



aktiv.

Mostargata 54, 7300 ORKANGER

**2-roms leilighet i borettslaget på
Rømme Amfi. Flott utsyn.
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 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 674 657,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 666 047,-
Felleskostn.: Kr 6 238,-
Selger: Liv Astrid Ølstøren

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 60/76 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 351
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1702260049

Velkommen til Rømme Amfi!

2-roms leilighet beliggende i et meget attraktivt og populært område. Området er sentrumsnært, men samtidig skjermet fra sentrumstrafikken. Her har man kort gange til kjøpesentrene og sentrum med godt utvalg av tilbud og fasiliteter, samt skole, barnehage og idrettsanlegg.

Inneholder: Gang, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, stue og kjøkken. Fra stua er det utgang til overbygd altan. Her er vinduer som kan åpnes.

Sentralstøvsuger. Utvendig markise.

Fra leiligheten er det utsyn mot vest, til parkområdet mellom Rømme Amfi og Tverradkomsten/Geilan. I bygget er det parkeringskjeller og heis. Bod i kjelleren. Det er klargjort til elbil-lader i parkeringskjelleren.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Tilstandsrapport	34
Info fra borettslaget	47
Kommunal info	90
Tinglyst erklæring	95
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 76 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm

2. etasje

BRA-i: 60 kvm

BRA-b: 10 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Rømme Amfi er plassert svært sentralt ved Orkanger sentrum, tilbaketrukket fra Orkdalsveien. Like ved eiendommen har man bussforbindelser, flotte boområder samt kort gange til sentrumsfasilitetene. For den aktive har man fine turområder langs elva, flott fotballanlegg, idrettshall, klatrehall, badeanlegg og badeplasser på Orkanger. Ca. 4 km unna finner man Ulvåsmarka med fine turstier og oppkjørte skiløyper på vinters tid.

For veldig mange har man det man trenger på Orkanger, være seg bl.a. butikker, kjøpesenter, restauranter, skoler, barnehager og aktivitetstilbud. Om man jobber i Trondheim, er Orkanger en fin by godt tilrettelagt for pendleren. Her slipper man storbyens stress

Adkomst

Følg E39 til rundkjøring ved Shell Bårdshaug, og følg RV710 skiltet mot Hitra/Agdenes. Hold deretter rett frem i første rundkjøring, og ta så høyre inn på Orkdalsvegen. Fortsett rett frem i rundkjøring ved Bårdshaug Herregård, og sving venstre inn på Bårdshaugveien etter ca. 200 meter. Ta så første til høyre, inn på Mostargata, og

Rømme Amfi vil ligge lett synlig på venstre side.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager på Orkanger.

Skolekrets

Barneskole og ungdomsskole i kort gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort gange fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport fra takstmann vedlagt i salgsoppgave):

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

Innhold

Inneholder: Gang, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, stue og kjøkken. Fra stua er det utgang til overbygd altan. Her er vinduer som kan åpnes.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport fra takstmann vedlagt i salgsoppgave):

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble

registrert forhøyede fuktverdier.

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 besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Forhold som har fått TG2:

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

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

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

Fast plass i p-kjeller. Gjesteparkering på fellesparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 86518380

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet. Varme i gulv på bad og i gang.

Energimerking er hentet fra da dagens eier kjøpte leiligheten.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

674 657 (Andel av fellesgjeld)

2 664 657 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 666 047 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 674 947 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 677 747 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 619 788 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 479 152 for år 2024

Tilbud om 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

Fellesutgiftene dekker renter fellesgjeld, bygningsforsikring, brøyting/strøing, kommunale avgifter og driftsutgifter m.m.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:

Felleskostnader renter: 2952,-

Felleskostnader driftsdel: 3286,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 238

Andel Fellesgjeld

Kr 674 657,- pr. 12.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr 674 657,-

Merk at det er avdragsfrihet, så her betales kun renter av fellesgjelden.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.01.2032 utgjøre ca. kr 2524,- per måned for denne boligen.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2952

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Rømme Amfi

Organisasjonsnummer

986568204

Andelsnummer

22

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.

Se resultatregnskap 2024 borettslaget Rømme Amfi, protokoll fra gen.forsamling 07.05.25, resultatregnskap 2023 foreningen Rømme Amfi, vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

152049735, Eika BoligKreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 250
Saldo per 12.02.2026: 23 214 940,-
Andel av saldo: 674 657,-
Første termin: 15.07.2020
Neste avdrag: 15.01.2032 (siste termin 15.12.2046)
Flytende rente, annuitet over 35 år, 10 års avdragsfrihet til 01.01.2032.

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

Borettslaget Rømme Amfi - Resultatregnskap 2024:
- 146 901,-. Underskuddet ble dekket av annen egenkapital. Det er ikke mottatt regnskap for 2025.

Foreningen Rømme Amfi - Resultatregnskap 2023:
- 198 310,-. Underskuddet ble dekket av annen egenkapital. Det er ikke mottatt regnskap for 2024/25.

