PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

STORVIKAVEGEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Storvikavegen 4

Nabolaget Kvislabakken/Kvithammer - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kvislabakken skole (1-7 kl.) 150 elever, 11 klasser	16 min 1.5 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	22 min 2 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	7 min 3.1 km
Aglo videregående skole 8 klasser	11 min 9.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Onyx Sjøsiden AS	8 min
Stjørdal-Meråker TRAFIKKSKOLE AS	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangen nord Linje 70, 90, 311	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	17 min 1.6 km
Trondheim Værnes	6 min

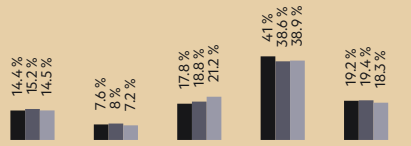
BARNEHAGER

Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 79 barn	14 min 1.3 km
Kvislabakken barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.6 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holmen	17 min
Coop Prix Stjørdal	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kvislabakken/Kvithammer	1 599	683
Stjørdal kommune	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Tangmoen stadion	14 min
Kvislabakken skole	16 min
Hit Padel Stjørdal	7 min
Impulse Treningssenter Stjørdal	16 min

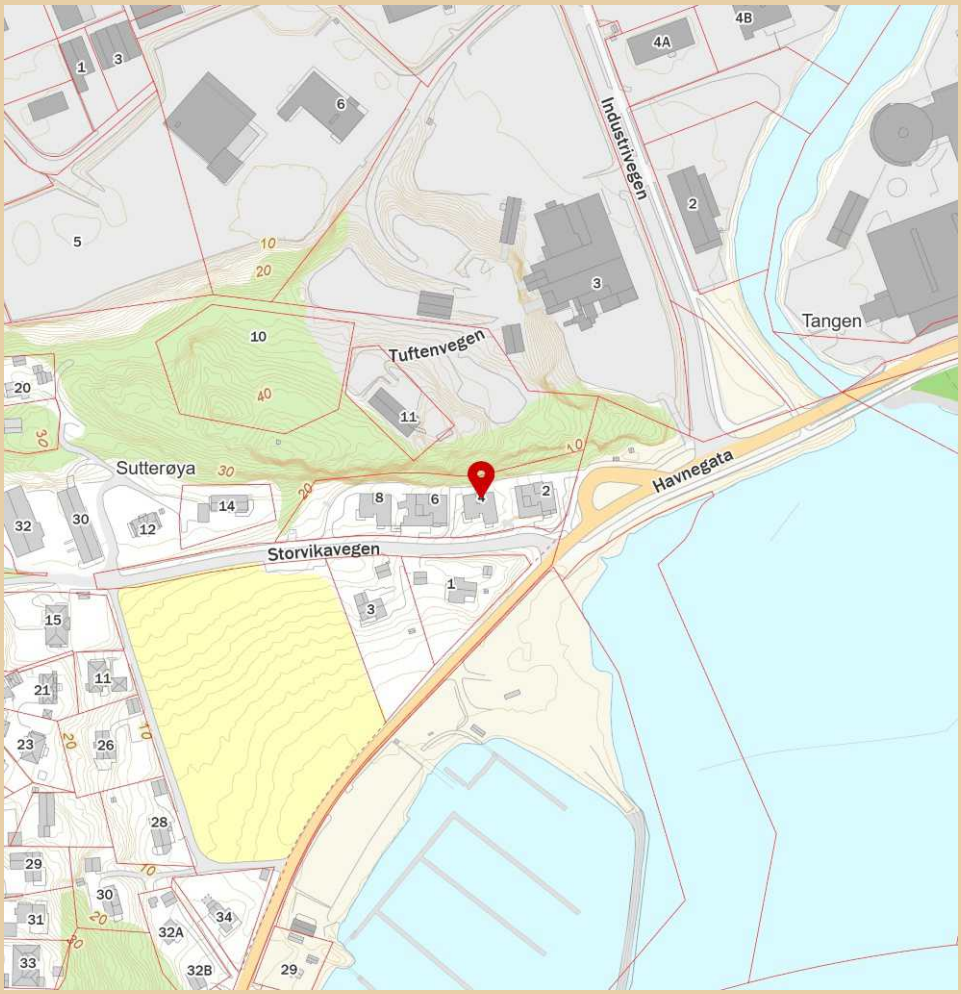
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Støynivået
Lite støynivå 77/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Storvikavegen 4

Nabolaget Kvislabakken/Kvithammer - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kvislabakken skole (1-7 kl.) 150 elever, 11 klasser	16 min 1.5 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	22 min 2 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	7 min 3.1 km
Aglo videregående skole 8 klasser	11 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangen nord Linje 70, 90, 311	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	17 min 1.6 km
Trondheim Værnes	6 min

BARNEHAGER

Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 79 barn	14 min 1.3 km
Kvislabakken barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.6 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holmen	17 min
Coop Prix Stjørdal	20 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sjøsiden	8 min
Apotek 1 Stjørdal	5 min
Stjørdal Vinmonopol	6 min

SPORT

Tangmoen stadion	14 min
Kvislabakken skole	16 min
Hit Padel Stjørdal	7 min
Impulse Treningssenter Stjørdal	16 min

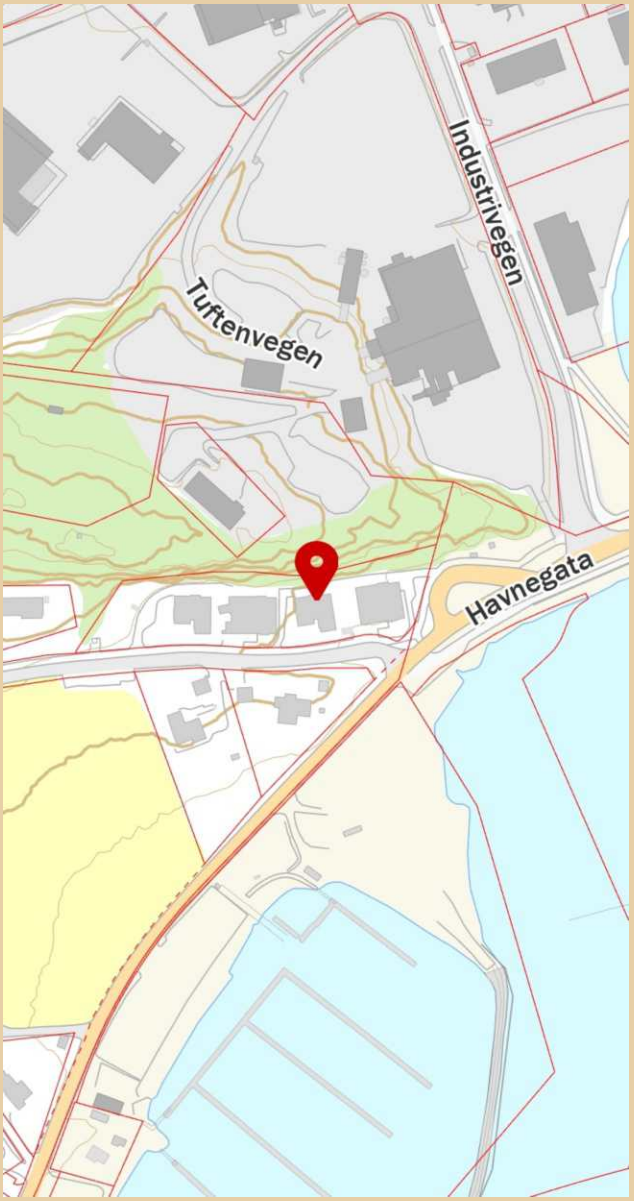
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Støynivået
Lite støynivå 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Storvikavegen 4

Nabolaget Kvislabakken/Kvithammer - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kvislabakken skole (1-7 kl.) 150 elever, 11 klasser	16 min 1.5 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	22 min 2 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	7 min 3.1 km
Aglo videregående skole 8 klasser	11 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangen nord Linje 70, 90, 311	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	17 min 1.6 km
Trondheim Værnes	6 min

BARNEHAGER

Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 79 barn	14 min 1.3 km
Kvislabakken barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.6 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holmen	17 min
Coop Prix Stjørdal	20 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sjøsiden	8 min
Apotek 1 Stjørdal	5 min
Stjørdal Vinmonopol	6 min

SPORT

Tangmoen stadion	14 min
Kvislabakken skole	16 min
Hit Padel Stjørdal	7 min
Impulse Treningssenter Stjørdal	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Støynivået
Lite støynivå 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Wangberg	Jan Robert Hermanstad

Gateadresse
Storvikavegen 4

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7502

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF- skade.

Polise/avtalenr.: SP866491

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251049

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles infrastruktur i regi av sameiet, hver seksjon har betalt for sin egen el-billader. på sin egen p-plass i parkeringskjeller. 7.3 kw lader type Easee

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251049

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: skjeggkre tidligere i bunnen av heissjakt. Feller satt opp for ca 2 år siden har ikke hørt om noe problem siden.

Document reference: 311251049

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Wangberg	fd65cd9e29bf4d60210b8 c09b6f31809083795f1	13.06.2025 13:36:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Robert Hermanstad	936e92829f432680e18a6 79bc24c3c5133669e72	13.06.2025 12:18:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251049

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Storvikavegen 4

7502 STJØRDAL

5035/82/158/25/0/0

Rapportdato

16.06.2025

TG 0	1
TG 1	7
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Befaring utført den 10.06.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Storvikavegen 4 , 7502, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/82/158/25/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

Tomt: 5 145.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Jan Robert Hermanstad, Tove Merete Gran

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet oppført i en etasje. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

6.etasje			
Primærrom 89 m^2	**Sekundærrom** 5 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 94 m^2	**BTA** 99 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, stue, kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

6.etasje			
BRA-i 94 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 19 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

1.etasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 94 m^2	BRA-e 6 m^2	BRA-b 0 m^2	Åpent areal 19 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 100 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
13.06.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Teknisk-rom er bruksendret til toalettrom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 29.10.2015.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone. Eget plastsluk med klemring og synlig mansjett på vaskeromsdel.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger bak dusjsone er ikke tilgjengelig for hulltaking.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Toalettrom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt servant. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og oljet benkeplate i heltre.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknytte fjernvarme. Det er rørfordelerskap i boden med egen vannmåler.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap for tappevannet er installert på vaskerommet. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installerer bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

STORVIKAVEGEN 4 - 5035/82/158/25/0/0

Bilde



Gjetnes takst

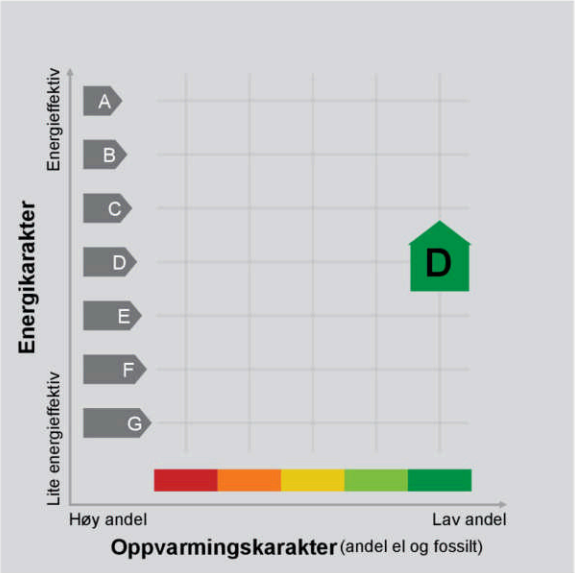
Storvikavegen 4
6. Etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Storvikavegen 4
Postnummer	7502
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300390720
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-135508
Dato	16.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Storvika Terrasse

Tid: Onsdag 07.05.2025 - kl.18:30
Sted: Kantina, Bakken Eiendom AS, Wessels veg 95

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonorar: Årsmøtevedtak fra 2022; kr. 35 000 (kr. 1000 per leilighet).

Forslag til vedtak: Årsmøtevedtak fra 2022; kr. 35 000 (kr. 1000 per leilighet) i styrehonorar videreføres.

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Audun Øydvin

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Ny styreleder er Karsten Ingmar Reistad
Forslag til vedtak: *Karsten Ingmar Reistad velges som ny styreleder.*

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Jan Robert Hermanstad
Asbjørn Røsæg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Nye styremedlemmer er Asle Roar Strøm og Arne Langerud.
Forslag til vedtak: *Asle Roar Strøm og Arne Langerud velges som nye styremedlemmer.*

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Gunnar Haugen
Asle Roar Strøm

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Nye varamedlemmer er Karin Elise Fines og Ingvill Utstrand Sten.
Forslag til vedtak: *Karin Elise Fines og Ingvill Utstrand Sten velges som nye varamedlemmer.*

4.4 Valgkomité for 2 år

På valg:
Ingvill Utstrand Sten.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Mette Kjøsnes Johnsen foreslås som nytt medlem av valgkomiteen.
Forslag til vedtak: Mette Kjøsnes Johnsen velges som nytt medlem av valgkomiteen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

17.04.2025
Sameiet Storvika Terrasse
styret

Sameiet Storvika Terrasse - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 388 372	1 245 348	1 245 300	1 490 510
Inntekter garasjer		75 600	75 600	75 600	75 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		217 980	217 980	217 980	241 920
M³ lingsbaserte inntekter		0	106 842	0	0
Andre driftsinntekter	1	111 543	49 575	0	0
Sum driftsinntekter		1 793 495	1 695 345	1 538 880	1 808 030
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger		-12 898	0	0	-30 956
Forretningsfŋrerhonorar		-71 158	-68 678	-71 158	-73 506
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-8 662	-9 125
Kontingent/felleskostnader		0	-5 000	-5 000	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-178 985	-183 295	-200 037	-204 086
Vaktmestertjenester		-47 015	-17 300	-10 000	-26 600
Renholdstjenester		-107 417	-101 914	-105 582	-112 800
Lŋpende vedlikehold	5	-83 518	-154 248	-108 500	-130 000
Periodisk vedlikehold	6	-197 840	-99 012	-70 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-223 118	-209 578	-217 980	-241 920
Forsikring		-162 502	-153 740	-167 280	-186 880
Kommunale tjenester og renovasjon		-388 478	-315 058	-311 288	-388 900
Energi, felles		-157 015	-151 792	-147 330	-162 000
Andre driftsutgifter	7	-17 435	-27 902	-30 000	-27 180
Sum driftskostnader		-1 696 197	-1 535 815	-1 492 752	-1 783 888
DRIFTSRESULTAT		97 298	159 530	46 128	24 142
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		36 650	35 889	33 000	27 000
Netto finansposter		36 650	35 889	33 000	27 000
Resultat fŋr skattekostnad		133 948	195 419	79 128	51 142
OrdinŊrt resultat etter skatt		133 948	195 419	79 128	51 142
¡ RSRESULTAT	8, 12	133 948	195 419	79 128	51 142
Disponering av totalresultat:		133 948	195 419	79 128	51 142
Overfŋrt til annen egenkapital		133 948	195 419	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9	79 970	0
Sum anleggsmidler		79 970	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	10	317 272	381 235
Periodiserte kostnader	10	92 932	88 343
Opptjente renter	10	36 650	35 889
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 025 496	1 115 963
Sum omløpsmidler		1 472 350	1 621 430
SUM EIENDELER		1 552 320	1 621 430

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 073 543	939 595
Sum egenkapital		1 073 543	939 595
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 345	163 719
Skyldig off. myndigheter		0	2 820
Forskutterte inntekter MBU		322 973	401 840
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	20 000
Påløpte kostnader		51 460	93 057
Annen kortsiktig gjeld		0	399
Sum kortsiktig gjeld		478 778	681 835
Sum gjeld		478 778	681 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 552 320	1 621 430

Sted:_____, dato:_____

Audun Øydvin Leder	Arne Tangen Styremedlem	Gunnar Aurheim Styremedlem

Asbjørn Rønsøg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. ðvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner í 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som frjlger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belŋp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbelŋp p³ det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomfŋrt. Panteretten omfatter ogs³ krav som skulle ha vŊrt betalt etter at det har kommet inn en begjŊring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strŋmavgift elbil	72 181	28 315
Salg av nŋkler, l³ s, adgang. etc.	851	775
Utleie av parkering/garasjer	3 750	0
Viderefakturering	34 761	2 671
Viderefakturering energi, strŋm	0	17 814
Sum andre inntekter	111 543	49 575

Viderefakturering gjelder sprinklerhoder.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	4 935	4 935

Samlet antall ³ rsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	10 710	6 135
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	73 951	78 549
Avtale om varme, ventilasjon og sanitNȷrtjenester	52 500	52 500
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 908	14 033
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	26 916	32 078
Sum drifts- og serviceavtaler	178 985	183 295

Note 5 - LđPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 347	52 182
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	32 369	4 075
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	17 347	63 493
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	1 214	24 634
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	12 637	4 932
Reparasjon og vedlikehold annet	604	4 933
Sum vedlikehold	83 518	154 248

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	197 840	99 012
Sum periodisk vedlikehold	197 840	99 012

Periodisk vedlikehold gjelder alarmsendere i heis, bytte av vannpumpe og fȷler, samt montering av sprinklergitter.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktȷy, driftsmateriell, inventar	7 418	19 657
Drift maskiner	283	180
Gaver	3 829	820
Generalforsamling/³ rsmȷte	899	843
Bankgebyrer	781	753
Andre gebyrer	3 433	2 223
Tilskudd bomiljȷ	0	2 706
Hjemmeside/internett/TV-abo	743	452
Dagligvarer	50	140
Andre kostnader	0	129
Sum andre driftsutgifter	17 435	27 902

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	939 595	744 175
Endring i disponible midler:		
¡ rets resultat	133 948	195 419
Tilbakefnrt avskrivning	12 898	0
Tilgang av anleggsmidler	-92 869	0
¡ rets endring i disponible midler	53 978	195 419
Disponible midler i periodens slutt	993 572	939 595
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	993 572	939 595

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 500	0
¡ rets tilgang :	0	92 869
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 500	92 869
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 500	12 898
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	79 970
¡ rets avskrivninger :	0	12 898
Antatt levetid i ³ r :	5	3

¡ rets tilgang gjelder installasjon av nettverk i kjeller.

Note 10 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behnver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ðREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	1 025 494	1 115 961
Sum bankinnskudd	1 025 496	1 115 963

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	939 595	744 175
Annen egenkapital 01.01	939 595	744 175
¡ rets resultat	133 948	195 419
Annen egenkapital 31.12	1 073 543	939 595
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 073 543	939 595

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storvika Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storvika Terrasse

Styreleder	Audun Øydvin (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Arne Tangen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Gunnar Aurheim (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Asbjørn Røsæg (sign.)	31.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storvika Terrasse onsdag 7. mai 2025 kl. 18:30
Sted: Kantina, Bakken Eiendom, Wessels veg 95, Stjørdal

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Audun Øydvind

1.2. Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Rosaa

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

Vedtak:
Valgt ble: Ivar Husby

1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og evt. Fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 24

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede 24

1.5. Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Godkjent uten bemerkninger

2. Årsoppgjør for 2025

2.1. Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

2.2. Revisjonsberetning

Vedtak: Tas til etterretning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 – 2025

Forslag til vedtak: Årsmøtevedtak fra 2022; kr. 35 000 (kr. 1000 pr. leilighet) i styrehonorar videreføres.

Vedtak: som foreslått av styret.

4. Valg

4.1. Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Audun Øydvin

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Karsten Reistad

4.2. Styremedlem for 2 år

På valg: Asbjørn Røsæg og Jan Robert Hermanstad (gått ut av styret 1-10-2024)

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Asle Strøm, Arne Langerud

4.3. Varamedlem for 1 (ett) år

På valg: Asle Roar Strøm og Gunnar Haugen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Karen Fines, Ingvill Sten

4.4. Valgkomite for 2 år

På valg: Ingvill Utstrand Sten

Vedtak:
Valgt som medlem av valgkomiteen for 2 år ble: Mette Gaarder Johnsen

Årsmøtet ble hevet kl.: 1900

Referent: Asbjørn Røsæg

Stjørdal, 07-05-2025

Møteleder

Protokollvitne

V E D T E K T E R
for
Sameiet Storvika Terrasse

Org.nr. 915 009 875

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 30.06.2021.

Definisjoner

a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel (leiligheten) og kan også ha tilleggsdeler (veranda, kjellerbod, parkeringsplass).
c) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, dvs. fellesinstallasjoner, hele den bygningsmessige konstruksjonen med etasjeskiller og yttervegger og vegger mot andre bruksenheter. I tillegg vil tomta, alle utvendige fasader, taket, korridorer, heiser, fellesrom osv., være fellesareal.
d) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. (Forholdet mellom areal av egen leilighet og sameiets totale leilighetsareal.)
e) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Storvika Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.12.14

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 82, bnr. 158 i Stjørdal kommune og er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseierne og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

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. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og parkeringsplass i parkeringskjeller.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med følgende forbehold:

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Jf. sameiets husordensregler og rutine og skjema ved flytting og salg.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser
Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel, kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen skal kun skje til andre seksjonseiere som sokner til samme parkeringskjeller. Ved slik utleie skal styret informeres.

Styret skal sikre, gjennom en bytteordning eller på annen måte, at parkeringsplasser opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.

Eier av seksjon nr. 15 har 2 parkeringsplasser som seksjonert tilleggsdel.

Antall parkeringsplasser for byggetrinn I og byggetrinn II er 53 plasser, hvorav 3 er utvendige.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. (jf. § 7 i eierseksjonsloven)

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

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, markise, varmepumpe e.l.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) 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.

(2) Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vegger, gulv, innvendige flater, listverk, tapet, inventar, dører, vinduer, skap, benker, rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater som f.eks. brannslokkingsapparat. Seksjonseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, herunder rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

(6) Dersom en seksjonseiers mangelfulle vedlikehold påfører andre seksjonseiere et tap eller fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde, er seksjonseieren erstatningsansvarlig. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32 i eierseksjonsloven.

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

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

(4) Sameiet er forpliktet til og har ansvaret for å følge opp sikringsarbeid i bergveggen bak blokkene. Dette er beskrevet i Ingeniørgeologisk vurdering av Multiconsult – av 04.04.14. Kart og vurdering følger som vedlegg til disse vedtekter.

(5) 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.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33 i eierseksjonsloven skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll. Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel-tv og parkering. Dette fordeles likt mellom enhetene.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på seksjonseierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

(2) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 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 av bruksenhet 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 § 38. Advarselen skal gis skriftlig og den skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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 4 andre medlemmer. 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.
Styreleder og styremedlemmer som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for tilsvarende periode. Styreleder og styremedlemmer kan fratre sitt verv i løpet av den sittende perioden, dersom det foreligger personlige grunner.

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

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av 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.

(2) Dersom styremedlem melder frafall til styremøte, trer møtende varamedlem inn som fullverdig styremedlem i møtet. Dersom styremedlem(mer) velger å tre ut av styret i en valgperiode, trer varamedlem(mer) inn som fullverdige styremedlemmer inntil nytt/nye styremedlem(mer) er valgt i ekstraordinært eller ordinært årsmøte.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

7-5 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Sameiet kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, formidles dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

Styret forplikter seg til å ha oppdatert liste over beboernes adresser, e-postadresser og telefonnummer. Det er seksjonseiers ansvar å påse at sameiestyret har registrert riktig kontaktinformasjon.

Seksjonseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig per brev til seksjonseier.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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.

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

Bestemmelsene gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

(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 årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på årsmøte

(1) Det ordinære årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. eierseksjonsloven § 44.

(2) Prosjekter som har en ramme på over NOK 100 000, eller har en tidsramme på 12 måneder eller mer, og som søkes dekket av felleskostnader, skal behandles på årsmøte/ekstraordinært årsmøte etter framleggelse av separate budsjetter med fremdriftsplan og finansieringsplan.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

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. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

(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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 fem 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet 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 §§ 38 og 39.

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 16. juni 2017 nr. 65.

11. Ikrafttreden
Disse vedtektene trer i kraft 01.07.2021 og erstatter vedtektene fra 09.06.2020.

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

SOLEM ARKITEKTUR AS
Erling Skakkes gate 49B
7012 TRONDHEIM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2012/5868-56 Bes oppgitt ved henvendelse	Anniken Hastadklev	29.10.2015

82/158 - Storvikavegen 2-8, 7502 Stjørdal - ferdigattest for nybygg boliger - hele tiltaket

Saken er behandlet som vedtaksnr. 676/15 etter delegert myndighet fra komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 21-10, ferdigattest for nybygg boliger til PRIMAHUS BOLIG AS på eiendommen gnr 82 bnr 158, Storvikavegen 2-8, 7502 Stjørdal.

Tidligere saksnr.: 452/13, 888/13, 966/13, 57/14, 70/14, 300/14, 375/14, 504/14, 2/15, 422/15 og 577/15
Tiltakshaver: PRIMAHUS BOLIG AS, Kjøpmannsgata 26, 7500 STJØRDAL
Søker: SOLEM ARKITEKTUR AS, ERLING SKAKKES GT. 49B, 7012 TRONDHEIM
Ansvarlig for utførelsen:
AST ENTREPRENØR AS
GRANDE ENTREPRENØR AS
TVERÅS MASKIN & TRANSPORT AS
RØRTEKNIKK AS
E-NOR INSTALLASJON AS
KONE AS
BACKO AS
Uavh. ktrl.:SWECO NORGE AS

Det er innsendt gjennomføringsplan for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved byggene.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes/sign
Enhetsleder

Anniken Hastadklev/sign
fagansvarlig byggesak / jurist
74 83 35 00

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

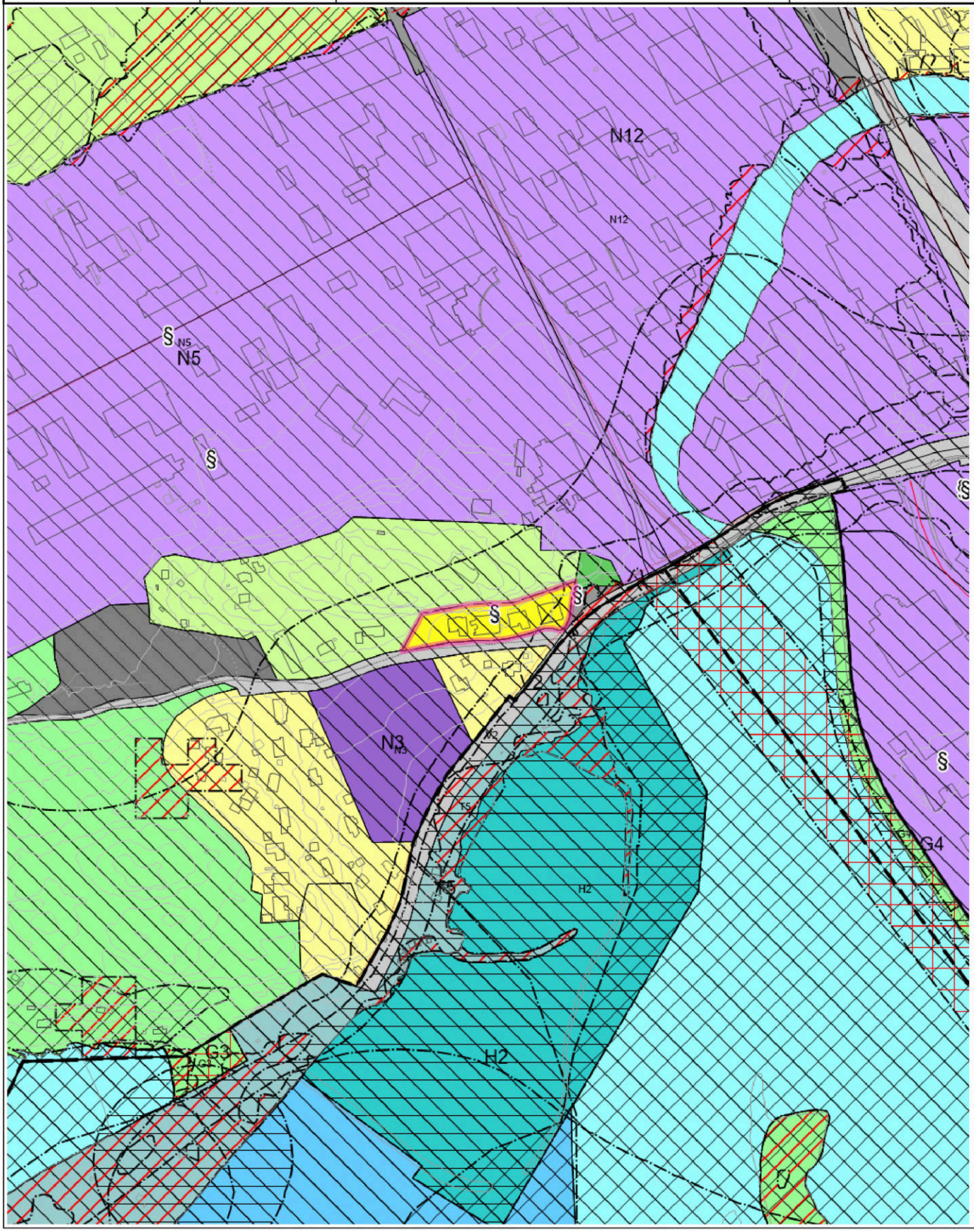
Kopi til:
INNHERRED RENOVASJON IKS Russervegen 10 7652 VERDAL
Enhet kommunalteknikk v/ Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/ Bjørnar Fossen
Enhet arealforvaltning v/ Ivar Skjelstad

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

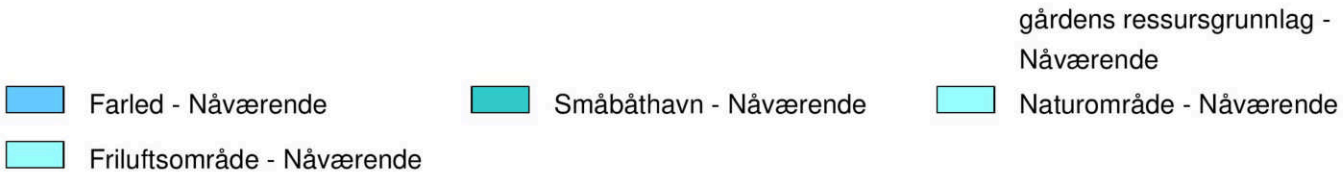
Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Storvikavegen 4 7502 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- TakoverbyggKant
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Elv
- Høydekurve
- Havflate
- § Dispensasjon fra planregister
- § Dispensasjon fra planregister
- Plangrense
- Infrastruktur linje Avløp
- Avløp - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
- Flomfare
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Veg - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- KpOmråde - Gjeldende
- Byggegrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann-/eksplosjonsfare
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Fremtidig
- Veg - Fremtidig
- Havn - Fremtidig
- Parkering - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på

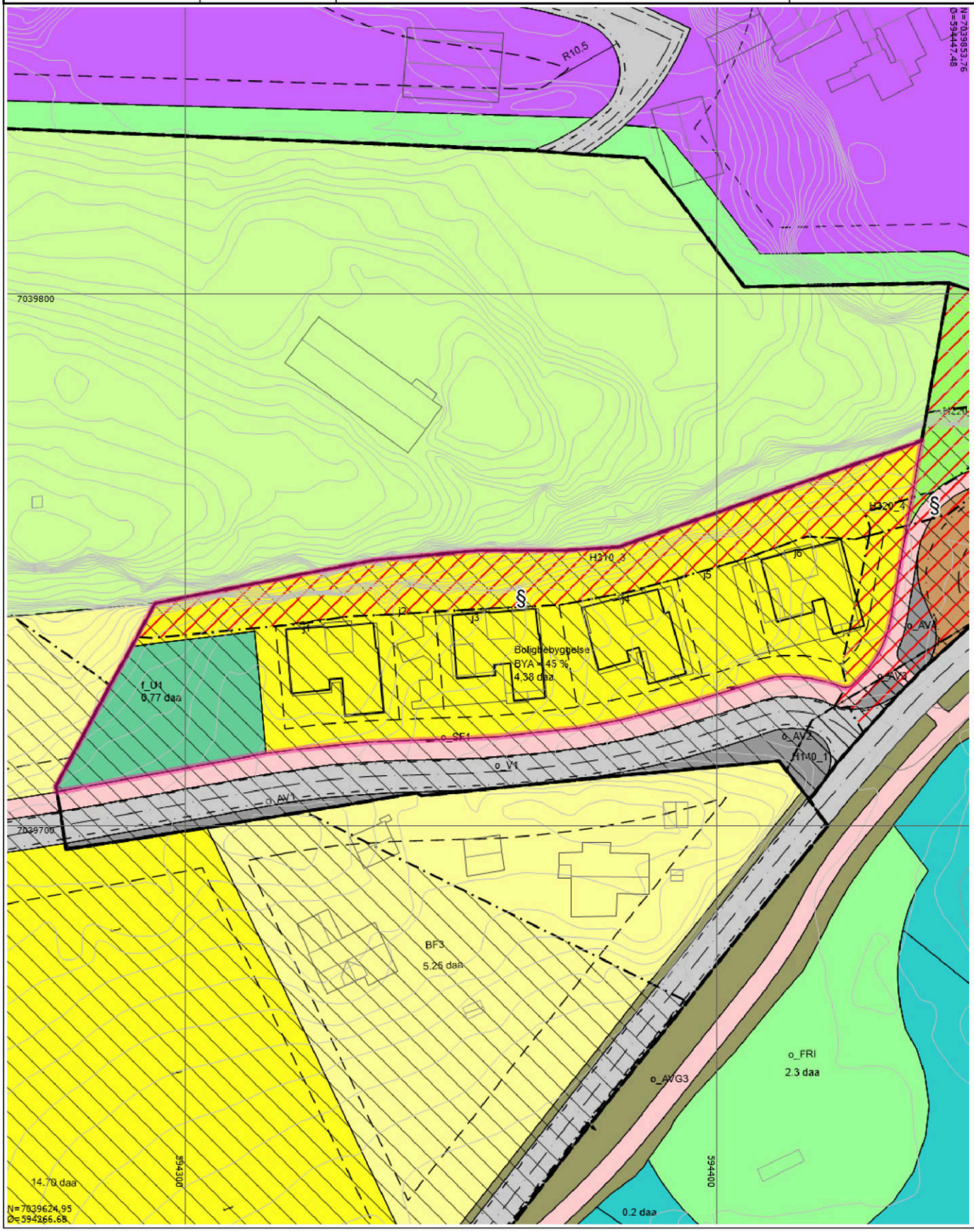

gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Farled - Nåværende
Småbåthavn - Nåværende
Naturområde - Nåværende
Friluftsområde - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Storvikavegen 4 7502 STJØRDAL			
Annen info:	Del av Sutterøen gnr 82 bnr 1 m/flere			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

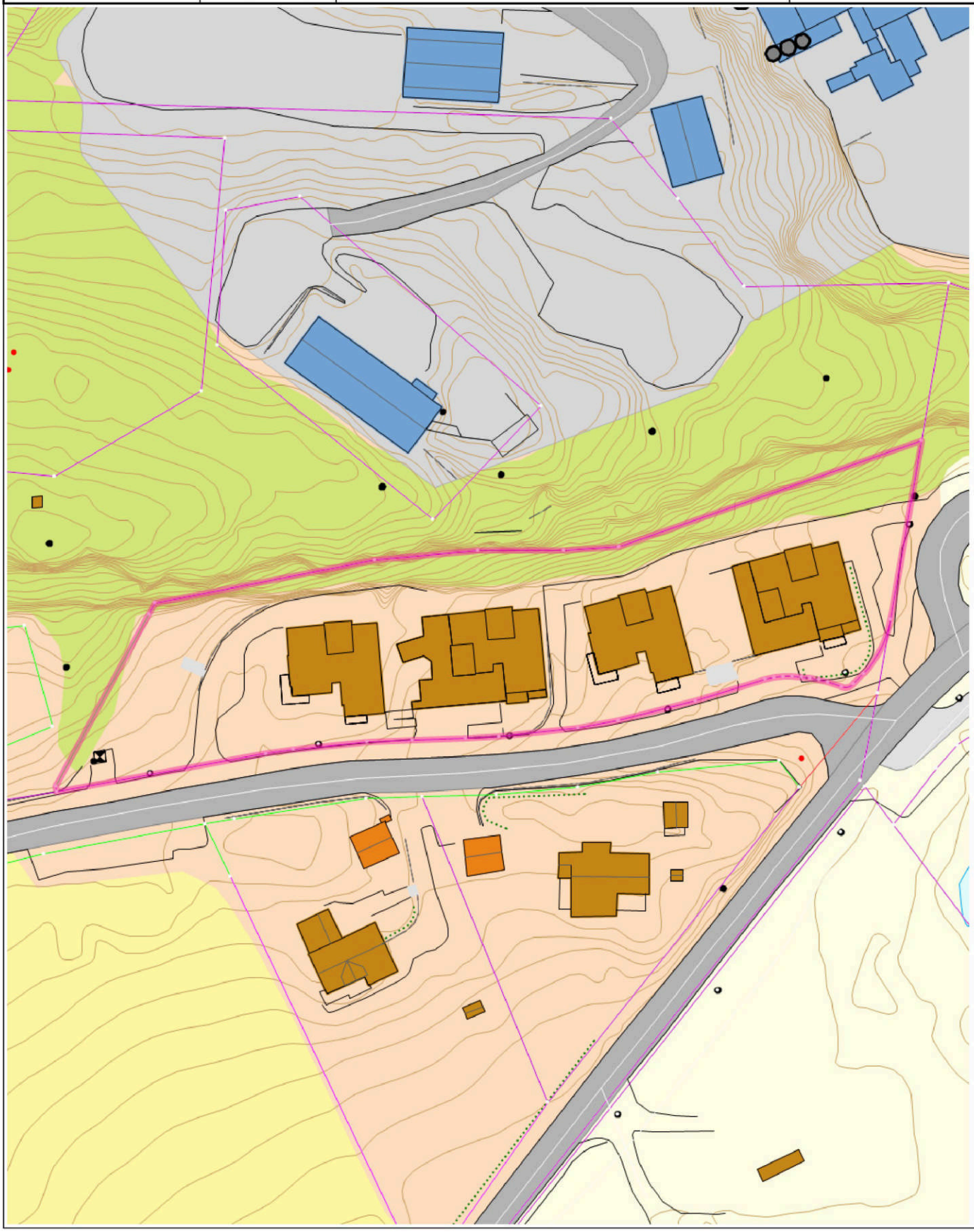
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Høydekurve
- Havflate
- § Dispensasjon fra planregister
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Industri
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsformål
- Småbåthavn
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Storvikavegen 4 7502 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Elveg veglenke
- GrensePunkt
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
- N50 Fylkesgrense
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Hekk
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Gjerde
- Annet gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Tank
- Trapp
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Skap
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve
- Havflate
- Industriområde
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet



Prosjekt
Storvika Terrasse
Rev. index | Rev. nr. | Pkt. A | Tegn. nr. A02.C1

GRANDE
Entreprenør

Rev. nr. | Beskrivelse | Dato | Sign | Sign

Tegningsgodkjent
Endringssøknad

Tegningsansvarlig
solem:arkitektur

Rekvirent
Primahus Bolig AS

Prosj. nr. 08.157 | Prosjekt Storvika Terrasse

Tittel
01 etg. - Bygg C

Dato 06.05.2014 | Målestokk 1 : 50 | Arkitektmål A1

Utarbeidet | Tegn. nr. | Rev. index | Rev. nr.

Godkjent av HRH | Kontrollert HRH | Sidekontrollert/utstil - | Tverrfaggr.kontroll

Fag A | Tegn. nr. A02.C1 | Rev. index | Rev. nr.



Prosjekt
Storvika Terrasse
Rev. Index | Rev. Nr. | Plan | Tegn. nr.
A | A02.C6

GRANDE
Entreprenør

Rev. Nr. | Beskrivelse | Dato | Sign.
Tegningsgrunnlag
Endringssøknad
Tegningsansvarlig
solem:arkitektur
Rekvirent
Primahus Bolig AS
Prosj. Nr. | Prosjekt
08.157 | Storvika Terrasse
Tegn.
06 etg. - Bygg C
Dato | Målestokk | Arkitektnr.
23.04.2014 | 1 : 50 | A1
Godkjent | Tegn. Nr. | Rev. Index | Rev. Nr.
Tegningsansvarlig | Tegnet av | Sjekket av | Endringskontroll | Tverrfaglig kontroll
HRH | HRH | Checker
Rev. | Tegn. nr. | Rev. Index | Rev. Nr.
A | A02.C6

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Primahus Bolig AS	
Adresse: Kjøpmannsgt 26	
Postnr. / Poststed: 7500 STJØRDAL	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 984 631 847 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1714	STJØRDAL	82	158		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984 631 847	PRIMAHUS BOLIG AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	94	B	13	B	80	B	25	B	94		37				49			
2	B	74	B	14	B	98	B	26	B	96		38				50			
3	B	94	B	15	B	140	B	27	B	80		39				51			
4	B	96	B	16	B	74	B	28	B	98		40				52			
5	B	94	B	17	B	94	B	29	B	80		41				53			
6	B	96	B	18	B	96	B	30	B	98		42				54			
7	B	94	B	19	B	94	B	31	B	80		43				55			
8	B	96	B	20	B	96	B	32	B	98		44				56			
9	B	80	B	21	B	94	B	33	B	80		45				57			
10	B	98	B	22	B	96	B	34	B	98		46				58			
11	B	80	B	23	B	94	B	35	B	140		47				59			
12	B	98	B	24	B	96	B	36				48				60			

Sum tellere: 3288 = nevner: 3288

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Dato	Utstederens underskrift
27/10-14	Tom Wiik

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stjørdal 14/10-14	for Wirth	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
82	158			STJØRDAL

Dato	Stempel og underskrift
5/12-2014	Jan Evgit

Stjørdal kommune
Etat teknisk drift

Noter:

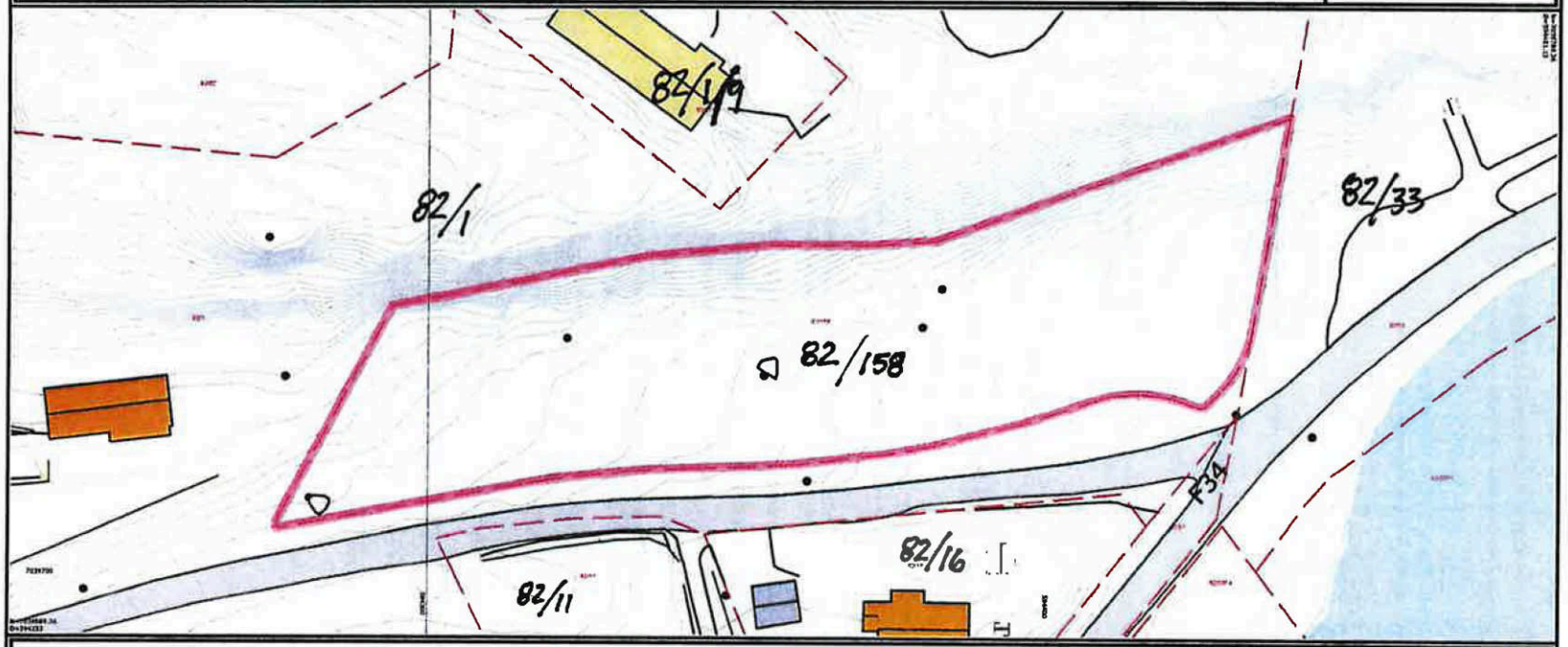
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Storvikavegen 2, 7502 STJØRDAL, med flere			
Hj.haver/Fester:	PRIMAHUS BOLIG AS, Kjøpmannsgata 26, 7500 STJØRDAL			
STJØRDAL KOMMUNE	Dato: 4/12-2014 Sign: 82/158 - seksjonering			Målestokk 1:1000

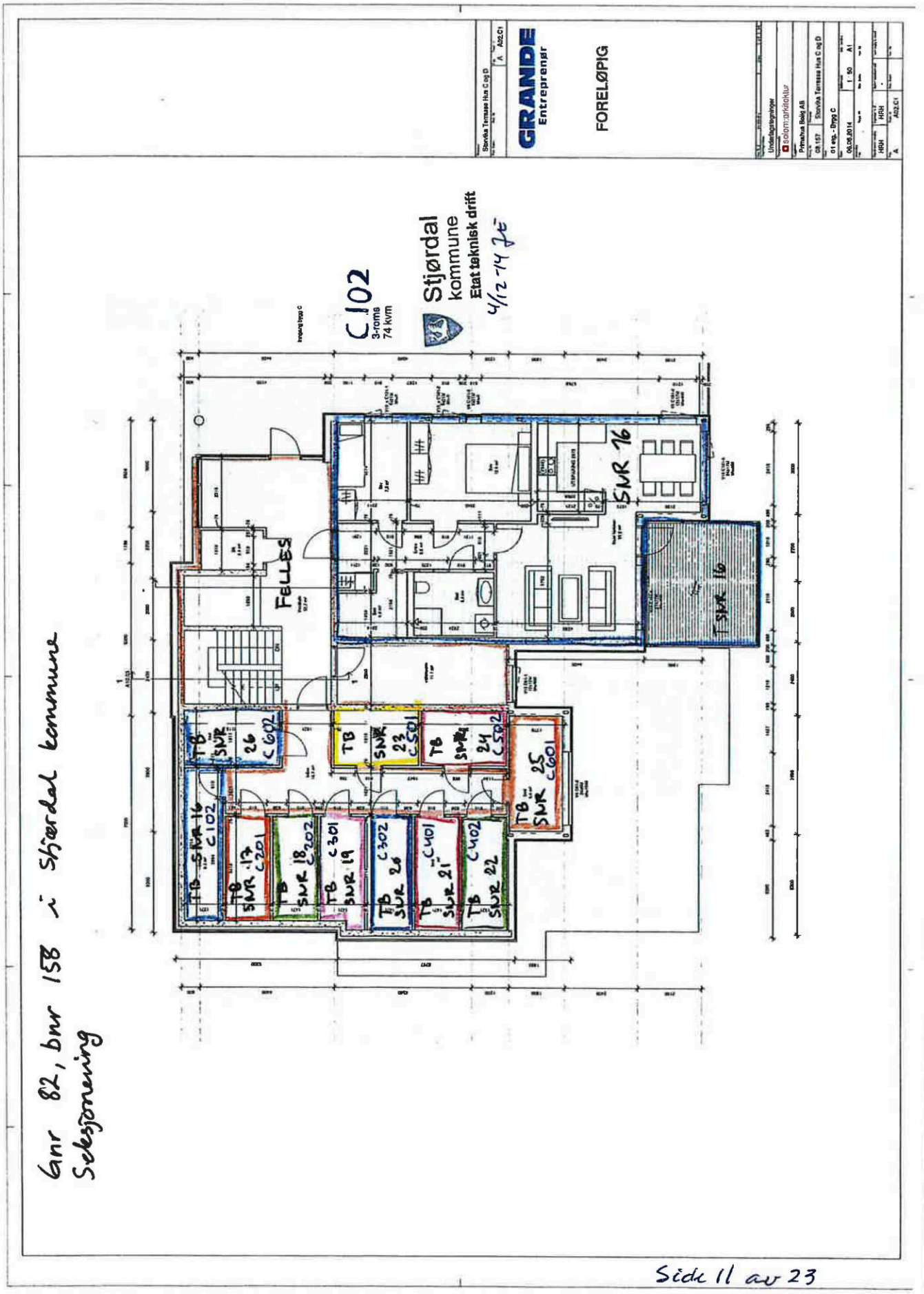


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

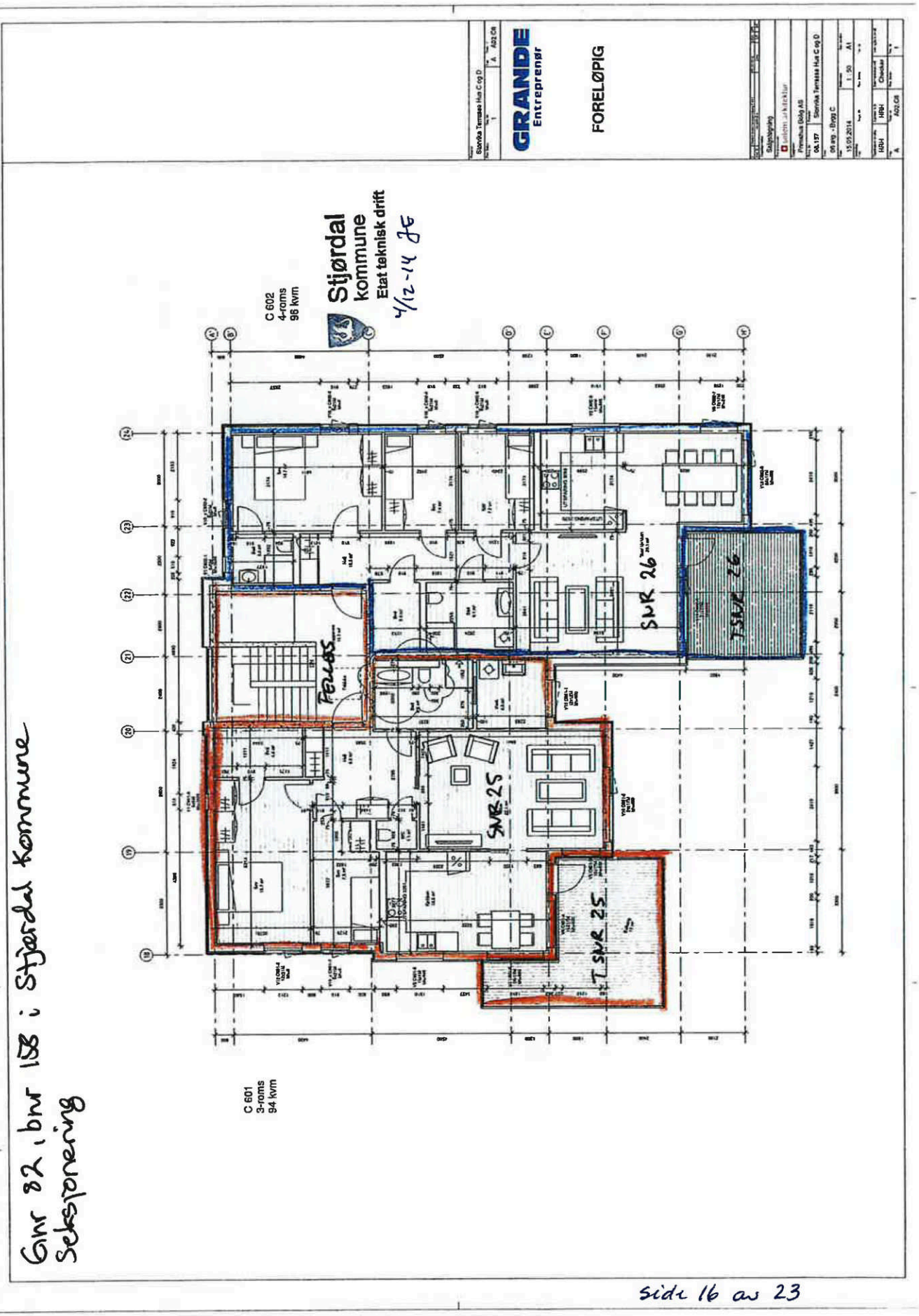
Side 1 av 23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1116930/200
Uthentet 2025-06-02 13:37


Gnr 82, bnr 158 i Stjørdal kommune
Sekkjomering
N
Buskorhsteudor
Plen
Fallunderlag
Asfalt
Trebelegg
Grusforsterket gras
Betegningsstein
Tre
Tørrmur av naturstensblokker
Fjellverkuggerde
Rokkvork
Fjellskjæring
Benk/bord
Tegn. etabus
Rammesøknad
Prosjektansvarlig
Byggherre
Primahus bolig AS
Prosj. nr.
08 157
Prosjekt
Storvika Terrasse
Tittel
Situasjonsplan
Dato
21.03.2013
Målestokk
1:500 A3
Tegn. nr
LA 01.01
SNR 27-35
SNR 16-26
SNR 9-15
SNR 1-8
A
B
C
D
Storvikavegen

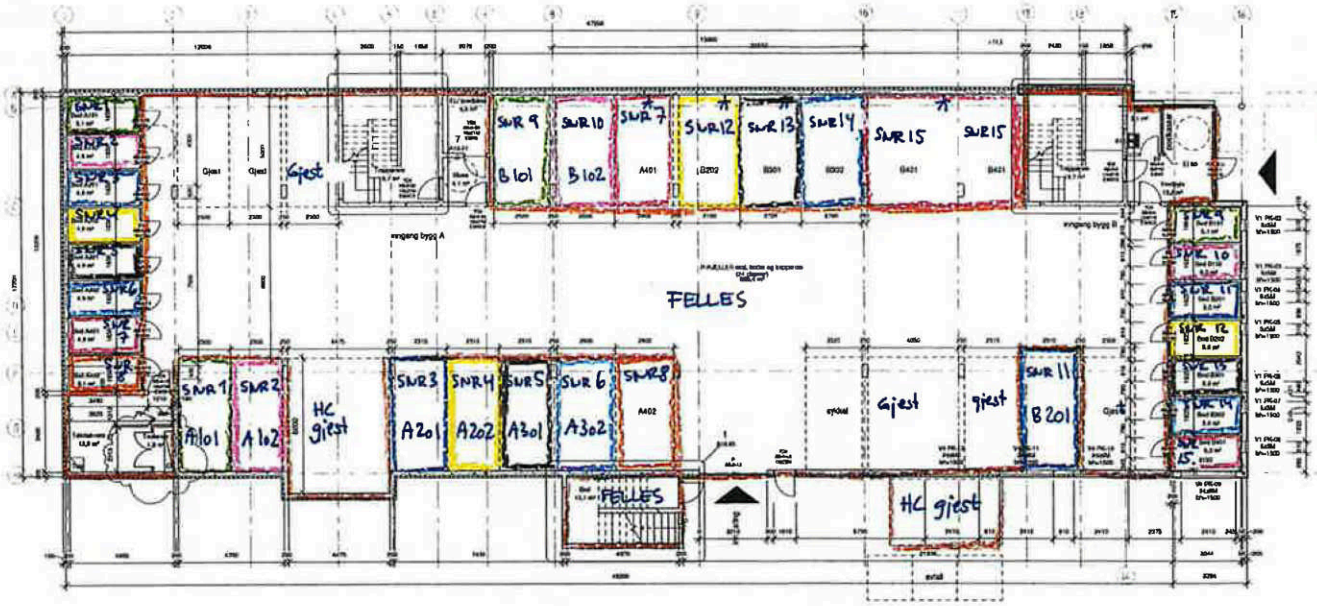


Gnr 82, bnr 158 i Stjørdal kommune
Seksjonering



Gnr 82, bnr 158 i Stjørdal kommune
Selgevaering

GNR 82 , BNR 158 I STJØRDAL KOMMUNE
SEKSJONERING



Stjørdal kommune
Etat teknisk drift
4/12-14 JE

Storvika terrasse
E
A A02,A80

GRANDE
Entreprenør

Arbeidstegninger
solem arkitektur
Primahus Bolig AS
08.157 Storvika terrasse
Felles p-kjeller bygg A og B
17.10.2013 1:100 A1
HRH
A A02,A80 E

Side 22 av 23

Gnr 82, bnr 158 i Stjørdal kommune
Seksjonering



Side 23 av 23

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders org./fødselsnr. (hvis innsender ikke oppgitt):
939958851

Innsenders navn (rekvirent)	
Primahus Bolig AS	
Adresse: Kirkevegen 9	
Postnummer: 7500	Poststed: Stjørdal
Fødselsnr./Org.nr. 984631847	Ref.nr.

Doknr: 2585740 Tinglyst: 12.06.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Stjørdal Kommune	939958851

2. Eiendom (avgivers) [3] *

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5035	Stjørdal	600	67		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5035	Stjørdal	82	158		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

* Gjelder seksjonsnr. 1-35 under gnr. 82 bnr. 158

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighet til plassering av pumpekum(APS) til spillvann på eiendom gnr/bnr 600/67. Pumpekum benyttes av eiendom gnr/bnr 82/158 Sameiet Storvikavegen 2-8. Rettigheten gjelder også eventuell graving og vedlikeholds jobb i forbindelse med pumpekum og ledninger.

Se vedlegg.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

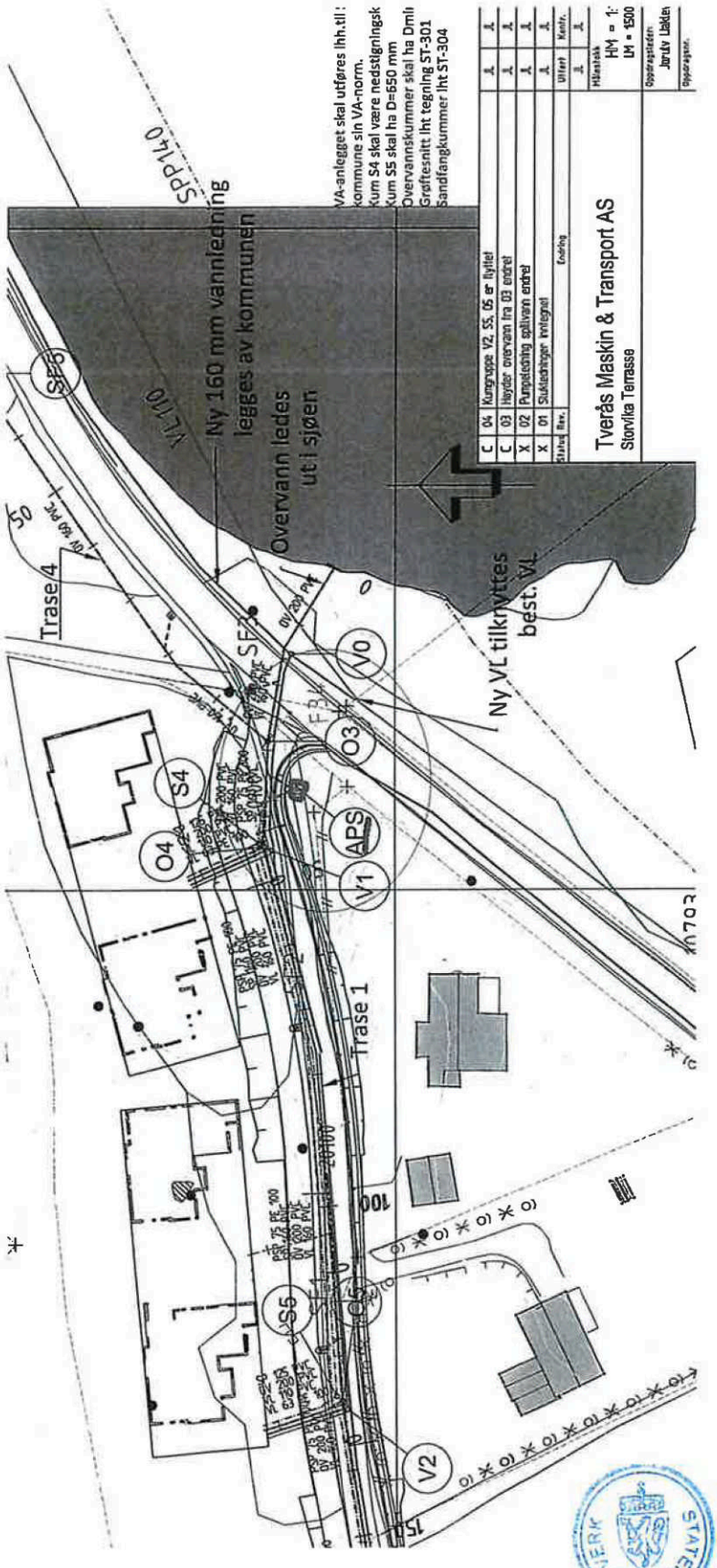
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Stjørdal 8/6-20	Bjørn Bremseth

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Rett kopi bekreftes

2104

NTE Nett AS 988 807 648
Postboks 2551
7736 Steinkjer

NTE Nett AS
Saksdok. 200800043-353
19/8-2013 652.K01
TOT

Nettstasjon **91645 Storvika Terrasse**

OVERENSKOMST
om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg.

Pkt. 1
Mellom eier/leier av eiendommen G/B nr **82/158** i **Stjørdal** kommune (**1714**) og NTE Nett AS er inngått følgende overenskomst om plassering av transformatoranlegg med tilhørende apparater og kabelføringer mv.

Anlegget er plassert i egen nettstasjon på eiendommen [X]

NTE skal disponere rom i bygning/tomt for nettstasjon, beliggende som vist på tegning heftet ved denne overenskomst. Rom i bygning inkl. adkomst, ventilasjon mv. skal utføres etter NTEs krav.

Pkt. 2
NTE skal ha rett til å føre kabler til/fra anlegget etter eget og andre abonnenters behov. Dersom det skal foretas graving som kan skade kabelen, må NTE underrettes før arbeidet settes i gang. NTEs personale og transportmidler skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegget. Anordning av beplantninger og innretninger som er til sjenanse for NTEs anlegg eller senere reparasjoner/vedlikehold av disse skal ikke foretas. Ventilasjon skal ikke svekkes. I tvilstilfelle drøftes saken med NTE.

Pkt. 3
For disse rettigheter betaler NTE Nett AS en gang for alle en erstatning på kr **2.000,-** ulempeerstatning for nettstasjonen som vil bli utbetalt til dem når anlegget er utbygd og overenskomsten er tinglyst. Skader som påføres eiendommen ved montering og senere reparasjoner og vedlike- hold utbedres uten unødig opphold av NTE. Eventuelle skader som ikke lar seg reparere, erstattes ved overenskomst eller skjønn.

Pkt. 4
NTE plikter å påse at anlegget ikke virker unødig skjemmende eller forstyrrende for omgivelsene, anleggets bruk og beskaffenhet tatt i betraktning. Innvendig vedlikehold av rom i bygning er NTEs ansvar.

Pkt. 5
Denne overenskomsten blir tinglyst på eiendommen for NTEs kostnad, og kan ikke sies opp av eier/leier. Hvis bruken av anlegget opphører, skal NTE uten unødig opphold fjerne anleggene og foreta eventuell nødvendig planering og isåing utvendig. Tinglyste rettigheter slettes av NTE.

NTE Nett AS
Steinkjer den 01.08.2013

.....

NO: 988 807 648 MVA

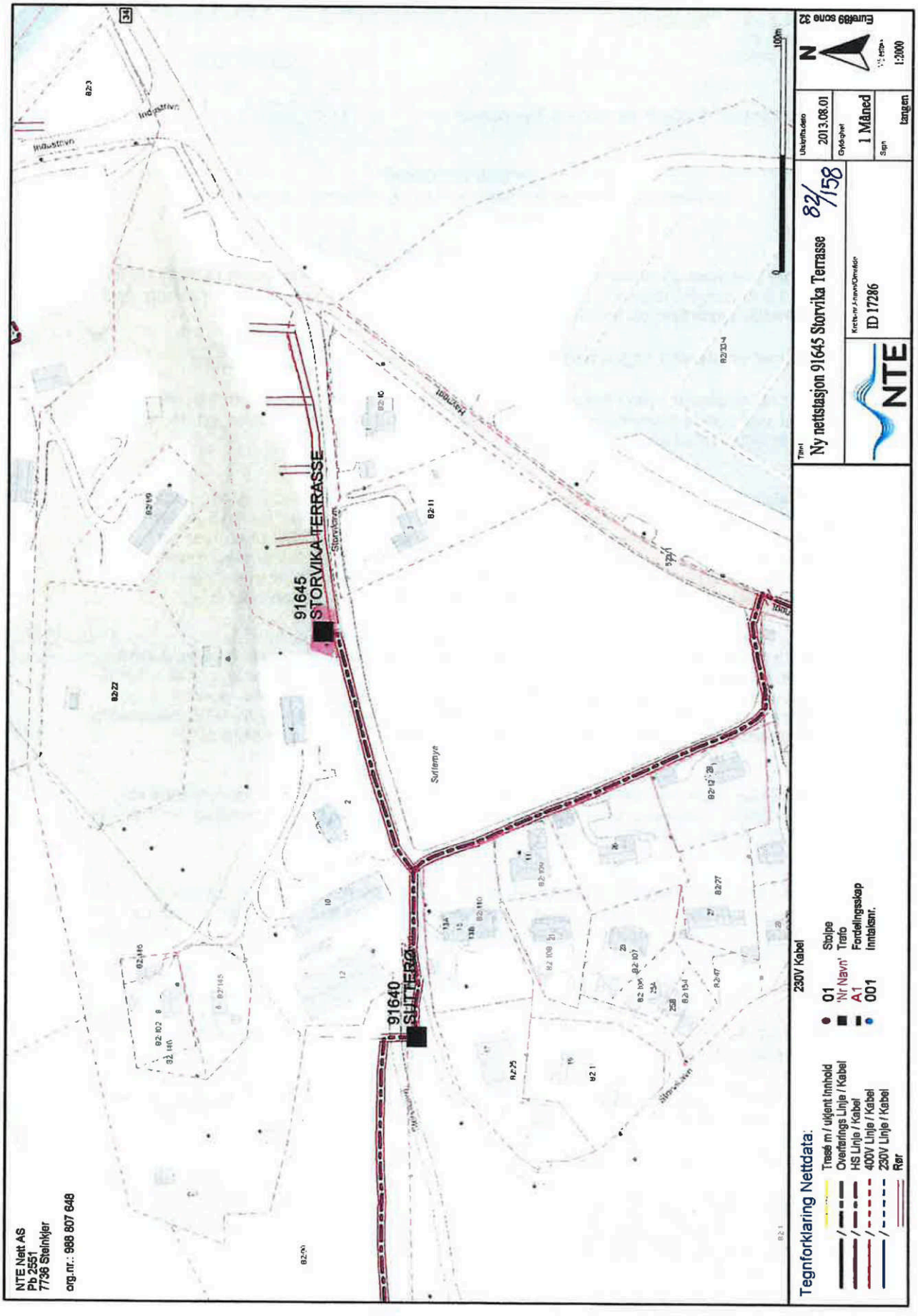
Stjørdal den 14.08.2013

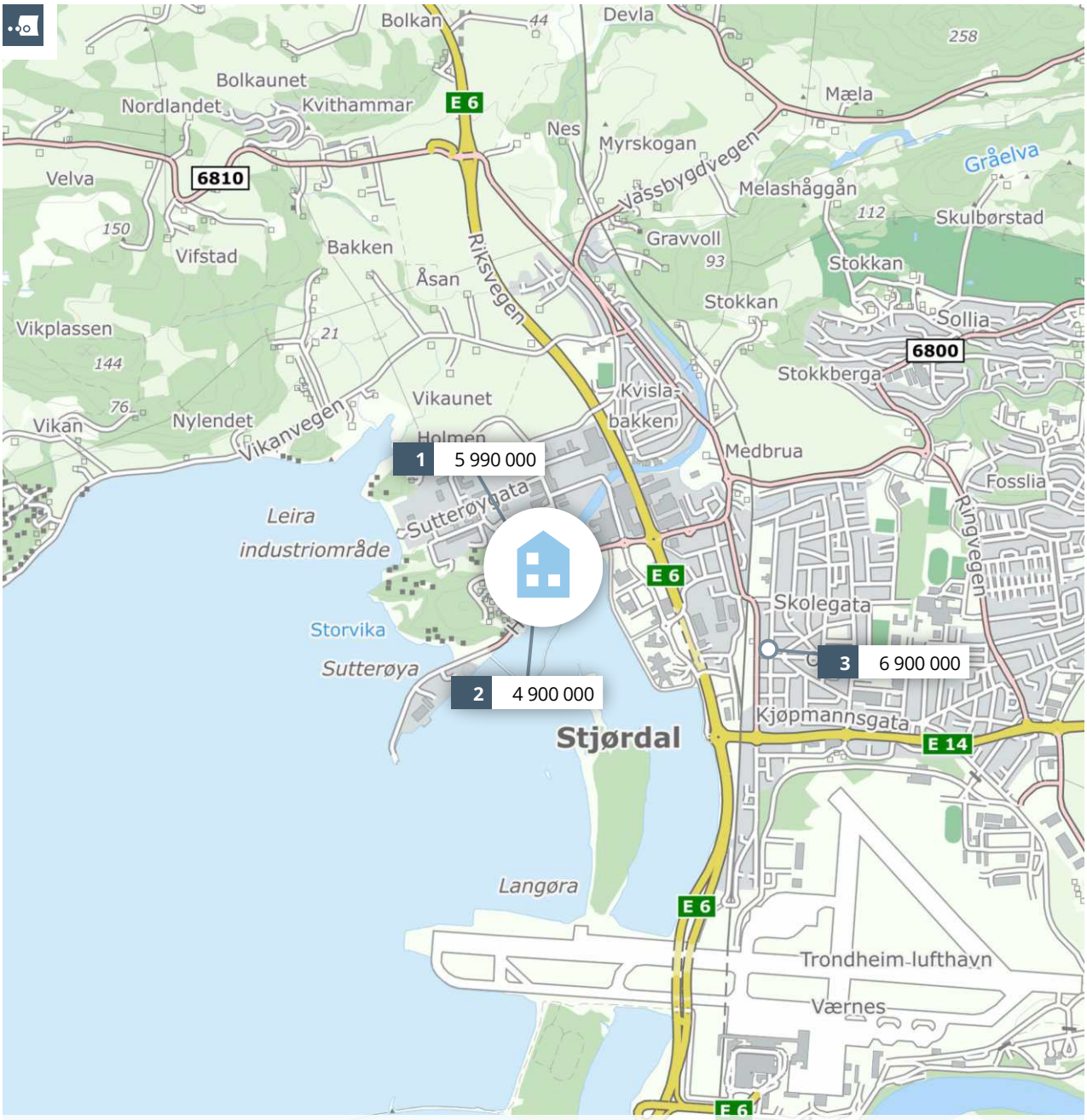
Navn: .....
(PrimaHUS bolig AS)

Org.nr.: 984 631 847

konto.nr. [redacted]

Doknr: 750587 Tinglyst: 06.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Tittel
Ny nettstasjon 91645 Storvika Terrasse 82/158
NTE
ID 17286
Utskriftsdato
2013.08.01
Gyldighet
1 Måned
Sign
tangen
1:2000
91645 STORVIKA TERRASSE
91640 SUTTERØ
Tegnforklaring Nettdata:
Trasé m/ ukjent innhold
Overførings Linje / Kabel
HS Linje / Kabel
400V Linje / Kabel
230V Linje / Kabel
Rør
230V Kabel
01 Stolpe
'Nr Navn' Trafo
A1 Fordelingsskap
001 inntaksnr.
NTE Nett AS
Pb 2551
7736 Steinkjer
org.nr.: 988 807 648



Meglers verdivurdering

STORVIKAVEGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 12.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stefanos Pitharoulis.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storvikavegen 4, 7502 STJØRDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 82 BNR 158 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS VIKAUNET

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	64 773
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	88 m²
BRA	96 m²
Byggeår	2015

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

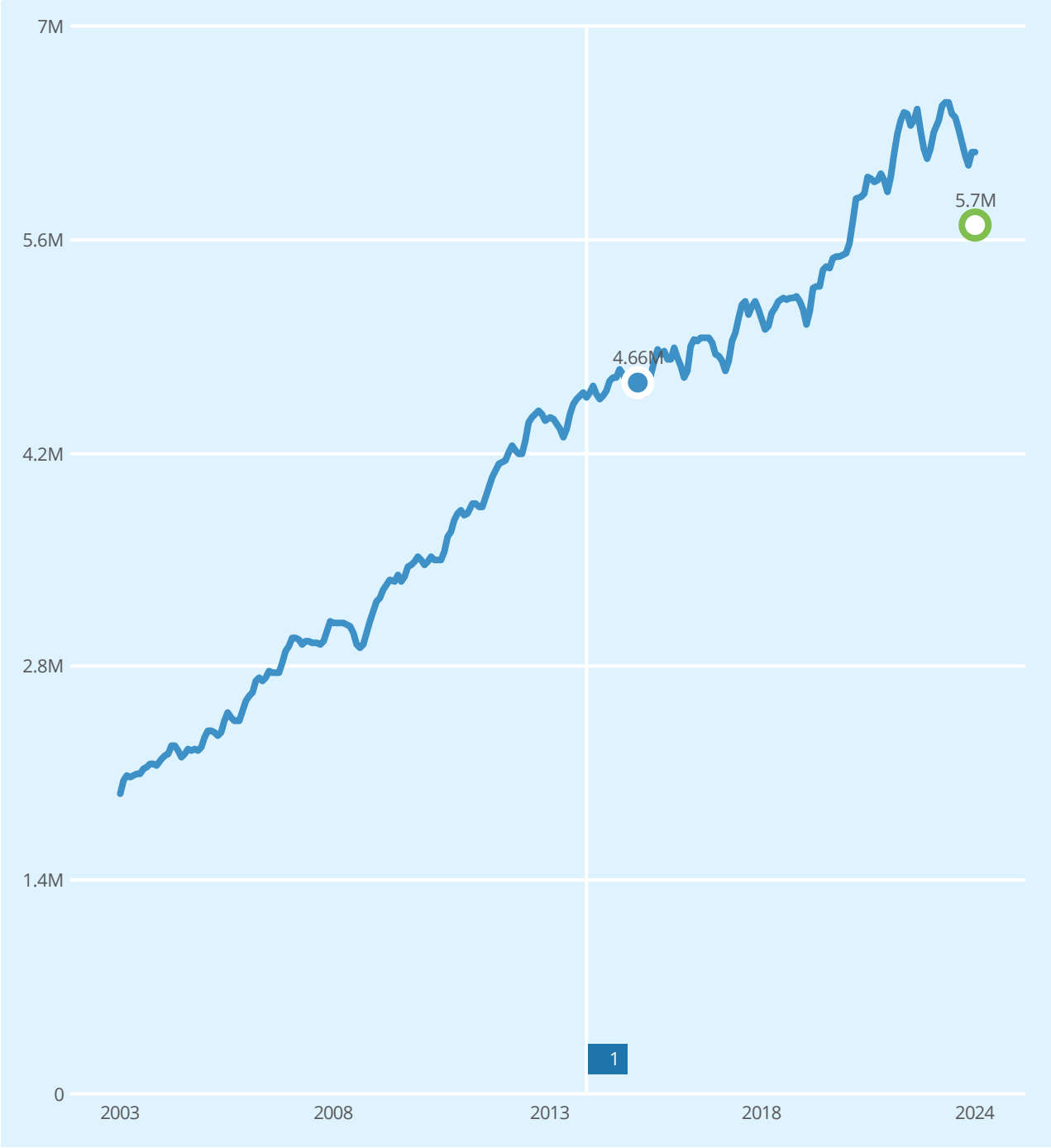
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storvikavegen 8 88 m²	2015	4. etg	2 sov	19.01.2024	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**68 068**
2	Storvikavegen 6 93 m²	2014	2. etg	3 sov	03.06.2022	4 990 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**52 688**
3	Wergelandsvegen 9 A 113 m²	2008	4. etg	3 sov	24.11.2023	6 790 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**61 062**

Flott leilighet i toppetasjen med nydelig utsikt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.10.2015		27.10.2015	-	4 660 000	-	4 660 000

Leiligheter til salgs i STJØRDAL kommune nå

37
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 906 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Leiligheter solgt i STJØRDAL kommune siste 3 mnd

34
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 331 000 Prisantydning i snitt
3 227 000 Salgspris i snitt
3.1M

Solgt i snitt i løpet av

81
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 773 Storvikavegen 4 Totalpris 5 700 000
54 216 Trøndelag fylke i snitt siste 3 mnd
46 093 STJØRDAL kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storvikavegen 4, 7502 Stjørdal
Gnr. 82, Bnr. 158, Snr. 25, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311251049

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal
Saksbehandler: Stefanos Pitharoulis
Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 480 24 970
E-post: stefanos.pitharoulis@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
