



aktiv.

Mostargata 148, 7300 ORKANGER

**Praktisk 2-roms leilighet. Garasje.
Svært sentralt på Orkanger.
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 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 467 834,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 469 184,-
Felleskostn.: Kr 4 317,-
Selger: Magnhild Smiseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 52/58 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 351
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1702250050

Velkommen til Mostargata 148!

Leiligheten ligger i underetasjen på Rømme Amfi. Fritt utsyn mot park/grøntområde vest på eiendommen. Leiligheten er fra 2007 og har praktisk og fin planløsning. Fint utsyn mot grønareal/park.

I Rømme Amfi bor du midt i smørøyet, med byens mangfoldige tilbud i umiddelbar nærhet, samtidig som man er tilbaketrukket og skjermet fra trafikken i Orkdalsveien. Området blir ansett som selve indrefiletten på Orkanger. Det gjenspeiler seg i den store boligbyggingen her og stor tilflytting til sentrumsområdet. Dette er med og skaper et mer levende sentrum.

Inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod/teknisk rom. I tillegg bod ved inngangspartiet. Like ved er det dør inn til parkeringskjelleren hvor det er egen p-plass lett tilgjengelig like ved leiligheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	36
Info fra forretningsfører	50
Info fra kommunen	100
Energiattest	111
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

4 m²

Tomtetype

Eiet

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):

"Leiligheten ligger i underetasje. Hovedkonstruksjon av betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. 2-lags vinduer. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk."

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod/teknisk rom.

I tillegg bod ved inngangspartiet. Like ved er det dør inn til parkeringskjelleren hvor det er egen p-plass lett tilgjengelig like ved leiligheten.

Standard

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

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

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 og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Kjøkkenet har parkett 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 ikke 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > Underetasje > 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

Parkering i parkeringskjeller samt gjesteparkering på eiendommen tilhørende Rømme Amfi.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

86518380

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el.

Varmekabler i gulv gang og på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 553 050,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 212 201,- pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader fordeler seg som følger:

Felleskostnader renter: 2203,-

Felleskostnader driftsdel: 2114,-

Fellesutgiftene dekker forretningsførerhonorar, løpende vedlikehold, bygningsforsikring, styrehonorar, kommunale avgifter og renovasjon, vaktmestertjenester og strøm fellesområder.

Det er avdragsfrihet. TOBB opplyser: Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.01.2032 utgjøre ca. kr 1657,- per måned for denne boligen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 317

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det er avdragsfrihet. TOBB opplyser: Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.01.2032 utgjøre ca. kr 1657,- per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 467 834,- pr. 14.02.2025

Kommentar fellesgjeld

152049735, Eika BoligKreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2025: 5,65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 263

Saldo per 13.02.2025: 23 214 940,-

Andel av saldo: 467 835,-

Første termin: 15.07.2020

Neste avdrag: 15.01.2032 (siste termin 15.12.2046)

Flytende rente, annuitet over 35 år, 10 års avdragsfrihet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.01.2032 utgjøre ca. kr 1657,- per måned for denne boligen.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Rømme Amfi

Organisasjonsnummer

986568204

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og

årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

152049735, Eika BoligKreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2025: 5,65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 263
Saldo per 13.02.2025: 23 214 940,-
Andel av saldo: 467 835,-
Første termin: 15.07.2020
Neste avdrag: 15.01.2032 (siste termin 15.12.2046)
Flytende rente, annuitet over 35 år, 10 års avdragsfrihet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.01.2032 utgjøre ca. kr 1657,- per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i sikringsordning.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader

Forkjøpsrett

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

Se punkt 3 i vedtektene for nærmere info.

Regnskap/budsjett

Se protokoll fra gen.forsamling, 30.05.2024 og protokoll ordinær gen.forsamling 02.05.2024, resultatregnskap borettslaget Rømme Amfi 2023, resultatregnskap foreningen Rømme Amfi 2023 følger vedlagt i salgsoppgaven.

I protokoll fra gen.forsamling står følgende:

"Det er med 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 dramatik for foreningens fremtid."

Borettslaget Rømme Amfi - Resultatregnskap 2023:

- 143 842,-

Det ble budsjettert med kr 108 276,- i pluss for 2024. Det er ikke mottatt regnskap for 2024.

Foreningen Rømme Amfi - Resultatregnskap 2023:

- 198 310,-

Det ble budsjettert med kr 1023,- i pluss for 2024. Det er ikke mottatt regnskap for 2024.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Se protokoll fra gen.forsamling, 30.05.2024 og protokoll ordinær gen.forsamling 02.05.2024, resultatregnskap borettslaget Rømme Amfi 2023, resultatregnskap foreningen Rømme Amfi 2023, ordensregler for Rømme Amfi, ordensregler for borettslaget Rømme Amfi, vedtekter borettslaget Rømme Amfi og vedtekter for foreningen Rømme Amfi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Se husordensregler, ev. kontakt BL ved spørsmål.

I ordensregler for Borettslaget Rømme Amfi står følgende: "Husdyr tillates ikke i BRA (Borettslaget Rømme Amfi). Unntak er beboere som har egen førerhund. Dispensasjon fra forbudet kan for disse innvilges av styret."

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må forventes å bli innklat til dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 351 i Orkland kommune. Andelsnr. 16 i Borettslaget Rømme Amfi med orgnr. 986568204

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/5/351:

16.03.2010 - Dokumentnr: 197645 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

16.03.2010 - Dokumentnr: 197645 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366 Snr:20

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest gjelder boligbygg med parkeringskjeller - byggetrinn 1 og 2 (Hus 1-5)

Selv om ferdigattest er gitt i 2008, benyttes byggeår 2007 da dagens eier kjøpte leiligheten da og bygget trolig var ferdigstilt en tid før ferdigattest ble gitt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.2008.

Vei, vann og avløp

Det er privat parkering og vei på borettslagets eiendom. Avkjøring fra off. vei (Mostargata)
Vann og avløp er offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Vest for eiendommen, mot boligene i Geilan, er det regulert til felles lek (parkområde).
Dette iht. reguleringsplan for Rømme Øvre.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

Adgang til utleie

Leiligheten har aldri vært utleid i nåværende eiers eiertid.
Se vedtekter for nærmere info om utleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

467 834 (Andel av fellesgjeld)

2 467 834 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 469 184 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 477 084 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 479 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog minimum kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, 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

25.03.2025













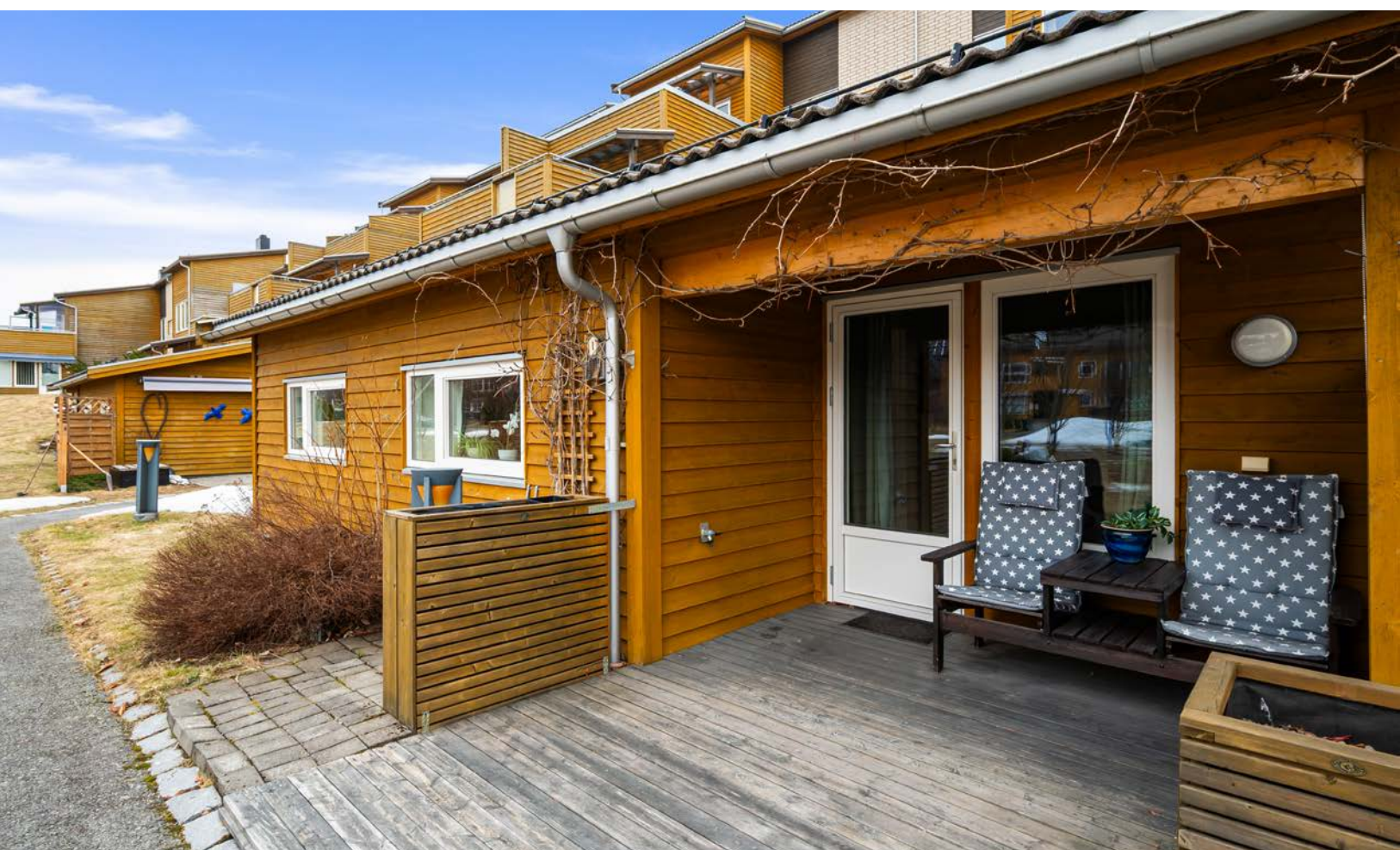
















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?
Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse Kommunen har trolig spylt utren dig.
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse ble spylt/vasket tak og takrenner via borebolsjet
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Ushker, men firma bestilt via BL
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse My stikkontakt kjøkken + en stue ca. 2024 (høsten) + lyscist over kjøkkenbenk
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Blismo Elektro
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse Husker ikke å ha mottatt
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar Kan ordnes via BL
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13/2-25






Sted ORKANGER

Signatur selger 1:

Magnhild Smiseth

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mostargata 148, 7300 ORKANGER
-  ORKLAND kommune
-  # gnr. 5, bnr. 351
-  # Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 18900-1546

Referansenummer: OP8713

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leiligheten ligger i underetasje. Hovedkonstruksjon av betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. 2-lags vinduer.

Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse anlagt på bakken, konstruksjon av trevirke. Tilkomst fra bakkenivå, samt fra soverom.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
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 og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett 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 ikke besiktiget 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

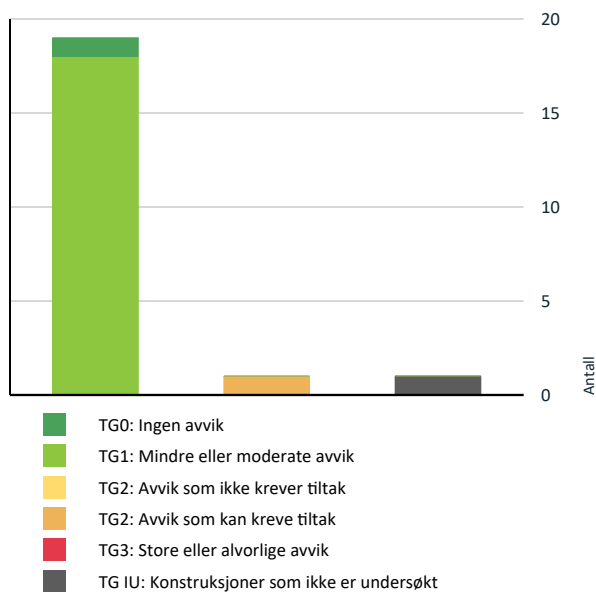
[Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

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 anlagt på bakken, konstruksjon av trevirke. Tilkomst fra bakkenivå, samt fra soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett 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 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

UNDERETASJE > 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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

2008

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 samsvarserlæring

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, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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

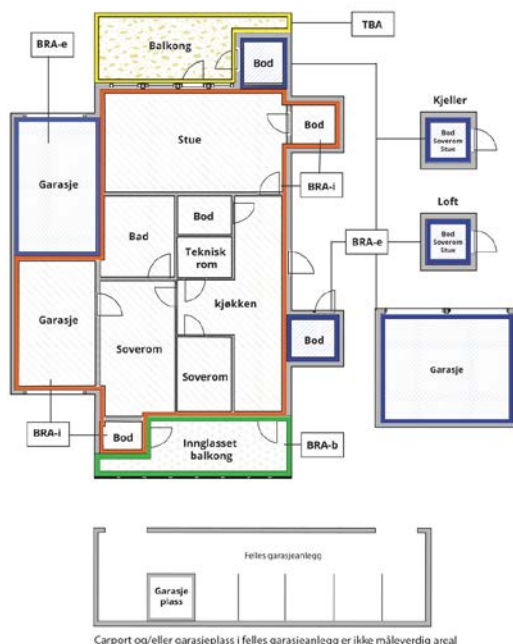
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	52	6		58	4
SUM	52	6			4
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Bad, 1 soverom, Stue/kjøkken, Bod	Utvendig bod	