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Se husordensregler, ev. kontakt BRL 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 innkalt til dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 351 i Orkland kommune. Andelsnr. 22 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

13.02.2004 - Dokumentnr: 974 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:5 Bnr:4

20.11.2008 - Dokumentnr: 942429 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365

20.11.2008 - Dokumentnr: 942435 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5059 Gnr:5 Bnr:366

01.01.2018 - Dokumentnr: 158469 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:5 Bnr:351

01.01.2020 - Dokumentnr: 709963 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:5 Bnr:351

16.03.2010 - Dokumentnr: 197645 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:365 Snr:20
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Det er gitt ferdigattest 20.10.2008.

Trolig er leiligheten ferdigstilt ca. 2006, altså før ferdigattest forelå. Tegningene er fra 2003 og 2004, så mest sannsynlig er bygget oppført 2004-2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, 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

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.03.2026





















Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristian Ølstøren

Boligen

Mostargata 54
7300 ORKANGER

5059-5/351/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Mostargata 54, 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 5, bnr. 351



Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 18900-1726

Eiendomsverdi ref nr: IZ7654

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har malte plater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har malte plater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

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 besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

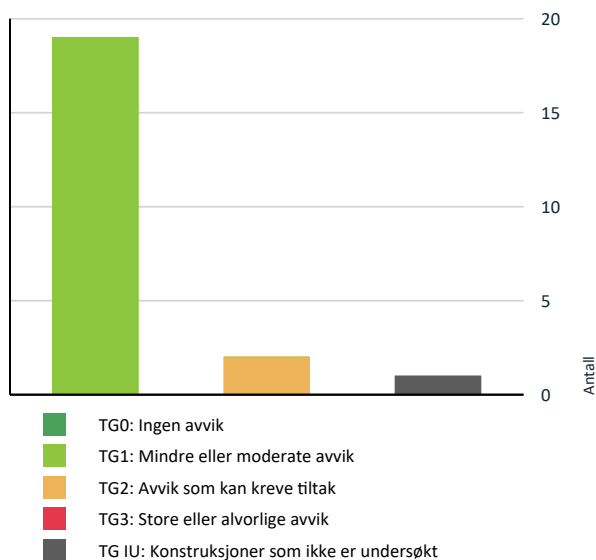
[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.
2006

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Etterspør samsvarserklæring.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

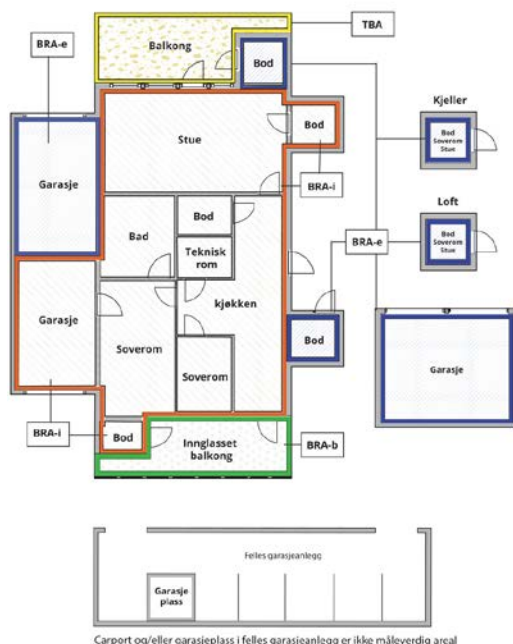
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	60		10	70	
Kjeller		6		6	
SUM	60	6	10		
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	60	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Kristian Ølstøren	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 54

Hjemmelshaver

Borettslaget Rømme Amfi

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET RØMME AMFI	986568204			Ølstøren Liv Astrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET RØMME AMFI

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås med mennesker 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 garasjeplass 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 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 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!

ORDENSREGLER FOR RØMME AMFI

Revidert 15.09.2014

VELKOMMEN TIL RØMME AMFI!

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

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

1. ANSVAR – OMFANG

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

2. FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – DYREHOLD – PARKE-RING

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

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

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre.

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

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

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

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

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

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

3. KILDESORTERING – AVFALL

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

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

4. MATING AV FUGLER

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

5. GRILLING

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

Gassflasker må ikke oppbevares i kjeller pga eksplosjonsfare.

6. PARABOLANTENNER

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

7. RO OG ORDEN

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

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

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

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

Lås alltid dørene til parkeringskjeller.

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

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

Det er ikke tillatt å sette sykler, sparkere etc foran heisdør eller inne i heishuset. Det anmodes imidlertid om at sykler oppbevares på anviste plasser i 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, levegger eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Se eget skriv med retningslinjer

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

Eventuell montering av varmepumper må styrebehandles.

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

9. BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

10. PLIKTER – ANSVAR – MISLIGHOLD

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

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (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 oppstaking 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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 styre-medlem og varamedlem. Medlemmene skal velges av sameiermøtet for to år.
- Foreningen velger en HMS-ansvarlig som har møte-, tale- og forslagsrett og velges for to år.

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

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

Styrets oppgaver er begrenset til forvaltning og vedlikehold av fellesarealene, jfr. avtale av 11. mars 2010 (vedlegg 1). Styret kan ikke gjøre vedtak ut over dette. Påkostninger som ikke er å anse som alminnelig vedlikehold, kan ikke foretas uten etter en forutgående godkjennelse av eierne av de tre bruksnummer. Godkjennelse 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 besluttet av styret etter at samtlige eiere har sagt seg enig i vedtektsendringene. I denne forbindelse representeres også eierne av lederne av de respektive styrene. Disse styrelederne er ansvarlig for at forslag om vedtektsendring behandles av eierne og at disse fatter nødvendig vedtak.

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

§ 5 Vedlikehold

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

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

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

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

§ 6 Kommunale avgifter m.v

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

§ 7 Felles driftskostnader – forsikring av fellesanlegg, 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 forretningsførsel, forsikringspremie for felles bygninger og andre anlegg.

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

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

Alle driftskostnadene skal fordeles etter slik som beskrevet nedenfor.

Fordelingen av felles driftskostnader er som følger:

Borettslaget Rømme Amfi bnr. 351: 47 %

Sameiet 1 Rømme Amfi bnr. 365: 26,5 %

Sameiet 2 Rømme Amfi bnr. 366: 26,5 %

Vedlegg:

1. Avtale Rømme Amfi av 11.03.2010

AVTALE

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

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

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

1. Felles anlegg

Som felles anlegg menes:

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

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

1.2 Felles bygninger og teknisk anlegg

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

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

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

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

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

Arealet er inntegnet på tegning, vedlegg 2 til avtalen.

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

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

1.3 Felles heisanlegg og hovedtrapperom

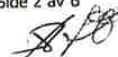
Hus med heisanlegg og hele bygningen med hovedtrapperom er felles. Dette er en frittstående bygning som befinner seg på bnr. 351. Hele trapperommet og heisanlegget er fellesareal og fremgår av vedlegg 5.

2. Eierforhold

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

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

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



3. Bruk av fellesanleggene.

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

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

4. Administrasjon

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

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

5. Driftskostnader, finansiering m.v.

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

Driftskostnadene knyttet til fellesanleggene skal fordeles på følgende måte:

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

Borettslaget, bnr. 351: 64%

Sameiet I, bnr. 365 : 36%

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

Borettslaget, bnr. 351: 47%

Sameiet I bnr. 365: 26,5 %

Sameiet II bnr. 366: 26,5 %

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

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

6. Fullmakt, rådighet m.v.

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

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

7. Borettslagets forpliktelser i forbindelse med fremtidig utbygging

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

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

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

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

8. Bankens plikter og usolgte parkeringsplasser

Banken skal frafalle pant i bnr 351. Den skal også varsle borettslaget ved eventuelt salg av bnr. 366.

Parkeringsplasser, se vedlegg 4, på bnr. 365 og bnr. 366 som ikke er solgt, kan disponeres av BRA Rømme Amfi. Leieinntekter tilfaller Foreningen Rømme Amfi.

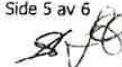
Orkdal Sparebank frafaller pant i eiendommen gnr. 5 bnr. 351 i Orkdal kommune med panterettigheter henholdsvis kr 30 mill og kr 50 mill som i dag hviler på eiendommen, forutsatt at det blir tinglyst sikkerhetspanterett stor kr 100 mill og urådserklæring uten samtykke fra banken på eiendommen gnr. 5 bnr.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

9. Styrevedtak

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

10. Antall

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

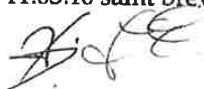


Orkdal, den 11. mars 2010


BRL Rømme Amfi


Orkdal Sparebank

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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rømme Amfi onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 -
Rosenvik Bydelskafé.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag Dagfinn Jensen

Vedtak:

Valgt ble: Dagfinn Jensen

1.2 Valg av sekretær

Forslag: John Helge Knudsen

Vedtak:

Valgt ble: John Helge Knudsen

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

Forslag Geir Ove Sumstad

Vedtak:

Valgt ble: Geir Ove Sumstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede:

15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen bemerkninger.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30000,00

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30000,00

Styreleder 14300

Styremedlemmer 4300

Varamedlem 1400

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Jensen, Dagfinn

Karlsen, Rune

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Dagfinn Jensen, Rune Karlsen

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Holthe, Steinar

Tøndel, Kirsti

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Steinar Holthe, Kirsti Tøndel

Borettslaget Rømme Amfi - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 067 772	889 810	1 067 756	1 211 000
Felleskostnader kapitaldel		1 413 672	959 280	1 413 651	1 312 000
Andre driftsinntekter	1	8 068	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 489 512	1 849 090	2 481 407	2 523 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-87 801	-85 013	-87 800	-90 700
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-7 800	-8 400
Kontingent/felleskostnader	4	-705 000	-627 800	-705 000	-802 760
Drifts- og serviceavtaler	5	-9 300	-9 300	0	0
Renholdstjenester		-650	0	0	0
Løpende vedlikehold	6	-32 437	-20 756	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-286 106	0	0	0
Forsikring		-143 253	-123 051	-131 500	-164 000
Andre driftsutgifter	8	-50 971	-8 300	-4 750	-10 750
Sum driftskostnader		-1 358 631	-916 813	-1 071 080	-1 210 840
DRIFTSRESULTAT		1 130 880	932 277	1 410 327	1 312 160
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		98 649	104 112	111 600	88 800
Finanskostnader		-1 376 430	-1 180 232	-1 413 651	-1 312 000
Netto finansposter		-1 277 781	-1 076 120	-1 302 051	-1 223 200
Resultat før skattekostnad		-146 901	-143 842	108 276	88 960
Ordinært resultat etter skatt		-146 901	-143 842	108 276	88 960
ARSRESULTAT	9, 13	-146 901	-143 842	108 276	88 960
Disponering av totalresultat:		-146 901	-143 842	108 276	88 960
Overført fra annen egenkapital		-146 901	-143 842	0	0

Borettslaget Rømme Amfi - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	62 625 981	62 625 981
Andre anleggsmidler	10	150 000	150 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	406 624	406 624
Sum anleggsmidler		63 182 605	63 182 605
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	11	12 476	0
Opptjente renter	11	85 962	92 106
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 954 616	2 120 600
Sum omløpsmidler		2 053 054	2 212 706
SUM EIENDELER		65 235 659	65 395 311

Borettslaget Rømme Amfi - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 868 545	2 015 446
Sum egenkapital		1 871 445	2 018 346
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	23 214 940	23 215 000
Borettsinnskudd	14, 16	40 075 000	40 075 000
Sum langsiktig gjeld		63 289 940	63 290 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		874	21 549
Forskudd kunder		12 476	0
Påløpte renter		60 924	65 416
Sum kortsiktig gjeld		74 274	86 964
Sum gjeld		63 364 214	63 376 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 235 659	65 395 311
Pantstillelser	14	63 289 940	63 290 000

Sted: _____, dato: _____

Bjørge 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 regnskapsskikk 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 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturerings	8 068	0
Sum andre inntekter	8 068	0

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
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 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	705 000	627 800
Sum felleskostnad veforening/sameie	705 000	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

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	9 300	9 300
Sum drifts- og serviceavtaler	9 300	9 300

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	31 304	10 000
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	1 690
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	8 988
Reparasjon og vedlikehold annet	1 133	79
Sum vedlikehold	32 437	20 756

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	286 106	0
Sum periodisk vedlikehold	286 106	0

Periodisk vedlikehold gjelder utskiftning terrassedekke.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	32 029	2 197
Gaver	673	1 215
Kostnader vedr. styrearbeid	1 227	0
Generalforsamling/årsmøte	8 900	3 162
Kurskostnader	4 500	0
Bankgebyrer	617	598
Andre gebyrer	3 027	1 128
Sum andre driftsutgifter	50 971	8 300

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 125 741	2 275 857
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-146 901	-143 842
Avdrag lån	-60	0
Overført øremerkede midler	0	-6 273
Årets endring i disponible midler	-146 961	-150 115
Disponible midler i periodens slutt	1 978 780	2 125 741
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	406 624	400 351
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	6 273
Totale øremerkede midler i periodens slutt	406 624	406 624
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 385 404	2 532 366

Note 10 - 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 lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Parkeringsplasser og bygninger er anskaffet i år 2004

Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	406 624	406 624
Sum øremerkede bankinnskudd	406 624	406 624
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	1 954 612	2 120 596
Sum bankinnskudd	1 954 616	2 120 600

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 018 346	2 162 189
Andelskapital 01.01	2 900	2 900
Andelskapital 31.12	2 900	2 900
Annen egenkapital 01.01	2 015 446	2 159 289
Årets resultat	-146 901	-143 842
Annen egenkapital 31.12	1 868 545	2 015 446
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 871 445	2 018 346

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

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	62 625 981
Restgjeld 31.12	63 289 940

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

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
Formål:	Oppføring av bygg
Lånenummer:	152049735
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	23 215 000
Lånesaldo 01.01:	23 215 000
Avdrag i perioden:	60
Lånesaldo 31.12:	23 214 940
Saldo 5 år frem i tid:	23 214 940

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152049735	6	976 442	5 858 652
	2	934 567	1 869 134
	3	866 664	2 599 992
	2	829 497	1 658 994
	3	808 887	2 426 661
	2	774 197	1 548 394
	2	752 077	1 504 154
	3	704 887	2 114 661
	4	674 657	2 698 628
	2	467 835	935 670

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 152049735 har første avdrag 15.01.2032 med kr 82 235	6	976 442	3 459
	2	934 567	3 311
	3	866 664	3 070
	2	829 497	2 938
	3	808 887	2 865
	2	774 197	2 742
	2	752 077	2 664
	3	704 887	2 497
	4	674 657	2 390
	2	467 835	1 657

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
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	Bjørge Schei (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Dagfinn Jensen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Rune Karlsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	John Helge Knudsen (sign.)	06.03.2025

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

Org.nr: 911 733 870 - 518

Foreningen Rømme Amfi - Balanse 2023

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

Foreningen Rømme Amfi - Balanse 2023

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

Sted: _____, dato: _____

Petter Togstad
Leder

Asbjørn Løvtangen
Styremedlem

Dagfinn Jensen
Styremedlem

Björg Schei
Styremedlem

Org.nr: 911 733 870 - 518

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

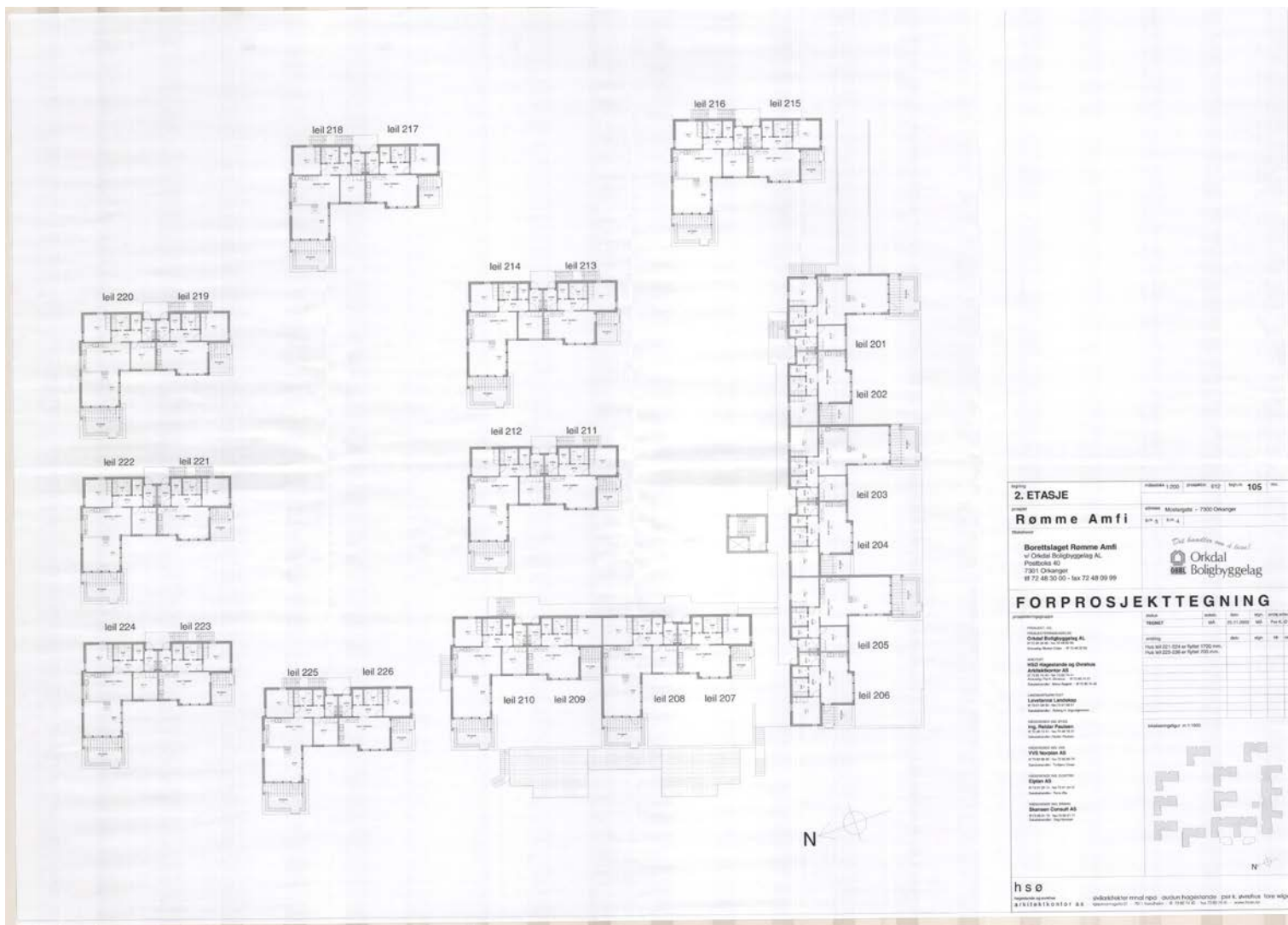
	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	499 805	527 294
Annen egenkapital 01.01	499 805	527 294
Årets resultat	-198 310	-27 489
Annen egenkapital 31.12	301 495	499 805
SUM EGENKAPITAL 31.12	301 495	499 805

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



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: • 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

mfi – planer husrekke

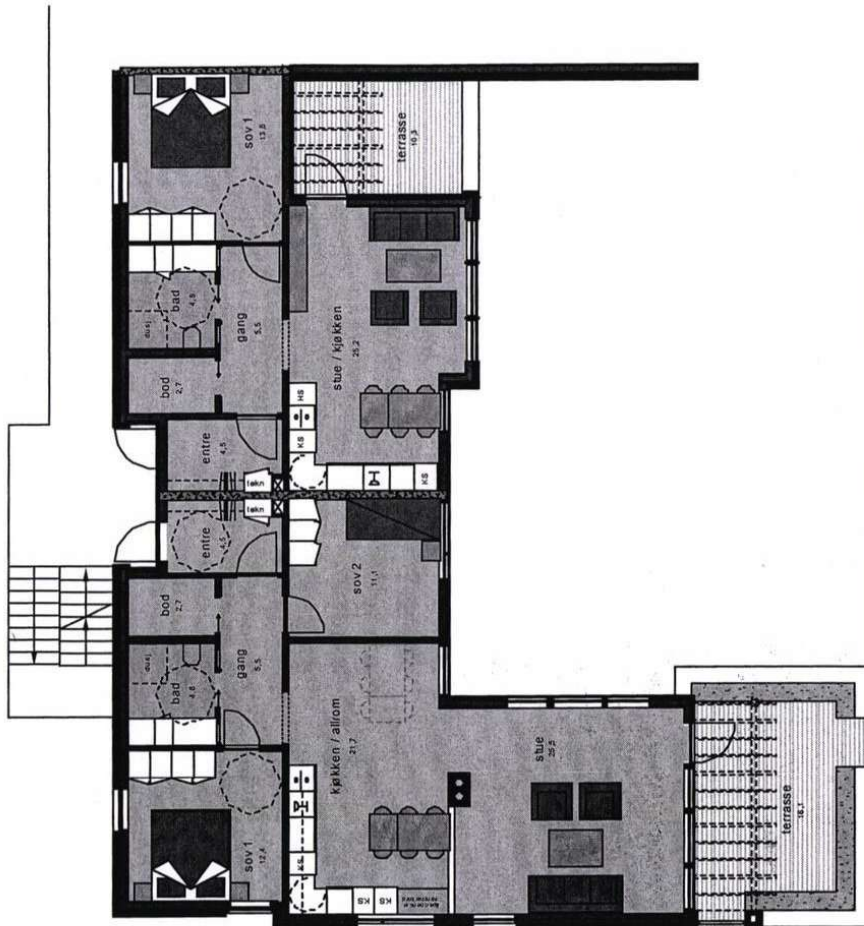
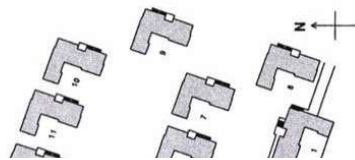
Det handler om å leve!
Orkdal
OBBL Boligbyggelag

je

4-5

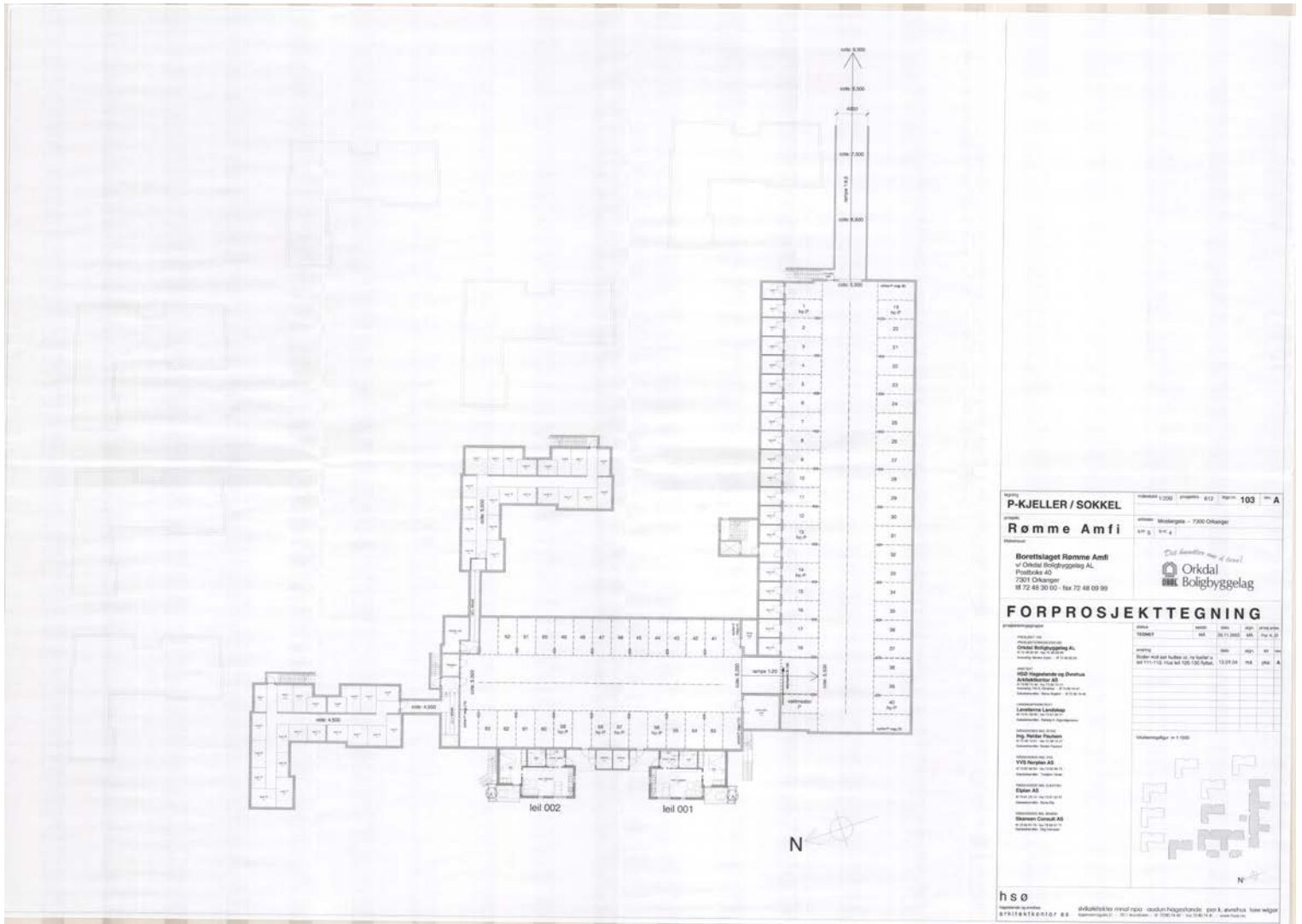
ns 91 m²

ns 57 m²



og øvrehus arkitektkontor as

Infomøte Orkanger 03.12.03





Reit kopi bekreftes:



Doknr: 197646 Tinglyst: 16.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SERVITUTTER – RØMME AMFI

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]

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

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

Denne erklæringen gis i tre likelydende originale eksemplarer.

Orkanger den 12.3.2010

Borettslaget Rømme Amfi
(signatur)





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


Vitneunderskrift

GEIR OLE SUMSTAD
Navn med blokkbokstaver

POSTARANTA 66

7300 ORKANGER
Adresse


Vitneunderskrift

ODD RUNE
Navn med blokkbokstaver

% ORKDAL SPAREBANK

Adresse





Nabolagsprofil

Mostargata 54 - Nabolaget Bårdshaug/Rømme - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rømme	3 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
Trondheim Værnes	1 t
Ørland lufthavn	2 t 1 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	10 min
302 elever, 20 klasser	
0.9 km	
Evjen skole (1-7 kl.)	4 min
163 elever, 13 klasser	
1.8 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
263 elever, 16 klasser	
0.7 km	
Orkdal vidaregåande skole	5 min
500 elever	
2.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	3 min
Franslykkja Ladepark	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

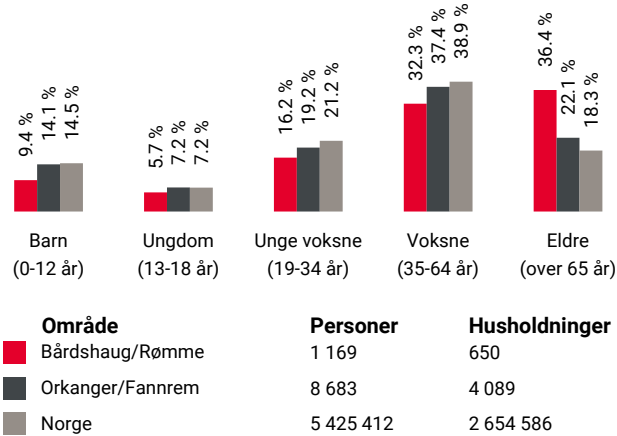
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	16 min
79 barn	
1.3 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	16 min
101 barn	
1.3 km	
Evjen barnehage (1-5 år)	4 min
131 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Kiwi Orkanger	6 min
Coop Mega Orkanger	8 min
Post i butikk, PostNord	
0.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



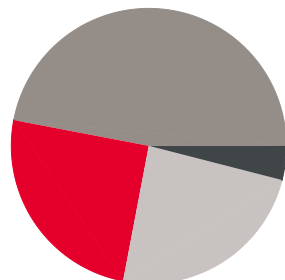
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

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

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

9 min 🚶



Boots apotek Orkla

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



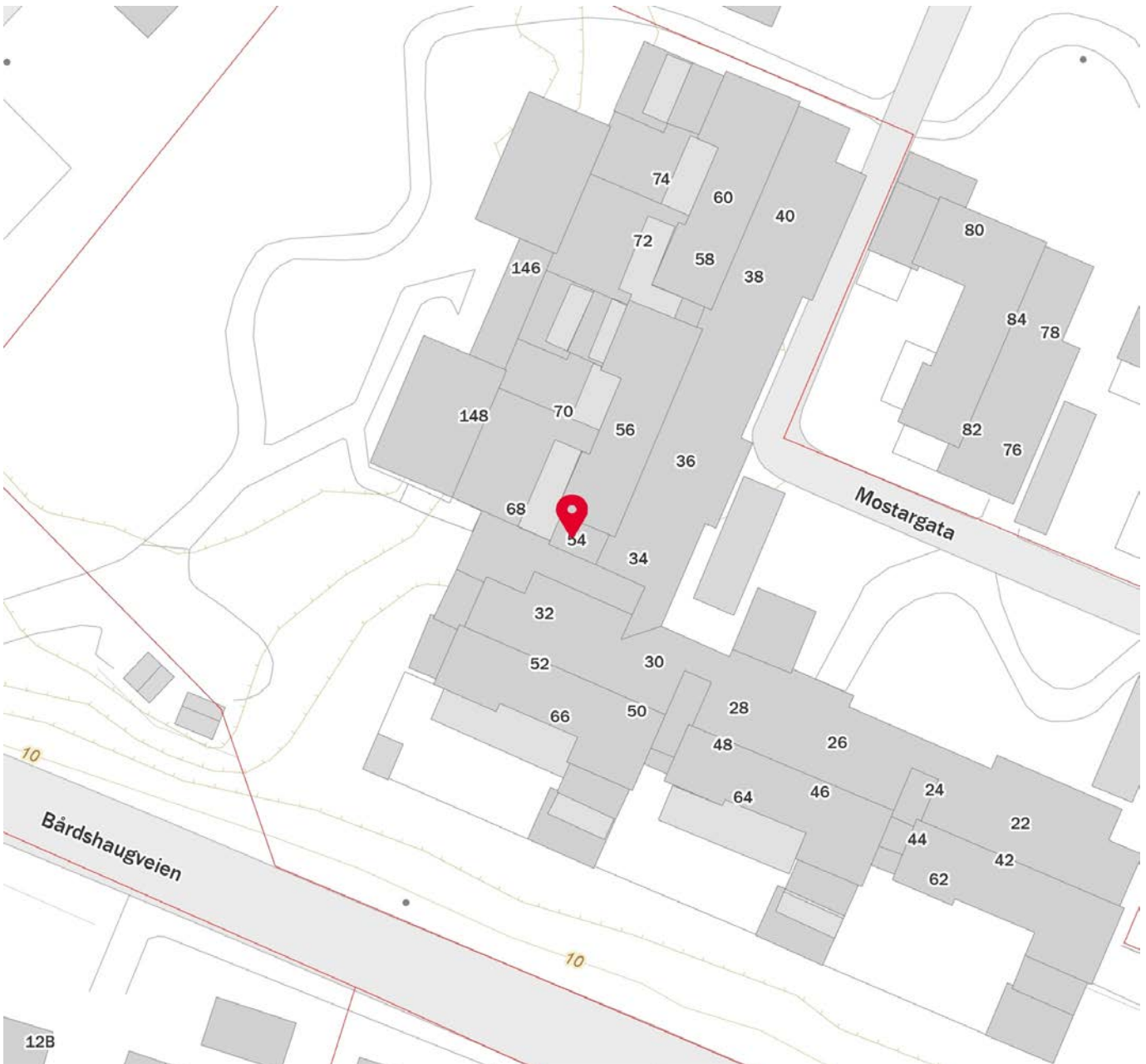
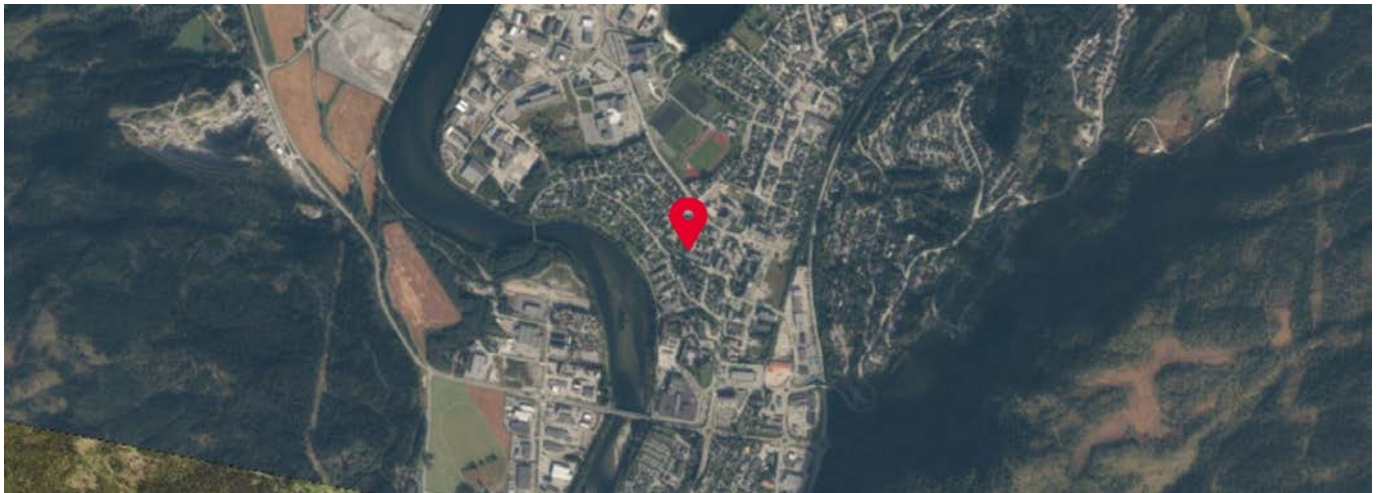
0%

50%

Bårdshaug/Rømme
Orkanger/Fannrem
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 54
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre