus				
Rammesøknad				
Prosjektleder				
solem:arkitektur				
Byggherre				
PrimaHus Bolig AS				
Prosj. Nr.	Prosjekt			
12.109	Kjøpmannsgata 7, Stjørdal			
Tittel				
Fasader Nord og Vest				
Dato	Målestokk	Arkitektur		
21.10.14	1 : 100	A1		
Utskrift:	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.	
Fag				
Oppdragsansvarlig	Eigenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll	
LG	JM	-		
Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.	
A	A04.02			



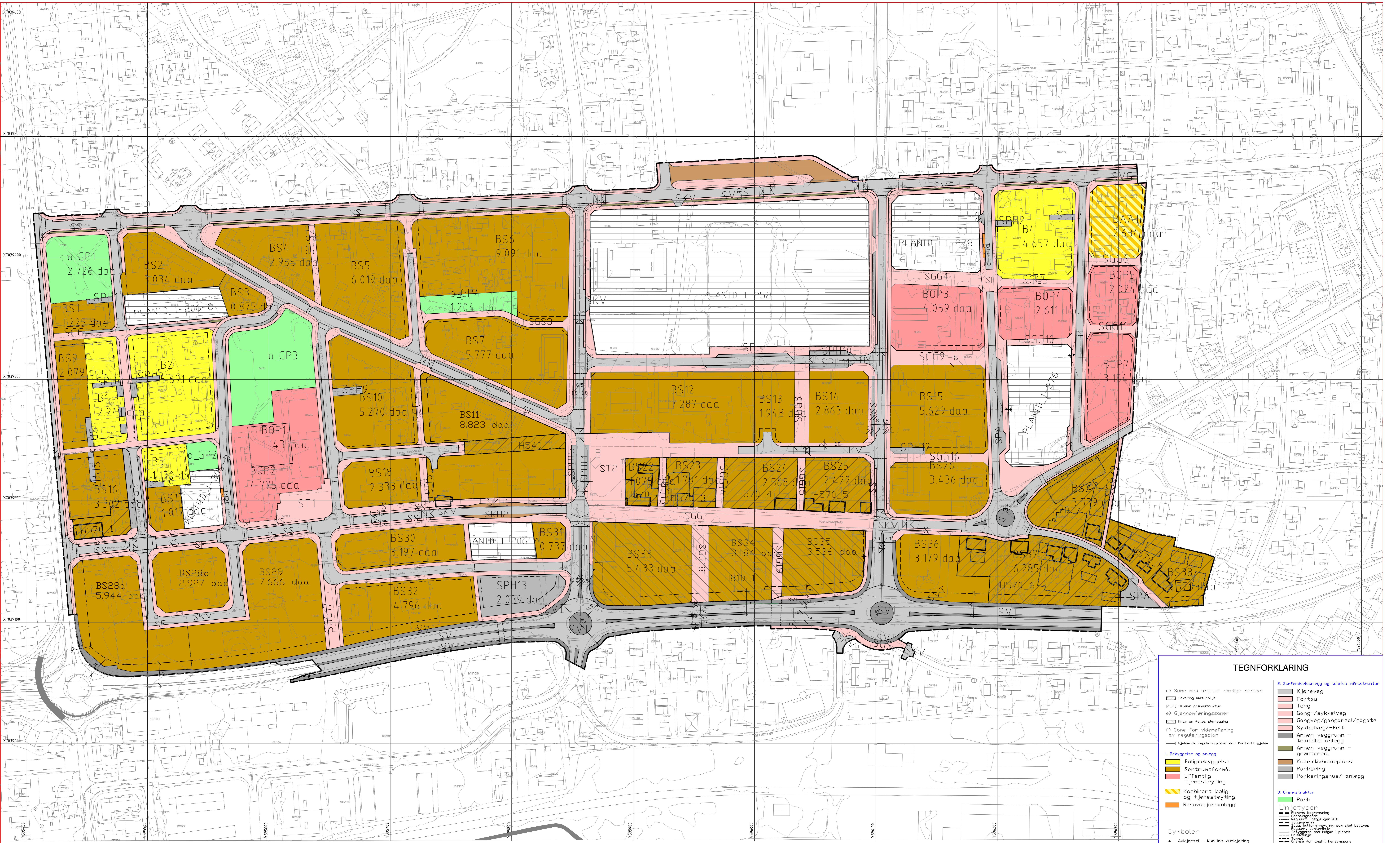
Syd
1 : 100



Øst
1 : 100

Prosjekt			
Kjøpmannsgata 7, Stjørdal			
Rev. Index.	Rev. Nr.	Fig.	Tegn. nr.
		A	A04.01

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	EK	SK
Tegningstatus				
Rammesøknad				
Prosjektleder				
solem:arkitektur				
Bygjerver				
PrimaHus Bolig AS				
Prosj. Nr.	Prosjekt			
12.109	Kjøpmannsgata 7, Stjørdal			
Tittel				
Fasade Syd og Øst				
Dato	Målestokk	Arkstørrelse		
21.10.14	1 : 100	A1 (1:200 A3)		
Utskrift:	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.	
Fig.				
Oppdragsansvarlig	Eigenkontroll	Sidemannkontroll	Tverrfaglig kontroll	
LG	JM	-		
Fig.	Tegn. nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.	
A	A04.01			



TEGNFORKLARING

- o) Sone med angitte særlige hensyn
- o) Bevarening naturmiljø
- e) Hensyn grunnstruktur
- e) Gjennomføringssoner
- f) Sone for videreføring av reguleringsplan
- g) Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- 1. Bebyggelse og anlegg
 - o) Boligbebyggelse
 - o) Sentrumsformål
 - o) DFentlig tjenestetyping
 - o) Kombineret bolig og tjenestetyping
 - o) Renovasjonsanlegg
- 2. Saneringsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o) Kjøreveg
 - o) Fortau
 - o) Torg
 - o) Gang-/sykkelveg
 - o) Gangveg/gangareal/gågate
 - o) Sykkelveg/-felt
 - o) Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - o) Annen veggrunn - grøntareal
 - o) Kollektivholdeplass
 - o) Parkering
 - o) Parkeringshus/-anlegg
- 3. Grønnstruktur
 - o) Park
- Linjetyper
 - o) Planens begrensning
 - o) Formålsgrense
 - o) Begrensning for utbyggingsfelt
 - o) Begrensning
 - o) Begrensning for utbyggingsfelt, men som skal bevares
 - o) Begrensning som ligger i planen
 - o) Formålsgrense
 - o) Tjernet
 - o) Grense for angitt hensynszone
 - o) Grense for angitt teknisk reguleringsplan
 - o) Grense for angitt reguleringsplan
 - o) Grense for gjennomføringssoner
- Symboler
 - o) Avkjørsel - kun inn/utkjøring
 - o) Avkjørsel - både inn og utkjøring

Stjørdal kommune Etat teknisk drift		Målestokk: 1 : 1000	
DETALJREGULERING FOR Forslag til reguleringsplan STJØRDAL SENTRUM REGULERINGSTEMPELSEK FØRER SOM VILJEG			
REVISION	Dato	SAKSBE/TEGN	
Revidert etter høring	03.06.2019	INGKVE/AULBU	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	SAKSBE/TEGN
Forsvarsløst		15.01.15	AULBU
1 gangs behandling i komite plan	27/18	07.03.2018	JULBU
Offentlig uttalelse	12.05.2018-30.06.2018		
2 gangs behandling i komite plan			
Vesttak kommunestyret			
Kunngjøring			
PLAN ID: 1-251	ARKIVSAK: 20125415	Tegn	Dato
		1-251 over b	21.11.2017
			INGKVE/AULBU



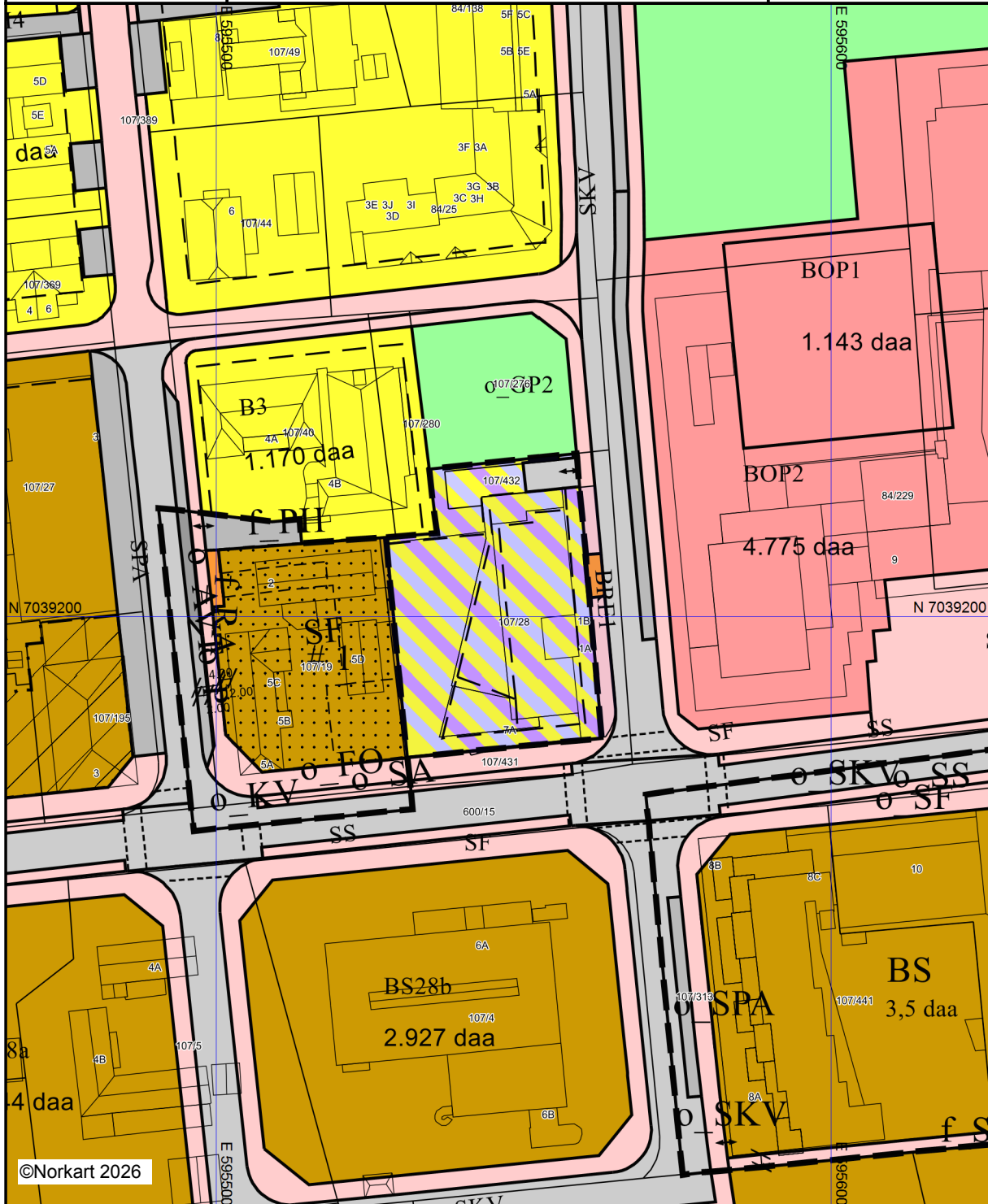
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/28/0/12
Adresse: Parkvegen 1A
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Område for industri/lager

Reguleringsplan PBL 2008

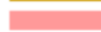
 Angitthensyngrense


 Bestemmelsegrense

 Regulerthøyde

 Boligbebyggelse

 Sentrumsformål

 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

 Renovasjonsanlegg

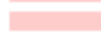
 Kombinert bolig, forretning og kontor

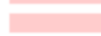
 Veg

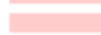
 Kjøreveg

 Fortau

 Torg


 Gang- og sykkelveg

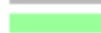
 Gangveg, gangareal eller gågate

 Sykkelanlegg


 Annen veggrunn, teknisk anlegg

 Parkering

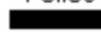
 Parkeringshus eller -anlegg


 Park

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


 Bestemmelseområde


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert fotgjengerfelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/28/0/12
Adresse: Parkvegen 1A
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

















©Norkart 2026










Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Sentrumsformål - nytt
-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Forsvaret - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - eksisterende
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift



SKANSKA NORGE AS v/Rune Langøy
Postboks 1175 OSLO SENTRUM
0107 OSLO

Deres ref:

Vår ref:

2014/6674-127

Bes oppgitt ved henvendelse

Saksbehandler:

Marit Kristine Pedersen

Dato:

13.07.2017

107/28 - Kjøpmannsg 7, 7500 Stjørdal - Nytt nærings- og leilighetsbygg - Ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 429/17 etter delegert myndighet fra komite plan.

Søknad om ferdigattest for nytt nærings- og leilighetsbygg på eiendommen gnr 107 bnr 28, Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Tidligere vedtaksnr.: 175/15, 275/15, 551/15, 556/15, 580/15, 600/15, 747/15, 768/15, 98/16, 253/16, 503/16, 506/16, 618/16, 639/16, 125/17

Tiltakshaver: TITAN BOLIG AS, v/Primahus Bolig AS Kjøpmannsgata 26, 7500 STJØRDAL

Søker: Skanska Norge AS, postboks 1175, 0107 OSLO

Ansvarlig for utførelsen: Brødrene Halle AS, Stjørdal rør AS, Rieber-Schindler Heis, Skanska Norge AS, Argon Elektro AS, Lett-tak systemer AS, Ingeniørfirmaet Trondheim Luftteknikk AS, Ide-fix sveis og mek. AS, SKS mur- og fliseservice AS, Roger Holm prosjekt AS, Mestertak AS

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstillende kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket, og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for nytt nærings- og leilighetsbygg på eiendommen gnr 107 bnr 28, Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Arild Overrein/sign
Fungerende enhetsleder

Marit Kristine Pedersen/sign
Rådgiver/jurist
74 83 39 04

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

Kopi til:

TITAN BOLIG AS

Joar Andre Opheim
Winther

v/Primahus Bolig AS
Kjøpmannsgata 26

7500 STJØRDAL

Parkvegen 1A

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Stjørdal torg	4 min 🚶
Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670	0.3 km
🚶 Stjørdal stasjon	5 min 🚶
Linje F7, R60, R70	0.4 km
✈ Trondheim Værnes	6 min 🚶

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.)	11 min 🚶
364 elever, 21 klasser	1 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	18 min 🚶
82 elever, 7 klasser	1.6 km
Fagerhaug International School (1-10 ...)	18 min 🚶
126 elever, 10 klasser	1.6 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
314 elever, 24 klasser	0.8 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
487 elever, 36 klasser	1.7 km
Ole Vig videregående skole	14 min 🚶
82 klasser	1.3 km
Aglo videregående skole	11 min 🚶
8 klasser	10.2 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge St1 Stjørdal	2 min 🚶
🔌 Circle K Stjørdal	6 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

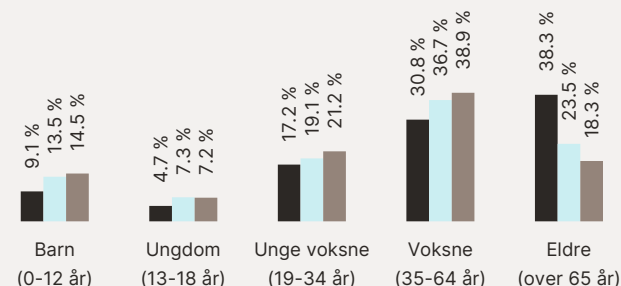


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum	2 228	1 371
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Midtheim barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
46 barn	0.5 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)	9 min 🚶
43 barn	0.8 km
Husbymyra barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
41 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Stjørdal	5 min 🚶
PostNord	0.4 km
Coop Mega Torgkvartalet	5 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

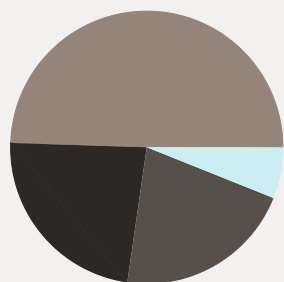


Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

⊕ Værnesmoen - balløkke Ballspill	9 min	0.8 km
⊕ Halsen barne- og ungdomsskole Ballspill	9 min	0.8 km
🚶 Fitnesspoint Stjørdal	3 min	
🚶 Impulse Treningssenter Stjørdal	5 min	

Boligmasse



■ 23% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 49% blokk
■ 21% annet

«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

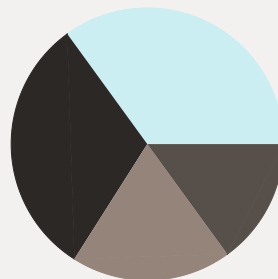
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Domus Kjøpesenter Stjørdal	5 min
📍 Boots apotek Stjørdal	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



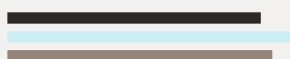
■ 31% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



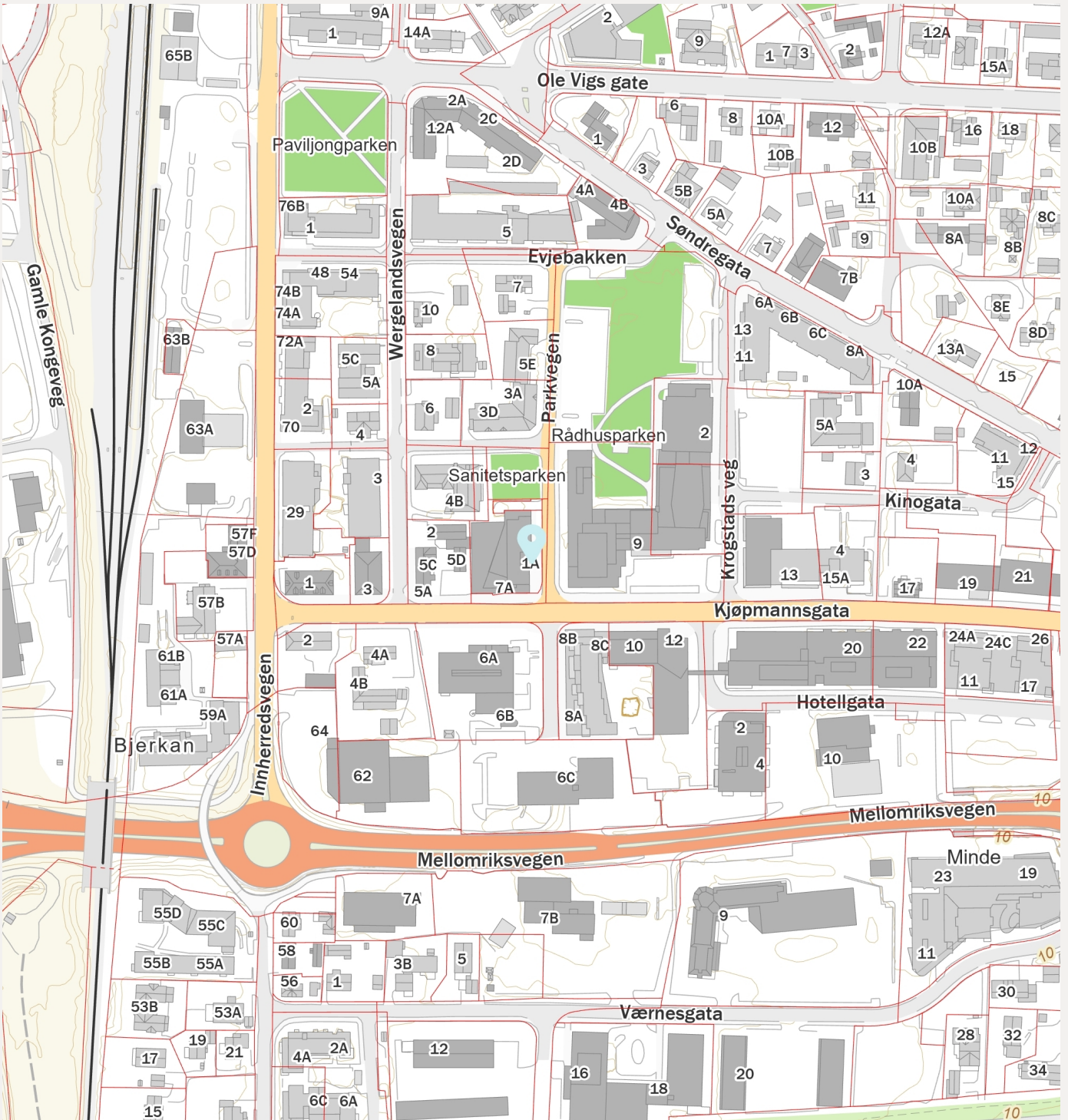
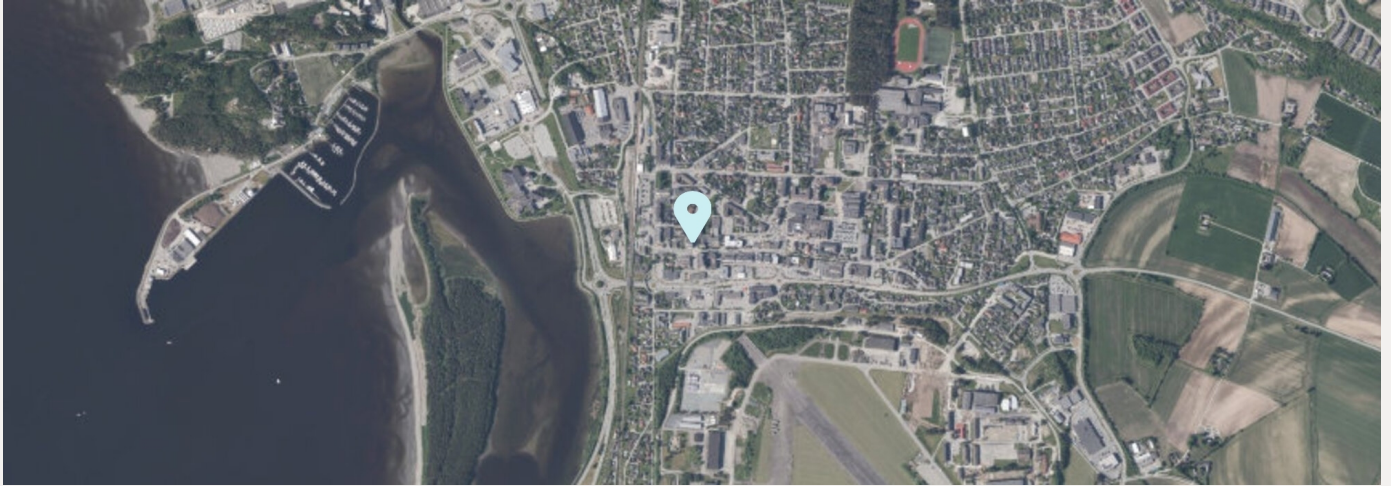
0%

60%

■ Stjørdal sentrum
■ Stjørdal
■ Norge

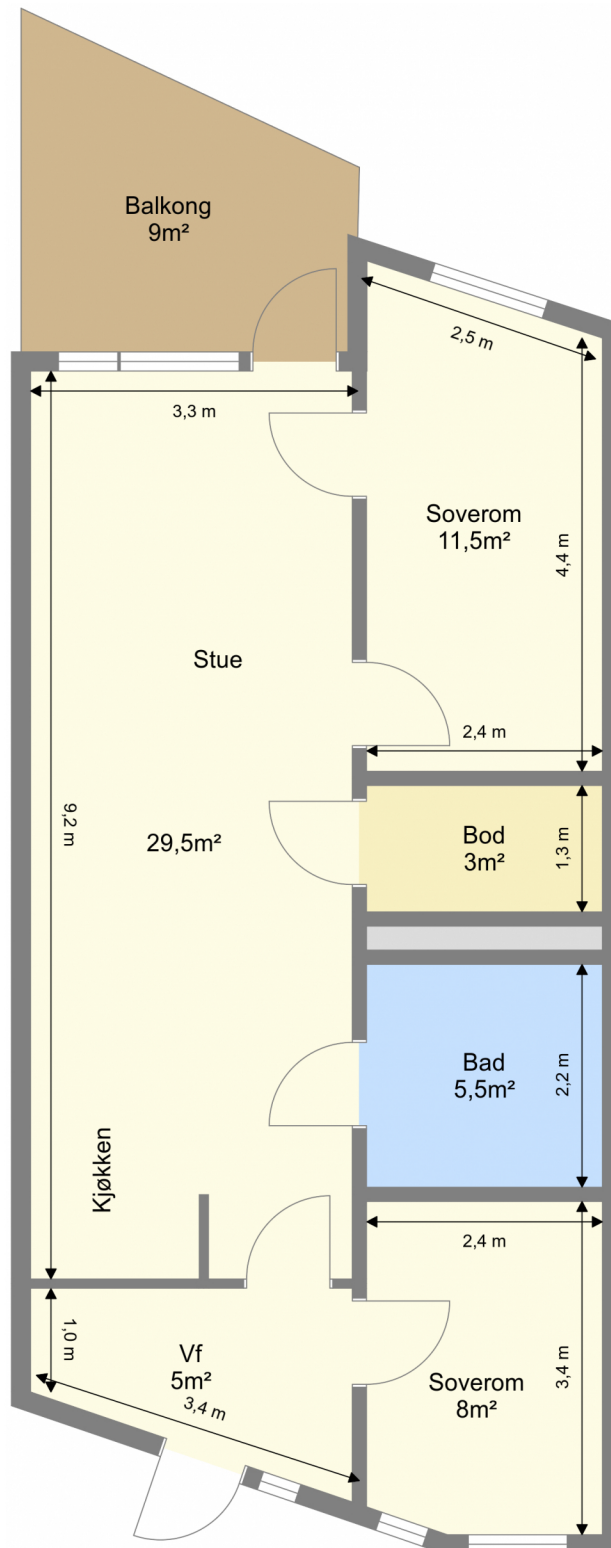
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Parkvegen 1A snr 12

4. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Triangel Park mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Hegra sparebank .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Willy Fossen

Vedtak:

Valgt ble: Willy Fossen

1.2 Valg av sekretær

Hege Bolland

Vedtak:

Valgt ble: Hege Bolland

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

Steinar Valberg

Vedtak:

Valgt ble: Steinar Valberg

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

12

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede: 12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Styret har hatt 3 møter i løpet av perioden. Det ble bestemt at det er lov å sette inn varmepumpe etter en veldig varm sommer i fjor.

Vi har inngått avtale med Sverresborg Malerservice AS om oppussing av fasaden, med god hjelp av Tobb eiendom.

Styret har også gjort en avtale med Styretavla, en info tavle hvor vi kan nå ut til alle sameiere og næringsdelen. Denne er montert over postkassene våre i 1.etg. I tillegg vil det ligge info om buss/tog avganger, værmelding og kulturelle oppslag og en del reklame.

Takhagen og dette arbeidet er satt bort til Hammer planteskole. Avtale om at de kommer tre ganger i løpet av vår/sommer sesongen.

Service på sprinkleranlegget i februar, ble en del å utbedre etter dette. Granbo VVS og Sprinklerkontroll AS er på saken.

Garasjen er vasket.

Sameie bestiller brannslukkingsapparat til hver leilighet.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Forslag om å øke fra 40 000 til 60 000.

Flere sameie/borettslag har mer enn dette. Kom også forslag fra sameiere om å øke godtgjørelsen på årsmøte i fjor. Ikke endret siden 2018.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60 000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Willy Fossen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Willy Fossen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Hege Bolland og Pål Sivertsvoll

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Hege Bolland og Pål Sivertsvoll

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Mari Anne Høiseth

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Mari Anne Høiseth

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Ingeborg E. Grønseth og Anja Vevle

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Ingeborg E. Grønseth og Anja Vevle

Protokoll for Sameiet Triangel Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Willy Fossen (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Hege Bolland (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Steinar Valberg (sign.)	04.05.2026

Sameiet Triangel Park - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		929 268	860 768	951 027	930 600
Felleskostnader lik fordeling		73 192	70 508	73 100	76 700
Inntekter garasjer		72 600	72 600	72 600	72 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		141 312	135 792	141 312	157 596
Andre tillegg	1	126 272	126 305	104 500	132 500
Sum driftsinntekter		1 342 644	1 265 973	1 342 539	1 369 996
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	-5 640	-5 640	-8 460
Styre honorar		-40 000	-40 000	-40 000	-60 000
Avskrivninger		-6 819	-6 819	-6 819	-6 819
Forretningsfører honorar		-64 067	-62 020	-64 100	-66 800
Honorar administrative tjenester		-12 037	-11 653	-16 000	-12 200
Eksterne honorar	3	-10 389	-8 884	-9 000	-9 900
Drifts- og serviceavtaler	4	-179 403	-197 416	-137 700	-178 100
Vaktmestertjenester		-118 173	-118 042	-127 000	-129 700
Renholdstjenester		-134 751	-129 693	-136 100	-137 200
Løpende vedlikehold	5	-77 465	-38 071	-107 600	-107 600
Periodisk vedlikehold	6	-73 614	-83 002	-75 000	-475 000
Elektroniske fellesavtaler		-143 832	-134 644	-141 312	-157 596
Forsikring		-116 214	-94 051	-116 800	-135 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-236 477	-225 211	-236 500	-246 000
Energi, felles		-37 070	-51 769	-53 200	-53 200
Andre driftsutgifter	7	-18 360	-26 736	-18 500	-18 500
Sum driftskostnader		-1 274 312	-1 233 650	-1 291 271	-1 802 675
DRIFTSRESULTAT		68 332	32 323	51 268	-432 679
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		41 644	43 678	400	20 000
Netto finansposter		41 644	43 678	400	20 000
Resultat før skattekostnad		109 976	76 001	51 668	-412 679
Ordinært resultat etter skatt		109 976	76 001	51 668	-412 679
ÅRSRESULTAT	8, 12	109 976	76 001	51 668	-412 679
Disponering av totalresultat:		109 976	76 001	51 668	-412 679
Overført til annen egenkapital		109 976	76 001	0	0

Sameiet Triangel Park - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9	13 283	20 102
Sum anleggsmidler		13 283	20 102
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	3 492	11 442
Forskuttete kostnader MBU		117 829	137 227
Periodiserte kostnader		82 581	67 975
Mellomregning Klare Finans	10	6 157	0
Opptjente renter		41 644	43 678
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 294 769	1 157 095
Sum omløpsmidler		1 546 472	1 417 417
SUM EIENDELER		1 559 755	1 437 519

Sameiet Triangel Park - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 107 817	997 841
Sum egenkapital		1 107 817	997 841
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	216 476	181 112
Sum avsetninger og forpliktelser		216 476	181 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 985	49 293
Mellomregning Klare Finans		0	5 549
Forskudd kunder		9 435	5 786
Forskutterte inntekter MBU		135 802	158 720
Påløpte kostnader		42 239	39 217
Sum kortsiktig gjeld		235 462	258 566
Sum gjeld		451 938	439 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 559 755	1 437 519

Sted: _____, dato: _____

Willy Fossen
Leder

Hege Bolland
Styremedlem

Gro Balstad
Styremedlem

Pål Sivertsvoll
Styremedlem



Prosjekt		Kjøpmannsgata 7, Stjørdal	
Rev. Index	Rev. Nr.	Fig.	Tegn. nr
		A	A01.01

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	EK	SK
Tegningens status				
Rammesøknad				
Prosjektleder				
solem:arkitektur				
Bygjerver				
PrimaHus Bolig AS				
Prosj. Nr.	Prosjekt			
12.109	Kjøpmannsgata 7, Stjørdal			
Tittel				
Situasjonsplan ARK (Takplan)				
Dato	Målestokk	Arkstørrelse		
21.10.14	1 : 250	A1		
Utskrift:	Tegn. Nr.	Rev. Index	Rev. Nr.	
Fig.				
Oppdragsansvarlig	Eigenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll	
LG	JM	-		
Fig.	Tegn. nr	Rev. Index	Rev. Nr.	
A	A01.01			