

A modern, bright apartment interior with light-colored walls and a white ceiling. The kitchen features white cabinetry and a subway tile backsplash. The living area has a large TV on a white stand and a grey sofa. The dining area has a wooden table and quilted chairs. A round mirror is on the wall, and a round coffee table is in the foreground.

aktiv.

Kari Gravroks gate 8, 7300 ORKANGER

**Lekker og innbydende leilighet fra
2019 | Sentralt | Heis | P-plass |
Fjernvarme og varmtvann inkl. |
Vestvendt**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 823 178,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 814 528,-
Felleskostn.: Kr 7 613,-
Selger: Mats Berg Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 47/52 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 420
Snr. 3
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1702250096

Lekker og innbydende leilighet fra 2019 | Sentralt | Heis | P-plass | Fjernvarme og varmtvann

Pen 2-roms borettslagsleilighet sentralt på Orkanger. Fra eiendommen er det gangavstand til kunstgressbaner, klatrehall, idrettshall og utendørs løpebane, samt en rekke andre servicefasiliteter.

Leiligheten består av 1 soverom, stort bad, stue, garderoberom. I kjelleren er det parkeringsplass samt en sportsbod.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- "Alt" er inkludert i felleskostnader
- Leiligheten har en praktisk planløsning med plass til både spisegruppe og sofa
- Vestvendt balkong
- Pent og romslig bad på over 7 kvm
- Fossline kjøkkeninnredning
- Heis og parkeringsplass i p-kjeller
- Sportsbod i p-kjeller
- Fjernvarme og varmtvann inkludert i felleskost
- Tv/internett inkludert i felleskost

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Energiattest	50
Nabolagsprofil	148
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, Kjøkken / Stue, Bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Orkanger med gangavstand til det meste. Et lite steinkast unna finner man AMFI senteret, med mange butikker med gode shoppingmuligheter, samt en dagligvarebutikk med Rema 1000 og en bensinstasjon like ved.

Idrettsparken på Orkanger kan by på blant annet flere kunstgressbaner, klatrehall, idrettshall og utendørsløpebane. Det er også populære turområder rundt Gammelosen, med badestrand, fiskemuligheter og båthavn.

En kort kjøretur unna finner man også Ulvåshytta og flotte omgivelser med oppkjørte skiløyper og lysløype på vinteren, samt flere turstier om sommeren.

Det er også gangavstand til Orkanger skystasjon med hyppige bussavganger til

Trondheim sentrum.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Lavblokk oppført i 5 etasjer med hoved konstruksjoner i betong og tre. Utvendig kledd med stående panel og fasadeplater Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags isolerglass. I henhold til takstmann.

Innhold

Gang, Kjøkken / Stue, Bad og Soverom

Bod i p-kjeller samt parkeringsplass

Bruksareal (BRA- i): 47 m²

Bruksareal (BRA- e) : 5 m²

TBA : 7 m²

Standard

Gang : Parkett/ Flis på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

Kjøkken/ Stue: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

Bad: Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malt overflate i himling

Soverom : Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

6.3 Ventilasjon

Ingen

Forhold som har fått TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone

- Baderomsplate sveller i nedre kant i dusjsone

- Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjsone

- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Disponerer 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller er organisert som egen eiendom i Realsameit Rømmetunet. Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjellren. Parkeringsplassen følger leiligheten ved salg.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1079357

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Formuesverdi primær

Kr 616 670

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 466 679

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Felleskostnad driftsdel 1949

Felleskostnad renter IN 3511

Felleskostnad avdrag IN 1074

Tilleggsytelser: Fastbeløp måling og avregning energi 81

Tillegg elektroniske fellesavtaler 449

Måler: 1041 Varme Rømmetunet Borettslag: 1041/13 A konto fjernvarme (206 - 13)
549

I tillegg betales det kr 300,- i parkering.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 613

Andel Fellesgjeld

Kr 823 178

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for hele borettslaget er kr 20 308 718

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 074

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3511

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rømmetunet Borettslag

Organisasjonsnummer

922752699

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Borettslaget består totalt av 23 andeler, organisert som en samleseksjon bolig i

Sameiet Rømmetunet (org.nr. 923 539 808) på eiendommen gnr. 5, bnr, 420. Sameiet består i tillegg av to næringsseksjoner i bygningens første etasje.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368819038, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 28.04.2025: 20 307 975

Andel av saldo: 834 576

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)

Flytende rente

Inngått avtale om IN-ordning

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD

(IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren

adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen.

Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto

beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I

denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget

forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4

terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt

banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er

mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine

felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale

høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet

avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Kontakt borettslaget og tobb for mer info.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2024: Kr 966 707,-

Regnskap og budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 420, seksjonsnummer 3 i Orkland kommune. Andelsnr. 13 i Rømmetunet Borettslag med orgnr. 922752699

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5059/5/420/3:

16.04.1880 - Dokumentnr: 900018 - Utsifting

UTSKIFTING AV DÅLLÅN MELLOM OPPSITTERE PÅ ØVRE RØMME

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1926 - Dokumentnr: 900127 - Jordskifte
GRENSEGANG MELLOM EIENDOMMER AV DEN SÅKALTE "SVARTHYLLA-
LINJA"
OVERFØRT FRA GNR: 5 BNR: 2
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1930 - Dokumentnr: 900121 - Elektriske kraftlinjer
SKJENNALFOSS - BÅRDSHAUG - THAMSHAVN OG
BÅRDSHAUG - LØKKEN
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1932 - Dokumentnr: 900123 - Elektriske kraftlinjer
ORKDAL KOMMUNALE STERKSTRØMSLEDNING
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1942 - Dokumentnr: 135 - Jordskifte
GRENSEGANGSFORRETNING OM GRENSEN MELLOM GJØLME OG
FELLEIESIE UNDER GÅRDENE RØMME
OVERFØRT FRA GNR: 5 BNR: 2
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1943 - Dokumentnr: 265 - Skjønn
EKSPR.FORR. VEDR. ORKANGER KOMM. VANNVERK
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1943 - Dokumentnr: 266 - Skjønn
OVERSKJØNN VEDR. ORKANGER KOMM VANNVERK
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1955 - Dokumentnr: 1580 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST MELLOM ORKLA GRUBE OG EIEREN AV D.E. MFL. OM
FORLIK AV HØYESTERETTSSAK NR 1/1953 ANG PÅSTÅTT SKADE PÅ
LAKSEFISKERIET I ORKLA ELV

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1957 - Dokumentnr: 2194 - Erklæring/avtale
VEDR. KOMMUNAL KLOAKKLEDNING OVER D.E.

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1958 - Dokumentnr: 687 - Skjønn
PRIVAT SKJØNN VEDR. ERSTATNING FRA ORKDAL EL.VERK VEDR
GRØFT OVER D.E.

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1959 - Dokumentnr: 2734 - Jordskifte
GRENSEGANGSSAK PÅ RØMMESMOEN

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1964 - Dokumentnr: 2757 - Skjønn
VEDR. ERSTATNING FOR AVSTÅELSE AV GRUNN M.V. TIL
145 KV KRAFTLEDNING FRA BLÅSMO TIL THAMSHAVN

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1967 - Dokumentnr: 394 - Jordskifte
GRENSEGANGSSAK SL. 07.05.66

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1980 - Dokumentnr: 8011 - Jordskifte
VEDR. RØMME FELLES UTMARK

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1992 - Dokumentnr: 864 - Rettsbok
KJENNELSE OM RETTSFORLIK MED HEVING AV "LAKSESKJØNNET" I
ORKLA.
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1993 - Dokumentnr: 726 - Jordskifte
BEGYNT 09.02.77 SLUTTET 16.12.91.
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2011 - Dokumentnr: 121176 - Jordskifte
Sak 1600-2006-0056 Orkla elv
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2015 - Dokumentnr: 300493 - Jordskifte
Sak 1600-2013-0010 Rømmesøien
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2022 - Dokumentnr: 1291146 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2022 - Dokumentnr: 1291146 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2022 - Dokumentnr: 1291146 - Bestemmelse om bebyggelse
Plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2019 - Dokumentnr: 682324 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1721/1965

14.11.2022 - Dokumentnr: 1291146 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:419

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:431

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:432

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2022 - Dokumentnr: 1291146 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:422

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:439

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:440 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:441 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:442
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:443 Snr:24
Rett til bruk av fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 19.06.2019. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

Adkomst til heis må tilfredsstille Byggteknisk forskrift TEK!/
Utomhusarbeider i nord og vest samt asfaltering og setting av storgatestein/
belegningsstein i sør og øst.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Orkland kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Kommunen opplyser om at det blir ikke utstedt ferdigattest før hele Rømmetunet er ferdig utbygd.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål og gatetun og reguleres av reguleringsplan: Reguleringsplan for Rømme Øvre 2019, Id: 5024_2019001.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, nåværende og veg, nåværende iht. kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

834 604 (Andel av fellesgjeld)

2 824 604 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 825 954 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 833 854 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 836 654 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990 ,- oppgjørshonorar kr 4 990 ,- og visninger kr 1 990 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler bistås av

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

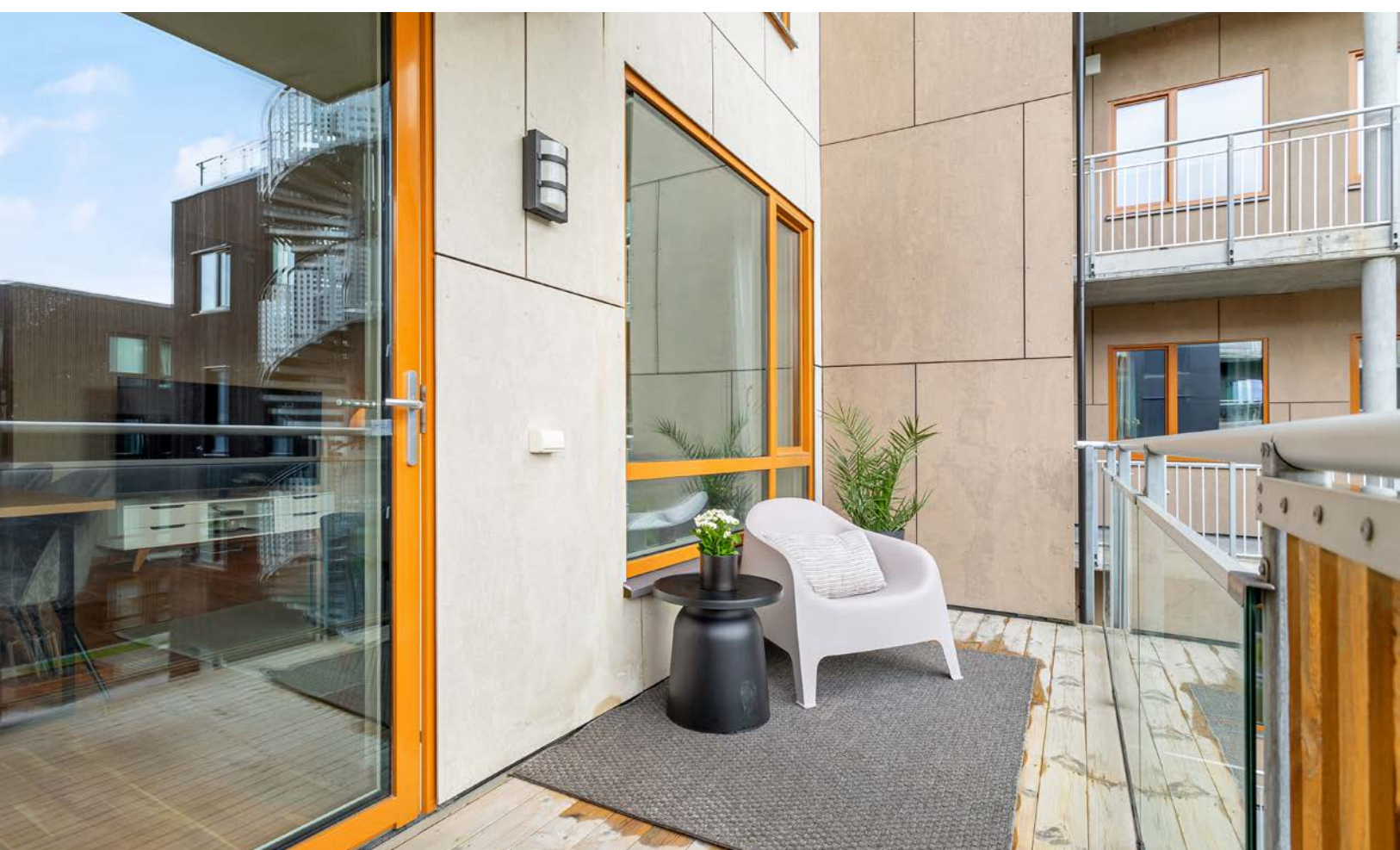
Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

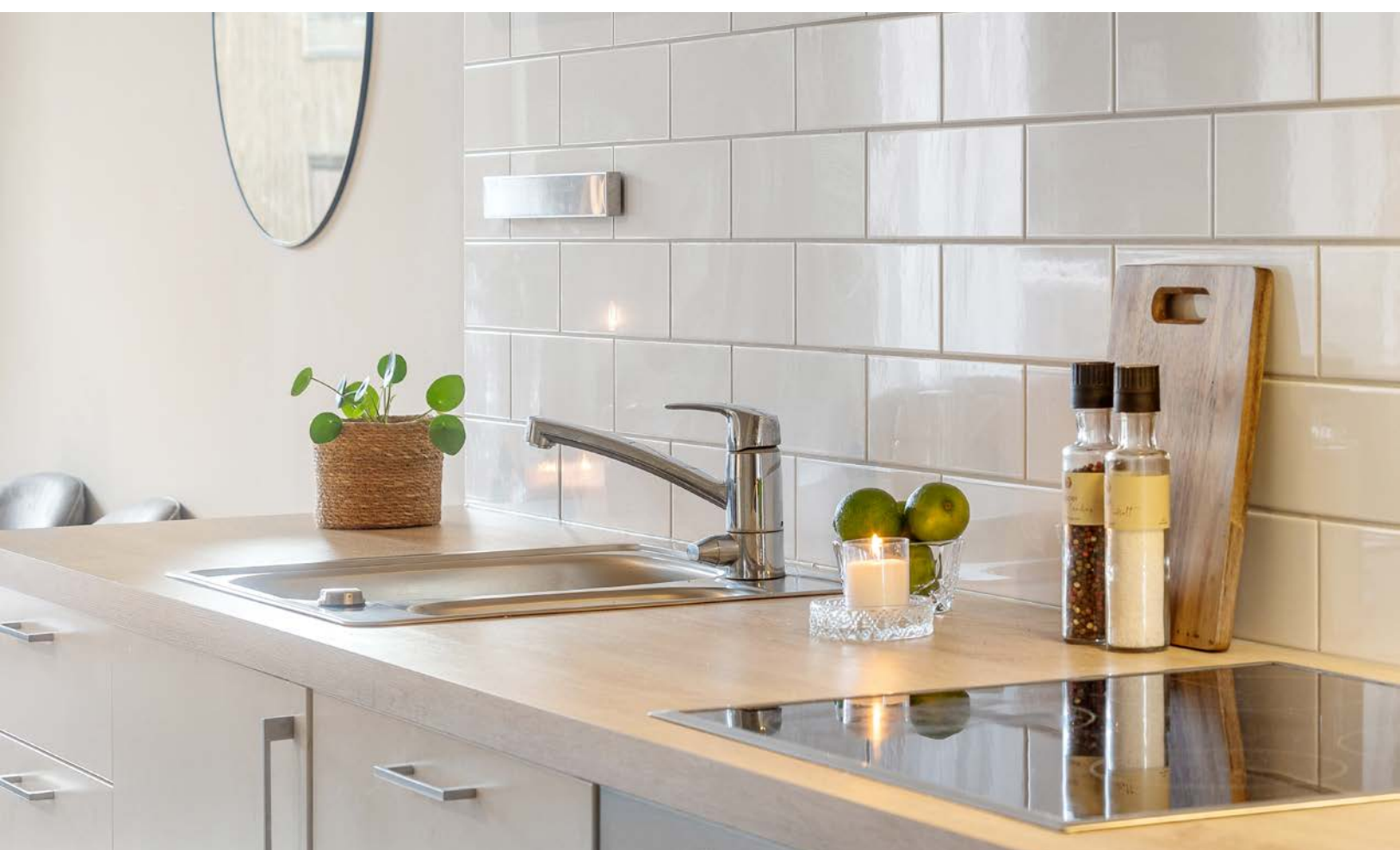
06.01.2026













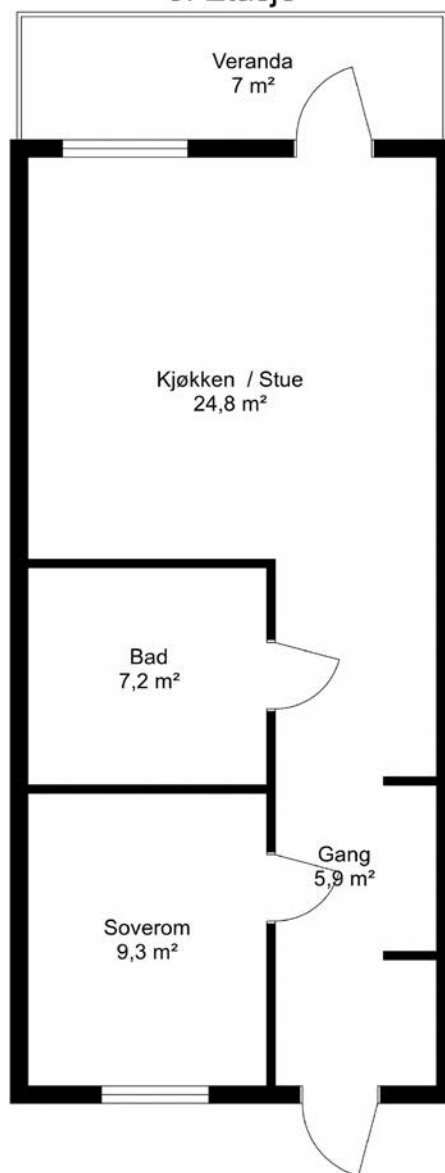








Kari Gravroks gate 8 3. Etasje 3. Etasje

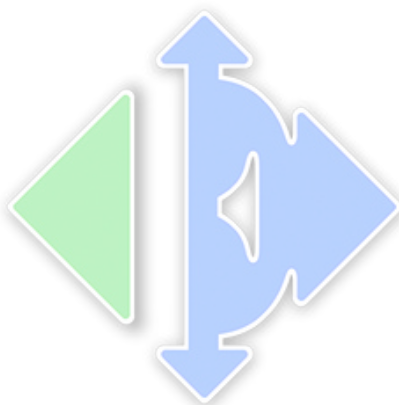


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet Kari Gravroks gate 8 H0301
Kari Gravroks gate 8
7300 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 06/10/2025

Hynnestien 7
Orkanger 7300
920 94 300
sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 420
Hjemmelshaver:	Mats Berg Pedersen
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	676 m ²
Kommune:	Orkland kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mats Berg Pedersen
Befaringsdato:	29.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

- Tilnærmet flat sentrumnær tomt

OM BYGGEMETODEN:

Lavblokk oppført i 5 etasjer med hoved konstruksjoner i betong og tre. Utvendig kledd med stående panel og fasadeplater Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags isolerglass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt godt vedlikehold

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarslere er montert.
- Hele leiligheten er sprinklet
- Brannslukningsapparat plassert i gang

DOKUMENTKONTROLL:

- FDV er fremlagt.
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gang : Parkett/ Flis på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

Kjøkken/ Stue: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

Bad: Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malt overflate i himling

Soverom : Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	47	5			47	5
SUM BYGNING	47	2			47	5
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, Kjøkken / Stue, Bad og Soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**BOD**

- Bod i kjeller:

- Ikke kjent om den eies/ disponeres eller leies

TAKHØYDER

- Takhøyder i Leilighet er ca 2,6 meter på stue og på andre rommene ca 2,3 m

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod i kjeller:

Ikke kjent om den eies/ disponeres eller leies

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- 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.
- Møbler og inventar er ikke flyttet på

ANDRE MERKNADER:

PLANAVVIK:

- Planavvik viser ingen unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

Gulv:

- Gulv har lite bruksslitasje slitasje.

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak uten nevneverdig slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tvilstandsgrader fremstår med god tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med uten nevneverdig slitasje.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

06/10/2025



Sveinung Gjønnes

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Baderomsplate på vegger og malt plate i himling

Merknader: - Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone
 - Baderomsplate sveller i nedre kant i dusjsone
 - Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjsone

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: - Ved stikkprøvekontroll er det ikke påvist hulrom under fliser
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.
 Det er ikke membran på vegger da det er baderomsplate på vegger

Merknader: - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er registrert fukt i baderomsplater
 - Fuktsøk inne på flis i våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
 - Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til toppen av membranen ved dørterskelen.
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over platetopp

Merknader: Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Bod i kjeller

Merknader: Bod er ikke vurdert i denne rapport

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3 lags glass fra byggeåret

Merknader: - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse med utgang fra stue er utført av impregnerte materialer

Merknader: - Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er av rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Stakeluker og lufting er ikke registrert.
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er felles og plassert i eget rom

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

- Balansert ventilasjon

Merknader: - Det er varsel på filterbytte. Boligeier opplyser om at filter er bestilt

- Det er ulyd i ventilasjonsanlegget
- Registrerte avvik på befaring er nå bekreftet utført og lukket

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er skjult el-anlegg

Merknader: - Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

- Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone
- Baderomsplate sveller i nedre kant i dusjsone
- Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjsone
- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250096	

Selger 1 navn
Mats Berg Pedersen

Gateadresse	
Kari Gravroks gate 8	

Poststed	Postnr
ORKANGER	7300

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250096

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

Beskrivelse

Litt fukt i nederste veggplater i dusjen

Initialer selger: MBP

1

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

- 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

Document reference: 1702250096

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 1702250096

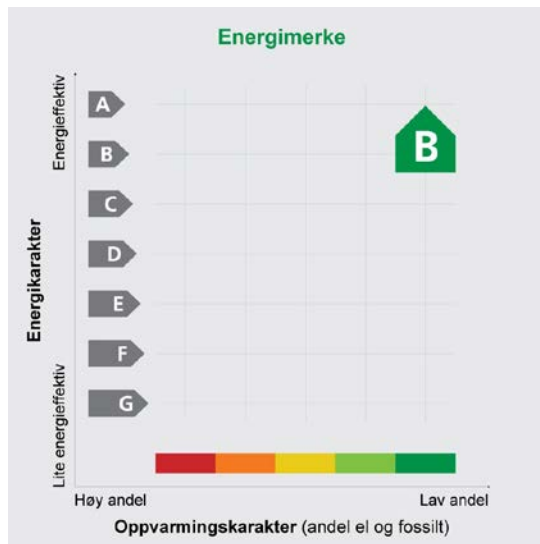
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Berg Pedersen	74a1f4d52d3941419a1100a 375e57de51095414f	15.05.2025 20:11:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250096

- 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Kari Gravroks gate 13
Postnr	7300
Sted	ORKANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	420
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300664652
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2019-1021150
Dato	17.06.2019

Innmeldt av Arve Kristiansen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

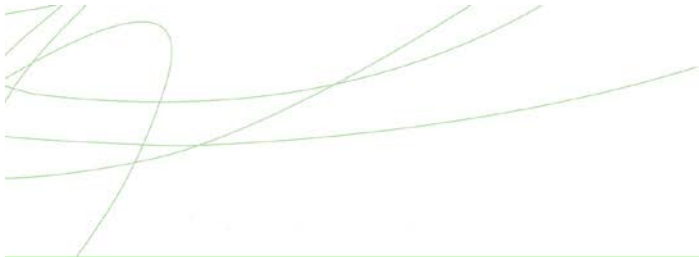
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energigivner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energigivner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

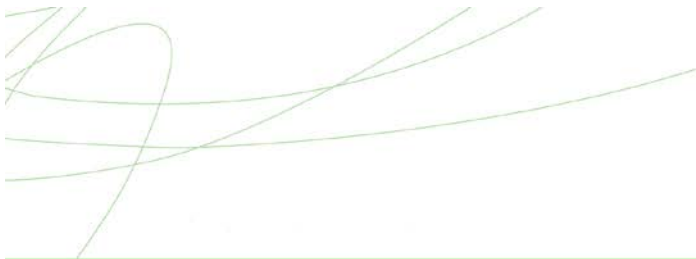
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2019

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 47,9

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

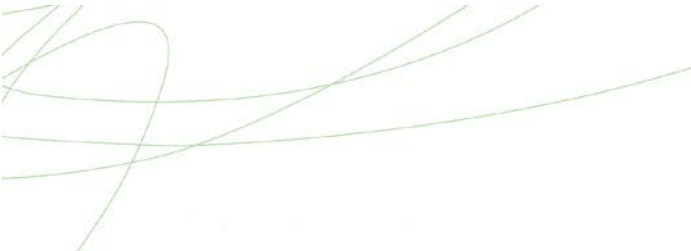
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kari Gravroks gate 13

Postnr/Sted: 7300 ORKANGER

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0301

Dato: 17.06.2019 14:36:39

Energimerkenummer: A2019-1021150

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Arve Kristiansen

Gnr: 5

Bnr: 420

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Byggnr: 300664652

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

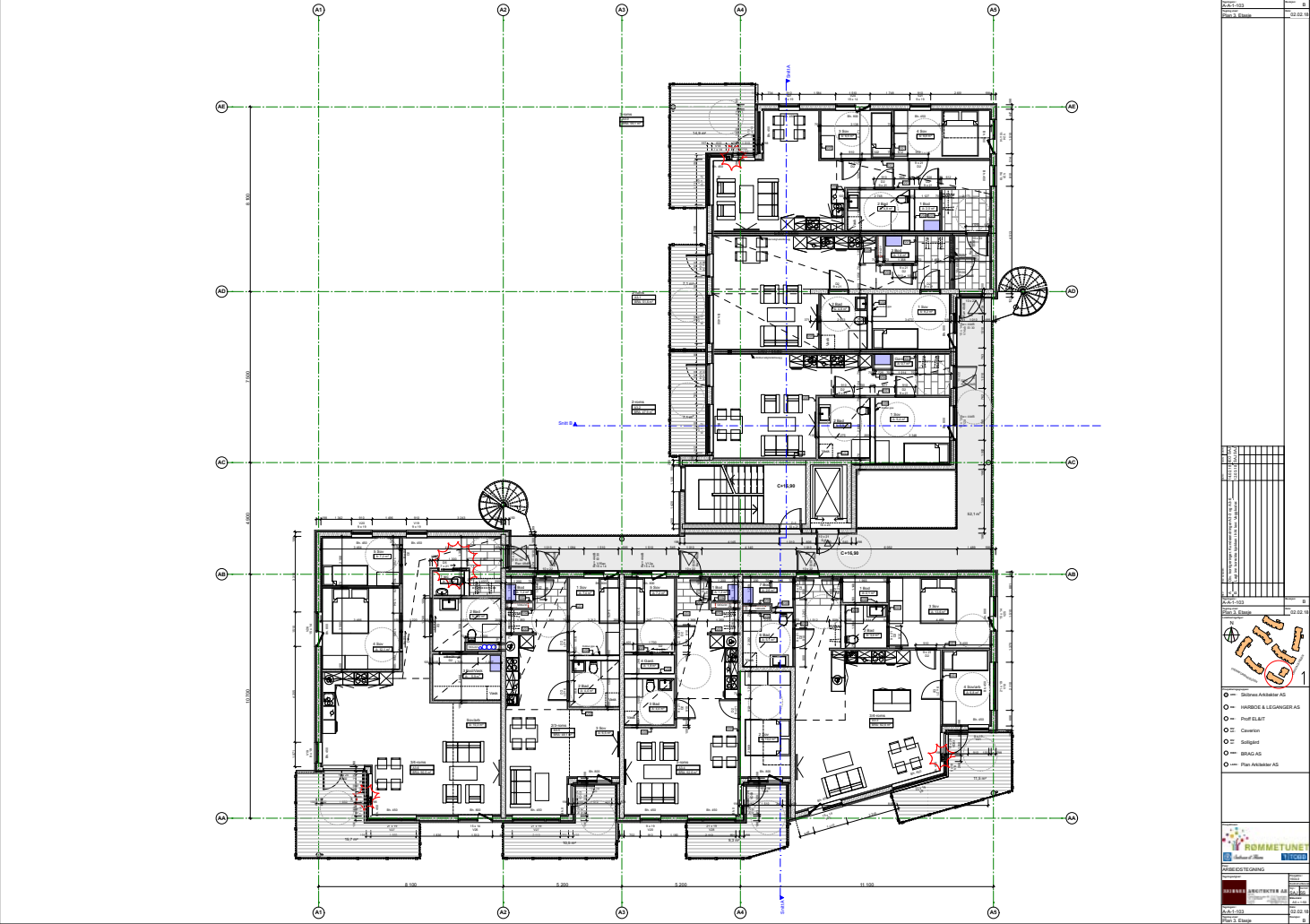
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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





PLAN 1	PLAN 2
PLAN 3	PLAN 4
PLAN 5	PLAN 6
PLAN 7	PLAN 8
PLAN 9	PLAN 10
PLAN 11	PLAN 12
PLAN 13	PLAN 14
PLAN 15	PLAN 16
PLAN 17	PLAN 18
PLAN 19	PLAN 20
PLAN 21	PLAN 22
PLAN 23	PLAN 24
PLAN 25	PLAN 26
PLAN 27	PLAN 28
PLAN 29	PLAN 30
PLAN 31	PLAN 32
PLAN 33	PLAN 34
PLAN 35	PLAN 36
PLAN 37	PLAN 38
PLAN 39	PLAN 40
PLAN 41	PLAN 42
PLAN 43	PLAN 44
PLAN 45	PLAN 46
PLAN 47	PLAN 48
PLAN 49	PLAN 50
PLAN 51	PLAN 52
PLAN 53	PLAN 54
PLAN 55	PLAN 56
PLAN 57	PLAN 58
PLAN 59	PLAN 60
PLAN 61	PLAN 62
PLAN 63	PLAN 64
PLAN 65	PLAN 66
PLAN 67	PLAN 68
PLAN 69	PLAN 70
PLAN 71	PLAN 72
PLAN 73	PLAN 74
PLAN 75	PLAN 76
PLAN 77	PLAN 78
PLAN 79	PLAN 80
PLAN 81	PLAN 82
PLAN 83	PLAN 84
PLAN 85	PLAN 86
PLAN 87	PLAN 88
PLAN 89	PLAN 90
PLAN 91	PLAN 92
PLAN 93	PLAN 94
PLAN 95	PLAN 96
PLAN 97	PLAN 98
PLAN 99	PLAN 100

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnummer 2016/5604		Løpenummer 13816/2019	
	Byggested Kari Gravroks gate 3 - 15, 7300 ORKANGER			
	Gnr 5	Bnr 420	Fnr	Snr
	Ansvarlig søker: ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS Orkdalsveien 82 7300 ORKANGER			
Tiltakshaver: THAMS EIENDOMSUTVIKLING AS Thamshavnveien 22 7300 ORKANGER				

Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for Rømmetunet - utbygging på område SE1 på gnr 5 bnr 5

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Bolig og næringsbygg på gnr.5 bnr.420 (tidl.5/5) – utbygging på område SE1 i reguleringsplan			
Tillatelsen omfatter Blokk A – bolig- og næringsareal- med bygnr. 300664652			
Vedtak fattet Plan og forvaltning - Administrativ behandling – Endret ramme pga ekstra leilighet Tidligere rammetillatelse gitt		Vedtak dato 13.05.2019 11.12.2017	Vedtaksnummer 159/19 563/17
Merknader	Ansvarlig søker har identifisert gjenstående arbeider på en tilfredsstillende måte, og har bekreftet at tiltaket har et tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Han har også angitt dato for ferdigstillelse. På denne bakgrunn finner kommunen det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse jfr. Pbl § 21-10 3.ledd for:		
		Hele bygget	
	X	Følgende del av Blokk A: Leilighetene jfr. oppdaterte tegninger vedlagt i IG-søknad 1 datert 15.12.2017 og IG-søknad 2 datert 16.03.2018. <u>Svalganger, trapperom og heis antas å inngå.</u> Gjennomføringsplan versjon 8 ligger til grunn for brukstillatelsen.	
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		Må ferdigstilles innen:
	Adkomst til heis må tilfredsstille Byggteknisk forskrift TEK17		01.08.2019
	Utomhusarbeider i nord og vest samt asfaltering og setting av storgatestein/belegningsstein i sør og øst		01.08.2019
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet:		Ja:	Nei:
Vilkår			
Alarmoverføring og overlevering av kode og nøkkel til brannvesenet må utføres		Snarest og innen 24.juni 2019	
Retur av sanitærabonnement m/koordinater/situasjonsplan som bygget må sendes		15.08.2019	
Underskrift			
Sted	Dato	Saksbehandler	
Orkanger	19.06.2019	Elin Talke Strømsvik	
Kopi til			
Ronny Ramsøskar	Brann- og feiervesen		
Kristin Johansen	Tekniske tjenester, VA-anlegg		
Kari Nergård Bonvik	Tekniske tjenester, komm. avgifter		

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

ORDENSREGLER FOR RØMMETUNET BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.05.2021, sist endret 31.03.2022.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret i sameiet (da ansvaret ligger hos sameiet, og står i sameiets vedtekter).

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres uten hinder for andre.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Tomgangskjøring er forbudt. Parkering forbudt ved innganger til borettslaget.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill og gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjrt: 28.04.25 Side 1 av 2

Realsameiet Rnmmetunet	V ³ r ref.: 1053/9016	Fjdselsdato eier: 26.11.2000
Kari Gravroks gate	Type: Tingsrettslig sameie	
7300 ORKANGER	Eiere: Mats Berg Pedersen	
Organisasjonsnr: 823 098 472	Seksjonsnr:	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 300

Tilleggsytelser: Parkering 300

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: FellesgjeldAjourf. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 0Klient ajourf. l³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Arve Kristiansen

Adresse: Lnjypstrengen 35

Postnr/-sted: 7300 ORKANGER

E-post: realsameietrommetunet@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2025

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

7: P³ lydendeP³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 5/419

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Frende Forsikring Polisenr: 1108507

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: ()

Systeml³ s: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsljyp standard: Nei

Kategori: Parkering

Fasiliteter:

PARKERING: Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, m³ selger/megler opplyse dette til TOBB.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 28.04.25 Side 2 av 2

Realsameiet Rjmmetunet	V³ r ref.:	1053/9016	Fjdselsdato eier:	26.11.2000
Kari Gravroks gate	Type:	Tingsrettslig sameie		
7300 ORKANGER	Eiere:	Mats Berg Pedersen		
Organisasjonsnr: 823 098 472				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

i RSMdTEDOKUMENTER. Hvis det ikke medfølger innkalling med regnskap eller protokoll med dokumentene, har vi ikke mottatt dette fra styret. Vi ber om at dere tar kontakt direkte med styret for informasjon.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RØMMETUNET

(org. nr. 923539808)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rømmetunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. juni 2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av tre seksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. 420 i Orkdal kommune med følgende sameiebrøk og formål:

Seksjon 1: Næringsseksjon	(sameierbrøk 161)
Seksjon 2: Næringsseksjon	(sameierbrøk 83)
Seksjon 3: Samleseksjon bolig	(sameierbrøk 1721)

Seksjon 3 eies av Rømmetunet borettslag (922 752 699). Andelseiernes rettigheter og plikter reguleres av egne vedtekter.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som klart avgrenset og en sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Realsameiet Rømmetunet

Sameiet Rømmetunet er, sammen med øvrige sameier/borettslag som etableres på området Rømme Øvre, sameier i «Realsameiet Rømmetunet», som eier eiendommen gnr. 5, bnr. 419. Realsameiet omfatter utomhusareal og parkeringskjeller for hele området. Sameiet Rømmetunet, og øvrige sameier/borettslag som opprettes i området, eier sameieparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie. Det henvises til realsameiets egne vedtekter for rettigheter og plikter.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

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

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjon 3 disponerer utearealet på sameiets tak. Rettigheter og plikter knyttet til bruk og vedlikehold reguleres av borettslagets vedtekter.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Parkeringskjeller under sameiets eiendom er organisert som anleggseiendom eid av Realsameiet Rømmetunet, se pkt 1-3. Det henvises til realsameiets egne vedtekter for fordeling av plasser til bolig og næring.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som inventar, vegg- og gulvplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

(7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dette omfatter egenandel når sameiets bygningsforsikring benyttes.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Sameiet kan holdes erstatningsansvarlig ved forsømt vedlikeholdsplikt etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både bolig- og næringsseksjonene. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal oppbevares av styrets leder på betryggende måte og i henhold til regler om personvern og datasikkerhet.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan gjøre gjeldende krav mot utbyggeren dersom dette knytter seg til mangler ved fellesareal, evt. forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Borettslagets styre representerer seksjon 3 i årsmøtet. De som til enhver tid er eiere representerer seksjonene 1 og 2. Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Styret, revisor og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. I saker som bare gjelder boligseksjonene har kun eier av boligseksjoner stemmerett og i saker som bare gjelder næringsseksjonen har kun eiere av næringsseksjonene stemmerett.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- 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) endring av vedtektene.

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjrt: 28.04.25 Side 1 av 3

Rnmmetunet Borettslag	V ³ r ref.:	1041/13	Fjdselsdato eier:	26.11.2000
Kari Gravroks gate 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
7300 ORKANGER	Eiere:	Mats Berg Pedersen		
Organisasjonsnr: 922 752 699	Andelsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 021

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	27
	Felleskostnad renter IN	3 921
	Felleskostnad avdrag IN	939
	Felleskostnad driftsdel	1 837
	Velforeningskontingent	50
Tilleggsytelser:	Fastbeln p m ³ lng og avregning energi	78
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	620
M ³ ler:	1041 Varmer Rnmmetunet Borettslag: 1041/13 A konto fjernvarme (206 - 13)	549

Kollektiv avtale med Svorka

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller n av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til knpper fra 1. i fjnrste hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ knpper og selger gjrre opp seg imellom. Felleskostnadene bnj sjekkes fjrr overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJ d GEBYR. TOBB rnsker ³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³ s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjrres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som fjlge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medfjre at de andre andelseierne m³ betale hnyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandrr av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	834 575	Gjeld siste ³ rsoppg.:	834 604
Klient ajourf. l ³ n:	21 291 616,85	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	20 308 718

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368819038, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 28.04.2025: 20 307 975

Andel av saldo: 834 576

Fjnrste termin/fjnrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)

Flytende rente

Inng³ tt avtale om IN-ordning

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales lngpende avdrag p³ l³ net. Datoen er ikke nrdvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjrr oppmerksom p³ at rkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd fjrr forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for nvrig til vedlagte regnskap for laget.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-L; N: Med opprinnelig innfrielse l³ n (IN) menes nedbetalt andel l³ n gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel l³ n.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjrt: 28.04.25 Side 2 av 3

Rmmetunet Borettslag	V ³ r ref.:	1041/13	Fjdselsdato eier:	26.11.2000
Kari Gravroks gate 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
7300 ORKANGER	Eiere:	Mats Berg Pedersen		
Organisasjonsnr:	922 752 699			

3: Fellesgjeld

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til ³ betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som m³ nedlig a-konto belnp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske l³ nekostnader en gang per ³ r. I denne boligrapporten gis det informasjon n³ r fjrst avdrag skal betales p³ IN-l³ n. For at pengene skal vN re p³ konto n³ r avdraget forfaller vil felleskostnadene nke med det oppgitte belnp 3 eller 6 m³ neder fjr forfall p³ avdraget, avhengig av om det er 2 eler 4 terminer p³ l³ net i ³ ret. Hvis laget har rentebinding, kan det medfjre ekstra kostnader for andelseier ved ³ innfri fellesgjeld, s³ fremt banken aksepterer nedbetaling p³ l³ net fjr bindingstiden er utnpt. Ta kontakt med forretningsfjrer for ³ l³ avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil p³ lpe for en nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: i ge Lomundal

Adresse: Kari Gravroks gate 8

Postnr/-sted: 7300 ORKANGER

E-post: rommetunetbrl@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	834 604	Andre inntekter:	985
Annen formue:	14 992	Utgifter:	48 854	

7: P³lydende

P ³ lydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	840 000
Andelsnr:	13		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2019G³ rds/bruksnr: 5/420

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over snknadspliktige endringer som er utfjrt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Forsikring	Polisenr:	1079357 Sameie 1063
--------------	-------------------	-----------	---------------------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for ³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	El og vannb ³ ren	
Heis:	J a			
Parkeringstype:	Fnlger en p.plass i lukket parkeringskjeller med leiligheten. ()			
System ³ s:	J a	Antall rom:	2	BRA 47.5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 47,5 kvm	
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget			
	2 - Felles forkjpsrett storby			
	2 - Medlem i TOBB			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjrt: 28.04.25 Side 3 av 3

Rnmmetunet Borettslag	V ³ r ref.:	1041/13	Fjdselsdato eier:	26.11.2000
Kari Gravroks gate 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
7300 ORKANGER	Eiere:	Mats Berg Pedersen		
Organisasjonsnr:	922 752 699			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Borettslaget er en del av en samleseksjon bolig.

GARASJER - PARKERING:

Parkeringskjeller er organisert som egen eiendom i Realsameiet Rnmmetunet. Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren. Parkeringsplassen følger leiligheten ved salg. Se vedtekter.

ME DLEMSKAP VELFORENING/HUSEIERLAG:

Medlemskap i Velforening/Huseierforening:

Beboerne i Rnmmetunet Borettslag er sameiere i i Realsameiet Rnmmetunet, kontingent til realsameiet betales via felleskostnadene.

FELLES M; LINGER:

Boligselskapet har felles m³ ling p³ varme og varmtvann. M³ nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes ³ rlig. M³ lere skal avleses ved eierskifte, m³ lenummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

STR d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrnndelagKraft om levering av strnm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, rnykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nrykler til trrkerom og utvendige kraner, rjd boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF p³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjpsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG ITILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forh³ ndsvarsel/forkjpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter
for Rømmetunet Borettslag
org.nr 922 752 699

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
Sist endret på ordinær generalforsamling 29.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Rømmetunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 23 andeler, organisert som en samleseksjon bolig i Sameiet Rømmetunet (org.nr. 923 539 808) på eiendommen gnr. 5, bnr, 420. Sameiet består i tillegg av to næringsseksjoner i bygningens første etasje. Det henvises til sameiets egne vedtekter for rettigheter og plikter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Orkdal kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Realsameie

(1) Rømmetunet Borettslag er, sammen med øvrige sameier/borettslag som etableres på området Rømme Øvre, sameier i «Realsameiet Rømmetunet». Realsameiet omfatter utomhusareal og parkeringskjeller for hele området.

Rømmetunet Borettslag, og øvrige sameier/borettslag som opprettes i området, eier sameieparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie.

Det henvises til realsameiets egne vedtekter for rettigheter og plikter.

1-5 Parkering

(1) Parkeringskjeller er organisert som egen anleggseiendom i Realsameiet Rømmetunet, jfr pkt 1-4. Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger. Enkelte andeler kan ha bruksrett til flere parkeringsplasser. Opplysning om dette skal inntas i vedtektene.

(2) Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

(3) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Ved en eventuell evakuering av personer fra heis, service/reparasjon av heis eller inspeksjon/ettersyn av Norsk Heiskontroll eller annet kontrollorgan skal andel nr. 23 gi tilgang til heisdør i øverste etasje. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Rømmetunet AS.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Eier av andel 23 har eksklusiv bruksrett til påbygd terrasse (på nordsiden) i tilknytning til denne andelen.
Eier av andelen har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av denne.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Det henvises til bygge- og finansierungsplan. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann beregnes etter forbruk.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3 andre styremedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter

Realsameiet Rømmetunet

(org.nr. 823 098 472)

Sist endret i ekstraordinært årsmøte 5. november 2021

§ 1 Navn

Sameiets navn er Realsameiet Rømmetunet. Sameiet ble stiftet på konstituerende sameiermøte den 20.06.2019.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Formål

Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Rammer for bruk av eiendommen

Realsameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom

3.1 Realsameiets eiendom

Realsameiets eiendom er gnr.5, bnr. 419 i Orkland kommune.

3.2 Hjemmelsforhold

Realsameiet Rømmetunet vil stå som eier og hjemmelshaver til eiendommen frem til alle boligselskap på området Rømme Øvre er ferdigstilt. Rømmetunet AS kan likevel velge å overføre hjemmel til eiendomsretten til sameierne på et tidligere tidspunkt.

3.3. Eierforhold

Sameiet Rømmetunet, Sameiet Rømmetunet 2 og øvrige boligselskap som etableres på utbyggingsområdet Rømme Øvre skal eie sameieparter i henhold til antall enheter i det respektive boligselskapet. Eierforholdene i realsameiet vil utvides til å omfatte nye boligselskap etter hvert som området Rømme Øvre bygges ut.

3.4 Sameieparter

Sameiet Rømmetunet 1: 25 eierseksjoner

Eierandel: 25/68

Sameiet Rømmetunet 2: 19 eierseksjoner

Eierandel: 19/68

Sameiet Rømmetunet 3: 23 eierseksjoner

Eierandel: 24/68

3.5 Bruksrettens omfang

Sameieandelene gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder parkeringsplasser, boder og tekniske rom i parkeringskjeller samt felles uteareal og veier.

3.6 Oversikt over eierforhold og bruksrettigheter

Styret plikter å holde oversikt over eierforholdene og bruksrettighetene til hver rettighetshaver. Når området er ferdig utbygd skal styret utforme et brukskart med fordeling av parkeringsplasser og boder som skal legges ved disse vedtekter.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering - boligheter

De som til enhver tid eier seksjoner/andeler i boligselskap på Rømme Øvre har eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i parkeringskjeller etter avtale med utbygger og for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

4.2 Parkering og boder - næringsenheter

Utbygger tildeler parkeringsplasser og boder til næringsseksjonene. Leietakere i næringsseksjoner disponerer parkeringsplasser og boder etter avtale med utbygger/eier. Garasjeanleggets fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

4.3 Felles regler for parkeringskjeller

Utbygger fordeler parkeringsplasser ved overtakelse. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike plassene.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra realsameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å lagre løsøre i parkeringsanlegget.

Garasjeanlegget har et visst antall parkeringsplasser som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Disse plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget. Både eiere, fastboende medlemmer av eiers husstand og ansatte i næringseiendommer har rett til å få tildelt HC-plass. Det tilligger styret å påse at HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Bytte av parkeringsplasser er midlertidig og skal byttes tilbake når behovet bortfaller eller når boligen skifter eier.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

4.4. Boder i parkeringskjeller - boligheter

De som til enhver tid eier seksjoner/andeler i boligselskap på Rømme Øvre har eksklusiv bruksrett til en eller flere boder i parkeringskjeller. Utbygger fordeler boder ved overtakelse. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder.

4.5 Tekniske rom i parkeringskjeller

Det enkelte boligselskap har bruksrett og drifts- og vedlikeholdsansvar for sine tekniske rom. Dette omfatter kostnadsdekning av alle forhold som kun angår boligselskapet.

4.6 Utomhusareal

Alle sameiere har lik rett til å utnytte utearealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Alle må fare fint med arealene og ta hensyn til naboene.

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1 Avhendelse, pantsettelse

Sameieandelene kan bare avhendes, pantsettes og for øvrig disponeres over sammen med boligselskapet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5.2 Parkeringsplasser og boder

Parkeringsplass og bod er fast knyttet til seksjonen/andelen og følger med ved salg. Parkeringsplass og bod kan leies eller lånes ut, men kun til personer i boligselskap som er tilknyttet realsameiet og etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

5.3 Oppløsning og bruksdeling

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av realsameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Betaling av felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles med likt beløp pr. parkeringsplass. Kostnader knyttet til uteareal fordeles med likt beløp pr. andel/seksjon i det respektive boligselskap. Felleskostnader skal betales fra overtakelsesdato av andel eller seksjon.

Styret fastsetter budsjett og beløp som innbetales minst to ganger per år. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive boligselskap, som deretter innkrever beløpet som en felleskostnad. Realsameiet skal ha eget driftsregnskap.

6.2 Hva er felleskostnader

Som felleskostnader anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til heis
- Kostnader til drift og vedlikehold av grøntarealer og veier
- Drift, vedlikehold, renhold parkeringskjeller
- Kostnader til forretningsførsel
- Kostnader til strøm

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når alle boligselskapene på Rømme Øvre har avviklet sine ordinære årsmøter/ generalforsamlinger, likevel senest 30.juni hvert år fra realsameiet settes i ordinær drift. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2. Representasjon i sameiermøtet

Styreleder i de respektive boligselskap møter i sameiermøtet og representerer selskapets sameieandeler. Stemmegivning kan skje ved fullmakt.

7.3 Protokoll

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.4 Stemmerett

Hvert boligselskap tilknyttet realsameiet, jfr. punkt 3.4, har en stemme i sameiermøtet.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameiere i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst et av boligselskapene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Styret

Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Styret skal bestå av representanter valgt av Rømmetunet AS frem til alle boligselskapene på området Rømme Øvre er ferdigstilt og overlevert eierne. Styret skal samarbeide med alle boligselskap på området Rømme Øvre.

9.2 Styrets oppgaver

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser.
- Forvalte området, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.
- Fastsette ordensregler for bruken av eiendommen og felles utomhusområder innenfor rammen av sameiets formål.

9.3 Styremøter

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Møtene kan avholdes fysisk eller elektronisk. Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.4 Styreprotokoll

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmer.

9.5 Disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

9.6 Signaturbestemmelse

Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Bestemmelser i utbyggingsperioden

- Inntil alle boligselskap på Rømme Øvre som skal eie sameieandeler i realsameiet er ferdigstilt og overlevert sluttbrukerne, innehar utbygger Rømmetunet AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen.
- Rømmetunet AS har i utbyggingsperioden rett til å eie, selge, leie ut, fordele, omfordele og på annen måte råde over eiendommen, herunder parkeringsplasser og boder.
- Utbygger peker ut hvem som skal sitte i styret i realsameiet frem til alle boligselskapene på Rømme Øvre er ferdigstilte og overlevert.
- Det første ordinære sameiermøtet i realsameiet skal avholdes innen rimelig tid etter at Sameiet Rømmetunet 2 er etablert med styre.
- Alle boligselskap og eiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med selger/utbygger sine planer.
- Denne vedtektsbestemmelsen (§ 10) kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger/selger.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Rømmetunet

Tid: Torsdag 10. april 2025- kl. 19:00

Sted: Reme-Gården

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden.

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder**
 - 1.2 Valg av sekretær.**
 - 1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
 - 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
 - 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen.**

- 2. Årsoppgjør for 2024**
 - 2.1 Godkjenning av regnskap**
 - 2.2 Disponering av resultat**

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsresultatet overføres til annen egenkapital

- 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 -- 2025**

Styreleder godtgjøres med kr. 4.000

Styremedlemmene godtgjøres hver med kr. 3.000

Forslag til vedtak: Styret anbefaler godtgjøringen til styret som foreslått over.

- 4. Valg**

På valg = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

- 4.1 Styreleder for 1 eller 2 år**

På valg

Åge Lomundal

- 4.2 1 styremedlem for 1 eller 2 år**

På valg

John Arne Rekstad

- 4.3 1 styremedlem for 1 eller 2 år**

På valg

Jon Nergård

- 4.4 1 styremedlem for 1 eller 2 år**

På valg

Rune Volden

- 4.5 1 styremedlem for 1 eller 2 år**

På valg

Jorid Wätland

Årsmøte kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen.

31.03.2025

Sameiet Rømmetunet

Styret

Sameiet Rjmmetunet - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		330 000	450 012	330 000	310 000
Sum driftsinntekter		330 000	450 012	330 000	310 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 256	-1 410	-2 000	-2 256
Styrehonorar		-16 000	-10 000	-10 000	-16 000
Forretningsfjrrerhonorar		-31 127	-29 649	-34 000	-33 000
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	2	0	-4 375	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-89 060	-48 343	-111 000	-115 000
Renholdstjenester		-13 411	0	0	-27 000
Ljpende vedlikehold	4	-11 091	-22 624	-9 680	-15 000
Forsikring		-34 996	-54 647	-58 000	-67 000
Energi, felles		13 000	46 872	-110 000	-12 000
Andre driftsutgifter	5	-1 031	-3 229	-10 000	-2 000
Sum driftskostnader		-185 972	-127 448	-344 680	-289 256
DRIFTSRESULTAT		144 028	322 564	-14 680	20 744
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 821	18 427	14 680	25 000
Netto finansposter		26 821	18 427	14 680	25 000
Resultat fjr skattekostnad		170 849	340 991	0	45 744
OrdinNrt resultat etter skatt		170 849	340 991	0	45 744
i RS RESULTAT	6, 9	170 849	340 991	0	45 744
Disponering av totalresultat:		170 849	340 991	0	45 744
Overfjrt til annen egenkapital		170 849	340 991	0	0

Sameiet Rjmmetunet - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	7	498 749	287 607
Periodiserte kostnader	7	31 388	2 520
Opptjente renter	7	26 821	18 427
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	794 338	644 398
Sum omløpsmidler		1 351 296	952 953
SUM EIENDELER		1 351 296	952 953

Sameiet Rjmmetunet - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	808 138	637 289
Sum egenkapital		808 138	637 289
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandjrgjeld		12 267	0
Forskuttede inntekter MBU		504 432	252 216
P ³ lrypte kostnader		26 458	63 448
Sum kortsiktig gjeld		543 157	315 664
Sum gjeld		543 157	315 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 351 296	952 953

Sted: _____, dato: _____

igge Lomundal
Leder

Rune Volden
Styremedlem

Jorid W³ tland
Styremedlem

John Arne Rekstad
Styremedlem

Jon Nerg³ rd
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 256	1 410
Sum personalkostnader	2 256	1 410

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	0	4 375
Sum eksterne honorarer	0	4 375

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	16 625	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	26 101	28 645
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	24 046	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	5 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	22 288	14 698
Sum drifts- og serviceavtaler	89 060	48 343

Note 4 - LåPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 750	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	14 671
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	7 341	7 953
Sum vedlikehold	11 091	22 624

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling ² rsmøte	0	2 750
Bankgebyrer	584	581
Andre gebyrer	448	41
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	-143
Sum andre driftsutgifter	1 031	3 229

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	637 289	296 298
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	170 849	340 991
i rets endring i disponible midler	170 849	340 991
Disponible midler i periodens slutt	808 138	637 289
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	808 138	637 289

Note 7 - UTESTI ENDE FORDRINGER

Utesti ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	794 338	644 398
Sum bankinnskudd	794 338	644 398

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	637 289	296 298
Annen egenkapital 01.01	637 289	296 298
; rets resultat	170 849	340 991
Annen egenkapital 31.12	808 138	637 289
SUM EGENKAPITAL 31.12	808 138	637 289

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rømmetunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rømmetunet

Styreleder	Åge Lomundal (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	John Arne Rekstad (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Jon Nergård (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Jorid Wåtland (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Rune Volden (sign.)	17.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rømmetunet torsdag 10.04.2025 kl. 19 i TOBBs lokaler i Reme-Gården, Orkanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Åge Lomundal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: John Arne Rekstad

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Jon Nergård

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 1

Antall fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet og overføres til annen egenkapital.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 – 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt: 16.000,-

(Styreleder godtgjøres med 4.000,- og styremedlemmene med 3.000,-)

4. Valg

4.1 Styreleder for 1 eller 2 år, ved særskilt valg

På valg: Åge Lomundal

Vedtak:

Valgt som styreleder ble:

Åge Lomundal - sitter inntil eks.ord. årsmøte avholdes i mai 2025.

4.2 1 styremedlem for 1 eller 2 år

På valg: John Arne Rekstad

Vedtak:

Valgt som styremedlem ble:

John Arne Rekstad - sitter inntil eks.ord. årsmøte avholdes i mai 2025.

4.3 1 styremedlem for 1 eller 2 år

På valg: Jon Nergård

Vedtak:

Valgt som styremedlem ble:

Jon Nergård - sitter inntil eks.ord. årsmøte avholdes i mai 2025.

4.4 1 styremedlem for 1 eller 2 år

På valg: Rune Volden

Vedtak:

Valgt som styremedlem ble:

Rune Volden - sitter inntil eks.ord. årsmøte avholdes i mai 2025.

4.5 1 styremedlem for 1 eller 2 år

På valg: Jorid Wåtland

Vedtak:

Valgt som styremedlem ble:

Jorid Wåtland - sitter inntil eks.ord. årsmøte avholdes i mai 2025.

Møtet hevet: 19.50.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Åge Lomundal', written over a horizontal line.

ÅGE LOMUNDAL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jon Nergård', written over a horizontal line.

JON NERGÅRD

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rømmetunet Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Sted: Damphuset på Orkanger, adr. Gammelosvelen 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Jens Tore Bitnes*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: *Jens Tore Bitnes*

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

Vedtak:

Valgt ble: *Marthe Aarland*

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: *12*

Antall fullmakter: *0.*

Totalt stemmeberettigede: *12.*

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: *Nei*

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styreleder godtgjøres med kr. 12000

Et styremedlem godtgjøres med kr. 10500

De andre styremedlemmene godtgjøres med kr. 6500

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

35500,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Saker fra andelseierne

Det har ikke kommet inn noen saker fra andelseierne.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Sak fra styret

Styret vil orientere om gjenstående reklamasjonssaker mot Rømmetunet AS.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å konsultere juridisk assistanse hvis ikke alle reklamasjonssakene er rettet innen 1. september 2025.

Godkjent

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 eller 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Åge Lomundal

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

Helv styret stiller ikke til gjenvalg.
Det er ingen som blir valgt.
Sittende Styret sitter ut mai 2025 og innkaller til Ekstraord.

GF. innen utg. av mai.

6.2 3 styremedlemmer for 1 eller 2 år

På valg:

Jon Nergård
Rune Volden
Jorid Wåtland

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Ingen.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Jens T. Bithem

Møteleder

Marthe Sæviad

Protokollvitne

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Realsameiet Rømmetunet

Ekstraordinært årsmøte avholdt fredag ~~09.04.2021~~ 19.03.2021 KL.12
Sted: Krangugata 1, TRONDHEIM

Til stede fra TOBB: John Arne Rekstad

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: John Arne Rekstad

Til sekretær ble valgt: Arve Kristiansen

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:

Arve Kristiansen

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Antall fremmøtte med stemmerett:	2	
Antall fremlagte fullmakter:	0	
Totalt:	2	

Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Årsmøtet erklært lovlig satt.

2. Vedtekter for sameiet

Forslag til nye vedtekter for borettslaget fulgte som vedlegg til innkallingen.
Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak: VEDTATT

3. Valg av styre

Leder for 2 år, ved særskilt valg.

Vedtak: valgt ble: Arve Kristiansen

1 styremedlem for 2 år.

Vedtak: Valgt ble: Yngve Bakken

1 styremedlem for 2 år.

Vedtak:

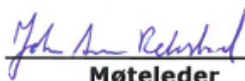
Valgt ble: John Arne Rekstad

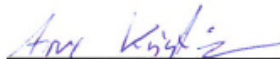
Evt. varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble:

Møtet hevet kl. 12⁰⁰


Møteleder



Innkalling til ordinær generalforsamling i Rømmetunet Borettslag

Tid: Onsdag 09.04.2025 - kl. 18:00

Sted: Damphuset på Orkanger, adr. Gammelosveien 2

Det vil bli enkel bevertning.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styreleder godtgjøres med kr. 12000

Et styremedlem godtgjøres med kr. 10500

De andre styremedlemmene godtgjøres med kr. 6500

Forslag til vedtak: Styret anbefaler godtgjøringen til styret som foreslått over.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Saker fra andelseierne

Det har ikke kommet inn noen saker fra andelseierne.

5.2 Sak fra styret

Styret vil orientere om gjenstående reklamasjonssaker mot Rømmetunet AS.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å konsultere juridisk assistanse hvis ikke alle reklamasjonssakene er rettet innen 1. september 2025.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 1 eller 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Åge Lomundal

6.2 3 styremedlemmer for 1 eller 2 år

På valg:

Jon Nergård

Rune Volden

Jorid Wätland

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

21.03.2025

Rømmetunet Borettslag

styret

Rnmmetunet Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		762 228	664 776	754 770	803 992
Felleskostnader kapitaldel		1 309 728	1 045 764	1 207 404	1 485 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		171 120	162 840	171 120	171 120
Andre tillegg	1	13 800	20 700	13 800	13 800
Innbetaling IN-ordning		984 311	400 000	0	0
Sum driftsinntekter		3 241 187	2 294 080	2 147 094	2 474 312
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 442	-3 737	-5 000	-5 006
Styrehonorar		-31 500	-26 500	-29 500	-35 500
Forretningsfjrrerhonorar		-75 975	-73 616	-76 000	-78 500
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	3	-20 884	-15 413	-10 750	-10 750
Kontingent boligbyggelag		-9 100	-8 400	-7 500	-9 800
Kontingent/felleskostnader	4	-323 520	-421 728	-289 020	-312 900
Renholds tjenester		-7 187	-24 014	-25 000	0
Ljpende vedlikehold	5	-160	0	-5 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-171 146	-170 614	-171 120	-171 120
Forsikring		-2 426	-836	0	-2 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-372 556	-336 664	-356 800	-390 000
Andre driftsutgifter	6	-24 661	-14 232	0	0
Sum driftskostnader		-1 043 556	-1 095 796	-975 690	-1 016 076
DRIFTSRESULTAT		2 197 631	1 198 285	1 171 404	1 458 236
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 904	32 096	36 000	0
Finanskostnader		-1 266 828	-1 039 391	-1 207 404	-1 195 400
Netto finansposter		-1 230 924	-1 007 295	-1 171 404	-1 195 400
Resultat frjr skattekostnad		966 707	190 990	0	262 836
OrdinN rt resultat etter skatt		966 707	190 990	0	262 836
i RSRESULTAT	7, 11	966 707	190 990	0	262 836
Disponering av totalresultat:					
Overfrjrt fra annen egenkapital		-17 604	-209 010	0	0
Overfrjrt til egenkapital IN ordning		984 311	400 000	0	0

Rjmmetunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	91 100 000	91 100 000
Sum anleggsmidler		91 100 000	91 100 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	62 089	43 277
Forskuttede kostnader MBU	9	451 728	225 864
Mellomregning Klare Finans	9	10 877	7 843
Opptjente renter	9	10 036	19 400
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	572 936	701 251
Sum omløpsmidler		1 107 666	997 635
SUM EIENDELER		92 207 666	92 097 635

Rømmetunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	230 000	230 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	6 884 311	5 900 000
Annen egenkapital	11	510 273	527 877
Sum egenkapital		7 624 584	6 657 877
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	20 307 975	21 430 000
Borettsinnskudd	12, 14	63 770 000	63 770 000
Sum langsiktig gjeld		84 077 975	85 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 772	1 115
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		18 801	7 843
Forskuttede inntekter MBU		467 263	230 799
Pålypt renter		6 270	0
Sum kortsiktig gjeld		505 108	239 758
Sum gjeld		84 583 083	85 439 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 207 666	92 097 635
Pantstillelser	12	84 077 975	85 200 000

Sted: _____, dato: _____

 i ge Lomundal
 Leder

 Jorid W³ tland
 Styremedlem

 Rune Volden
 Styremedlem

 Jon Nerg³ rd
 Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapsregnet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	13 800	20 700
Sum andre tillegg	13 800	20 700

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 442	3 737
Sum personalkostnader	4 442	3 737

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	12 000	7 050
Sum eksterne honorarer	20 884	15 413

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder bistand ifm. refinansiering av l³ n.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	323 520	421 728
Sum felleskostnad veforening/sameie	323 520	421 728

Rjmmetunet Borettslag betaler felleskostnader til Sameiet Rjmmetunet for tjenester som knyttes til bygget.

Note 5 - L³PENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	160	0
Sum vedlikehold	160	0

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktjy, driftsmateriell, inventar	0	100
Gaver	1 750	0
Generalforsamling³ rsmjnte	18 922	12 293
Bankgebyrer	633	663
Andre gebyrer	3 354	1 177
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	24 661	14 232

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	757 877	966 887
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	966 707	190 990
Opptak p n	21 362 337	0
Avdrag p n	-15 600 051	0
Avdrag IN ordning	-6 884 311	-400 000
; rets endring i disponible midler	-155 318	-209 010
Disponible midler i periodens slutt	602 559	757 877
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	602 559	757 877

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 670	90 837 330
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 670	90 837 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	262 670	90 837 330

Antatt levetid i 3 r :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lnpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og nkonomiske verdi p³ bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfjrt i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 3 r 2019.

Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	572 936	701 251
Sum bankinnskudd	572 936	701 251

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	6 657 877	6 466 887
Andelskapital 01.01	230 000	230 000
Andelskapital 31.12	230 000	230 000
Annen egenkapital 01.01	527 877	736 887
i rets resultat	966 707	190 990
Justerings for innbetaling IN-ordning	-984 311	-400 000
Annen egenkapital 31.12	510 273	527 877
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	5 900 000	5 500 000
Innbetalt IN-ordning i 3 r	984 311	400 000
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	6 884 311	5 900 000
SUM EGENKAPITAL 31.12	7 624 584	6 657 877

Andelskapitalen er kr. 230 000,- fordelt p³ 23 andeler - kr 10 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	91 100 000
Restgjeld 31.12	84 077 975

P³ lydende pantstillelser var kr. 91 100 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 13 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	DNB Bank ASA	Danske Bank
Form ³ l:	Refinansiering oppfjingsl ³ n	Refinansiering oppfjingsl ³ n
L ³ nenummer:	16368819038	84261012447
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2020
Rentesats:	5.65 %	5.90 %
Betingelser:	Nibor + margin	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2054	30.09.2024
Opprinnelig l ³ nebeljg:	27 330 000	27 330 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	21 430 000
Avdrag i perioden:	1 054 436	21 430 000
Opptak i perioden:	21 362 411	0
L ³ nesaldo 31.12:	20 307 975	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	18 781 282	0
Andelssaldo 01.01:	0	5 900 000
Innbetalt IN i perioden:	983 641	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	5 900 000
Andelssaldo 31.12:	983 641	0
Sum pantegjeld for l ³ n:	21 291 617	0

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16368819038	1	1 490 314	1 490 314
	1	1 430 701	1 430 701
	1	1 371 089	1 371 089
	1	1 341 282	1 341 282
	1	1 311 476	1 311 476
	1	1 266 767	1 266 767
	1	1 102 832	1 102 832
	1	1 013 413	1 013 413
	1	983 607	983 607
	2	953 801	1 907 602
	1	923 995	923 995
	1	864 382	864 382
	2	834 576	1 669 152
	1	804 769	804 769
	1	774 963	774 963
	1	745 157	745 157
	1	715 351	715 351
	1	591 158	591 158

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	63 770 000	63 770 000
Sum innskudd	63 770 000	63 770 000

Resultat og balanse med noter for Rømmetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rømmetunet Borettslag

Styreleder	Åge Lomundal (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Rune Volden (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Jorid Wåtland (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Jon Nergård (sign.)	25.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RØMMETUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØMMETUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 15:06:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TNTDM-DN6EQ-J0YEX-TENUA-F6QU5-EHHF0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding Rømmetunet BRL for 2024

Styret har siden forrige Generalforsamling hatt styremøter den 21 mai, 24 juni., 2 sep., 14 okt. og 3 des. i 2024, samt styremøter den 5 febr. og i 2025.

Rømmetunet BRL har en god likviditet.

Rentene på vårt lån i Danske Bank har økt hele 14 ganger, og var på 5,90% p.a. På høsten 2024 byttet vi bank til DNB og fikk en rente på 5,65% p.a. Årlig besparelse for BRL på ca. kr. 50.000.

Etter samtale med Frende Forsikring har vi fått noe reduksjon på våre forsikringskostnader. Årlig besparelse kr. 2000.

Realsameiet er ansvarlig for uteområdene og parkeringskjelleren. Dette medfører at Realsameiet er ansvarlig for brøyting, strøing og plenklipping på området. Veien utenfor inngangen til blokk A er solgt fra S&T til Orkland Kommune. Dette har medført at det er kommunen som nå er ansvarlig for brøyting og strøing av veien utenfor vår boligblokk, mens Realsameiet er ansvarlig for gangveien utenfor inngangen til blokk A.

Styret har laget et budsjett for Rømmetunet BRL for driftsåret 2025.

Årsresultatet for 2024, ble kr. 966.707, men her må vi trekke fra innbetaling til IN ordning på kr. 984.311. Da blir resultatet minus kr. 17.604.

Styret har fortsatt med møter e-poster og tlf. med utbygger for å få rettet feil og mangler ved bygget. Vi har hatt møter med utbygger 23 mai., 20 juni., 29 aug. og 29 okt. i 2024. Disse møtene har gått over 2 timer. I noen av møtene har vi tatt opp reklamasjonssaker tilbake til 2020/2021, mens andre møter har i hovedsak dreid seg omkring fjernvarme. I tillegg til S&T, har vi møtt B&B ent. samt konsulentfirmaet Omicron Automasjon. I forbindelse med fjernvarmen har vi også vært til stede når Techem har programmert målerne for automatisk avlesning av fjernvarme 2 april, 27 juni og 30 sept.

Vedrørende Sameiet Rømmetunet

Alle styremedlemmene i BRL sitter i Sameiets styre. I tillegg sitter det en fra TOBB, som representerer S&T. Sameiet har hatt styremøter 23 okt. og 25 nov. i 2024. Det er gjennomført en brannøvelse den 18 juni. Vi har vært misfornøyd med renholdet som ble utført av ISS. Dette medførte at vi skiftet fra ISS til City Maid den 14. juni. Leder i Sameiet har også hatt et møte med utbygger og lederne i de andre sameiene den 5 sept., der fellesarealer ble diskutert. Brannkontroll for bygget ble gjennomført 16 des. Årsmøtet i Sameiet er 10 april i 2025. Styret har laget et budsjett for driftsåret 2025. Vi har oppdaget feil i avregningen av fjernvarme, noe som har medført at vi har fakturert Rømmetunet AS for kr. 49.000 i februar 2025. Vi har også oppdaget feilfakturerings fra Proff El & It på kr. 14.000, der Sameiet har fått en kreditnota på samme beløp.

Sameiet har en god likviditet.

Reklamasjonsaker

Det gjenstår fortsatt noe reklamasjonsarbeid. Utbygger har satt opp en vegg med dør i svalgangene som reduserer vinden. Vi er fortsatt ikke fornøyd, da vi har krevd en sterk dørpumpe som kan benyttes for de med rullestol.

Vi har oppdaget at 2 leiligheter hadde fjernvarmemålere som ikke fungerte slik de skulle. Sameiet har derfor byttet disse målerne. Vi har krevd refusjon fra utbygger, Rømmetunet AS.

Vi har også oppdaget at vann ikke faller mot sluk på taket i 4 etg., og har krevd utbedring.

Generelle arbeider

Sameiet og BRL har fått gjennomført årlige kontroller av heis, sprinkelanlegg, brann detektorer etc. slik det skal gjøres hvert år.

Litt info til nye beboere. Styrets daglige arbeid kan deles i 3 deler.

1. Arbeid relatert til fakturaer fra leverandører, samt avtaler med leverandørene. Dette gjelder bank, forsikring, data/tv, etc.
2. Arbeid relatert til at vi er et BRL og Sameie. Her kommer arbeid med avtaler som vi har m.h.t. heis, brannvern, ventilasjon, vann/varmeanlegg el. anlegg, renhold, etc.
3. Til slutt kommer arbeidet som relaterer seg til reklamasjoner. Dette arbeidet erstattes seinere med arbeid vedrørende vedlikehold og oppussing av blokk A, den dagen dette skulle være nødvendig.

Styret i Rømmetunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rømmetunet Borettslag

Tid: Onsdag 10.04.2024 - kl. 18:00

Sted: Damphuset på Orkanger, adr. Gammelosveien 2

Det vil bli enkelt bevertning.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at underskuddet overføres til annen egenkapital

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styreleder godtgjøres med kr. 10000

Et styremedlem godtgjøres med kr. 8500

De andre styremedlemmene godtgjøres med kr. 6500

Forslag til vedtak: Styret anbefaler godtgjøringen til styret som foreslått over.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Saker fra andelseierne

Det har ikke kommet inn noen saker fra andelseierne.

5.2 Sak fra styret

Styret vil orientere om gjenstående reklamasjonssaker mot Rømmetunet AS.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å konsultere juridisk assistanse hvis ikke alle reklamasjonssakene er rettet innen 1. sept. 2024.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Åge Lomundal

6.2 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Marthe Aarland

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

22.03.2024

Rømmetunet Borettslag
styret

Rnmmetunet Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		664 776	640 212	657 900	754 770
Felleskostnader kapitaldel		1 045 764	539 497	795 000	1 207 404
Inntekter garasjer		0	0	1	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		162 840	149 040	149 400	171 120
Andre tillegg	1	20 700	55 200	55 200	13 800
Innbetaling IN-ordning		400 000	150 000	0	0
Sum driftsinntekter		2 294 080	1 533 949	1 657 501	2 147 094
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 737	-3 737	-3 737	-5 000
Styrehonorar	3	-26 500	-26 500	-26 500	-29 500
Forretningsfjrrerhonorar		-73 616	-71 873	-74 460	-76 000
Honorar administrative tjenester		-43	0	-513	0
Eksterne honorar	4	-15 413	-11 931	-10 750	-10 750
Kontingent boligbyggelag		-8 400	-7 800	-7 800	-7 500
Kontingent/felleskostnader	5	-421 728	-412 968	-394 122	-289 020
Drifts- og serviceavtaler	6	0	-27 264	-10 000	0
Renholdstjenester		-24 014	0	-24 000	-25 000
Ljpende vedlikehold	7	0	-975	-10 000	-5 000
Elektroniske fellesavtaler		-170 614	-144 697	-145 000	-171 120
Forsikring		-836	0	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-336 664	-446 859	-112 000	-356 800
Andre driftsutgifter	8	-14 232	-10 633	0	0
Sum driftskostnader		-1 095 796	-1 165 236	-818 882	-975 690
DRIFTSRESULTAT		1 198 285	368 712	838 619	1 171 404
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		32 096	13 906	16 500	36 000
Finanskostnader		-1 039 391	-535 114	-795 000	-1 207 404
Netto finansposter		-1 007 295	-521 208	-778 500	-1 171 404
Resultat frjr skattekostnad		190 990	-152 495	60 119	0
OrdinNrt resultat etter skatt		190 990	-152 495	60 119	0
i RSRESULTAT	9, 13	190 990	-152 495	60 119	0
Disponering av totalresultat:		190 990	-152 495	60 119	0
Overfjrt til annen egenkapital		0	-150 000	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-209 010	-152 495	0	0
Overfjrt til egenkapital IN ordning		400 000	150 000	0	0

Rjmmetunet Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	91 100 000	91 100 000
Sum anleggsmidler		91 100 000	91 100 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	43 277	86 770
Forskuttede kostnader MBU	11	225 864	190 377
Mellomregning Klare Finans	11	7 843	5 993
Opptjente renter	11	19 400	8 414
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	701 251	1 136 867
Sum omløpsmidler		997 635	1 428 421
SUM EIENDELER		92 097 635	92 528 421

Rjmmetunet Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	230 000	230 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	5 900 000	5 500 000
Annen egenkapital	13	527 877	736 887
Sum egenkapital		6 657 877	6 466 887
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel³ n	14, 15	21 430 000	21 830 000
Borettsinnskudd	14, 16	63 770 000	63 770 000
Sum langsiktig gjeld		85 200 000	85 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		1 115	4 591
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		7 843	5 918
Forskuttede inntekter MBU		230 799	189 873
Annen kortsiktig gjeld		0	261 151
Sum kortsiktig gjeld		239 758	461 534
Sum gjeld		85 439 758	86 061 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 097 635	92 528 421
Pantstillelser	14	85 200 000	85 600 000

Sted: _____, dato: _____

 i ge Lomundal
 Leder

 Rune Volden
 Styremedlem

 Marthe Aarland
 Styremedlem

 Jon Nerg³ rd
 Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapsregnet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreraftalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Kontingent	20 700	55 200
Sum andre tillegg	20 700	55 200

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 737	3 737
Sum personalkostnader	3 737	3 737

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³tt noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	26 500	26 500

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	10 781
Fakturerte tjenester	7 050	1 150
Sum eksterne honorarer	15 413	11 931

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder bistand forvalter og porto ifm. utsendelse av varsel felleskostnader.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad veforening/sameie	421 728	412 968
Sum felleskostnad veforening/sameie	421 728	412 968

Rjmmetunet Borettslag betaler felleskostnader til Sameiet Rjmmetunet for tjenester som knyttes til bygget.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om renholdstjenester	0	21 767
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	5 000
Sum drifts- og serviceavtaler	0	27 264

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold frjt p³ egen konto.

Note 7 - LåPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Sum vedlikehold	0	975

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	100	200
Telefon og porto	0	2 250
Generalforsamling ³ rsmøte	12 293	6 145
Bankgebyrer	663	759
Andre gebyrer	1 177	1 279
Sum andre driftsutgifter	14 232	10 633

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	966 887	1 157 853
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	190 990	-152 495
Avdrag IN ordning	-400 000	-150 000
Reduksjon langsiktig fordring	0	111 529
; rets endring i disponible midler	-209 010	-190 966
Disponible midler i periodens slutt	757 877	966 887
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	757 877	966 887

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 670	90 837 330
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 670	90 837 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	262 670	90 837 330

Antatt levetid i ³ r :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i ³ r 2019.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	701 251	1 136 867
Sum bankinnskudd	701 251	1 136 867

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	6 466 887	6 619 382
Andelskapital 01.01	230 000	230 000
Andelskapital 31.12	230 000	230 000
Annen egenkapital 01.01	736 887	1 039 382
i rets resultat	190 990	-152 495
Justerings for innbetaling IN-ordning	-400 000	-150 000
Annen egenkapital 31.12	527 877	736 887
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	5 500 000	5 350 000
Innbetalt IN-ordning i 3 r	400 000	150 000
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	5 900 000	5 500 000
SUM EGENKAPITAL 31.12	6 657 877	6 466 887

Andelskapitalen er kr. 230 000,- fordelt p³ 23 andeler - kr 10 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	91 100 000
Restgjeld 31.12	85 200 000

P³ lydende pantstillelser var kr. 91 100 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSLi N

Kreditor:	Danske Bank
Form ³ l:	Refinansiering oppfjringssl ³ n 84261012447
L ³ nenummer:	
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054
Opprinnelig l ³ nebeløp:	27 330 000
L ³ nesaldo 01.01:	21 830 000
Avdrag i perioden:	400 000
L ³ nesaldo 31.12:	21 430 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	20 082 398
Andelssaldo 01.01:	5 500 000
Innbetalt IN i perioden:	400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	5 900 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	27 330 000

PANTE- OG GJ ELDSBREVSLi N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 84261012447	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 440 000	1 440 000
	1	1 380 000	1 380 000
	1	1 350 000	1 350 000
	1	1 320 000	1 320 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 110 000	1 110 000
	1	1 020 000	1 020 000
	2	990 000	1 980 000
	2	960 000	1 920 000
	1	930 000	930 000
	1	870 000	870 000
	2	840 000	1 680 000
	1	810 000	810 000
	1	780 000	780 000
	1	750 000	750 000
	1	720 000	720 000
	1	595 000	595 000
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 84261012447 har første avdrag 30.09.2024 med kr 65 915	1	1 500 000	1 538
	1	1 440 000	1 476
	1	1 380 000	1 415
	1	1 350 000	1 384
	1	1 320 000	1 353

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

1	1 275 000	1 307
1	1 110 000	1 138
1	1 020 000	1 046
2	990 000	1 015
2	960 000	984
1	930 000	954
1	870 000	892
2	840 000	861
1	810 000	830
1	780 000	800
1	750 000	769
1	720 000	738
1	595 000	610

L³ n kr. 21 830 000,- har avdragsfrihet frem til 31.07.2024.

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	63 770 000	63 770 000
Sum innskudd	63 770 000	63 770 000

Resultat og balanse med noter for Rømmetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rømmetunet Borettslag

Styreleder	Åge Lomundal (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Rune Volden (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Marthe Aarland (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Jon Nergård (sign.)	22.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rømmetunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rømmetunet Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne

utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-05 11:50:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHEFM-5CE51-UOCCA-UFO42-TWZZE-H6WDY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Rømmetunet Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Rømmetunet Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Åge Lomundal
Styremedlem, Jon Nergård
Styremedlem, Rune Volden
Styremedlem, Marthe Aarland

Styrets arbeid i siste periode

Styret har siden forrige Generalforsamling hatt styremøter den 7 juni, 30 aug., 4 okt., 15 november i 2023, samt styremøter den 17 januar og 6 mars i 2024.

Rømmetunet BRL har en god likviditet.

Rentene på vårt lån i Danske Bank har økt hele 14 ganger. I januar 2024 er renten på vårt lån 5,90% p.a.

Vi har et lån med IN avtale, noe som medførte at noen andelseiere har nedbetalt hele/deler av sitt lån. Se balansen.

Realsameiet ble ansvarlig for uteområdene og parkeringskjelleren fra 1 januar 2022. Dette medfører at Realsameiet er ansvarlig for brøyting, strøing og plenklipping på området. På høsten 2023 ble veien utenfor inngangen til blokk A solgt fra S&T til Orkland Kommune. Dette har medført at det er kommunen som nå er ansvarlig for brøyting og strøing av veien utenfor vår boligblokk. Vi som beboere må derfor klage til kommunen hvis det ikke bli brøytet/strødd.

Styret har laget et budsjett for driftsåret 2024. Årsresultatet for 2023, ble et underskudd på kr. 209.010, som i hovedsak skyldes økning av kommunale avgifter.

Selv om S&T har blitt bedre, så får BRL fortsatt fakturaer som vedrører de andre blokkene på Rømmetunet, og som styret fortsatt må avvise. Det har blitt en del tlf. samt e-poster relatert til dette.

Allerede under generalforsamlingen i 2020, samt i generalforsamlingen i 2021 ble det tatt opp mange punkter som vi mener er mangler med vår boligblokk. I starten ble disse manglene tatt opp i tlf. og e-poster med S&T, samt i styremøtene til Sameiet. Fra 2023 har vi fått en annen kontaktperson hos S&T, noe som har medført at medlemmer av styret har møtt utbygger i egne møter for å få kartlagt og utbedret manglene. Vi har hatt møter med utbygger 3 febr., 19 apr., 8 juni, 3 juli, 23 aug., 8 sept., 26 sept., 6 okt., 31 okt. og 7 des. i 2023, samt 30 jan, og 6 mars i 2024. Disse møtene har gått over 2 timer, noen lenger. I noen av møtene har vi tatt opp reklamasjonssaker tilbake til 2020/2021, mens andre møter har i hovedsak dreid seg omkring fjernvarme. I tillegg til S&T, har vi møtt B&B ent., Solligård AS samt konsulentfirmaet Omicron Automasjon. I forbindelse med fjernvarmen har vi også vært til stede når Techem har programmert målerne for automatisk avlesning av fjernvarme, varmt og kaldtvann den 4 jan, 11 jan og 12 febr. 2024. Det er nedlagt svært mye arbeid i disse sakene gjennom møter, e-poster og telefoner. I forbindelse med aut. avlesning har vi blitt presentert kostnadsanslag på kr. 165.000 fra S&T. Vi har krevd at dette er noe S&T skal betale, da vi har kjøpt leiligheter der det var annonser med aut. avlesning av fjernvarme, varmt og kaldtvann.

Utbygger har, etter krav fra oss, blitt flinkere til å informere beboerne gjennom oppslag ved

postkasser og i heis om arbeider som skal utbedres av B&B ent. eller deres underleverandører, og som har vært god informasjon til alle beboerne.

Vedrørende Sameiet Rømmetunet

Alle styremedlemmene i BRL sitter i Sameiets styre. I tillegg sitter det en fra TOBB, som representerer S&T. Sameiet har hatt styremøter 11 okt. i 2023, samt 28 febr., i 2024. Årsmøtet er 17. april. Styret har laget et budsjett for driftsåret 2024. Mesteparten av arbeidet for styret skjer gjennom BRL samt i våre møter med S&T.

Sameiet har en god likviditet.

Reklamasjonsaker

Arbeidet med å få rettet feil og mangler har tatt veldig mye tid og energi. Noe fordi S&T har vært uenig i løsningen som har vært skissert fra styret i BRL, andre fordi S&T/B&B ent. Ikke har hatt nødvendig kompetanse. Likevel er det betenkelig at C blokka fikk malt søylene i P-kjelleren, samt merket sitt bygg med etasje nr., leilighets nr., samt adresse av selve blokka, før vi i A blokka. Etter hvert fikk vi også riktig belysning ved inngangsparti, visuell varsling av inngangsparti (stein og matte), metallplate foran dører ved heis og dører i trapperom, og rettet opp feil helling i svaregangene. De største endringene har skjedd ved at heisdørene er justert, slik at de ikke lenger kolliderer med leilighetsdører, samt oppsett av en vegg med dør i svalgangene som reduserer vinden. Vi er fortsatt ikke fornøyd med det siste, da vi har krevd en sterk dørpumpe som kan benyttes for de med rullestol.

S&T sier at fjernvarmen nå skal være i orden. Likevel er det kaldt i noen av leilighetene. Her gjenstår det derfor noe arbeid som kan være mangelfull isolering eller feil ventilasjon. Det er også betenkelig at aut. avlesning av fjernvarme, varmt og kaldtvann var i orden i blokk C, B og E, før det var i orden hos oss i blokk A.

S&T må utbedre ødelagt plen til sommeren 2024.

Generelle arbeider

Sameiet og BRL har fått gjennomført årlige kontroller av heis, sprinkelanlegg, brann detektorer etc. slik det skal gjøres hvert år.

Styrets daglige arbeid kan deles i 3 deler.

1. Arbeid relatert til fakturaer fra leverandører, samt avtaler med leverandørene. Dette gjelder bank, forsikring, data/tv, etc. Dette arbeidet kan sammenlignes med arbeidsoppgaver alle har, som bor i eneboliger, rekkehus o.l.
2. Arbeid relatert til at vi er et BRL og Sameie. Her kommer arbeid med avtaler som vi har m.h.t. heis, brannvern, ventilasjon, vann/varmeanlegg el. anlegg, renhold, etc.
3. Til slutt kommer arbeidet som relaterer seg til reklamasjoner. Dette arbeidet erstattes seinere med arbeid vedrørende vedlikehold og oppussing av blokk A, den dagen dette skulle være nødvendig.

Styret i Rømmetunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rømmetunet Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Sted: Damphuset på Orkanger, adr. Gammelosvelen 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Jens Tore Bitnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Jens Tore Bitnes

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

Vedtak:

Valgt ble: Marthe Aarland

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 0.

Totalt stemmeberettigede: 12.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styreleder godtgjøres med kr. 12000

Et styremedlem godtgjøres med kr. 10500

De andre styremedlemmene godtgjøres med kr. 6500

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

35500,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Saker fra andelseierne

Det har ikke kommet inn noen saker fra andelseierne.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Sak fra styret

Styret vil orientere om gjenstående reklamasjonssaker mot Rømmetunet AS.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å konsultere juridisk assistanse hvis ikke alle reklamasjonssakene er rettet innen 1. september 2025.

Godkjent

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 eller 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Åge Lomundal

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

Helv styret stiller ikke til gjenvalg.
Det er ingen som blir valgt.

Sittende Styret sitter ut mai 2025 og innkaller til Ekstraord.

GF. innen utg. av mai.

6.2 3 styremedlemmer for 1 eller 2 år

På valg:

Jon Nergård
Rune Volden
Jorid Wåtland

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Ingen.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Jens T. Bithem

Møteleder

Marthe Sæviad

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rømmetunet Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Damphuset på Orkanger, adr. Gammelosveien 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Hjellbakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Hjellbakk

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

Vedtak:

Valgt ble: Marthe Aarland

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 10

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styreleder godtgjøres med kr. 10000

Et styremedlem godtgjøres med kr. 8500

De andre styremedlemmene godtgjøres med kr. 6500

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 31.500

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Saker fra andelseierne

Det har ikke kommet inn noen saker fra andelseierne.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Sak fra styret

Styret vil orientere om gjenstående reklamasjonssaker mot Rømmetunet AS.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å konsultere juridisk assistanse hvis ikke alle reklamasjonssakene er rettet innen 1. sept. 2024.

Vedtak: Forslag vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Åge Lomundal

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Åge Lomundal

6.2 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Marthe Aarland

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Jorid Wåtland

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Ingen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Ingen

Protokoll for Rømmetunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Hjellbakk (sign.)	11.04.2024
Sekretær	Andreas Hjellbakk (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Andreas Hjellbakk (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Marthe Aarland (sign.)	11.04.2024

Nabolagsprofil

Kari Gravroks gate 8 - Nabolaget Bårdshaug/Rømme - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rømme	3 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
Trondheim Værnes	1 t
Ørland lufthavn	1 t 59 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	8 min
299 elever, 20 klasser	
0.7 km	
Evjen skole (1-7 kl.)	5 min
156 elever, 12 klasser	
1.9 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
278 elever, 16 klasser	
0.5 km	
Orkdal vidaregåande skole	5 min
500 elever	
2.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	2 min
Kiwi Orkanger	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

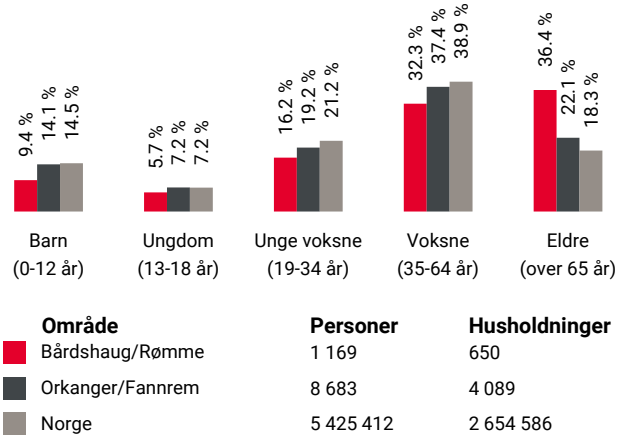
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	13 min
81 barn	
1.1 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	13 min
101 barn	
1.1 km	
Evjen barnehage (0-5 år)	5 min
124 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Kiwi Orkanger	7 min
Rema 1000 Oti Senteret	7 min



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

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Gateparkering**
Lett 87/100

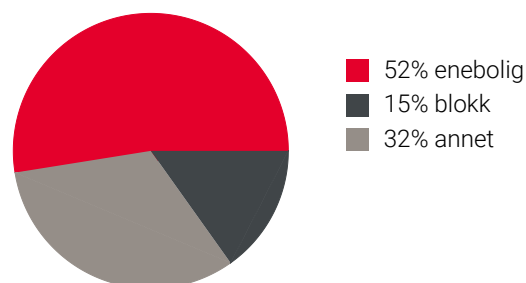
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100

Sport

-  Orkanger barneskole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Orklahallen, 3 baneflater 7 min 
Aktivitetshall, turnhall 0.6 km
-  Fitnesspoint Orkanger 8 min 
-  Max-gym Orkanger 9 min 

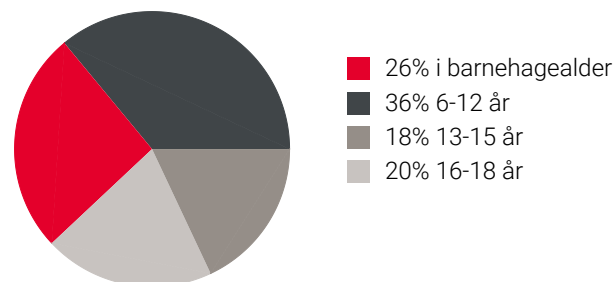
Boligmasse



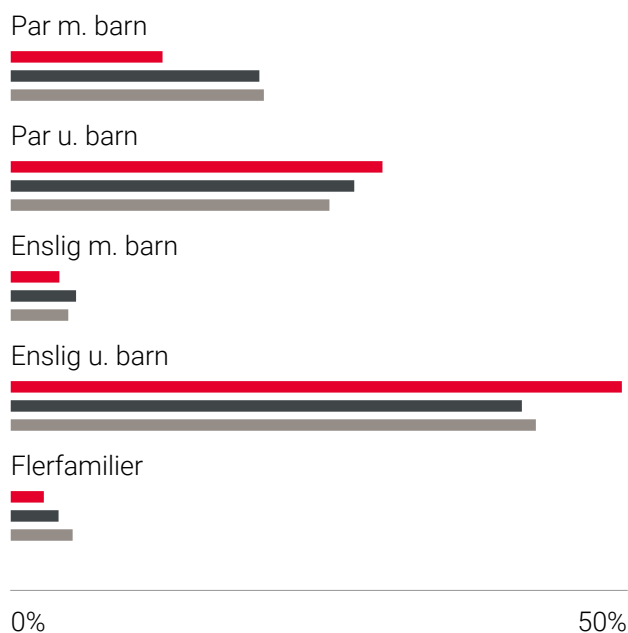
Varer/Tjenester

-  Oti-Sentret 8 min 
-  Boots apotek Orkla 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



-  Bårdshaug/Rømme
-  Orkanger/Fannrem
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Kari Gravroks gate 8
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre