

The image shows a modern, two-story apartment building with light-colored wood siding and white window frames. A red arrow points to the roofline of the building. The building has a balcony on the second floor and a small outdoor seating area on the ground floor. The background shows a clear blue sky and a green hillside.

aktiv.

Mostargata 122, 7300 ORKANGER

**Orkanger sentrum: Stilfull
selveierleilighet på Rømme Amfi.
Leil er i 2. etg. og har i tillegg
hems. Parkeringskjeller.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 3 268,-
Selger: Ingvild Larssen Volden

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 72/79 kvm
Tomtstr.: 3398.2 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 366
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1702250108

Mostargata 122

Velkommen til Rømme Amfi og en moderne selveierleilighet i et etablert og attraktivt sameie.

En lys og trivelig leilighet beliggende i et populært område. Sentrumsnært, men samtidig skjermet fra trafikken. Kort vei til kjøpesentrene og sentrum med et godt utvalg av tilbud og fasiliteter. Kort gange til Orklaparken med sine flotte turstier.

Leiligheten inneholder:

2.etg.: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Det er utvendig persiennier på storvinduer på stua.

I tillegg hems. Til denne er det trapp opp fra stue/kjøkken.

Egen terrasse på ca. 11 kvm. Her er det utsyn over over grøntarealet i Amfiet.

Leiligheten er nylig malt i tidsriktige farger.

Egen bod og parkeringsplass i kjelleren. Elbillader.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Andre vedlegg	59
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² BRA-e er bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 60 m²

3. etasje

BRA-i: 12 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3398.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget som er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Rømme Amfi er plassert svært sentralt ved Orkanger sentrum, tilbaketrukket fra Orkdalsveien. Like ved eiendommen har man bussforbindelser, nye Orkla Sparebank, flotte boområder samt kort gange til sentrumsfasilitetene. For den aktive har man fine turområder langs elva, flott fotballanlegg, idrettshall, klatrehall og badeplasser på

Orkanger. Ca. 4 km. unna finner man Ulvåsmarka med oppkjørte skiløyper og fine turstier. For veldig mange har man det man trenger på Orkanger; butikker, kjøpesenter, restauranter, skoler, barnehager, arbeidsplasser og aktivitetstilbud. Om man jobber i Trondheim, er Orkanger en fin by godt tilrettelagt for pendleren. Her slipper man storbyens stress

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager på Orkanger

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i Orkdalsveien, kort gange fra eiendommen

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Hovedkonstruksjon av betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning og teglstein. 2-lags vinduer og betongstein som takteking. Leiligheten ligger i 2. etasje og har hems samt bod i kjeller og parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Vifta laget ulyd da jeg tok over leiligheta. Fikk reparert den ved hjelp av faglært.

Arbeid utført av Caverion

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Står oppført på parkeringsplassen, den er ikke blitt tatt i bruk mens jeg har bodd her.

Innhold

Leiligheten inneholder:

2.etg.: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Fra stua er det utgang til tillegg hems. Til denne er det trapp opp fra stue/kjøkken.

Egen bod og parkeringsplass i kjelleren med el-billader.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass 1 bod i felles p-kjeller. Det er montert elbillader. Kjøper må tegne eget abonnement for lading. Gjesteparkering på sameiets tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

30416901

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Oppvarmingen er basert på elektrisitet. Varmekabler i gulv i entre og bad. Balansert varmegjenvinning.

Energiattest er utarbeidet av takstmann Leiv Garberg da dagens eier kjøpte leiligheten i 2022.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 754 415

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 017 659

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

Fellesutgifter dekker kommunale avgifter, bygningsforsikring, renovasjonsavgift,

styrehonorar, forretningsførsel, strøm i fellesarealer, ytre vedlikehold, brøyting/strøing samt plenklipp. I tillegg kommer kostnad til fiber (TV/nett). Selger opplyser at hun pr. mai 2025 betaler kr 500,- pr mnd. Dette er kun inkl. nett (hun har ikke TV-abo)

Fordeles som følger:

Felleskostander: driftsdel: 3193,-

Avsetning vedlikehold: 75,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 268

Sameiet

Sameienavn

Sameiet 2 Rømme Amfi

Organisasjonsnummer

998 003 385

Om sameiet

Det er pliktig medlemskap i Foreningen Rømme Amfi for alle seksjonseiere. Kontingent for dette er inkludert i felleskostnadene.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomi:

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket samt vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Bygget tilhører Sameiet 2 Rømme Amfi. Byggene på Rømme Amfi er tilknyttet Foreningen Rømme Amfi. Regnskap og vedtekter for både sameiet og foreningen følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er også vedlagt protokoll fra generalforsamling 2024.

Sameiet 2 Rømme Amfi:

Regnskapet for 2024 viser årsresultat i Sameiet 2 Rømme Amfi på kr 125 424,-
I 2023 var årsresultatet kr - 157 202,-

Foreningen Rømme Amfi:

Regnskapet for 2023 viser årsresultat - kr 198 310,-

Det er pr. utarbeidelse av prospekt ikke mottatt regnskap for 2024.

I protokoll fra årsmøte 2024 står bl.a. følgende:

"Sameiets likviditet tilsier at det ikke lar seg gjøre å få beiset det siste huset uten å ta opp lån eller kreve betydelige innskudd fra den enkelte seksjonseier. Styret foreslår derofr å utsette beising av huset til sameiet har fått avsatt tilstrekkelig egenkapital gjennom felleskostnadene, trolig sommeren 2026. Å utsette dette anses ikke å forringe bygningsmassen."

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Det er i salgsoppgaven ordensregler og vedtekter både for sameie og for Rømme Amfi.

Dyrehold

Følgende står i ordensregler, datert 15.09.2014:

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre.

Det er i salgsoppgaven ordensregler både for sameie 1 og for Rømme Amfi.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter og husordensregler for nærmere info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 366, seksjonsnummer 14 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/5/366/14:

16.03.2010 - Dokumentnr: 197645 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:351

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2011 - Dokumentnr: 726450 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/1464

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest 28.08.2012.

Leiligheten er trolig ferdigstilt i ca. 2010-2011, men ferdigattest ikke gitt før 2012.

Det benyttes her byggeår 2011 da det er første registrerte salgsår på leiligheten. Det var også det året som ble opplyst da dagens eier kjøpte leiligheten. Bygget og leiligheten er mest sannsynlig oppført mellom 2010-2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.2012.

Vei, vann og avløp

Privat vei og parkering på felles tomt.

Vann og avløp er offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og reguleres av reguleringsplan: REGULERINGSPLAN FOR RØMME ØVRE, Id: 1638_2007004. Deler av eiendommen reguleres til felles lekeareal, gang-/sykkelvei, frisiktsone og felles parkering.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og veg, nåværende iht. kommuneplanen.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i

salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Leiligheten har vært bebodd av dagens eier og ikke vært utleid.

Se vedtekter/husordensregler for nærmere info om mulighet for utleie, ev. konferer megler.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 387 300 (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 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 12 500,-, visninger kr 1990,-, oppgjørshonorar, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

16.05.2025





Stue: Leiligheten er malt i moderne farger, og er stilfull.



Åpen løsning stue/kjøkken, med plass til spisebord i tilknytning kjøkkenet.



Leiligheten er i 2. etg. og har i tillegg hems. Det er bod i p-kjeller. Lagt opp elbillader.



Stue







Åpen løsning stue/kjøkken, med plass til spisebord i tilknytning kjøkkenet.



Kjøkken



Stua har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Det er utvendig persienner på storvinduer på stua.



Kjøkken. Her er trapp opp til hems.



Bad med varmekabler i guiv.













Entre: Her er det varmekabler i gulv.



Hems

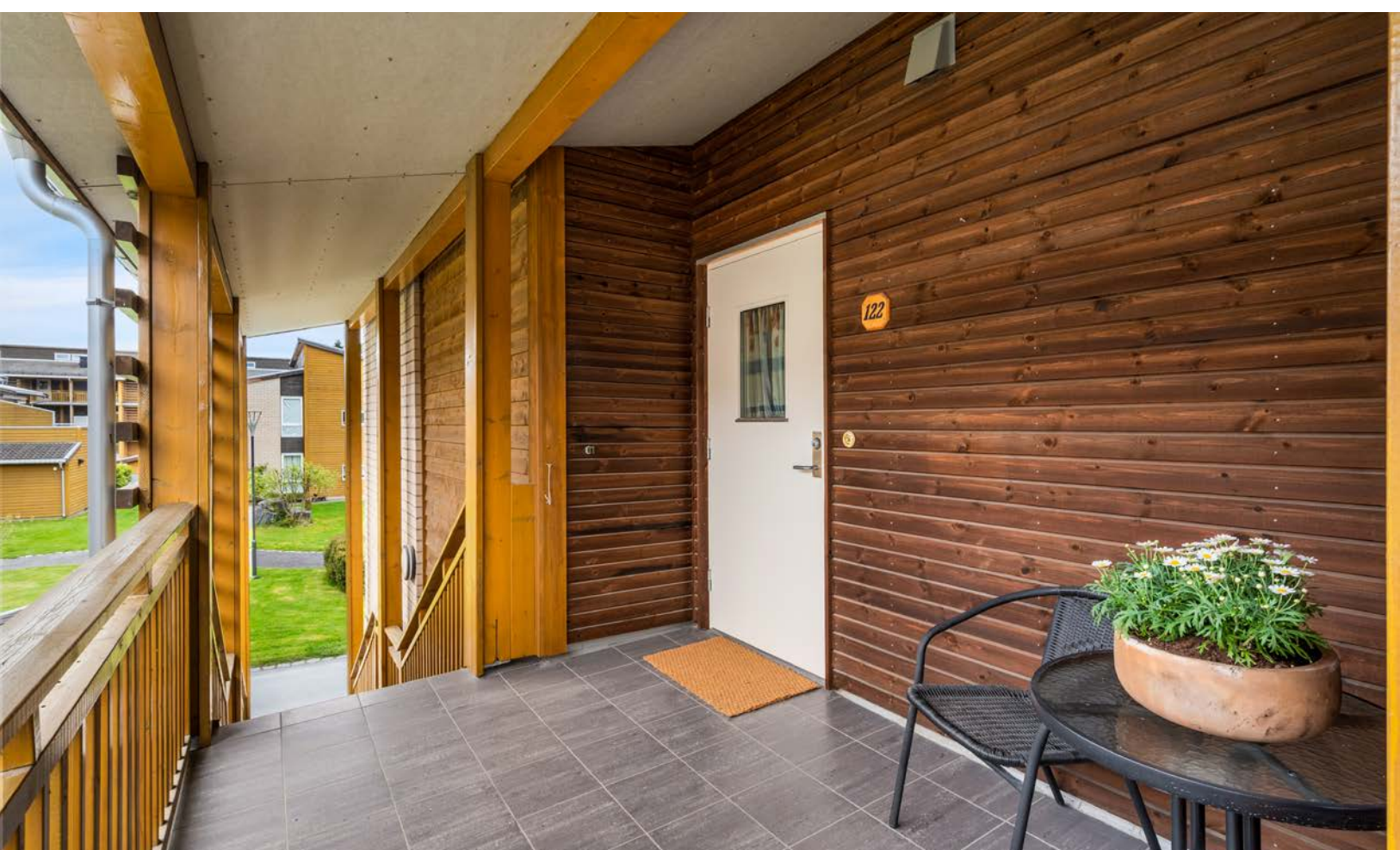


Hems









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Mostargata 122, 7300 ORKANGER

 ORKLAND kommune

 gnr. 5, bnr. 366, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 18900-1586

Referansenummer: KF1791

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedkonstruksjon av betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning og teglstein. 2-lags vinduer og betongstein som takteking. Leiligheten ligger i 2. etasje og har hems samt bod i kjeller og parkeringsplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i betong og bindingsverk, har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse mot sør-vest med tilkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

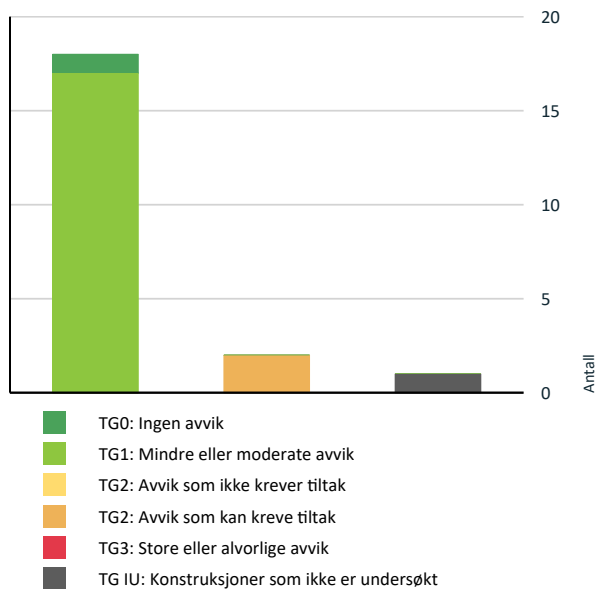
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

 TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Innvendig > Radon	Gå til side
 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør-vest med tilkomst fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Etterspør samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

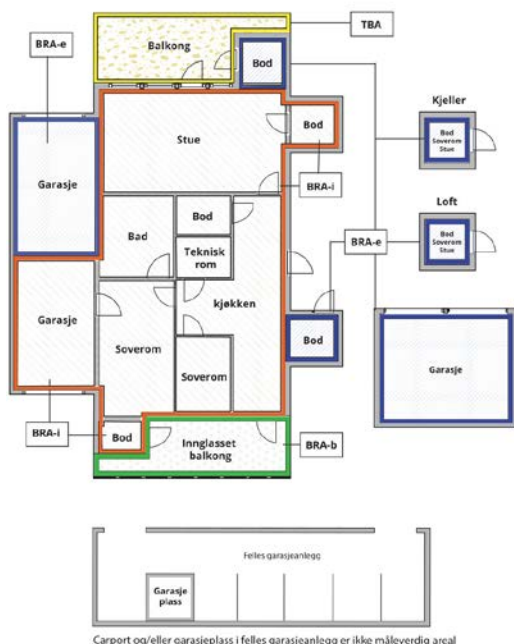
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	60			60	11
Hems	12			12	
Kjeller		7		7	
SUM	72	7			11
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, Teknisk rom, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken		
Hems	Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg er det garasjeplass i kjellergarasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Ingvild Larssen Volden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	5	366		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Mostargata 122							
Hjemmelshaver Volden Ingvild Larssen							

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KF1791>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250108	

Selger 1 navn
Ingvild Larssen Volden

Gateadresse	
Mostargata 122	

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: 1702250108

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vifta laget ulyd da jeg tok over leiligheta. Fikk reparert den ved hjelp av faglært.

Arbeid utført av

Caverion

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Står oppført på parkeringsplassen, den er ikke blitt tatt i bruk mens jeg har bodd her.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1702250108

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: 1702250108

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Larssen Volden	1f5c134695fbbd30d9943 0f9ad6d0347cdee2e9a	16.05.2025 07:10:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250108

- 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>

Nabolagsprofil

Mostargata 122 - 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.)	9 min
299 elever, 20 klasser	
0.8 km	
Evjen skole (1-7 kl.)	5 min
156 elever, 12 klasser	
1.9 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
278 elever, 16 klasser	
0.6 km	
Orkdal vidaregåande skole	6 min
500 elever	
2.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	3 min
Kiwi Orkanger	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

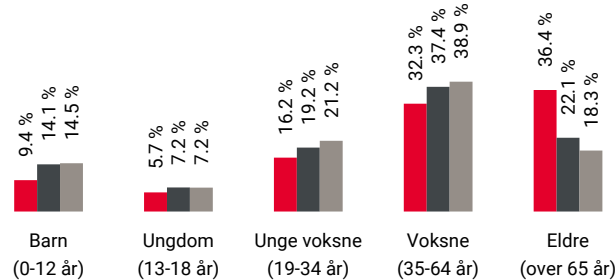
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bårdshaug/Rømme	1 169	650
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	15 min
81 barn	
1.3 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	15 min
101 barn	
1.3 km	
Evjen barnehage (0-5 år)	5 min
124 barn	
2 km	

Dagligvare

Kiwi Orkanger	7 min
Coop Mega Orkanger	8 min
Post i butikk, PostNord	
0.7 km	



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 naboen 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



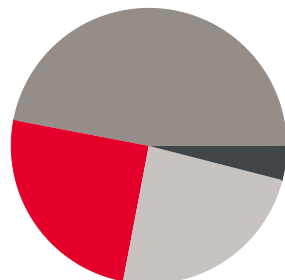
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

Orkanger barneskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
Orklahallen, 3 baneflater	7 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	0.7 km	
Fitnesspoint Orkanger	8 min	🚶
Max-gym Orkanger	9 min	🚶

Boligmasse



- 25% enebolig
- 4% rekkehus
- 47% blokk
- 24% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

8 min 🚶



Boots apotek Orkla

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



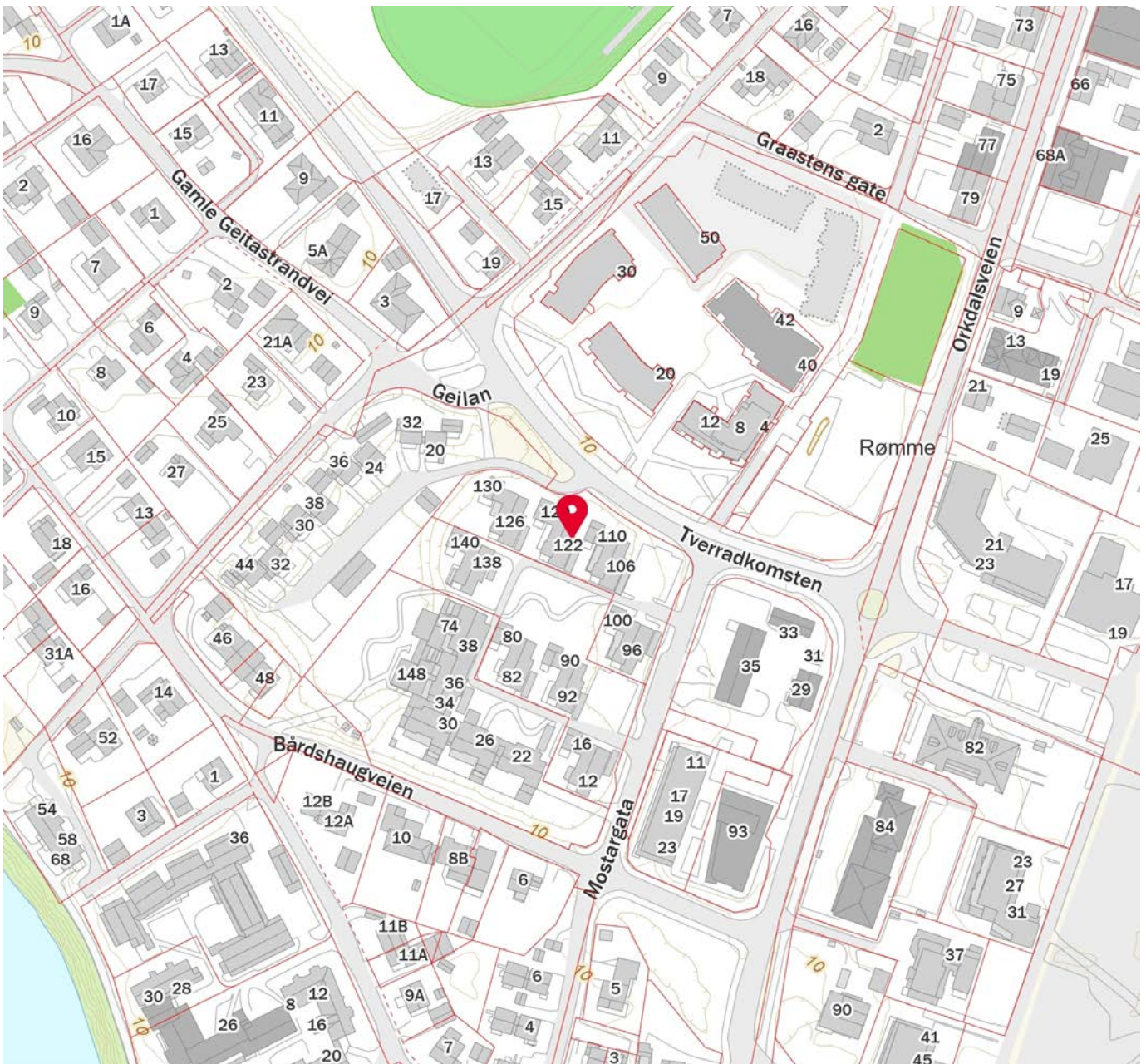
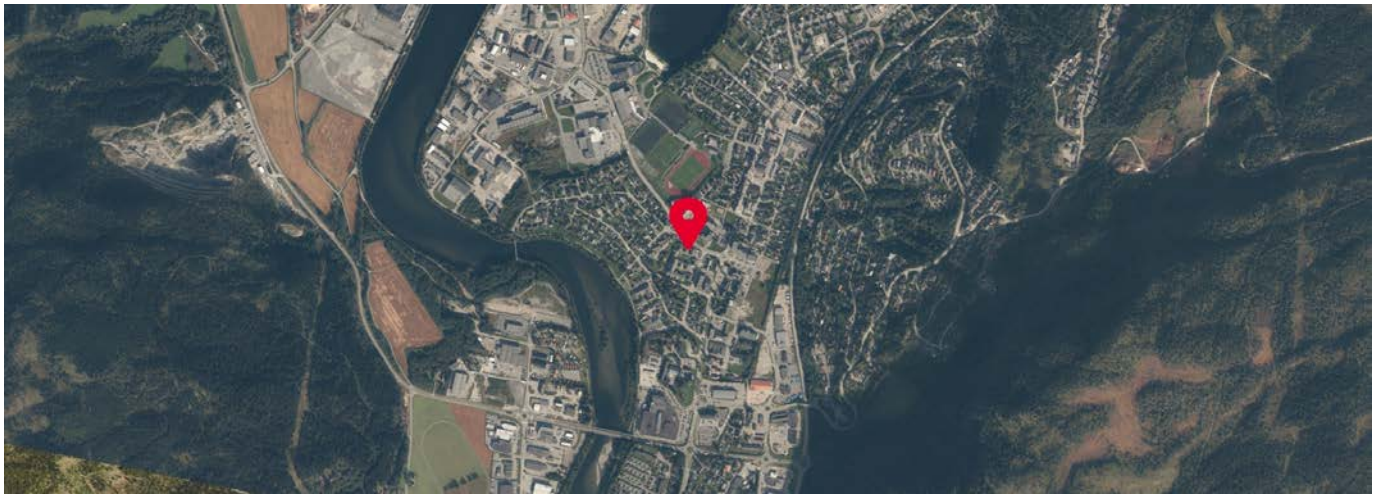
0%

50%

- Bårdshaug/Rømme
- Orkanger/Fannrem
- Norge

Sivilstand

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



ORDENSREGLER FOR RØMME AMFI

Revidert 15.09.2014

VELKOMMEN TIL RØMME AMFI!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse ordensreglene laget. De er laget på grunnlag av generelle ordensregler for borettslag tilknyttet TOBB.

1. ANSVAR – OMFANG

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – DYREHOLD – PARKE-RING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører fellesskapet – og dermed beboerne – unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre.

Kjøring og parkering på gårdsplasser og gangveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser til besøkende, skal de som er tildelt garasje plass kun benytte denne, også ved korttidsparkering. Hver enkelt beboer plikter å henvise sine gjester med bil til gjesteparkering. Respekter skiltingen i området.

Tildelte parkeringsplasser kan benyttes av andre andelseiere i borettslaget etter avtale med vedkommende leilighetsinnehaver; nøkler eller fjernkontroll kan imidlertid ikke tildeles andre enn personer i vedkommende bopel.

Dekkskifte og småreparasjoner tillates i garasjen. Vasking av biler og repara-sjoner som medfører olje- og bensinsøl tillates ikke.

Bildekk og skibokser kan oppbevares på egen parkeringsplass etter styrets anvisning.

Det er forbudt å manipulere lys og dører i og i tilknytning til garasjeanlegget.

3. KILDESORTERING – AVFALL

Restavfall, papp/papir og plastemballasje sorteres etter sorteringsliste fra Hamos. Spesialavfall leveres på miljøstasjonen. Sett ikke avfall utenfor leilighet eller avfallsbeholder.

Returpunkter for glass og metall finnes i kontainer ved kjøpesentrene. Fretex har kontainer for klær ved samme plasser. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

4. MATING AV FUGLER

Det er forbudt å mate dyr og fugler. Julenek tillates ikke oppsatt.

5. GRILLING

Grilling med åpen flamme og med kull er ikke tillatt grunnet brannsikker-heten og røykos. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Vis alltid hensyn til naboene.

Gassflasker må ikke oppbevares i kjeller pga eksplosjonsfare.

6. PARABOLANTENNER

Det er satt opp felles antenneanlegg. Oppsett av eget parabolanlegg er ikke tillatt.

7. RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset og utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang- og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Hvis man på grunn av selskapelighet ut over kl 23.00 må regne med litt mer støy enn vanlig på en kveld, bør nærmeste nabo varsles om dette. Ved slike anledninger bør man også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Røykeforbud gjelder i alle fellesområder som parkeringskjeller, heishus og korridorer, jfr røykeloven. Det tillates at det røykes på egne verandaer og i svalgangen utenfor egen leilighet såfremt dette ikke medfører ubehag for naboene. Sneiper må selvfølgelig den enkelte røyker fjerne, hver enkelt leilighetshaver som aksepterer at det røykes i hans/hennes «område» er også ansvarlig for fjerning av eventuelt avfall!

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå på søn- og helligdager, heller ikke på hverdager mellom kl 22.00 og 07.00.

Lås alltid dørene til parkeringskjeller.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Sykler, barnevogner, rullestoler og liknende må ikke stilles slik at de er til hinder for alminnelig ferdsel langs svalgangene.

Det er ikke tillatt å sette sykler, sparkere etc foran heisdør eller inne i heishuset. Det anmodes imidlertid om at sykler oppbevares på anviste plasser i sykkelskur og i parkeringskjeller.

8. BRUK AV LEILIGHETEN

Hold ventilasjonsåpninger i alle rom åpne for å unngå at det oppstår kondensskade eller muggdannelse i leiligheten.

Om vinteren skal varmekablene på terrasser være slått på.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Steng stoppkranen ved lengre fravær

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, leegger eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Se eget skriv med retningslinjer

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkongen for å unngå farlige situasjoner dersom de faller ned.

Eventuell montering av varmepumper må styrebehandles.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

9. BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Tette rør i egen leilighet er beboerens ansvar å holde rent/åpent. ...

Andelseier er selv ansvarlig for å holde det elektriske anlegget i leiligheten i forskriftsmessig stand.

10. PLIKTER – ANSVAR – MISLIGHOLD

Ta kontakt med en i styret dersom du ser noe som bør utbedres.

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i bolig-fellesskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – reglene for ro og orden.

Etablering av reglene er vedtatt av styret for Foreningen Rømme Amfi den 12.10.2010. Eventuelle endringer vedtas av styret i Foreningen Rømme Amfi.

Orden og vennlig opptreden skaper hygge og tilfredshet. La oss gjøre det hyggelig å bo på Rømme Amfi!

VEDTEKTER
FOR
FORENINGEN RØMME AMFI

Sist endret av styret 18.05.2015

§ 1 Navn

Foreningens navn er Foreningen Rømme Amfi. Vedtektene er opprettet i forbindelse med inngåelse av avtale mellom Borettslaget Rømme Amfi, Orkdal kommune og Orkdal Sparebank den 11.03.2010. Vedtektene er vedtatt på stiftelsesmøte 09.12.2012.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Foreningen er opprettet for å ivareta beboernes felles interesser og for å administrere fellesareal og fellesanlegg på gnr. 5, bnr. 351, 365 og 366 i Orkdal Kommune
- 2.2 Medlemmer av foreningen er eierne av de tre eiendommene; Borettslaget Rømme Amfi, Sameiet 1 Rømme Amfi og Sameiet 2 Rømme Amfi, heretter kalt «Eier» eller «Eierne». I henhold til denne avtalen representeres eierne av styret i det enkelte boligselskap ved styrets leder, med mindre dette vil være i strid med lov om borettslag eller lov om eierseksjoner.

§ 3 Foreningens organer

Styret er foreningens øverste og eneste organ. Styret holder møter så ofte det anses hensiktsmessig, dog minimum to ganger hvert år. Styreleder har ansvar for å kalle inn til styremøte.

§ 4 Styret og dets vedtak

- 4.1 Styret skal ha 4 medlemmer med varamedlemmer og 1 HMS-ansvarlig som velges på følgende måte:
- Borettslaget Rømme Amfi velger to faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Medlemmene skal velges av borettslagets generalforsamling for to år.
 - Sameiet Rømme Amfi 1 og Sameiet Rømme Amfi 2 velger hvert sitt faste styre-medlem og varamedlem. Medlemmene skal velges av sameiermøtet for to år.
 - Foreningen velger en HMS-ansvarlig som har møte-, tale- og forslagsrett og velges for to år.

Styret konstituerer seg selv og velger selv sin styreleder. Det forutsettes at lederansvaret sirkulerer mellom medlemmene.

Styret velger en statsautorisert revisor, eventuelt registrert revisor for foreningen. Styret skal lede virksomheten i samsvar med alminnelige forretningsregler, vedtekter og egne vedtak.

Styrets oppgaver er begrenset til forvaltning og vedlikehold av fellesarealene, jfr. avtale av 11. mars 2010 (vedlegg 1). Styret kan ikke gjøre vedtak ut over dette. Påkostninger som ikke er å anse som alminnelig vedlikehold, kan ikke foretas uten etter en forutgående godkjenning av eierne av de tre bruksnummer. Godkjenning av budsjett er ikke å anse som beslutninger om å iverksette påkostninger og investeringer. Enkeltstående påkostninger eller

investeringer som utgjør mer enn 25 % av det foregående års budsjett, forelegges eierne for uttalelse. For å iverksette slike tiltak må det foreligge et forslag fra styret som må godkjennes av samtlige eiere.

Styret kan velge en forretningsfører som kan kreve at styret sammenkalles. Det samme kan det enkelte styremedlem.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal føres under møtet og underskrives av de fremmøtte styremedlemmene før møtets avslutning.

Styret skal føre regnskap over virksomheten, fordele og kreve inn beløp som faller på eierne.

Vedtatt årsregnskap skal senest syv dager etter vedtakelsen oversendes eierne av de 3 eiendommene.

4.2 Styret er vedtaksført når mer enn to av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styreleder stemme utslaget. Dersom møteleder ikke er valgt på annen måte, velges møteleder ved loddtrekning.

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap foreningen utad og tegner dets navn.

Endringer i foreningens vedtekter kan bare besluttet av styret etter at samtlige eiere har sagt seg enig i vedtektsendringene. I denne forbindelse representeres også eierne av lederne av de respektive styrene. Disse styrelederne er ansvarlig for at forslag om vedtektsendring behandles av eierne og at disse fatter nødvendig vedtak.

Det kan ikke gjøres endringer i vedtektene som kan komme i konflikt med lov om borettslag, lov om eierseksjoner og de respektive eiernes vedtekter.

§ 5 Vedlikehold

Alt renhold og vedlikehold av felles uteareal, alt tekniske anlegg i bygg og i grunnen, utvendig og innvendig parkeringsplasser er foreningens ansvar.

Den enkelte eier har ansvaret for ytre vedlikehold av alle bygninger på sin eiendom og sine anlegg for øvrig.

Tjenester som leies inn for å ivareta den enkelte eiers vedlikehold er den enkelte eiers ansvar.

Det er foreningens ansvar å leie inn vaktmestertjenester og andre tjenester til drift av parkeringsplasser, og annet felles uteareal, felles bygg, tekniske anlegg og annet som er definert som selskapets fellesanlegg i egen avtale.

§ 6 Kommunale avgifter m.v

Avfallsgebyr, renovasjonsutgifter, feieavgift, årsavgift for vann og kloakk og eventuell eiendomsskatt er den enkelte eiers ansvar, men kostnadene skal fordeles på hver eier etter en fordelingsnøkkel som er fastsatt i pkt 7. Dette i den utstrekning kostnadene er å anse som felles. Beregningsgrunnlaget for vann fremkommer av felles vannmåler installert i kjeller.

§ 7 Felles driftskostnader – forsikring av fellesanlegg, strømutgifter, tv-anlegg m.v

Drift av fellesanlegg er foreningens ansvar. Med felles driftskostnader menes følgende: Felles vaktmestertjenester og godtgjørelse til håndverkere for utført arbeide på uteareal som veier, hage, parkeringsplasser og felles bygningsmasse og felles tekniske anlegg osv. Dette omfatter kostnader til innleide tjenester og arbeide utført i egen regi. I driftskostnader inngår også utgifter til felles strøm, som for eksempel men ikke begrenset til felles bygninger, parkeringskjeller og utelys, foreningens administrasjonskostnader og utgifter til forretningsførsel, forsikringspremie for felles bygninger og andre anlegg.

Med tekniske anlegg menes bl.a. hovedstrøminntak, hovedstrømtavle for både svakstrøm og sterkstrøm og ledninger til de enkelte hus, fellesantenne for radio og TV, TV – hovedsentral i kjeller med ledninger til de enkelte hus, heis med tekniske anlegg i kjeller, hovedvanninntak med vannmåler, heistekniske anlegg, ventilasjonstekniske anlegg og branntekniske anlegg.

Dersom det tegnes individuelle forsikringer, som dekker fellesinteresser, skal foreningen kontrollere at adekvat forsikring er tegnet av den enkelte eier og om mulig påse at premiebeløpet er spesifisert, slik at kostnadene som skal dekkes av foreningen blir klarlagt.

Alle driftskostnadene skal fordeles etter slik som beskrevet nedenfor.

Fordelingen av felles driftskostnader er som følger:

Borettslaget Rømme Amfi bnr. 351: 47 %

Sameiet 1 Rømme Amfi bnr. 365: 26,5 %

Sameiet 2 Rømme Amfi bnr. 366: 26,5 %

Vedlegg:

1. Avtale Rømme Amfi av 11.03.2010

AVTALE

Det er i dag inngått avtale mellom BRL Rømme Amfi, org. nr. 986568204, eier av gnr. 5, bnr. 351 i Orkdal kommune og Orkdal Sparebank eier av gnr. 5, bnr. 365 og bnr. 366 i Orkdal kommune. På tidspunktet for inngåelse av avtalen er BRL Rømme Amfi hjemmelshaver til de to siste eiendommene, men det er enighet om at Orkdal Sparebank er eier. Bankens intensjon er å seksjonere bnr. 365 og overføre hjemmelen til Sameiet, som heretter betegnes Sameiet I. Banken har også pr i dag som intensjon å utvikle bnr. 366 på tilsvarende måte som bnr. 365. Denne eiendommen betegnes i det følgende som Sameiet II.

Avtalen gjelder bruk av "felles" bygninger og teknisk anlegg som nevnt under pkt. 1., eierforhold, administrasjon, fordeling av kostnader, fullmakt mv og borettslagets og bankens forpliktelser i forbindelse med utbygging mv.

Avtalen regulerer ikke interne prosesser og fordeling av rettigheter og plikter i BRL Rømme Amfi.

1. Felles anlegg

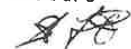
Som felles anlegg menes:

1.1 Utvendig anlegg - uteareal m.v. som benyttes av alle

Disse arealene befinner seg på alle tre nevnte bruksnummer og benyttes av borettslagets og sameienes beboere. Utearealene består av plenareal, veier, lekeplasser og parkeringsplasser, herunder gjesteparkeringsplasser. Lekeplassene er kvartalslekeplasser i henhold til reguleringsplanen. Videre omfattes teknisk anlegg nedgravd i grunnen. Arealet er inntegnet på tegning, vedlegg 1 til avtalen.

1.2 Felles bygninger og teknisk anlegg

Under husene 1, 2, 3, 4, 5, som er oppført på gnr. 5 bnr. 351, er det parkeringsplasser for beboerne, teknisk anlegg, som eksempel, men ikke



begrenset til, hovedvannuttak, elektrisk hovedfordeling, teknisk anlegg for TV-anlegg, brannalarmanlegg og annet.

Felles boder og boder tilknyttet den enkelte leilighet for alle tre bruksnummer er i underetasjen på bygninger oppført på bnr. 351 og bnr.365

Parkeringsplassene er felles for beboerne på bnr. 351, 365 og 366.

Betongdekket over sokkeletasjen på bnr. 351 inngår også i felles bygning.

Arealet er inntegnet på tegning, vedlegg 2 til avtalen.

Utvendig redskapsboder inneholdende sykkelstativ, postkasser og søppelstativ er fellesanlegg - vedlegg 3 til avtalen.

Et kart over parkeringsplasser i kjeller, som er fordelt på leiligheter fremgår av vedlegg 4

1.3 Felles heisanlegg og hovedtrapperom

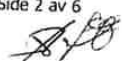
Hus med heisanlegg og hele bygningen med hovedtrapperom er felles. Dette er en frittstående bygning som befinner seg på bnr. 351. Hele trapperommet og heisanlegget er fellesareal og fremgår av vedlegg 5.

2. Eierforhold

Utgangspunktet er at det som er beskrevet under pkt. 1 ovenfor, tilhører den faste eiendom hvor det befinner seg.

Orkdal Sparebank er eier av bnr. 365 og bnr. 366, oppgjør er foretatt i dokumentasjon til BRL Rømme Amfi datert 25.03.09 som viser fordelingen av felleskostnader mellom de ulike byggetrinn.

Det er ikke etablert noe realsameie mellom de tre eiendommene. Det er heller ikke etablert noe annet sameie. Kostnadene til utbyggingen av fellesanleggene er finansiert av eierne av de tre bruksnummer i fellesskap gjennom separate byggelån i Orkdal Sparebank.



3. Bruk av fellesanleggene.

Innendørs parkeringsplasser og boder som inngår i fellesanleggene, brukes eksklusivt av den enkelte beboer som er tildelt bruken gjennom avtale med sitt borettslag eller sameie. For øvrig benyttes fellesanleggene av beboerne etter behov.

Beboerne må rette seg etter de til en hver tid gjeldende ordensregler som utarbeides av foreningens styre, se pkt. 4, nedenfor.

4. Administrasjon

Fellesanleggene administreres av Foreningen Rømme Amfi. Foreningen skal ha egne vedtekter. Utkast til vedtekter følger som vedlegg nr 6 til denne avtalen. Sameiet 1, 2, og borettslaget er pliktig til å være medlemmer i foreningen. Foreningens vedtekter kan endres i samsvar med bestemmelser inntatt i vedtektene og i forbindelse med stiftelsen av foreningen.

Foreningen skal ha som formål å administrere fellesanlegg og ivareta beboernes felles interesse.

5. Driftskostnader, finansiering m.v.

Kostnaden ved driften av fellesanleggene, herunder vedlikehold, påkostninger, oppgraderinger og eventuelt nyinvesteringer, finansieres av at hver deltaker (sameierne og borettslag) betaler et beløp til foreningen. Foreningen lager et årlig budsjett. Foreningens styre innkrever nødvendig beløp fra medlemmene.

Driftskostnadene knyttet til fellesanleggene skal fordeles på følgende måte:

Før Sameiet II, bnr. 366, er ferdig utbygget:

Borettslaget, bnr. 351: 64%
Sameiet I, bnr. 365 : 36%

Etter at Sameiet II, bnr.366, er ferdig utbygd:

Borettslaget, bnr. 351: 47%
Sameiet I bnr. 365: 26,5 %
Sameiet II bnr. 366: 26,5 %

Med ferdig utbygd menes etter hvert som boenhetene får midlertidig brukstillatelse, dog skal det svares felleskostnader for alle planlagte boenheter senest 18 mnd etter at første midlertidig brukstillatelse foreligger. Dette innebærer at boenhetene skal svare for sin forholdsmessige andel av felleskostnadene etter hvert som boenhetene får midlertidig brukstillatelse.

Kostnader ved driften, påkostninger og investeringer i fellesanlegg finansieres ved at borettslaget og sameiene innbetaler til foreningen i henhold til et årlig budsjett som fastsettes av foreningen. Foreningen fakturerer borettslaget og sameierne.

6. Fullmakt, rådighet m.v.

BRL Rømme Amfi skal utstede en ugjenkallelig fullmakt som gir Orkdal Sparebank adgang til å disponere faktisk og rettslig over bnr. 365 og de enkelte seksjoner etter seksjoneringen. Likeledes utsteder BRL Rømme Amfi en sikkerhetsobligasjon pålydende NOK 100 millioner og med urådighetserklæring uten samtykke av Orkdal Sparebank på gnr. 5, bnr. 365 i Orkdal kommune. Fullmakten som nevnt ovenfor har vedlegg 7.

For det tilfellet det skulle vise seg nødvendig, forplikter borettslaget seg til å gi ny fullmakt til Orkdal Sparebank til erstatning for denne fullmakt.

7. Borettslagets forpliktelser i forbindelse med fremtidig utbygging

Borettslaget Rømme Amfi gir herved Orkdal Sparebank fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør for å gjennomføre byggeprosjektene på bnr. 365 og 366 i henhold til opprinnelige planer. Rettigheter og plikter på konkurstidspunktet for Orkdal boligbyggelag i forhold til utbyggingsprosjektet og boligbyggelaget står ved lag med de endringer og presiseringer som følger av denne avtalen. Orkdal sparebank har overtatt de rettigheter og forpliktelser som boligbyggelaget hadde fra dette. Det vises til rammetillatelse av 11.03.04, vedlegg 8 og forlengelse og endring av 06.06.07, vedlegg 9. Banken har inngått en avtale med Kvatro AS av 27.01.09 og en avtale med Mardahl Maskin AS av 02.06.09 om utbygging. Partene er inneforstått med at disse avtalene er tidsbegrenset og at utbyggingsplanene kan bli endret.

Orkdal sparebank kan transportere sine rettigheter og forpliktelser overtatt fra boligbyggelaget for å kunne realisere utbyggingen av samtlige byggetrinn i henhold

til opprinnelige planer. I denne forbindelse kan Orkdal sparebank også bl.a. transportere fullmakten.

BRA Rømme Amfi skal utstede skjøte på bnr. 366 til Orkdal Sparebank, evt. blanchoskjøte på bnr. 365 og de enkelte seksjoner under dette bnr.

8. Bankens plikter og usolgte parkeringsplasser

Banken skal frafalle pant i bnr 351. Den skal også varsle borettslaget ved eventuelt salg av bnr. 366.
Parkeringsplasser, se vedlegg 4, på bnr. 365 og bnr. 366 som ikke er solgt, kan disponeres av BRA Rømme Amfi. Leieinntekter tilfaller Foreningen Rømme Amfi.

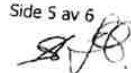
Orkdal Sparebank frafaller pant i eiendommen gnr. 5 bnr. 351 i Orkdal kommune med panterettigheter henholdsvis kr 30 mill og kr 50 mill som i dag hviler på eiendommen, forutsatt at det blir tinglyst sikkerhetspanterett stor kr 100 mill og urådserklæring uten samtykke fra banken på eiendommen gnr. 5 bnr. 365 i Orkdal kommune.

9. Styrevedtak

Orkdal Sparebank erklærer herved ved underskrift av signaturberettiget at nærværende avtale er styrebehandlet er rettslig bindende. Likeledes erklærer Borettslaget Rømme Amfi ved underskrivelse av bemyndiget person at nærværende avtale er behandlet i ekstraordinær generalforsamling mars 2010 og er rettslig bindende

10. Antall

Denne avtalen foreligger i 4 – fire – originale eksemplarer. En til borettslaget og tre til Orkdal Sparebank. Orkdal Sparebank er berettiget til å transportere denne avtalen, fullmakten, urådighetserklæringen og sikkerhetsobligasjonen til en eller flere tredje menn.



Orkdal, den 11. mars 2010


BRL Rømme Amfi


Orkdal Sparebank

Det vises også til øvrige tilleggsdokumenter i brev fra advokat John Egil Bergem datert 11.03.10 samt brev fra Orkdal Sparebank datert 11.03.10.



VEDTEKTER

for

Sameiet 2 Rømme Amfi

Vedtatt på sameiermøtet 31.01.12, sist endret 25.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet 2 Rømme Amfi. Sameiet består av 20 boligseksjoner av eiendommen gnr 5 bnr 366 i Orkdal kommune.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Vedlikehold av de arealer som disponeres eksklusivt påhviler den enkelte seksjonseier, herunder også takoverbygg på veranda.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner

taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Jeg/vi bekrefter herved å ha gjort meg/oss kjent med vedtektene for Sameiet 2 Rømme Amfi.

Sameiet 2 Rømme Amfi - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		753 504	717 600	753 480	790 000
Tillegg vedlikeholdsfond		18 432	17 568	18 446	18 446
Sum driftsinntekter		771 936	735 168	771 926	808 446
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styre honorar		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsfører honorar		-56 519	-54 529	-56 500	-58 400
Eksterne honorar	2	0	-1 000	0	0
Kontingent/felleskostnader	3	-397 500	-353 974	-390 000	-453 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-15 415	0	-13 125	-9 600
Renholdstjenester		0	-1 900	0	0
Løpende vedlikehold	5	-49 938	-22 515	-15 000	-30 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-324 798	-100	-1
Forsikring		-90 628	-101 418	-95 000	-105 000
Andre driftsutgifter	7	-11 591	-8 182	-8 200	-8 200
Sum driftskostnader		-655 821	-902 545	-612 155	-698 431
DRIFTSRESULTAT		116 115	-167 377	159 771	110 015
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 309	10 175	7 200	7 200
Netto finansposter		9 309	10 175	7 200	7 200
Resultat før skattekostnad		125 424	-157 202	166 971	117 215
Ordinært resultat etter skatt		125 424	-157 202	166 971	117 215
ARSRESULTAT	8, 11	125 424	-157 202	166 971	117 215
Disponering av totalresultat:		125 424	-157 202	166 971	117 215
Overført til annen egenkapital		125 424	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-157 202	0	0

Sameiet 2 Rømme Amfi - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer			
Periodiserte kostnader	9	0	2 804
Mellomregning Klare Finans	9	16 936	14 232
Opptjente renter	9	0	3 120
Bankinnskudd og kontanter	9	9 309	10 175
Bankinnskudd			
	10	387 790	266 401
Sum omløpsmidler		414 035	296 732
SUM EIENDELER		414 035	296 732

Org.nr: 998 003 385 - 724

Sameiet 2 Rømme Amfi - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	399 898	274 474
Sum egenkapital		399 898	274 474
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 136	16 334
Forskudd kunder		0	5 849
Annen kortsiktig gjeld		0	75
Sum kortsiktig gjeld		14 136	22 258
Sum gjeld		14 136	22 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		414 035	296 732

Sted: _____, dato: _____

Asbjørn Løvtangen
Leder

Tove Karin Solberg
Styremedlem

Joralf Fredriksli
Styremedlem

Org.nr: 998 003 385 - 724

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift		
Sum personalkostnader	4 230	4 230
	4 230	4 230

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester		
Sum eksterne honorarer	0	1 000
	0	1 000

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie		
Sum felleskostnad velforening/sameie	397 500	353 974
	397 500	353 974

Boligselskapet er underlagt Velforeningen Rømme Amfi og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som kommunale avgifter, renovasjon, vedlikehold av fellesområde, strøm i fellesområder.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	15 415	0
Sum drifts- og serviceavtaler	15 415	0

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	16 386	6 218
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	10 000	3 734
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	23 002	12 563
Reparasjon og vedlikehold annet	550	0
Sum vedlikehold	49 938	22 515

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	324 798
Sum periodisk vedlikehold	0	324 798

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader		
Generalforsamling/årsmøte	3 305	0
Bankgebyrer	5 000	6 508
Andre gebyrer	579	581
Sum andre driftsutgifter	2 716	1 092
	11 591	8 182

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	274 474	431 676
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	125 424	-157 202
Årets endring i disponible midler	125 424	-157 202
Disponible midler i periodens slutt	399 898	274 474
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	399 898	274 474

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	387 788	266 399
Sum bankinnskudd	387 790	266 401

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	274 474	431 676
Annen egenkapital 01.01	274 474	431 676
Årets resultat	125 424	-157 202
Annen egenkapital 31.12	399 898	274 474
SUM EGENKAPITAL 31.12	399 898	274 474

Resultat og balanse med noter for Sameiet 2 Rømme Amfi.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet 2 Rømme Amfi

Styreleder	Asbjørn Løvtangen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Tove Karin Solberg (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Joralf Fredriksli (sign.)	23.04.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet 2 Rømme Amfi

Tid: Torsdag 25.04.2024 - kl.18:00

Sted: Orkanger Pensjonistforening Aktivitetshuset. Bårdshaugveien, Orkanger.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Saker fra styret/eierne

- 4.1 Orientering fra styret om status og framdrift på beising av bygninger/ytre vedlikehold**

5. Valg

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

5.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Joralf Fredriksli

5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Bendik Smevold Kristensen

Lovise Samdal

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

05.04.2024

Sameiet 2 Rømme Amfi
styret

Sameiet 2 Rømme Amfi - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		717 600	690 000	717 600	753 480
Tillegg vedlikeholdsfond		17 568	17 568	17 568	18 446
Sum driftsinntekter		735 168	707 568	735 168	771 926
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 230	-2 820	-4 230	-4 230
Styrehonorar	2	-30 000	-20 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-54 529	-52 354	-54 240	-56 500
Eksterne honorar	3	-1 000	0	0	0
Kontingent/felleskostnader	4	-353 974	-353 974	-353 974	-390 000
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-11 250	-12 500	-13 125
Renholdstjenester		-1 900	0	0	0
Løpende vedlikehold	6	-22 515	-10 978	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold	7	-324 798	-173 114	-220 000	-100
Forsikring		-101 418	-102 719	-126 000	-95 000
Andre driftsutgifter	8	-8 182	-1 622	-3 200	-8 200
Sum driftskostnader		-902 545	-728 831	-819 144	-612 155
DRIFTSRESULTAT		-167 377	-21 263	-83 976	159 771
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		10 175	5 013	7 200	7 200
Netto finansposter		10 175	5 013	7 200	7 200
Resultat før skattekostnad		-157 202	-16 250	-76 776	166 971
Ordinært resultat etter skatt		-157 202	-16 250	-76 776	166 971
ARSRESULTAT	9, 12	-157 202	-16 250	-76 776	166 971
Disponering av totalresultat:		-157 202	-16 250	-76 776	166 971
Overført fra annen egenkapital		-157 202	-16 250	0	0

Org.nr: 998 003 385 - 724

Sameiet 2 Rømme Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 804	4 028
Periodiserte kostnader	10	14 232	82 586
Mellomregning Klare Finans	10	3 120	0
Opptjente renter	10	10 175	5 013
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	266 401	344 858
Sum omløpsmidler		296 732	436 485
SUM EIENDELER		296 732	436 485

Sameiet 2 Rømme Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	274 474	431 676
Sum egenkapital		274 474	431 676
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 334	781
Mellomregning BBL finans		0	4 028
Forskudd kunder		5 849	0
Annen kortsiktig gjeld		75	0
Sum kortsiktig gjeld		22 258	4 809
Sum gjeld		22 258	4 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		296 732	436 485

Sted: _____, dato: _____

Asbjørn Løvtangen
Leder

Tove Karin Solberg
Styremedlem

Joralf Fredriksli
Styremedlem

Org.nr: 998 003 385 - 724

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet 2 Rømme Amfi - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift		
Sum personalkostnader	4 230	2 820
	4 230	2 820

Samlet antall årsverk: 0
 Obligatorisk tjenstepensjon
 Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar		
	30 000	20 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Fakturerte tjenester		
Sum eksterne honorarer	1 000	0
	1 000	0

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie		
Sum felleskostnad velforening/sameie	353 974	353 974
	353 974	353 974

Boligselskapet er underlagt Velforeningen Rømme Amfi og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som kommunale avgifter, renovasjon, vedlikehold av fellesområde, strøm i fellesområder.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester		
Sum drifts- og serviceavtaler	0	11 250
	0	11 250

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig		
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	6 218	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 734	0
Sum vedlikehold	12 563	0
	22 515	10 978

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 998 003 385 - 724

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	324 798	173 114
Sum periodisk vedlikehold	324 798	173 114

Periodisk vedlikehold gjelder beising og reparasjon av piper.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/årsmøte		
Bankgebyrer	6 508	0
Andre gebyrer	581	620
Andre kostnader	1 092	1 014
Sum andre driftsutgifter	0	-12
	8 182	1 622

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	431 676	447 926
Endring i disponible midler:		
Årets resultat		
Årets endring i disponible midler	-157 202	-16 250
Disponible midler i periodens slutt	-157 202	-16 250
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	274 474	431 676
	274 474	431 676

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk		
Bankinnskudd	2	2
Sum bankinnskudd	266 399	344 856
	266 401	344 858

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	431 676	447 926
Annen egenkapital 01.01		
Årets resultat	431 676	447 926
Annen egenkapital 31.12	-157 202	-16 250
SUM EGENKAPITAL 31.12	274 474	431 676
	274 474	431 676

Resultat og balanse med noter for Sameiet 2 Rømme Amfi.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet 2 Rømme Amfi

Styreleder	Asbjørn Løvtangen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Joralf Fredriksli (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Tove Karin Solberg (sign.)	03.04.2024

Foreningen Rømme Amfi - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 335 748	1 335 748	1 335 747	1 500 000
Sum driftsinntekter		1 335 748	1 335 748	1 335 747	1 500 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-22 460	-21 482	-24 029	-24 029
Styrehonorar	2	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-17 010	-16 115	-16 162	-22 235
Honorar administrative tjenester		-5 625	0	0	0
Eksterne honorar	3	-7 875	-5 438	-9 013	-9 013
Drifts- og serviceavtaler	4	-47 622	-114 944	0	0
Vaktmestertjenester		-58 721	0	0	0
Løpende vedlikehold	5	-196 104	-31 644	-223 600	-160 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-54 456	0	0
Forsikring		-24 970	-21 471	-21 341	-26 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-963 644	-898 782	-841 535	-985 000
Energi, felles		-181 815	-172 953	-169 250	-195 000
Andre driftsutgifter	7	-6 822	-11 649	-47 500	-47 500
Sum driftskostnader		-1 562 667	-1 378 934	-1 382 430	-1 498 977
DRIFTSRESULTAT		-226 919	-43 186	-46 683	1 023
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		28 609	15 697	0	0
Netto finansposter		28 609	15 697	0	0
Resultat før skattekostnad		-198 310	-27 489	-46 683	1 023
Ordinært resultat etter skatt		-198 310	-27 489	-46 683	1 023
ARSRESULTAT	8, 11	-198 310	-27 489	-46 683	1 023
Disponering av totalresultat:		-198 310	-27 489	-46 683	1 023
Overført fra annen egenkapital		-198 310	-27 489	0	0

Foreningen Rømme Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	9	26 280	13 512
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	334 013	544 203
Sum omløpsmidler		360 293	557 715
SUM EIENDELER		360 293	557 715

Foreningen Rømme Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	301 495	499 805
Sum egenkapital		301 495	499 805
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 288	52 471
Skyldig off. myndigheter		3 277	3 312
Mellomregning BBL finans		3	3
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		2 231	2 124
Sum kortsiktig gjeld		58 798	57 909
Sum gjeld		58 798	57 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		360 293	557 715

Sted: _____, dato: _____

Petter Togstad
Leder

Asbjørn Løvtangen
Styremedlem

Dagfinn Jensen
Styremedlem

Björg Schei
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjettert kontingent til foreningen.

Foreningen Rømme Amfi - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn		
Arbeidsgiveravgift	15 600	0
Feriepenger	4 629	4 508
Andre lønnskostnader	2 231	2 124
Sum personalkostnader	22 460	14 850

Samlet antall årsverk: 0,03

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	30 000	30 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)		
Fakturerte tjenester	7 875	4 438
Sum eksterne honorarer	7 875	1 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	55 596
Avtale om sommervedlikehold	0	32 063
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	13 715	7 903
Avtale om drift og kontroll port/garasje	15 010	1 775
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 897	17 608
Sum drifts- og serviceavtaler	47 622	114 944

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	33 092	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	149 207	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 997	0
Reparasjon og vedlikehold annet	3 808	0
Sum vedlikehold	196 104	31 644

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	54 456
Sum periodisk vedlikehold	0	54 456

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 146	7 284
Gaver	3 010	0
Bankgebyrer	661	570
Andre gebyrer	6	106
Tilskudd bomiljø	0	3 689
Sum andre driftsutgifter	6 822	11 649

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	499 805	527 294
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-198 310	-27 489
Årets endring i disponible midler	-198 310	-27 489
Disponible midler i periodens slutt	301 495	499 805
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	301 495	499 805

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1 949	2 007
Bankinnskudd	332 064	542 196
Sum bankinnskudd	334 013	544 203

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	499 805	527 294
Annen egenkapital 01.01	499 805	527 294
Årets resultat	-198 310	-27 489
Annen egenkapital 31.12	301 495	499 805
SUM EGENKAPITAL 31.12	301 495	499 805

Resultat og balanse med noter for Foreningen Rømme Amfi.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Foreningen Rømme Amfi

Styreleder	Petter Togstad (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Dagfinn Jensen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Asbjørn Løvtangen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Björg Schei (sign.)	23.04.2024

PROTOKOLL FRA Generalforsamling

Organisasjon: Foreningen Rømme Amfi

Dato: 30.05.2024 kl 19:00 - 21:30

Sted: MOSTARGATA 20 HJEMME HOS PETTER

Til stede:

Petter Togstad, Leder Møteleder

Asbjørn Løvtangen, Styremedlem

Björg Schei, Styremedlem

Rune Karlsen, Varamedlem

✶ Tordis Asbøll

Sak nr 20240008 Konstituering

1.1 Valg av møteleder:

1.2 Valg av sekretær:

1.3 Valg av en medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede:

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

1.1 Petter Togstad

1.2 Petter Togstad

1.3 Björg Schei, Asbjørn Løvtangen

1.4 4 stemmeberettigede

1.5: Innkallingen er godkjent.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Sak nr 20240009 Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

2.1: Regnskapet ble godkjent.

2.2 Årets resultat som angitt i resultatregnskapet. dekkes av selskapets egenkapital.

Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Sak nr 20240010 Styrets årsmelding for 2023

Det er med en blanding av utfordringer og optimisme at vi presenterer årsmeldingen for Velforeningen 2023. Året har vært preget av en del økonomiske utfordringer, noe som dessverre har ført til et underskudd i vår økonomiske rapport. Imidlertid ønsker vi å forsikre dere om at dette underskuddet ikke utgjør noen dramatikk for foreningens fremtid.

Vi ønsker å takke alle våre medlemmer for deres støtte og engasjement gjennom dette året. Deres bidrag er avgjørende for vår felles suksess, og vi ser frem til å fortsette å jobbe sammen for å gjøre vårt lokalsamfunn til et bedre sted å bo.

Styresammensetning:

Leder, Petter Togstad
Styremedlem, Bjørg Schei
Styremedlem, Dagfinn Jensen

Styremedlem, Asbjørn Løvtangen

Varamedlem, John Helge Knudsen

Varamedlem, Rune Karlsen
Varamedlem, Tove Karin Solberg
Varamedlem, Berit Gjølmesli

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Sak nr 20240011 Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Budsjett: 30.000kr

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:30.000kr

Halvparten til leder, resten deles på faste styremedlemer.

Godtgjørelse til styret:
30 000 kr

Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Sak nr 20240012 Valg

5.1

Valg av styremedlem til Foreningen Rømme Amfi

Det skal velges 1 medlem fra Sameiet 2 Rømme Amfi

Det skal velges 2 medlemmer fra Borettslaget Rømme Amfi.

(Leder er ikke på valg)

5.2

Valg av varamedlem

Det skal velges 1 varamedlem fra Sameiet 1 Rømme Amfi

Det skal velges 1 varamedlem fra Sameiet 2 Rømme Amfi

Det skal velges 2 varamedlemmer fra Borettslaget Rømme Amfi.

Vedtak:

5.1

Valgt som styremedlem fra Sameiet 2

Asbjørn Løvetangen

Valgt som styremedlemmer fra Borettslaget Rømme Amfi.

Dagfinn Jensen. og Bjørg Schei

5.2

Valgt som varamedlem fra Sameiet 1 Rømme Amfi

Tordis Asbøll (Ny)

Valgt som varamedlem fra Sameiet 2 Rømme Amfi

Tove Karin Solberg

Valgt som varamedlemmer fra Borettslaget Rømme Amfi.

Jon Helge Knudsen

Rune Karlsen

Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Signert for Foreningen Rømme Amfi

Styreleder	Petter Togstad	30.05.2024
Styremedlem	Asbjørn Løvtangen	30.05.2024
Styremedlem	Björg Schei	30.05.2024
Varamedlem	Rune Karlsen	31.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet 2 Rømme Amfi torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Sted: Orkanger Pensjonistforening Aktivitetshuset. Bårdshaugveien, Orkanger

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: John Arne Rekstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: John Arne Rekstad

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

Vedtak:

Valgt ble: Asbjørn Løvtangen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 7

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30.000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Orientering fra styret om status og framdrift på beising av bygninger/ytte vedlikehold

Sameiet likviditet tilsier det ikke lar seg gjøre å få beiset det siste huset uten å ta opp lån eller kreve betydelige innskudd fra den enkelte seksjonseier. Styret foreslår derfor å utsette beising av huset til sameiet har fått avsatt tilstrekkelig egenkapital gjennom felleskostnadene, trolig til sommeren 2026. Å utsette dette anses ikke å forringe bygningsmassen.

Vedtak:

Vedtatt som foreslått.

5. Valg

5.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Joralf Fredriksli

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Joralf Fredriksli

5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Bendik Smevold Kristensen
Lovise Samdal

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Lovise Samdal og Gunn Helen Hongslo Fredriksli

Protokoll for Sameiet 2 Rømme Amfi

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Arne Rekstad (sign.)	25.04.2024
Sekretær	John Arne Rekstad (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Asbjørn Løvtangen (sign.)	26.04.2024

Rett kopi bekreftef: Doknr: 197645 Tinglyst: 16.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SERVITUTTER – RØMME AMFI

Borettslaget Rømme Amfi, org nr. 98656820, hjemmelshaver til eiendommene gnr. 5, bnr. 351,365 og 366 i Orkdal kommune avgir nedenforstående erklæring om realservitutter.

1. Heftelser på br.nr 351 (borettslaget Rømme Amfi)

- a. Rett for eiere og brukere av b.nr 365 og 366 og benytte hele utenomhusanlegget
- b. Rett for eiere for br.nr 365 og 366 og benytte parkeringsplasser i parkeringskjeller fordelt etter avtale.
- c. Rett for eiere for b.nr 365 og 366 og benytte felles nedkjøringsrampe til parkeringskjeller
- d. Rett for eiere for b.nr 365 og 366 og benytte 2 stk felles trappenedganger til parkeringskjeller og felles trappenedgang til utvendig nedre plan mot lekeplass
- e. Rett for eiere for br.nr 365 benytte innvendige boder i parkeringskjeller fordelt etter avtale.
- f. Rett for eiere for b.nr 365 og 366 og benytte avsatte felles lagerplasser i parkeringskjeller som fellesboder og annet ledig golvareal etter avtale. Nevne boder og golvareal har i alt areal 50 m2. Åpne lagerplasser kan avgrenses med fysisk skille.
- g. Rett for eiere og brukere av b.nr 365 og 366 og benytte felles heisanlegg og felles hovedtrapperom samt rømningstrapper i enden av hver hovedadkomst.
- h. Rett for eiere av b.nr 365 og 366 og benytte felles tekniske rom som hovedvannintaksrom og felles vaktmesterbod
- i. Rett for eiere av b.nr 365 og 366 og benytte felles teknisk rom som hovedinntaksrom for elektro og hovedsentral for felle TV-sentral
- j. Rett for eiere av br.nr 365 og 366 og drive vedlikehold av tekniske anlegg som vann, avløp, elektro m m

2. Heftelser på br.nr 365 (Sameie 1 - Rømme Amfi)

- a. Rett for eiere og brukere av b.nr 351 og 366 og benytte hele utomhusanlegget
- b. Rett for eiere for br.nr 351 og benytte 11 stk innvendige boder i kjeller fordelt etter avtale. Nevne boder har i alt areal 70,4 m2.
- c. Rett for eiere for br.nr 366 og benytte 16 stk innvendige boder i kjeller fordelt etter avtale. Nevne boder har i alt areal 84,1 m2.
- d. Rett for eiere for b.nr 351 og 366 og benytte 2 stk felles trappenedganger til kjellere under hus 6 og 13
- e. Rett foreiere for 351 og 366 og benytte avsatte felles lagerplasser som fellesboder i kjeller. Nevne boder har i alt areal 37 m2.
- f. Rett for br.nr 351 og 366 og benytte felles gjesteparkingsplasser på bakkenivå
- g. Rett for br.nr 351 og 366 og benytte felles godkjent søppelboder på bakkenivå for og organisere felles offentlig avfallsøsning.



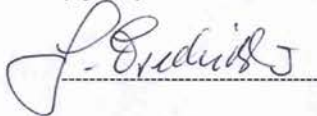
3. Hefteiser på br.nr 366 (Sameie 2 - Rømme Amfi)

- a. Rett for eiere og brukere av b.nr 351 og 365 og benytte hele uentomhusanlegget
- b. Rett for br.nr 351 og 365 og benytte felles gjesteparkeringsplasser på bakkenivå
- c. Rett for br.nr 351 og 365 og benytte felles godkjent søppelboder på bakkenivå for og organisere felles offentlig avfallsløsning.

Denne erklæringen gis i tre likelydende originale eksemplarer.

Orkanger den 12.3.2010

Borettslaget Rømme Amfi
(signatur)



Vi bekrefter at underskriveren er over 18 år og har underskrevet og vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndig og bosatt i Norge og er ikke slekt med noen av partenes representanter.



Vitneunderskrift

GEIR OLE SUMSTAD

Navn med blokkbokstaver

MOSPARGATA 66

7300 ORKANGER

Adresse



Vitneunderskrift

ODD RUNE

Navn med blokkbokstaver

% ORKDAL SPAREBANK

Adresse



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601129779
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 958731558
Navn ORKDAL KOMMUNE

Adresse Postboks 83, 7301 ORKANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 971421223
Navn FOSSVOLL OLA ADVOKAT

Bruksenhet Orkedalsv 31, 7300 ORKANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1638
Gnr 5
Bnr 366

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1638	5	366	0	1	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	2	67 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	3	50 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	4	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	5	107 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	6	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	7	67 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	8	50 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	9	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	10	107 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	11	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	12	67 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	13	50 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	14	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	15	107 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	16	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	17	67 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	18	50 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	5	366	0	19	71 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 726450 Tinglyst: 12.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

06.09.2011 08:31

Side 1 av 2

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1638	5	366	0	20	107 / 1464	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

06.09.2011 08.31

Side 2 av 2

Returneres til:
Advokat Fossvoll
Orkdalsveien 31
7300 Orkanger

Fødselsnr./Org.nr:
971421223
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1638	Orkdal	5	366		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
961690536	BoSystem AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	71	B	13	B	50	B	25				37				49			
2	B	67	B	14	B	71	B	26				38				50			
3	B	50	B	15	B	107	B	27				39				51			
4	B	71	B	16	B	71	B	28				40				52			
5	B	107	B	17	B	67	B	29				41				53			
6	B	71	B	18	B	50	B	30				42				54			
7	B	67	B	19	B	71	B	31				43				55			
8	B	50	B	20	B	107	B	32				44				56			
9	B	71	B	21				33				45				57			
10	B	107	B	22				34				46				58			
11	B	71	B	23				35				47				59			
12	B	67	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere:	1464	= nevner:	1464
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato: 08.06.11 Partenes underskrift: Hilde Fossvoll, Kari Fossvoll

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

Riktig kopi bekreftes

Kari Fossvoll
Advokat Kari Fossvoll

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

Orkanger 08.06.11

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Helge Rønning
Børge Rønning

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Riktig kopi bekreftes

Kari Fossvoll
Advokat Kari Fossvoll

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

5 366

 **Orkdal kommune**

Sted og dato

Stempel og underskrift og forvaltning
Byggesakskontoret

Oranger 6/9-2011

Elin T. Strømsvik

Noter:

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

Riktig kopi bekreftes

Kari Fossvoll
Advokat Kari Fossvoll

Dato

Partenes underskrift

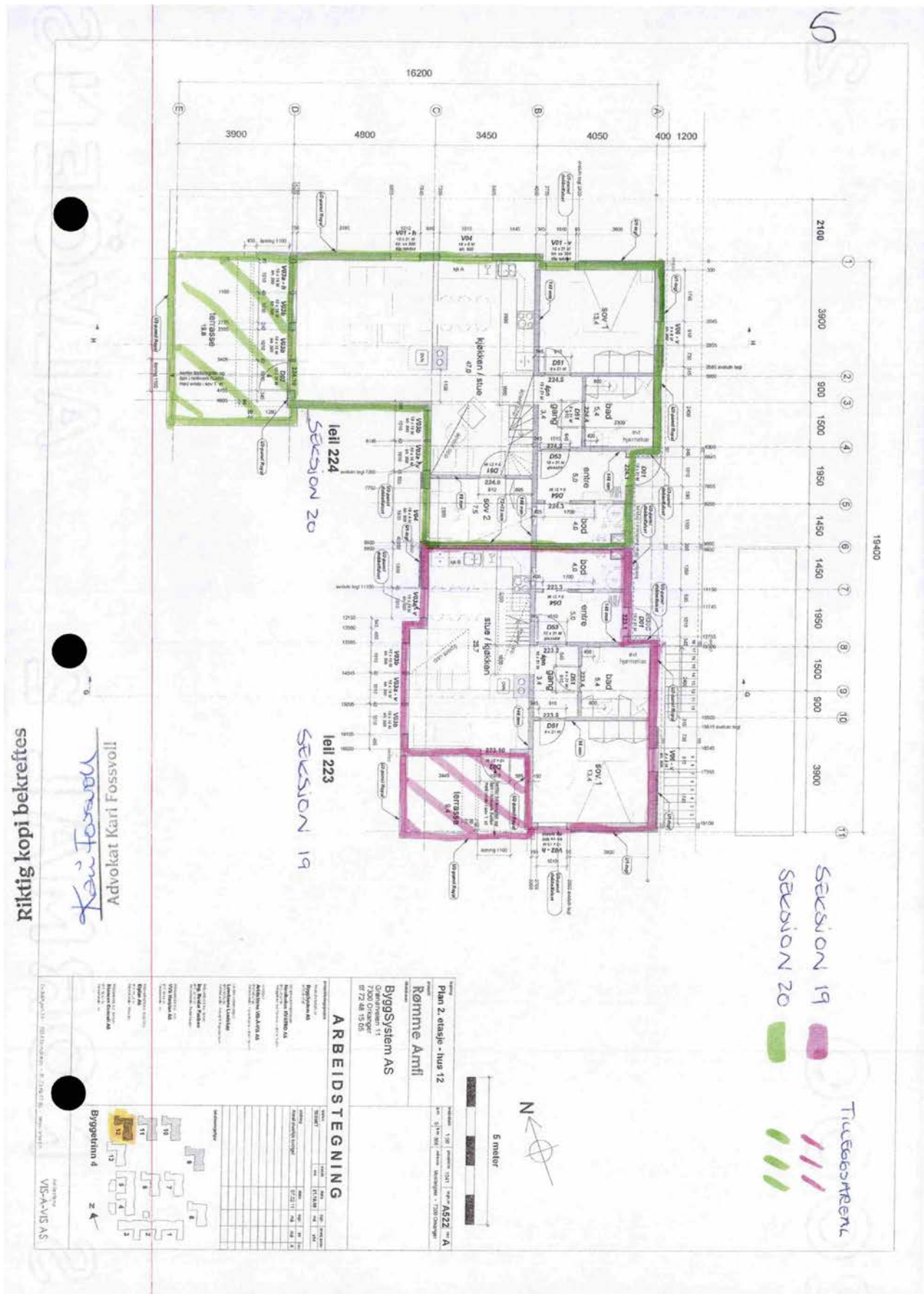
08.06.11 Hilde Rønning, Børge Lønning

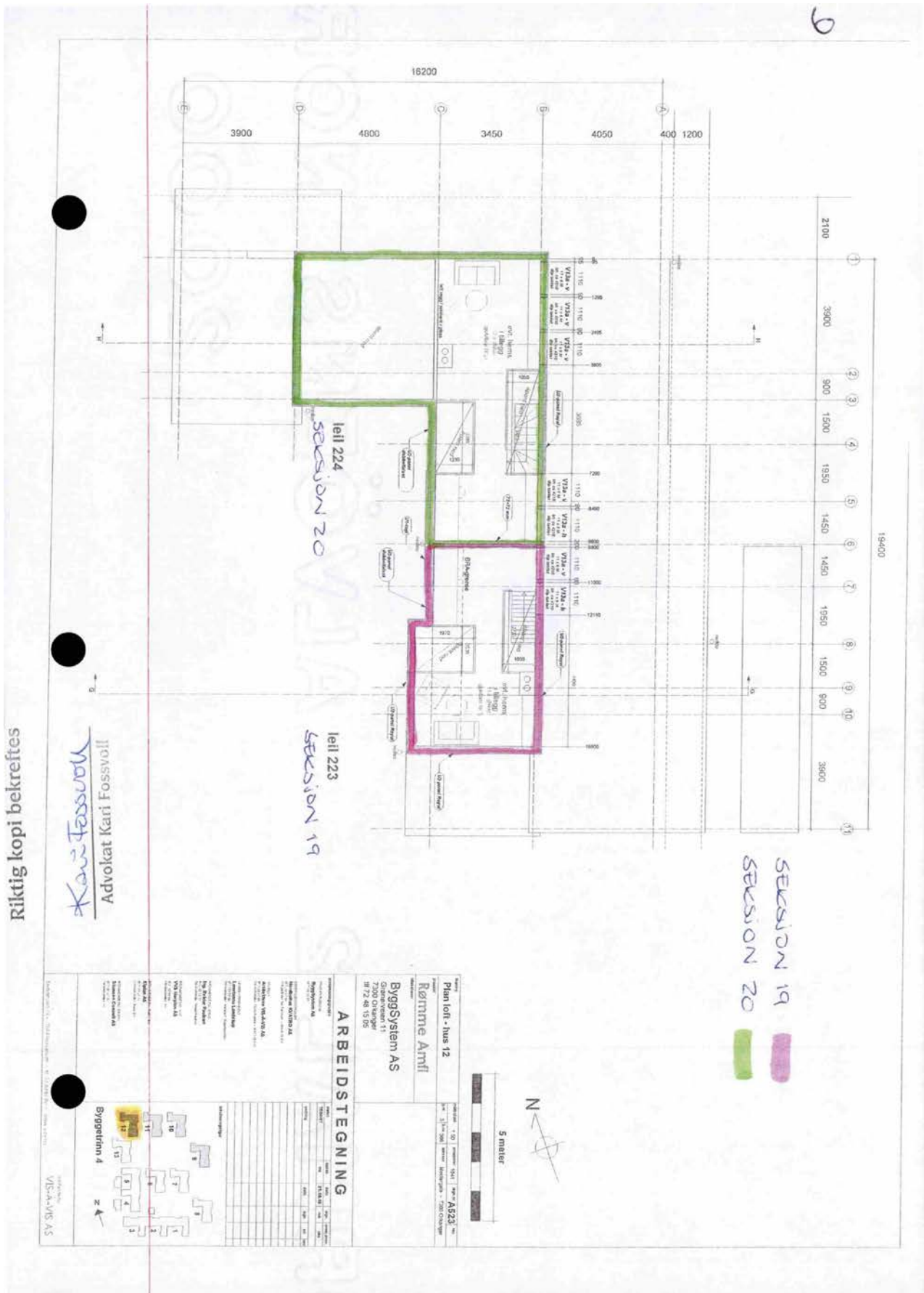
SF0217

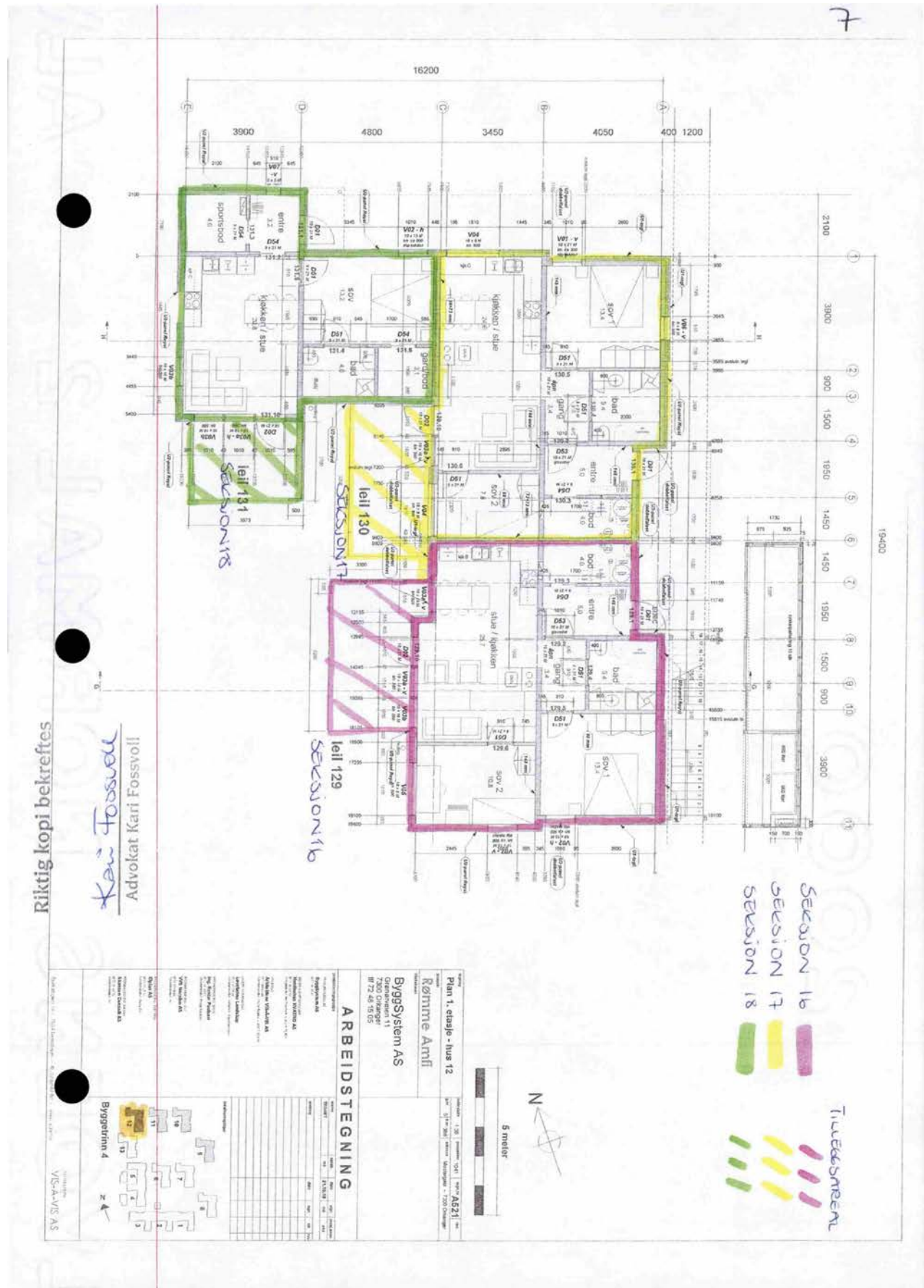
Side 3 av 3

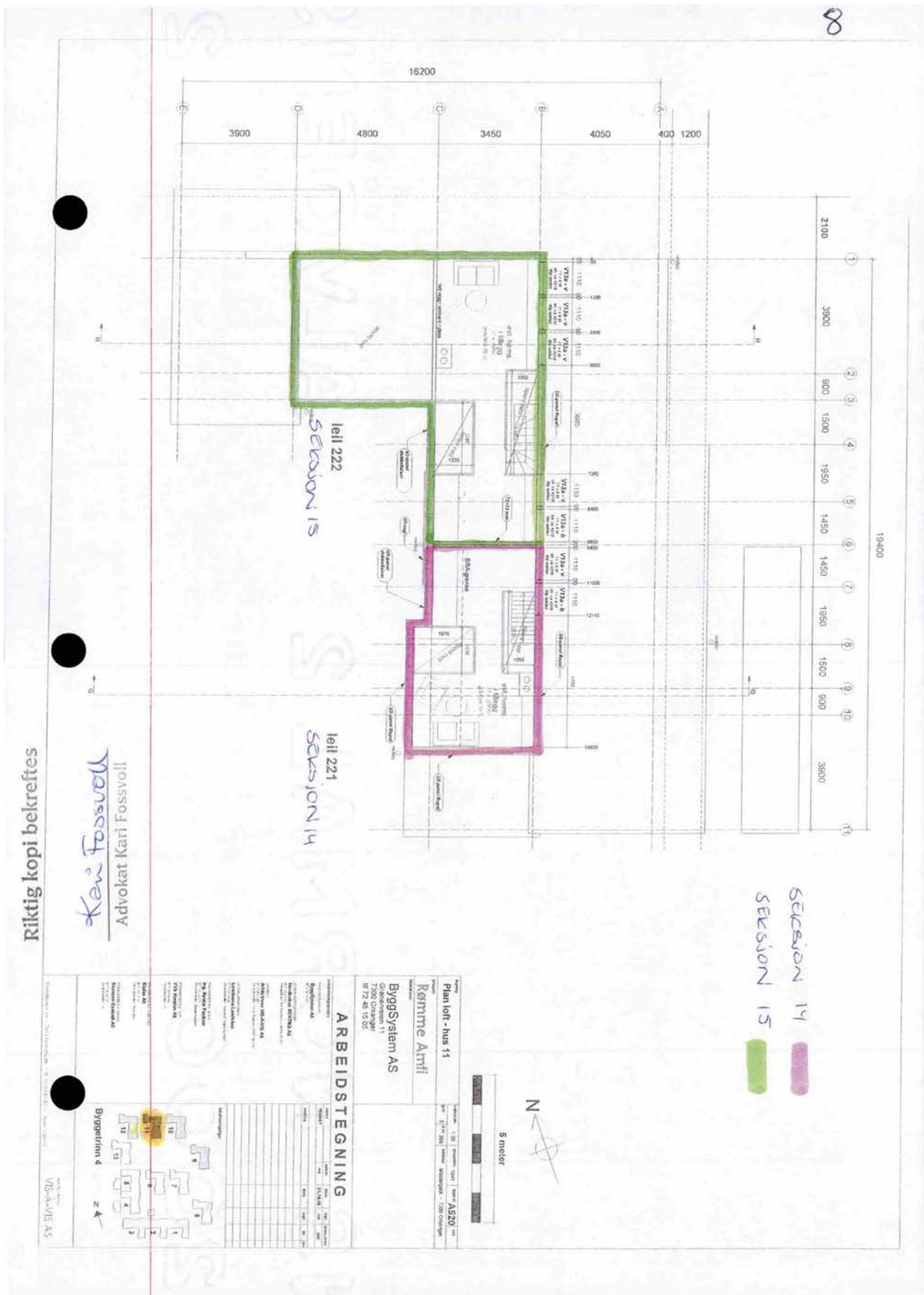


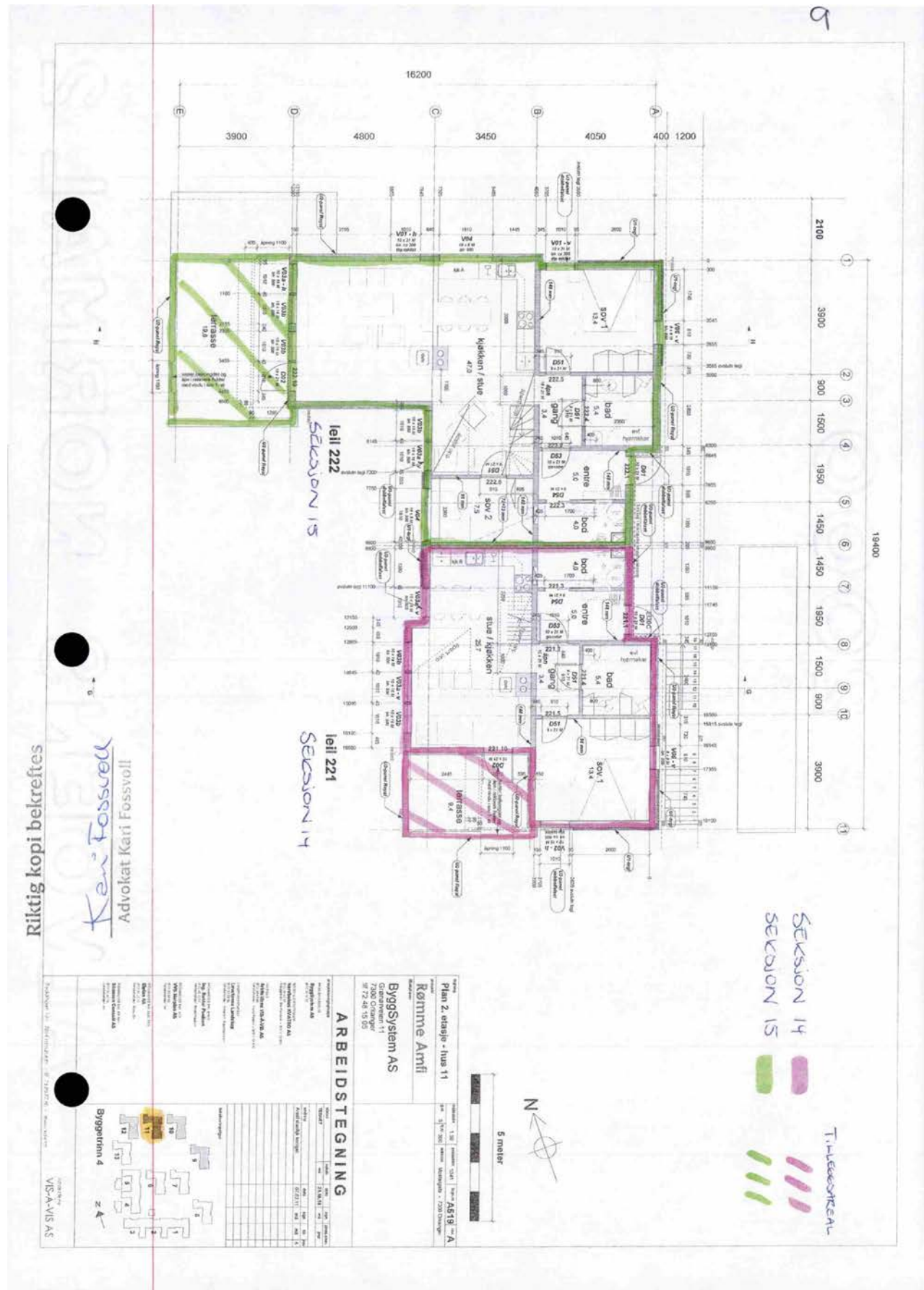


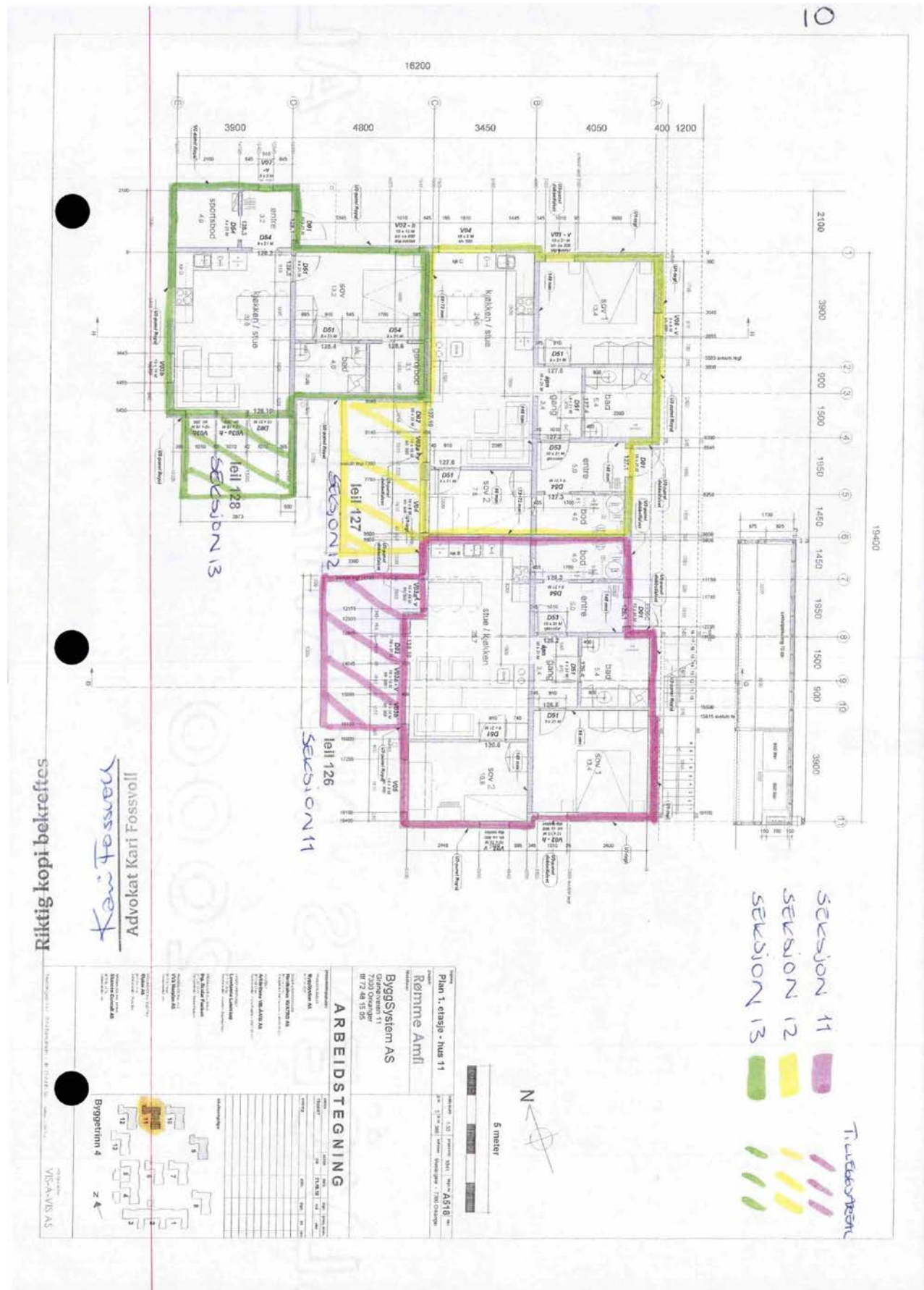


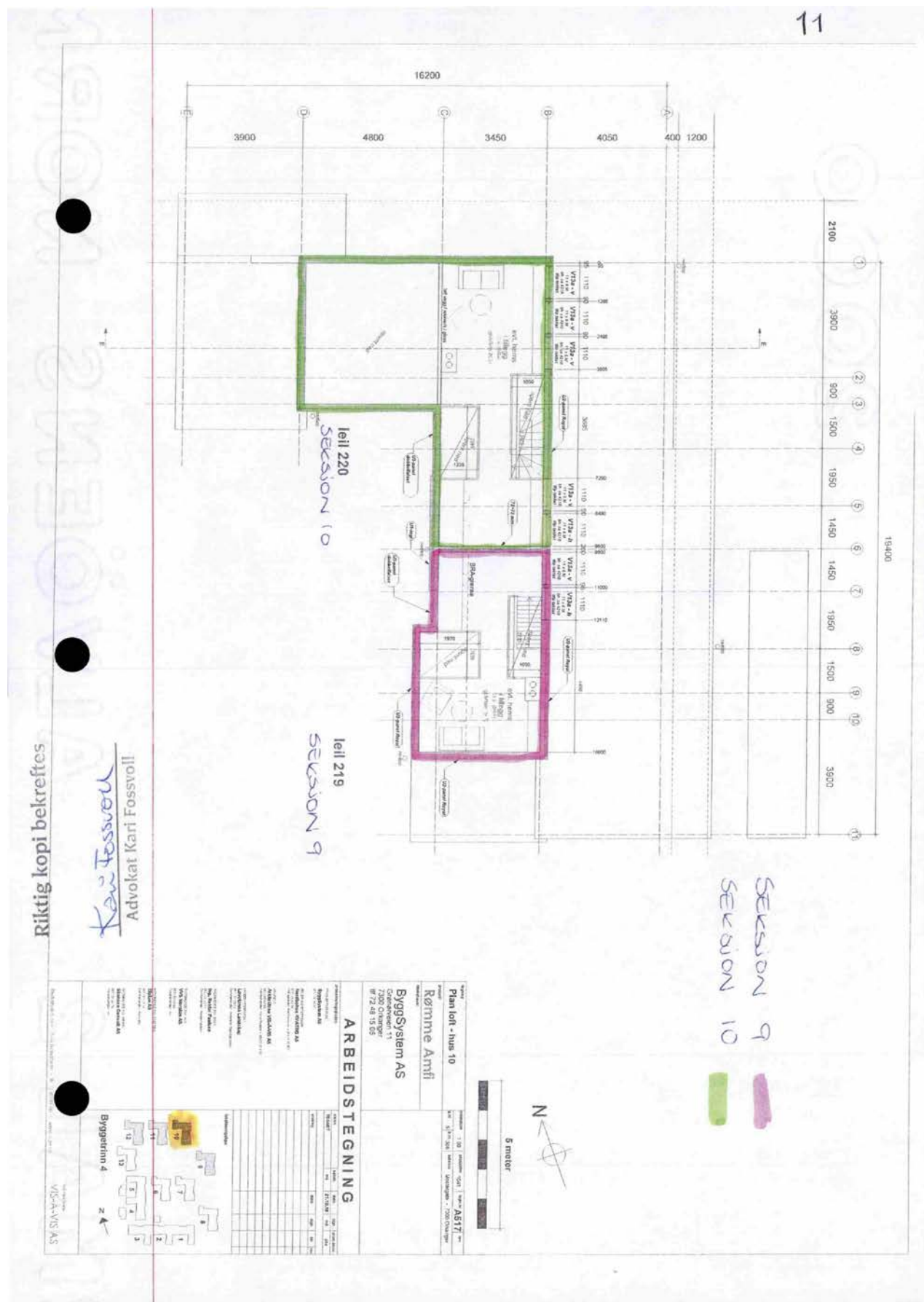


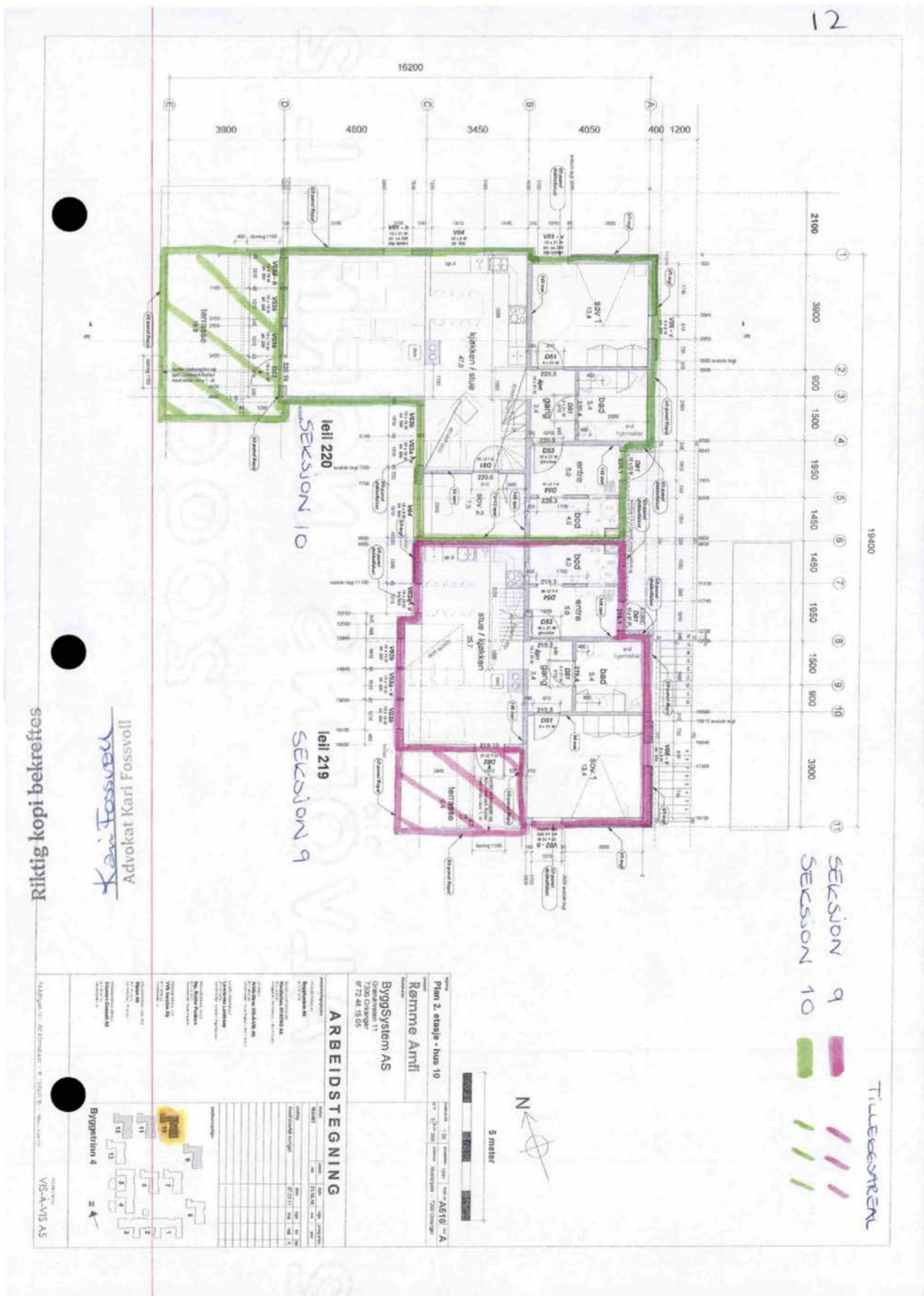


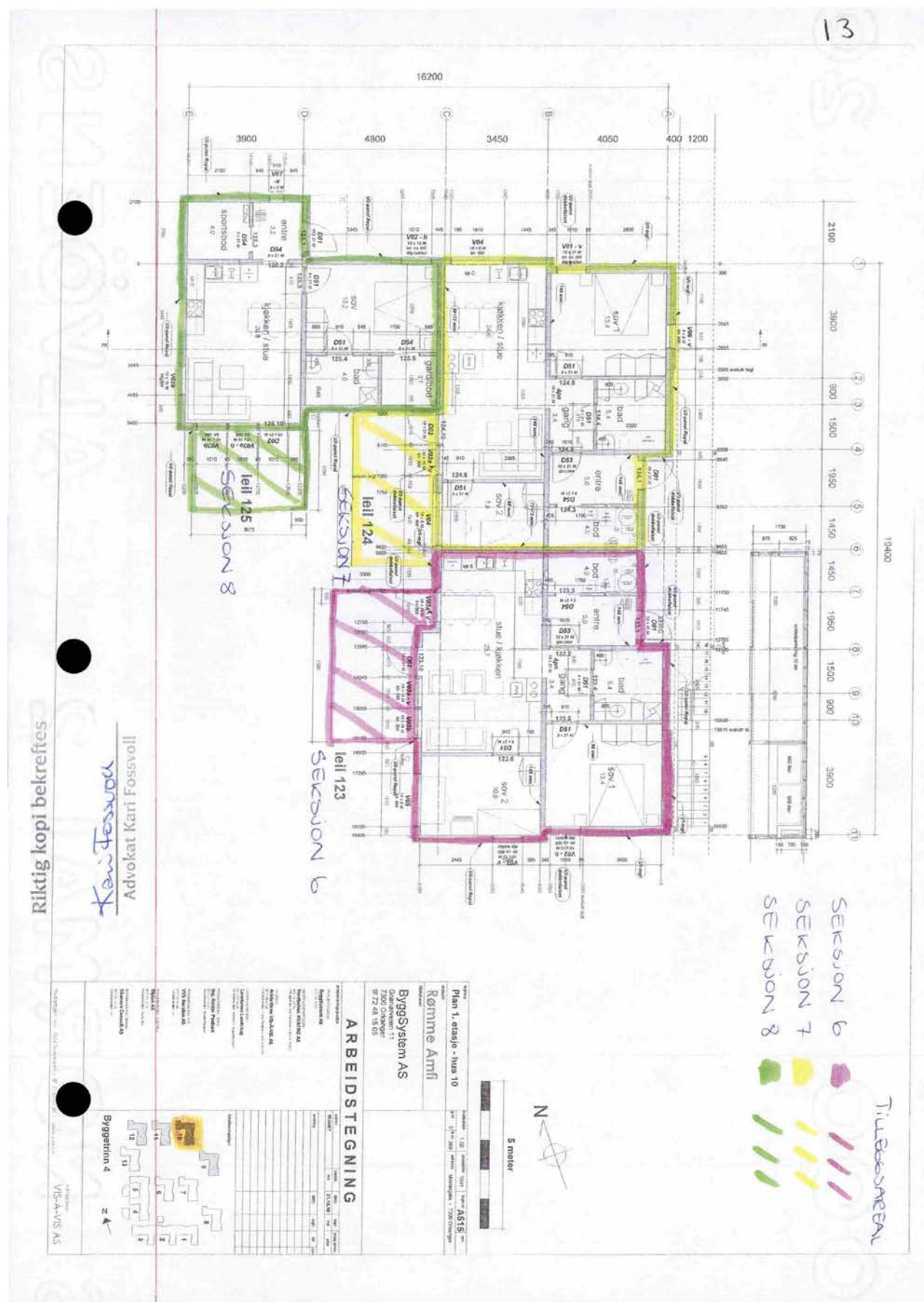


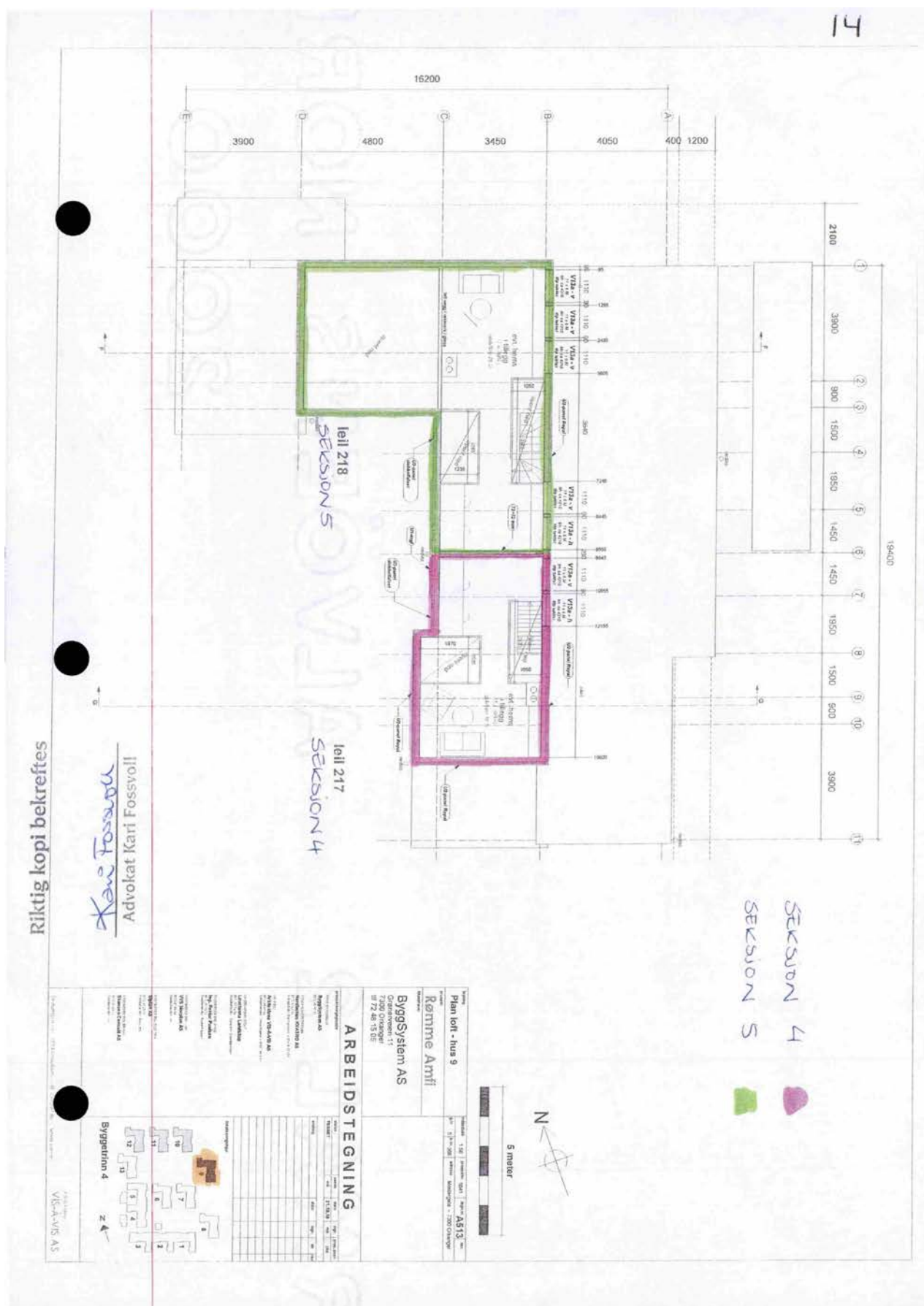


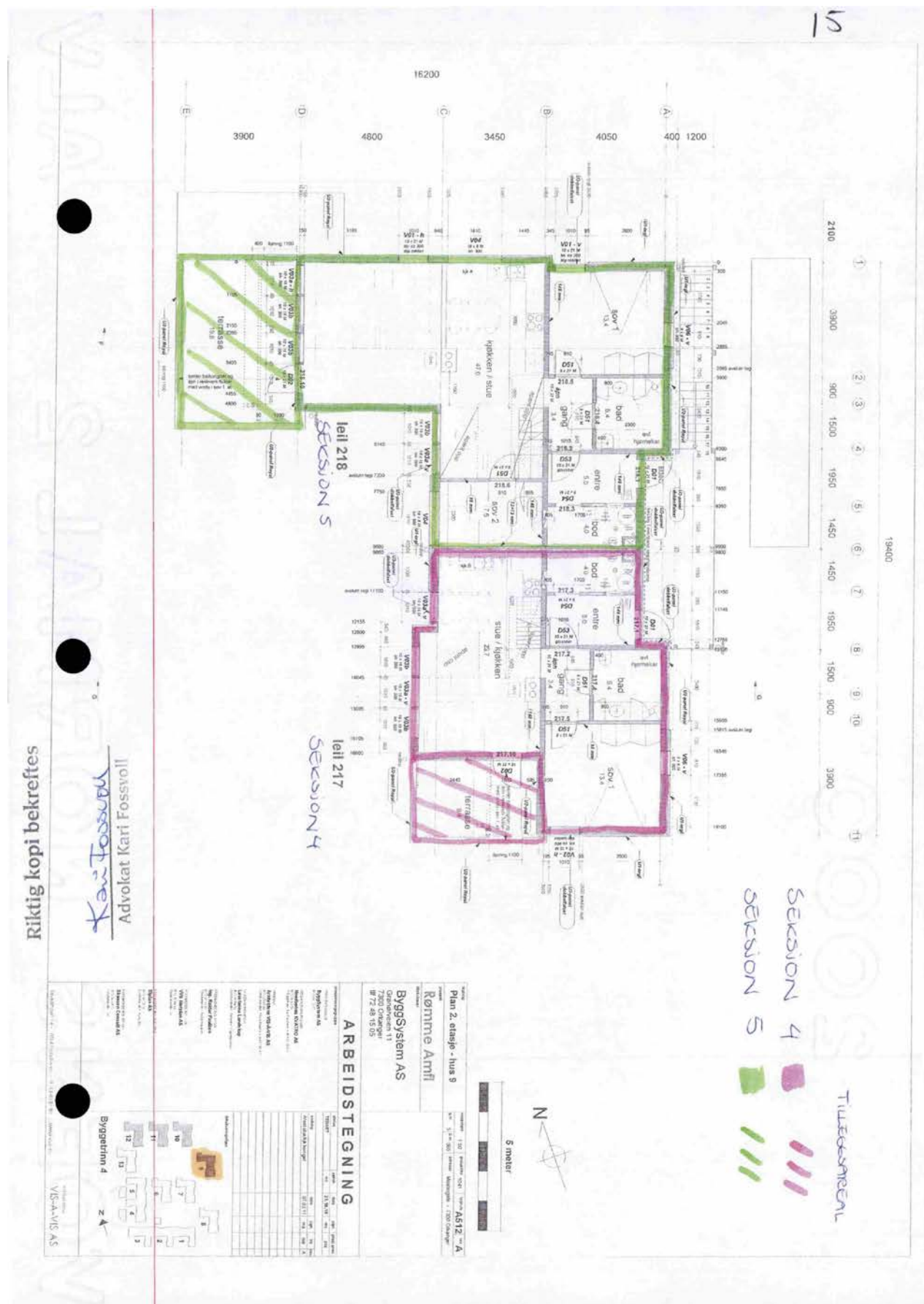


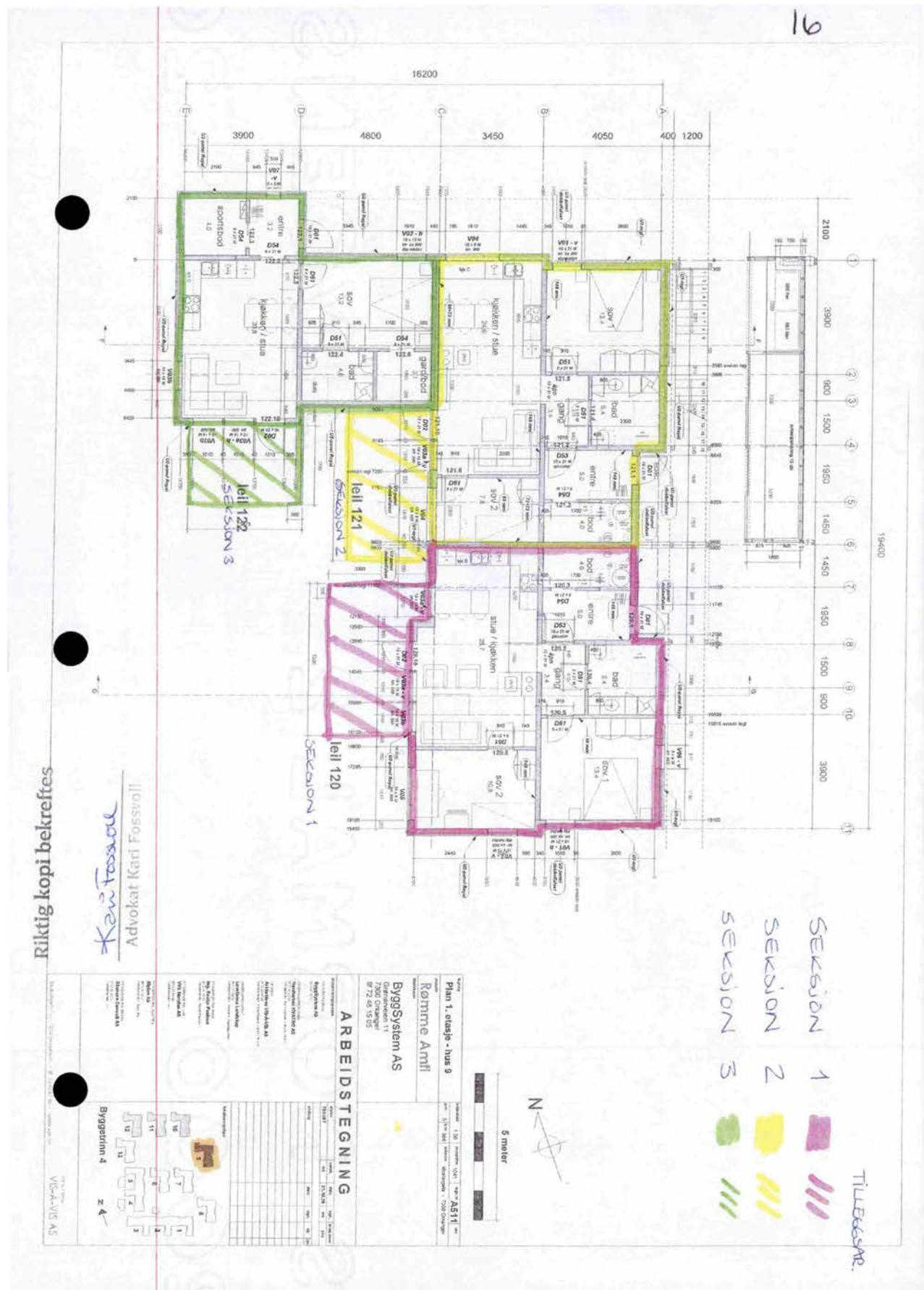


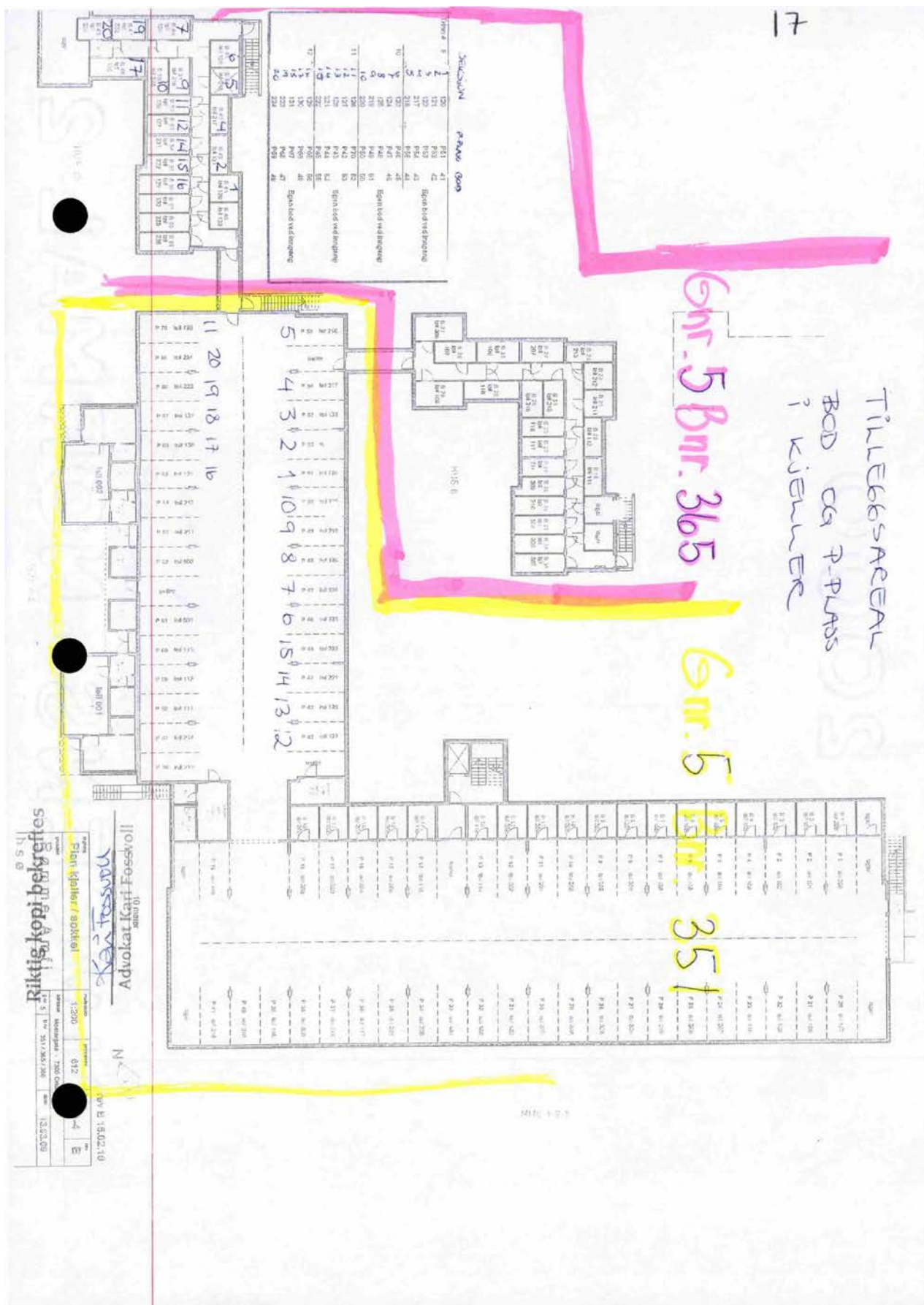












Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2006/3543 91		Løpenr 16379/2012	
	Eiendom/byggested Mostargata (Rømme Amfi), 7300 Orkanger			
	Gnr 5	Bnr 366	Festenr	Seksjonsnr

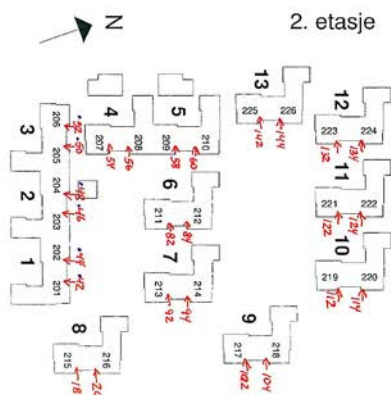
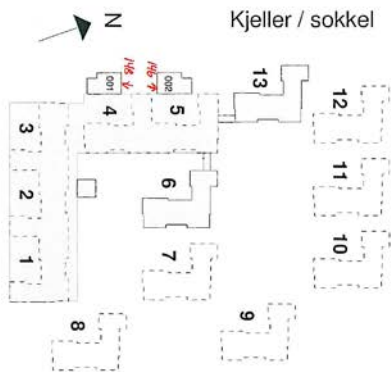
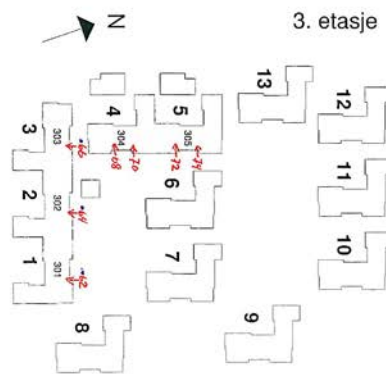
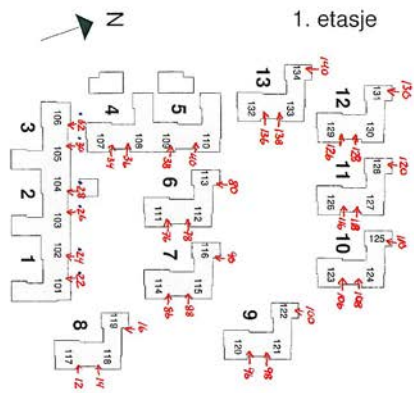
Ansvarlig søker (navn og adresse) Vibo Entreprenør AS, avd. Orkdal Postboks 183 7302 ORKANGER	Tiltakshaver (navn og adresse) BoSystem AS Postboks 76 7301 ORKANGER
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Rammetillatelse etter søknad Se sak 026/04	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Oppføring av 4 hus med til sammen 20 leiligheter, (byggetrinn 4), HUS 9, 10, 11 og 12 på gnr.5 bnr.366 . bygnnr.300185214, 300185257, 300185445 og 300185450		
Vedtak fattet av Plan og forvaltning, administrativ behandling	Vedtak dato 25.11.2010 17.01.2011	Saksnr 647/10 10/11 (5/05 –ramme)
Dato sluttkontroll 21.08.2012	Kontrollansvarlig Vibo Entreprenør AS v/Svein Olav Semundset	
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93) Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl §93) <i>NB! Hems inngår ikke i rom for varig opphold.</i>	

Underskrift		
Sted Orkanger	Dato 28.08.2012	Stempel/underskrift Elin Talke Strømsvik

Kopi til	



Modellert dato 31.20

BORETTSLAGET Rønne APM
GATEMÅNTERKLING
Rev. 06.05.06 - EDSATTEK REV. 04.01.05
TOW





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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. **PLUS**dekningen 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Mostargata 122
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@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