Kommentar

I tillegg er det parkeringsplass i parkeringskjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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	49	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Egil Indergård Magnhild Smiseth	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	5	351		0	6080.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mostargata 148

Hjemmelshaver

Borettslaget Rømme Amfi

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET RØMME AMFI	986568204			Smiseth Magnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 725 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 overgangperiode 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/personvernerklaring/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/OP8713>

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

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 Godkjenning 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 dramatik 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 Karlsten

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 ordinær generalforsamling i Borettslaget Rømme Amfi torsdag 02.05.2024 kl. 18:00
Sted: Pensjonistsenteret, Orkanger

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Dagfinn Jensen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Bjørg Schei

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

Vedtak:

Valgt ble: Ida Lise Salberg

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Godkjent

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Litt for sen og ujevn utsendelse av innkalling til Generalforsamlingen fra trykkeriet.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskap godkjent

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Underskudd dekkes av egenkapital.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

Styreleder 14 300,-

Styremedlemmer 4 300,-

Varamedlemmer 1400,-

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Bjørg Schei

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Bjørg Schei

4.2 1 styremedlem for 2 år

På valg:

John Helge Knudsen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: John Helge Knudsen

4.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Steinar Holthe

Kirsti Tøndel

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Steinar Holthe

Kirsti Tøndel

4.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Odd Arne Husdal

Kari Oshaug

Ida Lise Salberg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble

Odd Arne Husdal

Kari Oshaug

Ida Lise Salberg

Protokoll for Borettslaget Rømme Amfi

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dagfinn Jensen (sign.)	03.05.2024
Sekretær	Bjørge Schei (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Ida Lise Salberg (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Ida Lise Salberg (sign.)	03.05.2024

Borettslaget Rømme Amfi - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		889 810	1 067 772	1 067 756	1 067 756
Felleskostnader kapitaldel		959 280	673 590	1 151 078	1 413 651
Sum driftsinntekter		1 849 090	1 741 362	2 218 834	2 481 407
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 230	-4 230	-2 961	-4 230
Styrehonorar	2	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-85 013	-84 848	-87 900	-87 800
Eksterne honorar	3	-8 363	-11 713	-7 400	-7 800
Kontingent/felleskostnader	4	-627 800	-627 800	-627 800	-705 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-9 300	0	0	0
Løpende vedlikehold	6	-20 756	-22 709	-160 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		0	19 500	0	0
Forsikring		-123 051	-111 369	-122 500	-131 500
Andre driftsutgifter	7	-8 300	-15 090	-4 750	-4 750
Sum driftskostnader		-916 813	-888 258	-1 043 311	-1 071 080
DRIFTSRESULTAT		932 277	853 104	1 175 523	1 410 327
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		104 112	50 267	14 000	111 600
Finanskostnader		-1 180 232	-656 686	-1 151 078	-1 413 651
Netto finansposter		-1 076 120	-606 419	-1 137 078	-1 302 051
Resultat før skattekostnad		-143 842	246 685	38 445	108 276
Ordinært resultat etter skatt		-143 842	246 685	38 445	108 276
ÅRSRESULTAT	8, 12	-143 842	246 685	38 445	108 276
Disponering av totalresultat:		-143 842	246 685	38 445	108 276
Overført til annen egenkapital		0	246 685	0	0
Overført fra annen egenkapital		-143 842	0	0	0

Borettslaget Rømme Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	62 625 981	62 625 981
Andre anleggsmidler	9	150 000	150 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	406 624	400 351
Sum anleggsmidler		63 182 605	63 176 332
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	10	92 106	38 417
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 120 600	2 288 844
Sum omløpsmidler		2 212 706	2 327 261
SUM EIENDELER		65 395 311	65 503 593

Borettslaget Rømme Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 015 446	2 159 289
Sum egenkapital		2 018 346	2 162 189
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	23 215 000	23 215 000
Borettsinnskudd	13, 15	40 075 000	40 075 000
Sum langsiktig gjeld		63 290 000	63 290 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 549	8 869
Påløpte renter		65 416	42 534
Sum kortsiktig gjeld		86 964	51 404
Sum gjeld		63 376 964	63 341 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 395 311	65 503 593
Pantstillelser	13	63 290 000	63 290 000

Sted: _____, dato: _____

Björg Schei
Leder

Rune Karlsen
Styremedlem

Dagfinn Jensen
Styremedlem

John Helge Knudsen
Styremedlem

Org.nr: 986 568 204 - 217

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	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 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	30 000	30 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 813
Fakturerte tjenester	0	3 900
Sum eksterne honorarer	8 363	11 713

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	627 800	627 800
Sum felleskostnad velforening/sameie	627 800	627 800

Boligselskapet er underlagt Foreningen Rømme Amfi og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som drift av fellesområdet, samt renovasjon og kommunale avgifter.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	9 300	0
Sum drifts- og serviceavtaler	9 300	0

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 690	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	8 988	0
Reparasjon og vedlikehold annet	79	0
Sum vedlikehold	20 756	22 709

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 197	9 389
Gaver	1 215	2 023
Generalforsamling/årsmøte	3 162	1 462
Bankgebyrer	598	655
Andre gebyrer	1 128	1 561
Sum andre driftsutgifter	8 300	15 090

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	2 275 857	2 029 172
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-143 842	246 685
Overført øremerkede midler	-6 273	0
Årets endring i disponible midler	-150 115	246 685
Disponible midler i periodens slutt	2 125 741	2 275 857
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	400 351	400 351
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	6 273	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	406 624	400 351
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 532 366	2 676 208

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Park. plass	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 000	1 725 000	60 900 981
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 000	1 725 000	60 900 981
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	150 000	1 725 000	60 900 981

Antatt levetid i år :

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med linære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Parkeringsplasser og bygninger er anskaffet i år 2004

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
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	406 624	400 351
Sum øremerkede bankinnskudd	406 624	400 351
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	2 120 596	2 288 840
Sum bankinnskudd	2 120 600	2 288 844

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 162 189	1 915 504
Andelskapital 01.01	2 900	2 900
Andelskapital 31.12	2 900	2 900
Annen egenkapital 01.01	2 159 289	1 912 604
Årets resultat	-143 842	246 685
Annen egenkapital 31.12	2 015 446	2 159 289
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 018 346	2 162 189

Andelskapitalen er kr 2 900,- fordelt på 29 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	62 625 981
Restgjeld 31.12	63 290 000

Pålydende pantstillelser var kr. 37 445 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
Formål:	Oppføring av bygg
Lånenummer:	152049735
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.12.2046
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	23 215 000
Lånesaldo 01.01:	23 215 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	23 215 000
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	23 215 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152049735	6	976 445	5 858 670
	2	934 569	1 869 138
	3	866 666	2 599 998
	2	829 499	1 658 998
	3	808 889	2 426 667
	2	774 199	1 548 398
	2	752 079	1 504 158
	3	704 889	2 114 667
	4	674 659	2 698 636
	2	467 836	935 672

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 152049735 har første avdrag 15.01.2032 med kr 77 805	6	976 445	3 273
	2	934 569	3 132
	3	866 666	2 905
	2	829 499	2 780
	3	808 889	2 711
	2	774 199	2 595
	2	752 079	2 521
	3	704 889	2 362
	4	674 659	2 261
	2	467 836	1 568

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	40 075 000	40 075 000
Sum innskudd	40 075 000	40 075 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rømme Amfi.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rømme Amfi

Styreleder	Björg Schei (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Rune Karlsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Dagfinn Jensen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	John Helge Knudsen (sign.)	18.03.2024

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 feriepenger		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

 Bjørg 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.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	15 600	0
Arbeidsgiveravgift	4 629	4 508
Feriepenger	2 231	2 124
Andre lønnskostnader	0	14 850
Sum personalkostnader	22 460	21 482

Samlet antall årsverk: 0,03
 Obligatorisk tjenestepensjon
 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)	7 875	4 438
Fakturerte tjenester	0	1 000
Sum eksterne honorarer	7 875	5 438

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

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 firebente venner gjøre fra seg der.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre.

Kjøring og parkering på gårds plasser 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 reparasjoner 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, sparker etc foran heisdør eller inne i heishuset. Det anmodes imidlertid om at sykler oppbevares på anviste plasser i sykkelkur 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!

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET 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, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – DYREHOLD – PARKERING

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.

Husdyr tillates ikke i BRA. Unntak er beboere som har egen førerhund. Dispensasjon fra forbudet kan for disse innvilges av styret.

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

For å sikre parkeringsplasser til alle, 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 reparasjoner 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 og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste fra Hamos. Sett ikke avfall utenfor leilighet eller avfallsbeholder.

Returpunkter for glass og metall finnes i kontainer ved OTI-senteret og domus. 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 brannsikkerheten og røykos. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Vis alltid hensyn til naboene.

Gassflasker må ikke oppbevares i kjeller pga eksplosjonsfare.

6. PARABOLANTENNER

Borettslaget har eget antenneanlegg. Oppsett av eget parabolanlegg er ikke tillatt.

7. RO OG ORDEN

Unngå unødige 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 for å unngå tilgjengelighet for uvedkommende. Ved inn- og utkjøring lukk porten med fjernkontrollen.

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

Det tillates å lagre sykler, barnevogner og skitustyr mv. som jevnlig er i bruk i utvidelse av svalgangen utenfor egen leilighet. Det samme gjelder rullestoler og gåstoler. Forutsetningen er at lagringsobjektene ikke innsnevrer den fri passasjebredde for alminnelig ferdsel langs svalgangene. Det er ikke tillatt å sette sykler, sparker etc foran heisdør eller inne i heishuset. Det anmodes imidlertid om at sykler oppbevares på anviste plasser i sykkelkur og i parkeringskjeller.

8. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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, levegger eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

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

I toalettet skal det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at toalettet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

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 boligfellesskapet, 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 vil bli vedtatt av styret for Borettslaget Rømme Amfi etter høringsrunden. Eventuelle endringer vedtas på generalforsamlingene i borettslaget.

Reglene er tenkt å gjelde likt for hele Rømme Amfi,- det vil si også for sameierne som kommer til etter hvert.

Så snart sameierne får organisert seg, vil derfor eventuelle senere endringer av reglene bli et fellesansvar for både sameiet og borettslaget.

Orden og vennlig opptreden skaper hygge og tilfredshet. La oss gjøre det hyggelig å bo på Rømme Amfi! Det er ikke så mye som skal til.

For øvrig vises til sunn fornuft, vanlig folkeskikk, Kardemommeloven og De ti bud!

Vedtekter for Borettslaget Rømme Amfi, org nr 986 568 204

Sist endret 09.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rømme Amfi er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Orkdal kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

(3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra en andelseier som nevnt i borettslagslovens § 4-2 første ledd til leieren av den boligen som andelen er knyttet til.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 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 generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsmelding taes til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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 styremedlem 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. Enkelt 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 styrelederens 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 besluttes 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, strømutfgifter, 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 forretningsførrelse, 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

A V T A L E

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.

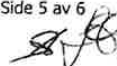
Orkdal Sparebank frafaller pant i eiendommen gnr. 5 bnr. 351 i Orkdal kommune med panterettigheter henholdsvis kr 30 mill og kr 50 mill som i dag hviler på eiendommen, forutsatt at det blir tinglyst sikkerhetspanterett stor kr 100 mill og urådserklæring uten samtykke fra banken på eiendommen gnr. 5 bnr.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

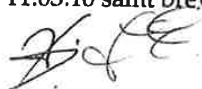


BRL Rømme Amfi



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.



Reguleringsplan for Rømme Øvre

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Kommunestyret 07.06.07, sak 39/07

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder for forretning
- Byggeområder offentlig formål
- Byggeområder boliger
- Friområder
- Trafikkområder
- Spesialområde

§ 2 Byggeområder for kontor og forretning

Fellesbestemmelser:

§ 2.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Langs offentlig veg skal bebyggelsen legges i byggegrensen. Mindre framspring og inntrekkninger i forbindelse med adkomst til bygninger kan tillates.

§ 2.2 Form og materialbruk

Kommunen skal ved behandling av byggemelding og utomhusplaner ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 2.3 Fasader mot gate

Virksomhet skal ha inngang fra fortau mot offentlig gate. Fasader skal gies urban karakter med åpninger mot gate (vinduer og inngangspartier). Som hovedmaterialer i fasader skal benyttes tradisjonelle byggematerialer som f.eks malt trepanel, mur eller glass.

§ 2.4 Utomhusplan, oppholdsareal

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Det skal avsettes leke/oppholdsareal på bakkeplan felles for boligene. Hver bolig skal ha utendørs oppholdsareal, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal.

Minimum 10 % av utarealet skal opparbeides som grøntareal. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Utearealer skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 2.5 Parkering

Det må avsettes plass for parkering m.v. som er nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens skjønn. Det skal avsettes minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate for kontor-

og forretningsbygg. Kjellere inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplasser (derav en i garasje) pr boenhet. Garasjer for boenheter skal ligge i parkeringskjeller.

§ 2.6 Gjerde

Utforming og plassering av evt. gjerde skal godkjennes av kommunen.

§ 2.7 Støyvurdering

Kommunen kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse sette krav om at det utarbeides støyfaglig utredning basert på grenseverdier for støy fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy.

§ 2.8 Bestemmelser for hvert enkelt område:

F1, F5, F7,F10

Områdene skal nyttes til forretningsbebyggelse i flere etasjer der boliger kan innpasses i bygningsmasse over 1. etasje. Boliger skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede (dvs. heis) og ha livsløpsstandard.

Minimum gesimshøgde over ferdig planert terreng: 5,4 m (tilsvarer 2 "vanlige" etasjer)

Maks gesimshøgde over ferdig planert terreng: 6,5 m

Max mønehøgde over ferdig planert terreng: 9,5 m

BYA: minimum 60 %, maksimum 80 %

Maksimal tillatt takvinkel er 35 grader.

For F7 skal hovedmøneretning gå langs Orkdalsveien og gesimshøgde måles fra fortaunivå Orkdalsveien.

For F10 skal gesimshøgde måles ut fra fortaunivå langs Orkdalsveien.

F2,F3,F4

Områdene skal nyttes til forretningsbebyggelse i flere etasjer der boliger kan innpasses i bygningsmasse over 1. etasje. Boliger skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede og ha livsløpsstandard.

Minimum gesimshøgde over ferdig planert terreng: 5,4 m

Maks gesimshøgde over ferdig planert terreng: 9,5 m (3 vanlige etasjer)

Maks mønehøgde over ferdig planert terreng: 12,5 m

BYA: minimum 60 %, maksimum 80 %

Maksimal tillatt takvinkel er 35 grader.

F6

Området skal nyttes til forretningsbebyggelse i flere etasjer der boliger kan innpasses i bygningsmasse over 1. etasje. Boliger skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede (dvs. heis) og ha livsløpsstandard.

Minimum gesimshøgde over ferdig planert terreng: 9,5 m

Max gesimshøgde over ferdig planert terreng: 15,5 m (tilsvarer 5 etasjer)

Max mønehøgde 18,5 m

BYA: minimum 60 %, maksimum 80 %

Maksimal tillatt takvinkel er 35 grader.

F8, F9

Eksisterende bygningsmasse skal så langt som mulig bevares. Hvis det for å sikre bruk av bygningene er nødvendig med ombygginger, påbygg eller nybygg, skal dette gjøres slik at hovedtrekk og formspråk i dagens bebyggelse og tun beholdes. Før riving av eksisterende, bruksendring eller ny bebyggelse kan føres opp må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området.

§ 3 Byggeområder for offentlige bygninger og anlegg

§ 3.1 Bebyggelsen

I området skal oppføres offentlige bygninger og anlegg, herunder omsorgsboliger. Bebyggelse og utearealer skal være tilgjengelige for alle (universell utforming). Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Kommunen skal ved behandling av byggemelding og utomhusplaner ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 3.2 Byggehøyde

Bebyggelse skal ha gesimshøyde på maksimalt 6,5 m og mønehøyde max 9,5 m over gatenivå Geilan eller Graastensgate. Maksimalt tillatt takvinkel er 35 grader.

§ 3.3 Fasader

Som hovedmateriale i fasader skal benyttes tradisjonelle byggematerialer som malt trepanel, mur eller glass.

§ 3.4 Utomhusplan

Sammen med byggemelding skal det utarbeides utomhusplaner som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanene skal realiseres før det blir gitt ferdigstillelsesattest for bygninger. Det må avsettes plass for parkering, lekeareal, grøntareal m.v. som er nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens skjønn.

§ 4 Byggeområder for boliger

§ 4.1 Bebyggelsen

I områdene skal oppføres boliger. Feltene kan bebygges innenfor gitte byggegrenser med følgende utnyttelsesgrad:

- B1 max BYA = 25%
- B3, B4 max BYA = 40 %
- B5(utvidelse) max BYA = 60 %

§ 4.2 Område B3 og B4

I områdene B3 og B4 kan oppføres eneboliger med tilhørende garasjer. Bebyggelse kan oppføres i (inntil 2 etasjer) med mønehøgde maks 8 m og gesimshøgde maks 5 m. Bebyggelse skal oppføres med saltak med møneretning som bygninger i samme flukt eller gruppe. Det skal være minst to parkeringsplasser hvorav minst en i garasje pr bolig.

§ 4.3 Område B5

I område B5 (utvidet) kan oppføres konsentrert bebyggelse i inntil 3 etasjer. Det skal være minst 1,5 parkeringsplass pr bolig, derav 1 plass pr bolig i felles parkeringskjeller. Boliger og utearealer skal gis universell utforming.

§ 5 Friområder

§ 5.1 Områdene skal gis en parkmessig opparbeiding.

§ 5.2 I områdene kan det opparbeides anlegg knyttet til ikke kommersielle aktiviteter som friluftsliv, lek og kultur. Områdene kan også nyttes til avvikling og ledning av gang- og sykkeltrafikk til og gjennom området. I området P1 tillates oppført bygninger som fremmer reguleringsformålet.

§ 5.3 Før opparbeiding/utbygging i området skal det være godkjent utomhusplan for området som også viser sammenhengen med tilstøtende områder.


§ 6 Offentlige trafikkområder

§ 6.1 Veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet. Annet vegareal skal tilsås eller beplantes.

§ 6.2 Kjøring til områdene F7 og F8 tillates fra GS1, henholdsvis fra nord og sør, ikke gjennomkjøring.

§ 7 Spesialområde – frisiktsone

§ 7.1 I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 m over tilstøtende vegers planum.

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2006/3543		Løpenr 21915/2008	
	Eiendom/byggested Mostargata (Rømme Amfi) - 7300 Orkanger			
	Gnr 5	Bnr 351	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) HSØ Hagestrande og Øvrehus Arkitektkontor AS Kjøpmannsgata 51 7011 Trondheim	Tiltakshaver (navn og adresse) Orkdal Boligbyggelag AL Orkdalsveien 38 7300 Orkanger
---	---

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

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Boligbygg m/parkeringskjeller – Byggetrinn 1 og 2 (Hus 1-5) - Bygnnr. 23835738		
Vedtak fattet av Plan og forvaltning, administrativ behandling	Vedtak dato 11.03.04	Saksnr 026/04
Dato sluttkontroll 21.08.2008	Kontrollansvarlig HSØ Hagestande og Øvrehus arkitektkontor v/Mona Åsgård anmoder om ferdigattest den 21.08.08 mottatt her den 07.10.08 ved følgende kontrollerklæringer vedlagt: <ul style="list-style-type: none"> • Børset og Bjerkset Eiendom AS for utf/kut anlegg og installasjoner datert 04.07.08 • Mardahl Maskin AS for utf/kut graving for vl, sp og ov, utgraving av tomt datert 21.08.08 	
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>PS! Retur av sanitærabonnement med situasjonsplan som bygget kan vi ikke se er mottatt.</i>	

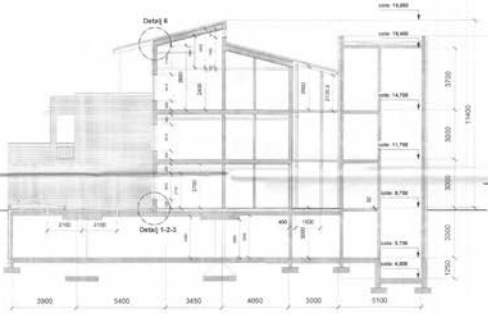
Underskrift		
Sted Orkanger	Dato 20.10.2008	Stempel/underskrift Elin Talke Strømsvik

Kopi til	

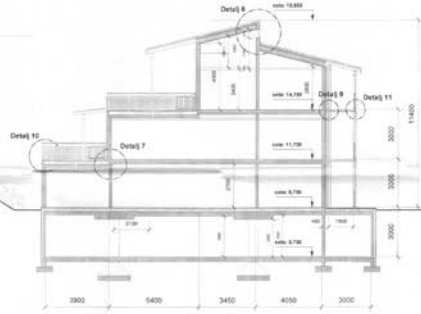


Fasade mot sør, hus 1-3

skala 1:50 - vester / Polystyren



Snitt B-B, hus 1-3



Snitt A-A, hus 1-3



Fasade mot øst, hus 1



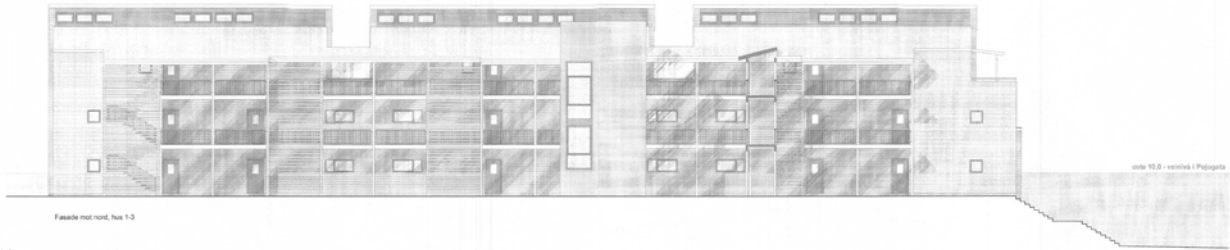
Fasade mot vest, hus 3

Snitt, fasader - hus 1-3
Røme Amfi
 Sorettelaget Røme Amfi
 v/ Orkdal Boligprosjekt AS
 Østbakkvei 42
 7301 Oranger
 tlf 72 48 32 50 - fax 72 48 39 99

KONTRAKTSTEGNING
 Prosjekt: Røme Amfi
 Dato: 12.12.2012
 Tegner: [Signature]
 Tegner: [Signature]
 Prosjektleder: [Signature]
 Byggherre: Sorettelaget Røme Amfi
 v/ Orkdal Boligprosjekt AS
 Østbakkvei 42
 7301 Oranger
 tlf 72 48 32 50 - fax 72 48 39 99

Blad	Bladnr	Bladnavn	Bladtype
1	1	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
2	2	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
3	3	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
4	4	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
5	5	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
6	6	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
7	7	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
8	8	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
9	9	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
10	10	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
11	11	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad
12	12	Snitt, fasader - hus 1-3	Blad

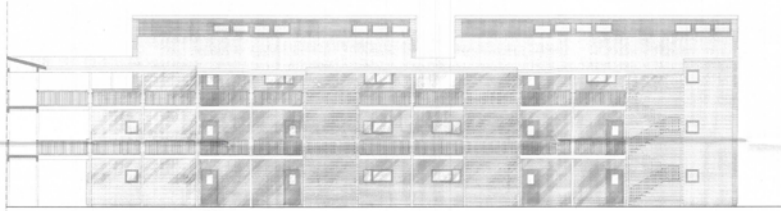
h s e
 arkitektfirmaet h s e
 4010 Sandnessjøen
 tlf 75 99 10 00 - fax 75 99 10 01
 www.hs.no



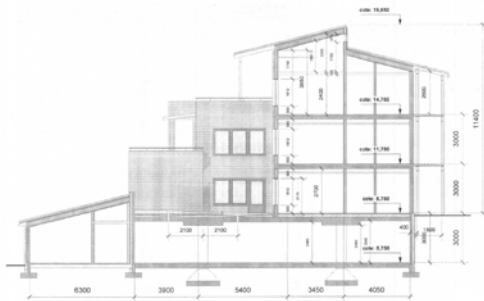
Fasade mot nord, hus 1-3

hus 1-3

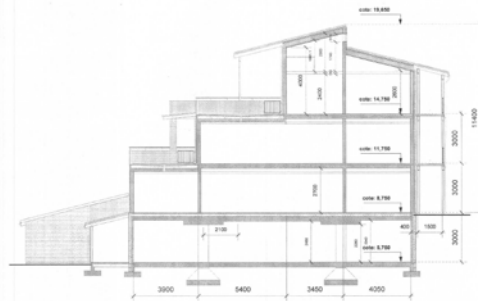
hus 4-5



Fasade mot syd, hus 4-5



Snitt BB, hus 4-5



Snitt AA, hus 4-5

Snitt, fasader - hus 1-3, 4-5 | A232 B

Rømme Amfi

Borellaget Rømme Amfi
Orkdal Boligbyggings AS
Postboks 40
7301 Oranger
tlf 72 48 30 00 - fax 72 48 09 99

Orkdal Boligbyggelag

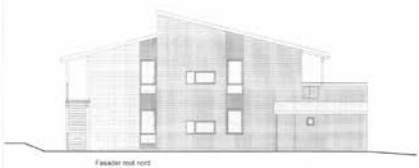
KONTRAKTSTEGNING

PROJEKT	NO. 1	NO. 2	NO. 3	NO. 4	NO. 5	NO. 6	NO. 7	NO. 8	NO. 9	NO. 10	NO. 11	NO. 12	NO. 13	NO. 14	NO. 15
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															

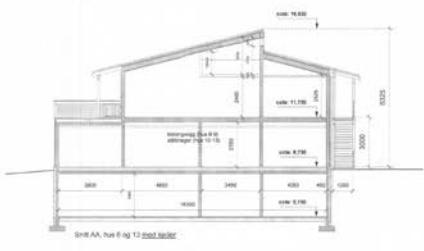
h s b

Arkitektfirmaet h s b
Sjundeveien 15
N-2027 Sandnessjøen
Tlf: 73 52 12 00
E-post: hsb@hsb.no

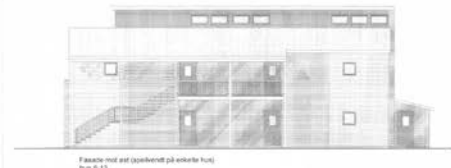
Skissearkiv med ned. utvalgte tegninger. per k. skrevet. 10.05.2010. 10.05.2010. 10.05.2010.



Fasad med tak
hus 6-13



Snitt AA, hus 6-13 (stad. trapp)



Fasade med st (oppbeint på enkelte hus)
hus 6-13



Snitt AA, hus 7-12



Fasader med st
hus 7-12



Snitt BB, hus 7-12



Fasade med st
hus 6-12

Snitt, fasader - hus 6-13 A234 B

Rømme Amfi

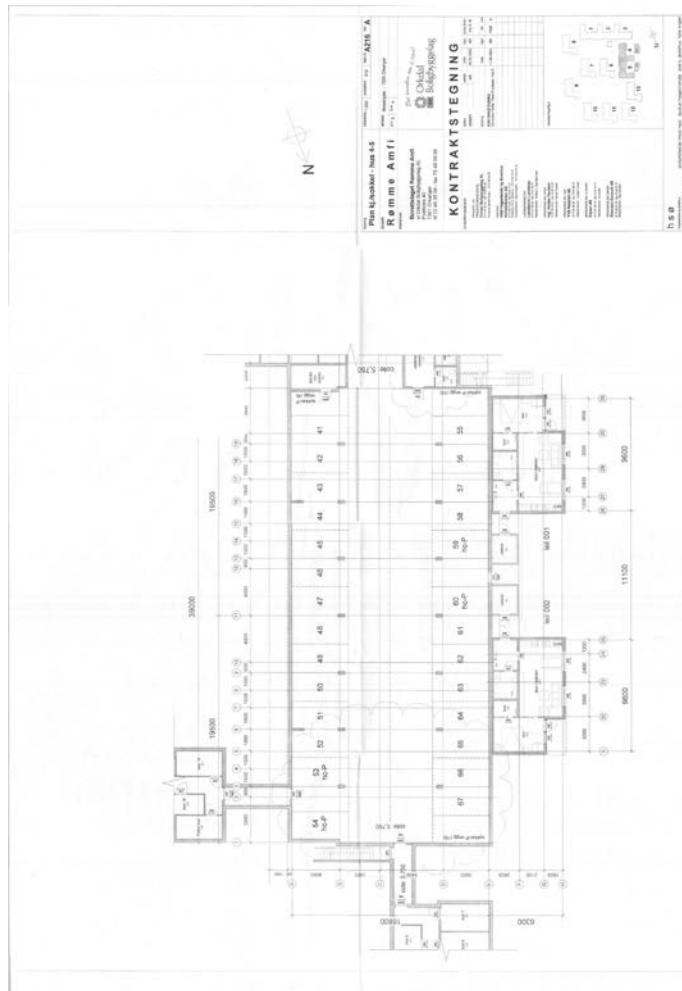
Borettslaget Rømme Amfi
Orkdal Boligbyggelag AS
Postboks 40
7211 Oranger
tlf 72 45 30 00 - fax 72 45 00 99

KONTRAKTSTEGNING

NO	DATE	BYGGER	BYGGERE	BYGGERE	BYGGERE
01	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
02	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
03	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
04	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
05	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
06	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
07	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
08	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
09	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
10	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
11	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
12	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS
13	01.10.2011	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS	Orkdal Boligbyggelag AS

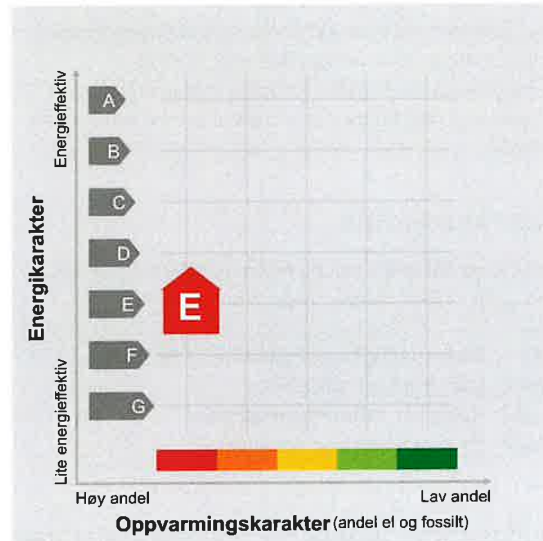
h s ø

arkitektfirmaet h s ø arkitektur AS
Postboks 118
0403 Skjerve
tlf 72 45 30 00 - fax 72 45 00 99



ENERGIATTEST

Adresse	Mostargata 148
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	351
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23835738
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82814
Dato	20.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2007
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 58
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no er energimerking beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Mostargata 148 - Nabolaget Bårdshaug/Rømme - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Rømme	4 min	🚶
Totalt 7 ulike linjer		0.3 km
🚶 Melhus skysstasjon	28 min	🚶
Linje R60, R70		29.6 km
✈ Trondheim Værnes	58 min	🚶
✈ Ørland lufthavn	1 t 33 min	🚶

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	11 min	🚶
301 elever, 21 klasser		0.8 km
Evjen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
158 elever, 13 klasser		2.2 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
309 elever, 19 klasser		0.7 km
Orkdal vidaregåande skole	5 min	🚶
500 elever		2.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Orkdal Sparebank	4 min	🚶
🚗 Amfi Oti	9 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

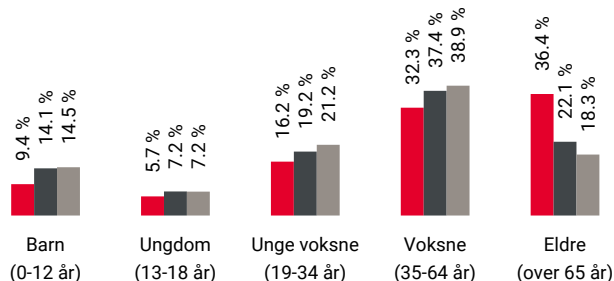
Godt vennskap 74/100



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)	18 min	🚶
81 barn		1.3 km
Rianmyra barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
101 barn		1.4 km
Evjen barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
124 barn		2.2 km


Dagligvare


Kiwi Orkanger	9 min	🚶
Rema 1000 Oti Senteret	9 min	🚶

Primære transportmidler









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

 Gateparkering
Lett 87/100

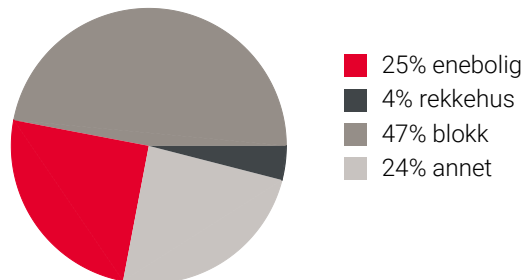
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100





Sport

-  Orkanger idrettspark 7 min 
Fotball, friidrett 0.5 km
-  Orkanger barneskole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Fitnesspoint Orkanger 11 min 
-  Max-gym Orkanger 11 min 

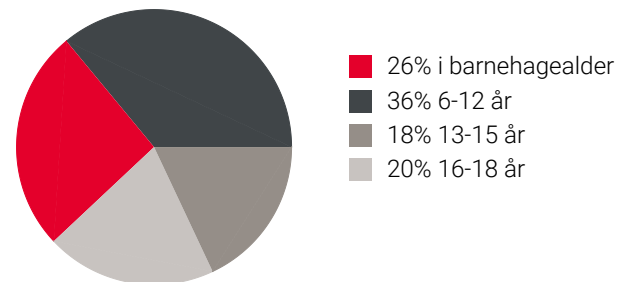
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Oti-Sentret 10 min 
-  Boots apotek Orkla 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

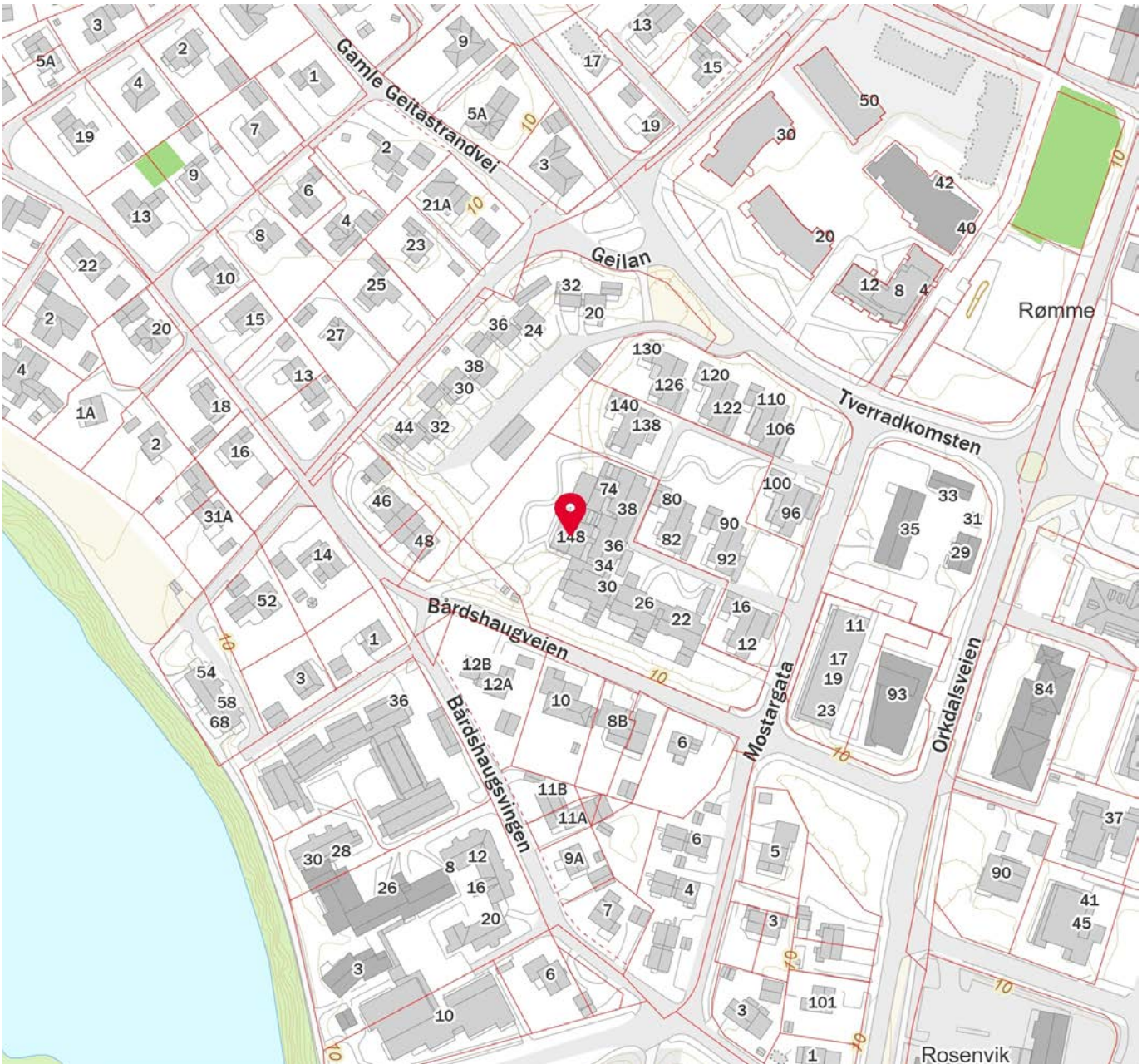
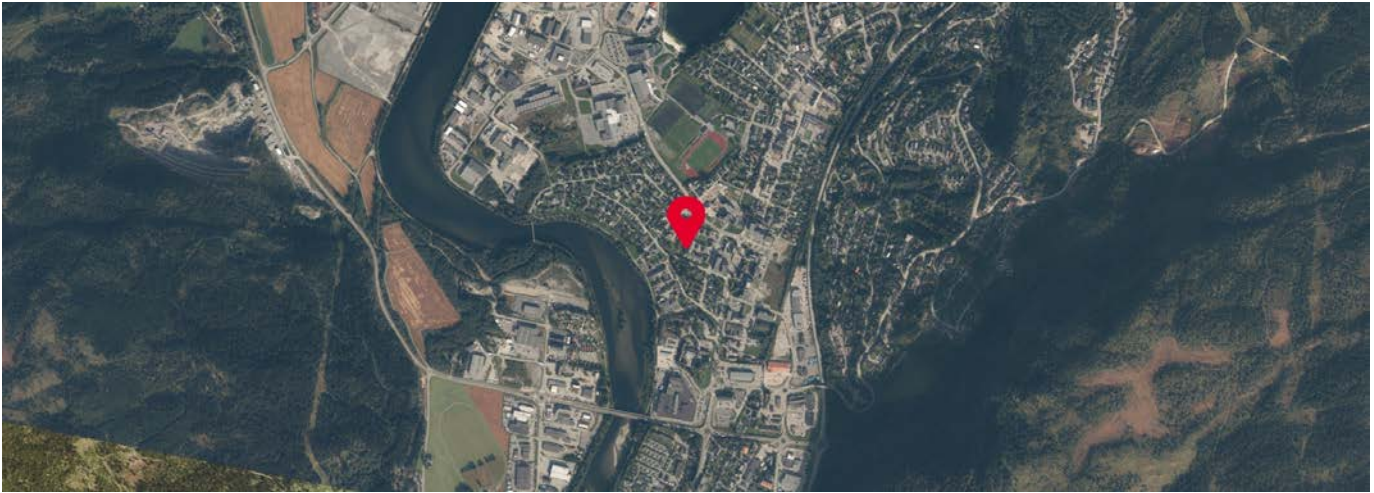


0% 50%

-  Bårdshaug/Rømme
-  Orkanger/Fannrem
-  Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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 gis.
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 148
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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre