S&T EIENDOM



Bygg F

RØMMETUNET

RØMMETUNET

Nytt og levende boligområde, med topp moderne leiligheter i ❤ av Orkanger

S&T EIENDOM

TOBB

EiendomsMegler 1

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter.
Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 23. oktober 2026.
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg. Foto: Allsidig Design.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Innhold



Velkommen til Rømmetunet

Side 8



Alt helt nytt

Side 12



Nabolagsprofil

Side 18



Utbygger

Side 24



Etasjeplaner og plantegninger

Side 25



Deklarasjon og kjøpsbetingelser

Side 57

Bilde fra ferdigstilt leilighet i bygg C

Mange ønsker seg en topp moderne leilighet – kun en spasertur fra «alt».

Rømmetunet byr på det – og veldig mye mer.

Rømmetunet er stedet for å nyte livet med god samvittighet, og å glemme alt som heter snømåking, plenklipping, kjedelig vedlikehold og oppussing. Bilen parkerer du enkelt i parkeringskjelleren – og der vil den stå godt. Med beliggenhet midt i hjertet av Orkanger sentrum, trenger du den ikke for å komme til butikker og servicetjenester.

Vi legger vekt på flotte uteområder, og Rømmetunet vil by på utendørs glede både for liten og stor. Her kan vi nevne blant annet lekeplasser, flotte grøntområder og sittegrupper, i rolige og idylliske omgivelser. Rømmetunet blir rett og slett et sted hvor det er godt å komme hjem til.

Illustrasjon . Endringer vil forekomme.

Alt moderne. Alt nytt.

Rømmetunet bygg F består av 24 leiligheter fra 43 til 88 m2 BRA-I midt i Orkanger sentrum. Bygget strekker seg over 4 etasjer der alle leiligheter har en egen veranda, gode planløsninger og flott moderne standard.

- Parkeringsplasser i parkeringskjeller*
- Heis
- Sørvendte uteplasser
- Moderne kjøkken
- Vannbåren gulvvarme
- God takhøyde

*Se prisliste

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Foto fra ferdigstilt leilighet som har gjort tilvalg.

Lettvint hverdag

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Ingen har brukt kjøkkenet eller badet før deg. En helt ny bolig betyr også at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Lettvint, ikke sant?

Kjøper du bolig tidlig i byggeprosessen får du større muligheter til å sette ditt eget personlige preg på boligen ved å gjøre innredningsvalg på blant annet gulv, bad og kjøkken.

Tilvalg du kan gjøre

- Parkett
- Innerdører
- Farge på vegger
- Flis
- Sanitærutstyr
- Antall og plassering av el. punkter
- Kjøkken, bad og garderobe*

Se side 56 for mer informasjon og frister for tilvalg.

*NB! Vann og avløpsplassering kan ikke endres

Foto fra ferdigstilt leilighet som har gjort tilvalg.



Blanke ark på Rømmetunet

Mange har nok lekt med tanken om å pakke vekk rot, ræl og alt som hoper seg opp hjemme, kjøre det på gjenvinningsstasjonen og starte helt fra scratch. Det har Stig Vaslag og Anne Mette Laksøyen gjort, nesten i alle fall.

> «Det er enkelt, nesten litt for enkelt», sier Stig.

Han sikter til den helt nye leiligheten på Rømmetunet. Her har han og Anne Mette byttet ut det store huset i Laksøybygda med ei 60 kvm leilighet i fjerde etasje. Alt av møbler og inventar har de satt igjen til den nye eieren og erstattet med helt nye fra Møbelringen på Orkanger.

«Vi har gjort mye», forteller han. Da de først skulle flytte til et nytt sted, ønsket de å gjøre det til sitt helt eget. Det største inngrepet er stua. Her har de valgt å fjerne det som i planløsningen var et soverom, rette ut veggen og senke taket. Resultatet ble en stor stue med ekstra god plass til både sofa og spisebord. For det er lite som er overlatt til tilfeldighetene. Langs veggen i stua har de plassbygd TV'en med spiler og bakgrunnsplater. Spilene går igjen både i gangen og på soverommet. I tillegg har de valgt andre farger på gulv og vegger, samt et sort kjøkken med marmordetaljer.

Paret, som begge opprinnelig er Meldalinger, var lei dårlig vei, vedlikehold og avstand. Og selv om det satt langt inne å forlate Laksøybygda var prosessen fra oppdagelse til kjøp effektiv.

«Jeg tror ikke vi brukte mer enn et kvarter på å bestemme oss», ler Stig. «Prosessen med kjøp og salg gikk helt elegant for seg»

Stig har tidligere jobbet i transport- og anleggsbransjen, hvor han drev et eget kranbilfirma, men har den siste tiden støtt på noen helsemessige utfordringer.

> «Det er deilig å slippe å tenke - bare å gå inn døra og ferdig med det», sier han.

Omstendighetene ble den avgjørende faktoren for å flytte til Rømmetunet.

«Vi ble liksom sittende og se på alt som skulle vært gjort», legger Anne Mette til.

Huset i Laksøybyda er en del av Anne Mettes familiegård. Selve huset ble solgt alene, resten tilhører hennes bror. I tillegg bor foreldrene fortsatt på gården. Hun syns det var trist å skulle forlate hjemmet sitt, både huset, gården og Laksøybygda. Men nå trives hun allerede i den nye tilværelsen.

«Det er bedre å flytte enn å se på at alt forfaller», sier hun. «Også har vi fortsatt mulighet til å dra dit»

Stig så mørkt på nok en vinter med snø, is og dårlig vei. Nå har de bare én bil og beveger seg mest til fots – besparende både for lommeboka og miljøet. Også trives de godt ute.

> «Vi er glade i å gå tur, og det er mange fine turmuligheter her», sier Anne Mette. «Og kort avstand til både Vannspeilet, Ulvåsen og Orklaparken», utfyller Stig.

Med seg på tur har de Boston Terrier Ulrik – som også nyter den nye tilværelsen i leilighet. Selv om det blir mindre tid ute, er han både tillitsfull og trygg, og er gjerne den som står opp sist om morgenen.

Med hund, barn og barnebarn på besøk og ikke minst et lass av ting og tang var Anne Mette redd leiligheten skulle bli for liten, spesielt med bare ett soverom. Men det skulle vise seg at det å ha mindre ting gjør at alt faktisk virker litt større. I tillegg bor dattera i etasjen under.

«Det er jo en prosess å flytte et helt hus i ei lita leilighet. Derfor kjøpte vi alle møbler i fjor og satte de på lager. Vi ringte bare Møbelringen, så fikk vi hjelp på et kvarter», forteller Stig

De forteller også om en ryddig prosess med S&T Eiendom.

«De er så mye til hjelp, og så veldig løsningsorienterte», forteller Anne Mette.

Begge trekker frem tilgjengeligheten de har opplevd helt fra kjøp til innflytting. Stig forteller også at de til og med fikk hjelp med å få inn sofaen i leiligheten. De er i tillegg glad megleren foreslo å ta ned veggen i stua, og setter pris på alle tips og forslag de har fått, og ikke minst tilpasninger som er gjort.

«Det ble akkurat som jeg tenkte det», avslutter Stig.

Tekst og foto: Allsidig Design









Din personlige stil

Å flytte inn i en bolig du selv har satt preg på er viktig for svært mange.

– Jeg er engasjert i det jeg jobber med, og det er ingen tilfeldigheter i det jeg gjør. Sitter i produktutvalget til Møbelringen sentralt og er oppdatert på trender og farger. For meg handler det alltid om å skape gode hjem etter hver enkelts behov og smak.

Når du skal møblere og innrede et hjem står du ovenfor mange viktige valg. Kjersti ved Møbelringen Orkanger tilbyr deg interiørveiledning enten du ønsker å kjøpe ny sofa eller ønsker å møblere en helt ny bolig. Sammen tar dere en grundig gjennomgang og finner skreddersydde løsninger.

MØBELRINGEN

Kontakt: Kjersti Rostad
Mobil 41 41 04 18



Nabolagsprofil Bårdshaug / Rømme

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Orkanger torg Linje 310, 410, 420, 470, 4101	2 min 0.2 km	
Melhus skysstasjon Linje 21, 25, 26, 72	28 min 29.4 km	
Trondheim Værnes	57 min	
Ørland lufthavn	1 t 32 min	

SKOLER

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 280 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Evjen skole (1-7 kl.) 150 elever, 7 klasser	23 min 1.9 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	4 min 2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Orkanger torg, Orkdal	4 min
Rådhuset (ansatte), Orkdal	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

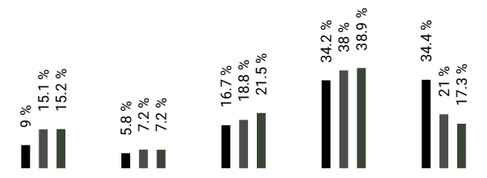
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bårdshaug/Rømme	1 047	554
Orkanger/Fannrem	8 205	3 776
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Rianmyra barnehage (0-5 år) 120 barn, 6 avdelinger	12 min 1 km
Orkanger barnehage (0-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	13 min 1.1 km
Evjen barnehage (0-6 år) 131 barn, 7 avdelinger	24 min 2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Orkanger Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Orkanger Søndagsåpent	7 min 0.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

GATEPARKERING

Lett 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

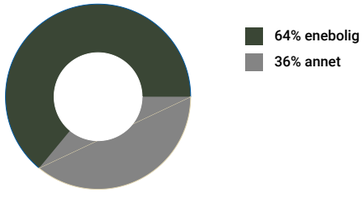
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Orkanger barneskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Orkanger idrettspark Fotball, friidrett	6 min 0.5 km
Max-gym Orkanger	9 min
3T-Orkanger	13 min
Orklandbadet	13 min
Klatrehallen	11 min
Gammelosen / Vannspeilet	13 min

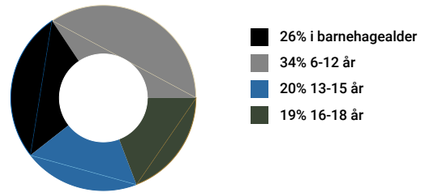
BOLIGMASSE



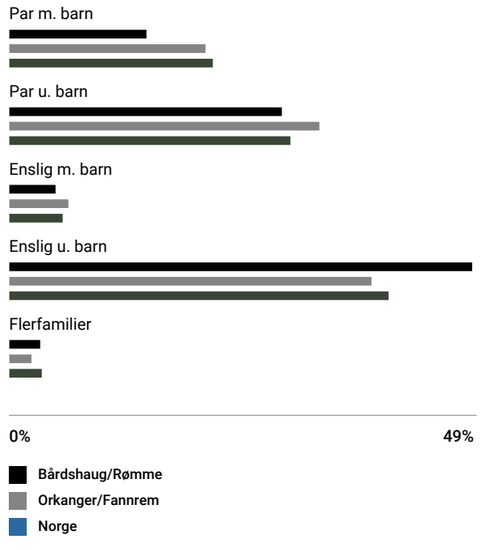
VARER/TJENESTER

AMFI Orkanger	9 min
Boots apotek Orkla	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

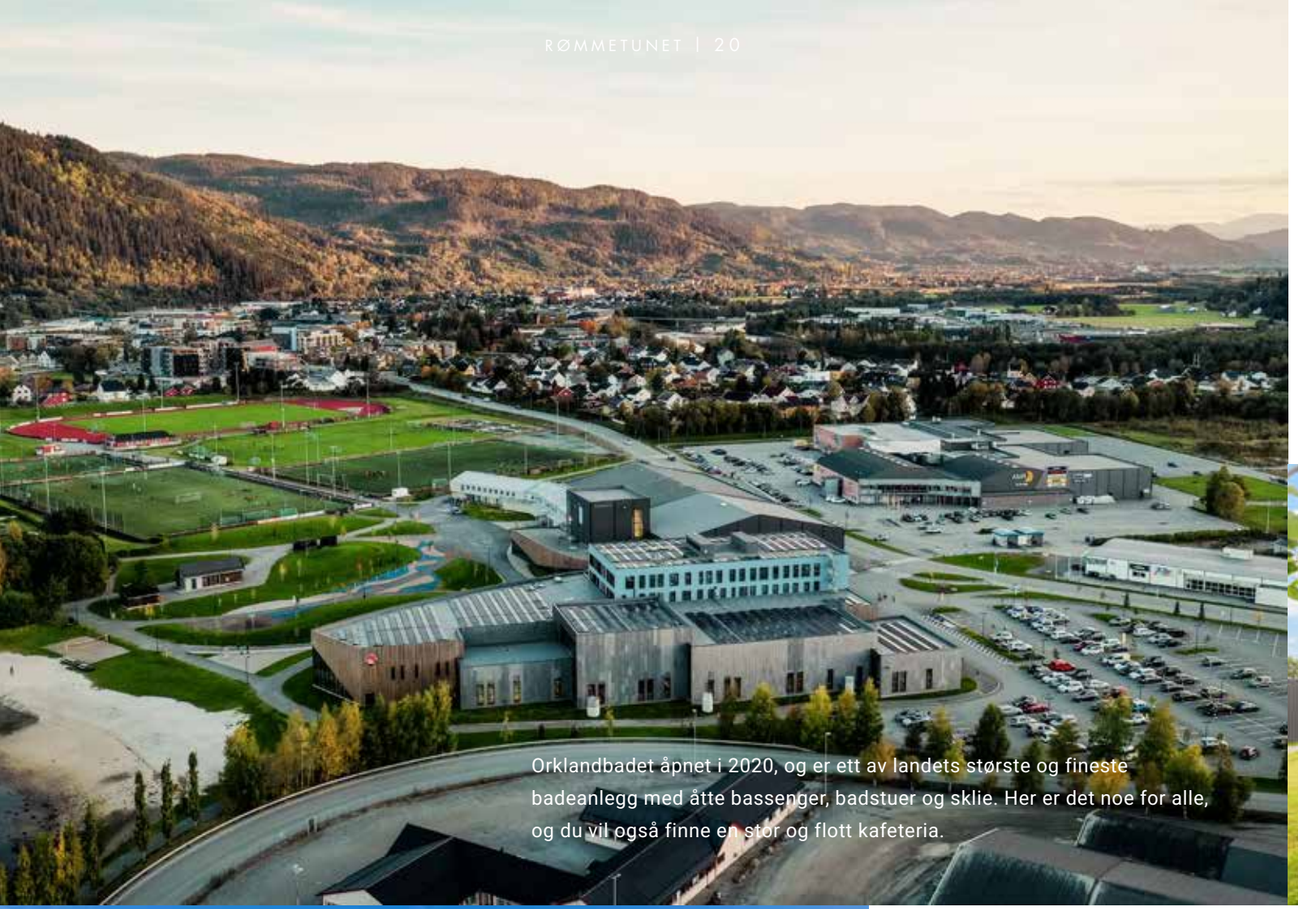


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	42%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Orklandbadet åpnet i 2020, og er ett av landets største og fineste badeanlegg med åtte bassenger, badstuer og sklie. Her er det noe for alle, og du vil også finne en stor og flott kafeteria.

Orkanger var fra 1590-årene sete for sorenskriveren i «Orkdal og Guldal». Stedets historie er knyttet til elvas ressurser – fiske og trelast, og fra 1654 til driften av Løkken verk, hvor Orkanger var utskipingshavn.





Navnet Orkanger ble først introdusert da den nye kommunen Orkanger ble etablert for sentrumsområdet i 1920; denne ble slått sammen med tre andre kommuner til Orkdal i 1963. Omkring 1980 vokste Orkanger sammen med det mindre tettstedet Fannrem i sør, og Statistisk Sentralbyrå teller nå folketall for det samlede tettstedet Fannrem/Orkanger.



Orkanger er et handels- og industrisenter med variert industri, blant annet verksted-industri, næringsmiddel-industri, trevareindustri, kjemisk industri og produksjon av mineralske produkter. Tettstedet har også sykehus og videregående skole, og fikk «bystatus» i 2014.

Kompis åpnet høsten 2022 dørene på Rømmetunet – en kul og ujålete familierestaurant som ofte er lokalisert på litt utradisjonelle steder. Akkurat som Orkanger.



AMFI Orkanger ligger i sentrum av Orkanger. Her finner du rundt 50 butikker og spisesteder som f.eks Sabrura hvis du får lyst på noe godt å spise.

SABRURA









Utomhusplan



- Formålsgrense reg.plan
- Eiendomsgrense
- Tiltaksgrense
- Omriss kjeller
- Eks. kote - ekv. 100 cm
- Nye koter - ekv. 50 cm
- Granittkantstein med vis
- Betongmur (nedkjøring p-kjeller)
- Terrassse
- Betongstein felt og kanter
- Asfalt
- Fast fallunderlag
- Sandkassesand
- Grusbane
- Plen
- Buskfelt/stauder
- Blomster/stauder
- Opphøyd plantekasse - h=50 cm
- Nytt tre
- Benker/benkebord
- Løse møbler
- Nedgravd avfallsbeholder 5 m3
- 7s Sykkelparkering m. stativ
- Lekeutstyr



Salvesen & Thams Eiendom – den største eiendomsutvikleren i Orkland kommune

Salvesen og Thams Eiendom er den største eiendomsutvikleren på Orkanger gjennom fokusområdene S&T Bolig og S&T Næring.

Selskapet har bygd over 250 boenheter på Orkanger de senere år, og har en tomtebank med ca 300 byggeklare tomter samt ca 300 sentrumsnære leiligheter under utvikling og salg.

I tillegg har selskapet en betydelig portefølje av næringseiendommer innen kontor, industri og handel.

Arve Kristiansen,
Kundekonsulent for prosjektet
arve@st-eiendom.no
Tlf. 905 84 588





Martin Wormdal
Prosjektleder
martin@st-eiendom.no
Tlf. 995 70 898

Tegninger

- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Fasader

Fasade vest



Fasade sør



Fasade Sør

Fasade nord

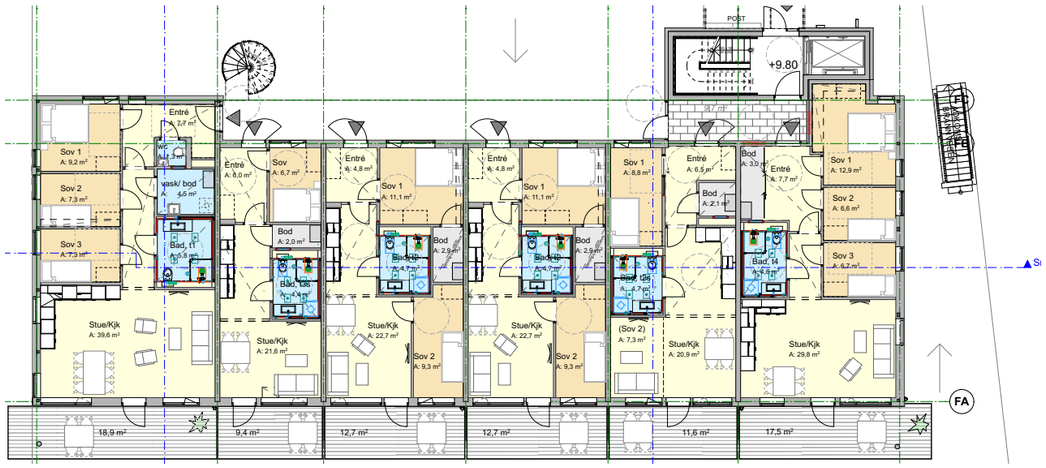


1:200 Fasade Nord

Fasade øst



Etasjeplaner



F1-6
88 BRA-I

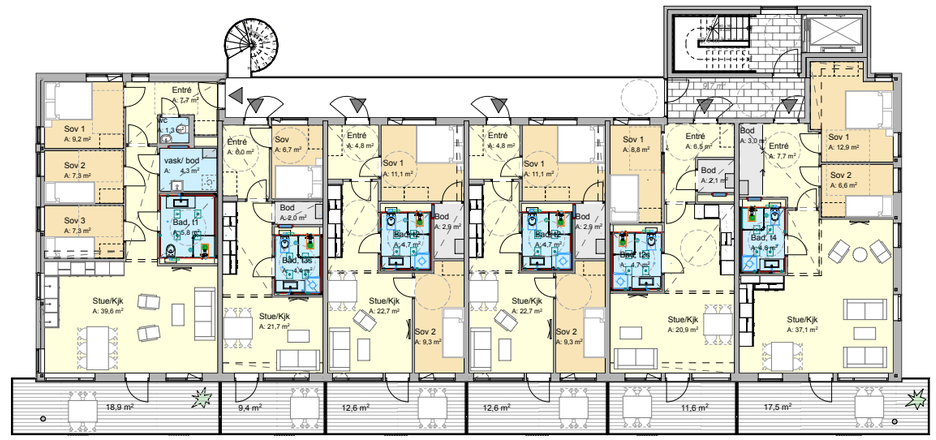
F1-5
43 BRA-I

F1-4
59 BRA-I

F1-3
59 BRA-I

F1-2
54 BRA-I

F1-1
75 BRA-I



F3-6
88 BRA-I

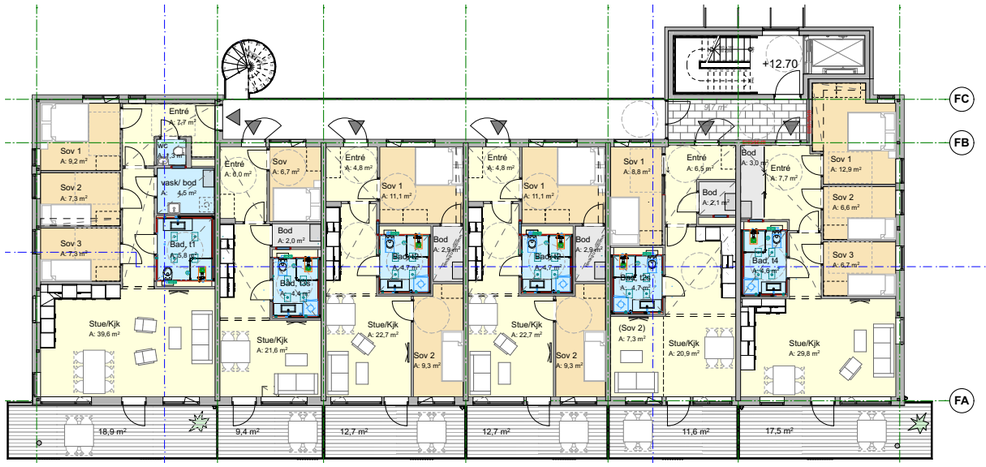
F3-5
44 BRA-I

F3-4
59 BRA-I

F3-3
59 BRA-I

F3-2
54 BRA-I

F3-1
75 BRA-I



F2-6
88 BRA-I

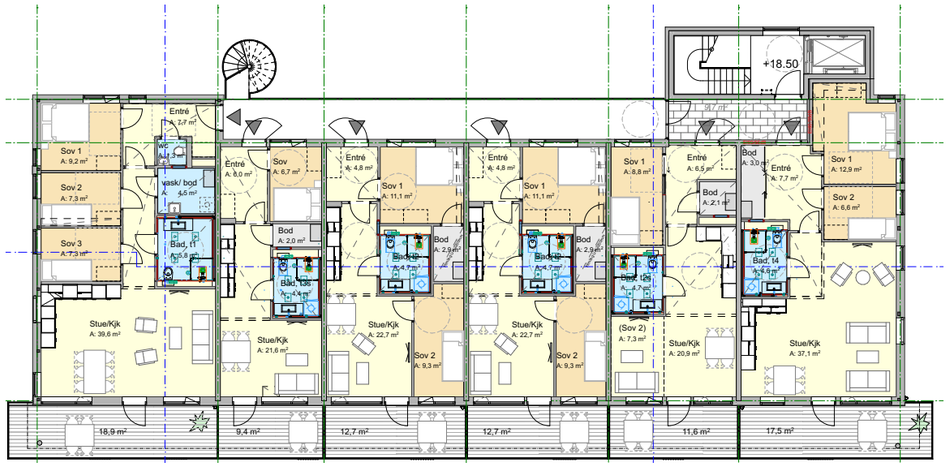
F2-5
44 BRA-I

F2-4
59 BRA-I

F2-3
59 BRA-I

F2-2
54 BRA-I

F2-1
75 BRA-I



F4-6
88 BRA-I

F4-5
44 BRA-I

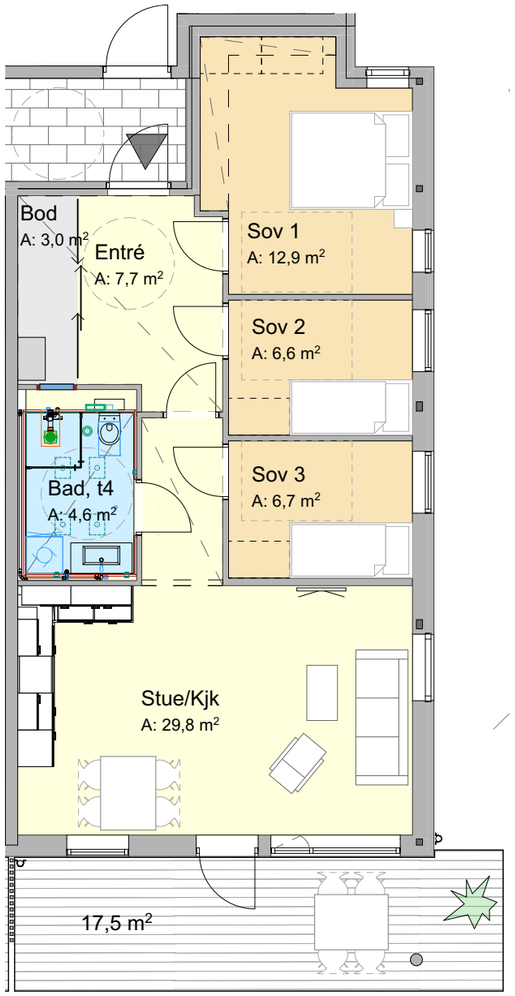
F4-4
59 BRA-I

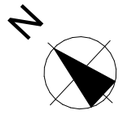
F4-3
59 BRA-I

F4-2
54 BRA-I

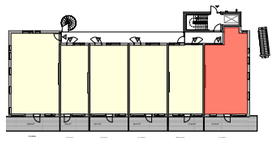
F4-1
75 BRA-I

LEILIGHET **F1-1** | 1. ETASJE | 4-ROMS

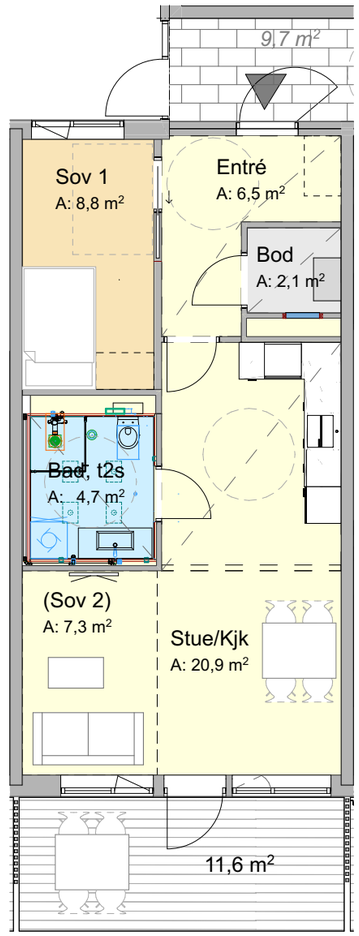


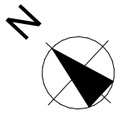


75 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 80 m² BRA	
3 SOVEROM	17,5 m² BALKONG

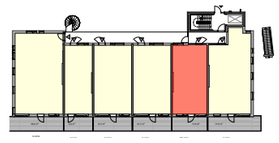


LEILIGHET **F1-2** | 1. ETASJE | 2 / 3-ROMS

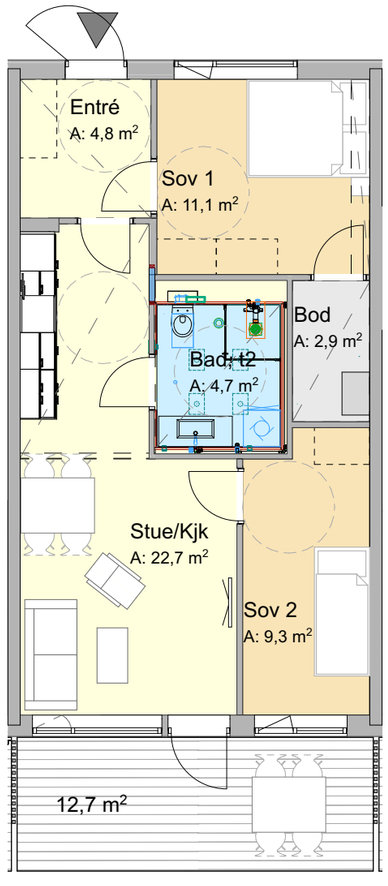




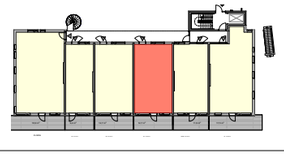
54 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 59 m² BRA	
1(2) SOVEROM	11,6 m² BALKONG



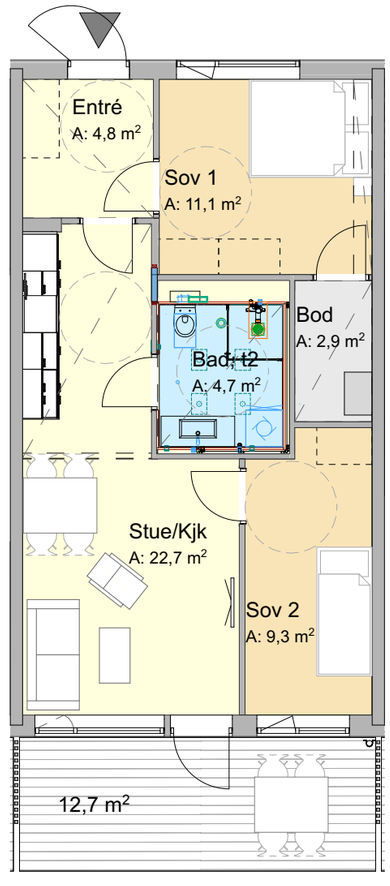
LEILIGHET **F1-3** | 1. ETASJE | 3-ROMS



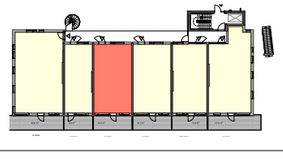
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



LEILIGHET **F1-4** | 1. ETASJE | 3-ROMS

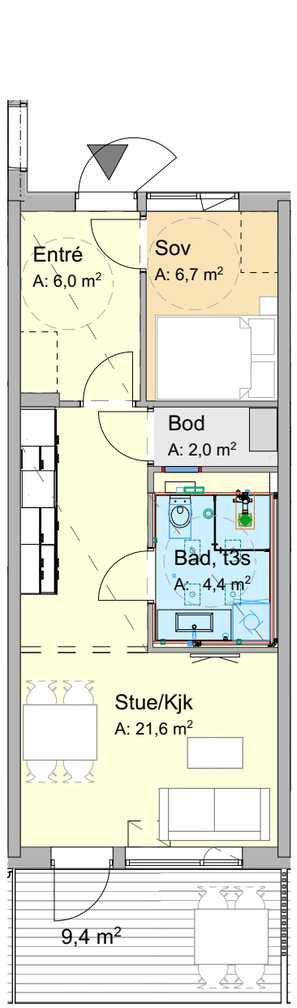


59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG

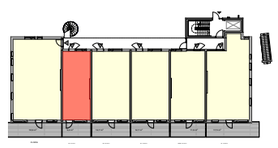


Det er avdekt loddavvik på betongvegg på stue og soverom 2 i leilighet F1-4. Tolleransekravet iht. NS8420 er 8 mm, det målte avviket er på 12 mm. Avviket har ingen bygningsmessige konsekvenser.

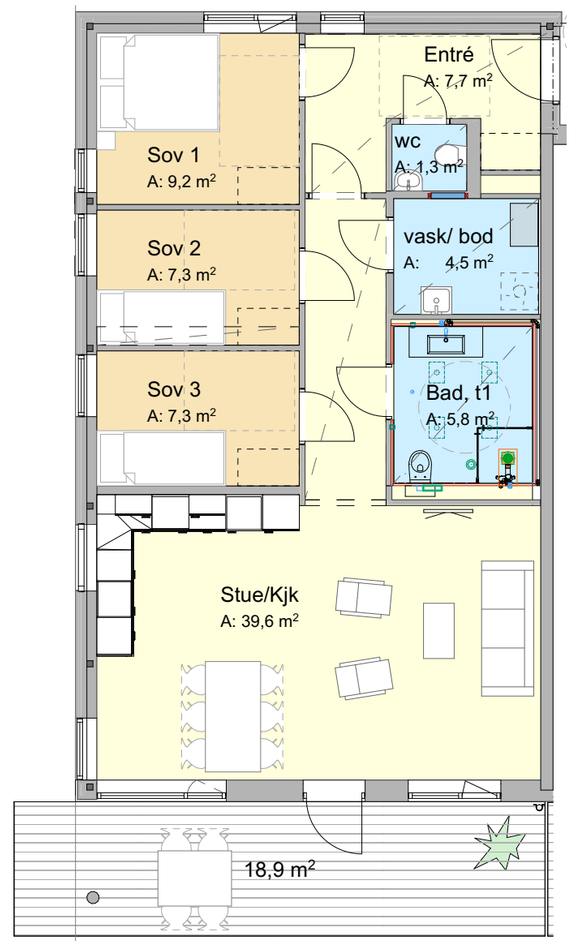
LEILIGHET **F1-5** | 1. ETASJE | 2 -ROMS



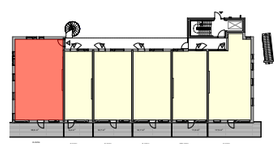
43 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 48 m² BRA	
1 SOVEROM	9,4 m² BALKONG



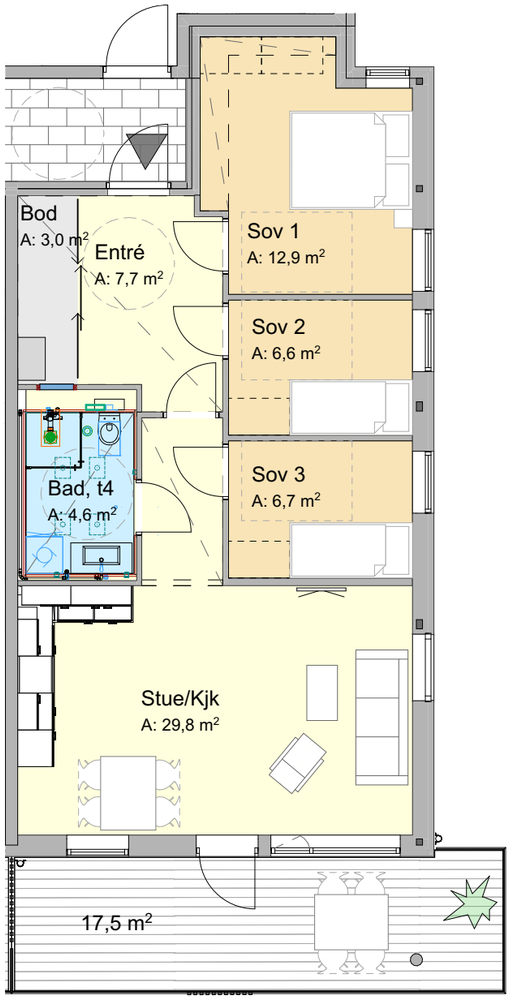
LEILIGHET **F1-6** | 1. ETASJE | 4-ROMS



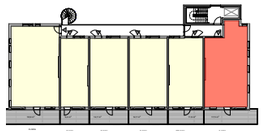
88 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 93 m² BRA	
3 SOVEROM	18,9 m² BALKONG



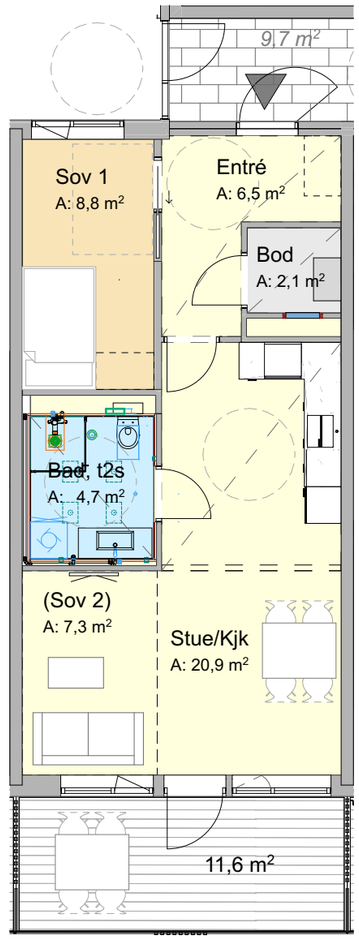
LEILIGHET **F2-1** | 2. ETASJE | 4-ROMS



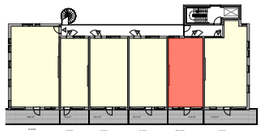
75 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 80 m² BRA	
3 SOVEROM	17,5 M² BALKONG



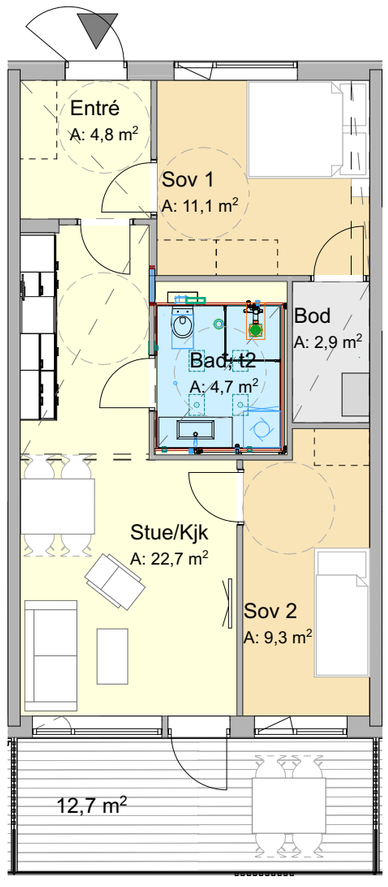
LEILIGHET **F2-2** | 2. ETASJE | 2/3-ROMS



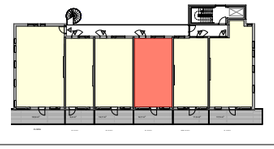
54 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 59 m² BRA	
1 (2) SOVEROM	11,6 m² BALKONG



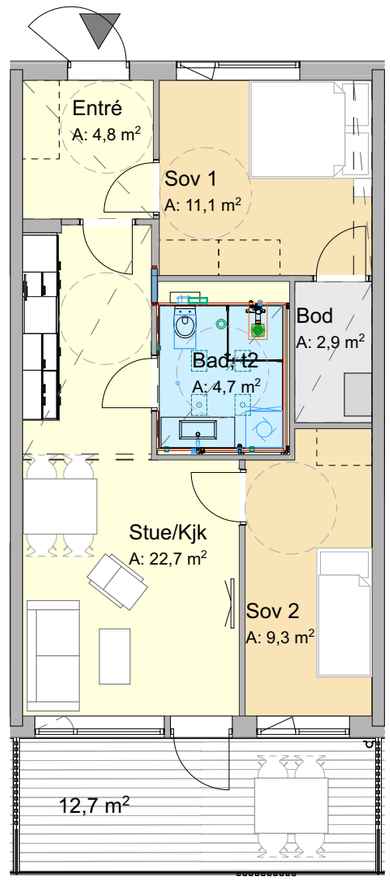
LEILIGHET **F2-3** | 2. ETASJE | 3-ROMS



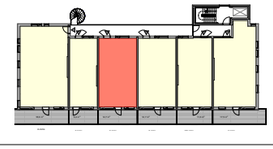
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



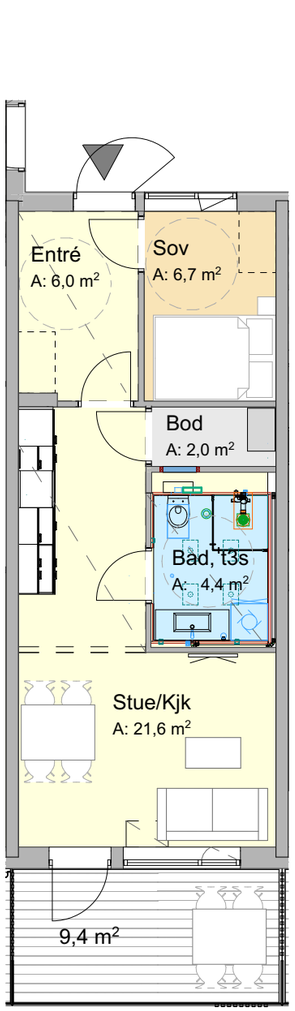
LEILIGHET **F2-4** | 2. ETASJE | 3-ROMS



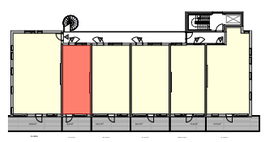
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



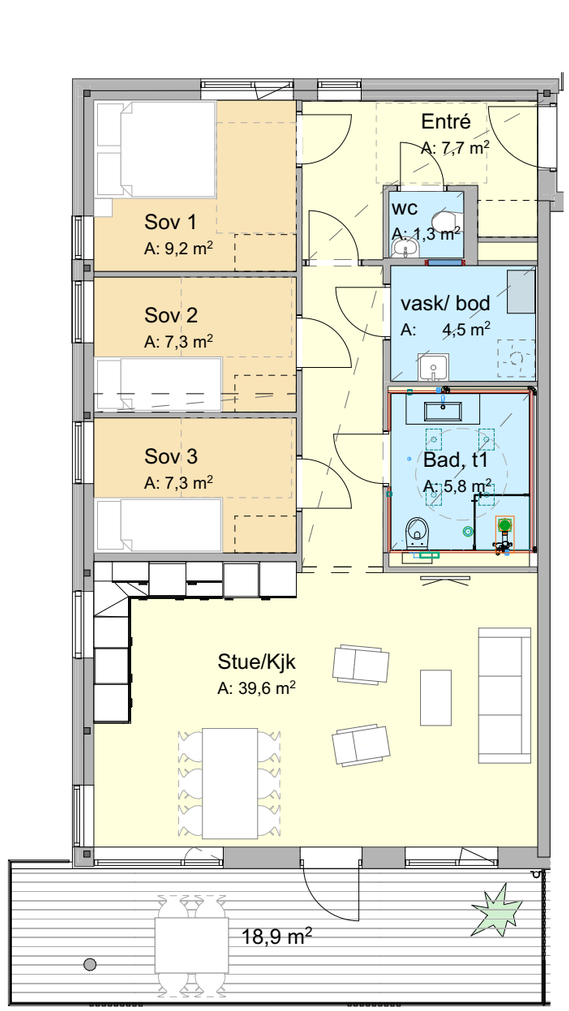
LEILIGHET **F2-5** | 2. ETASJE | 2 -ROMS



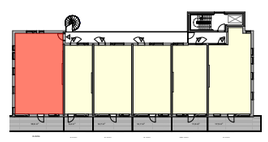
44 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 49 m² BRA	
1 SOVEROM	9,4 m² BALKONG



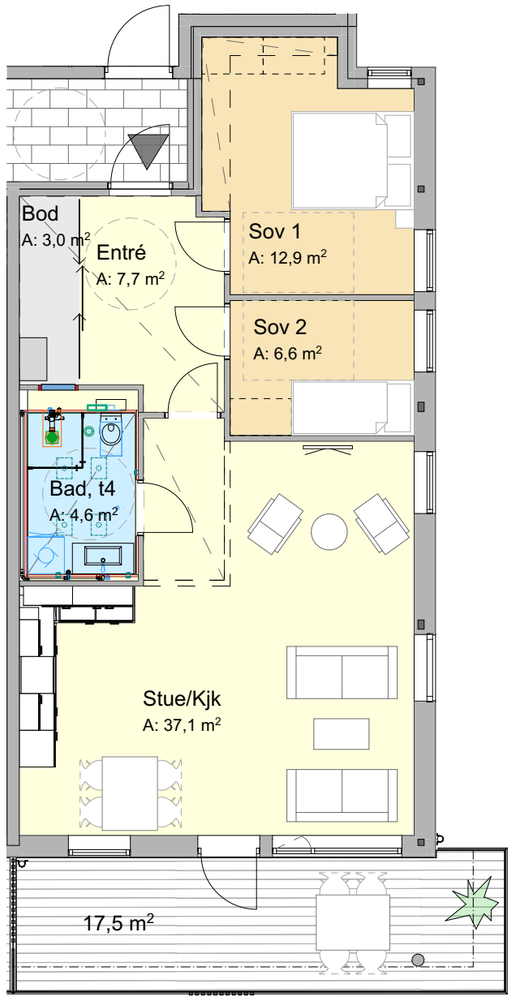
LEILIGHET **F2-6** | 2. ETASJE | 4-ROMS



88 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 93 m² BRA	
3 SOVEROM	18,9 m² BALKONG

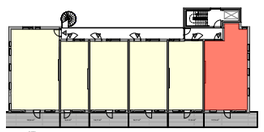


LEILIGHET **F3-1** | 3. ETASJE | 3-ROMS

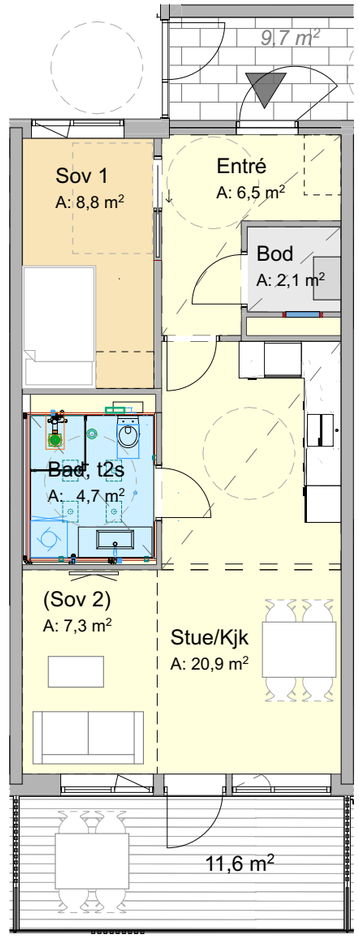


Det er ikke gulvvarme i arealet der soverom 3 opprinnelig var tegnet inn. Konf. megler.

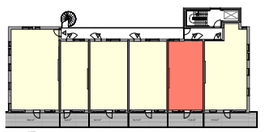
75 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 80 BRA	
2 SOVEROM	17,5 M² BALKONG



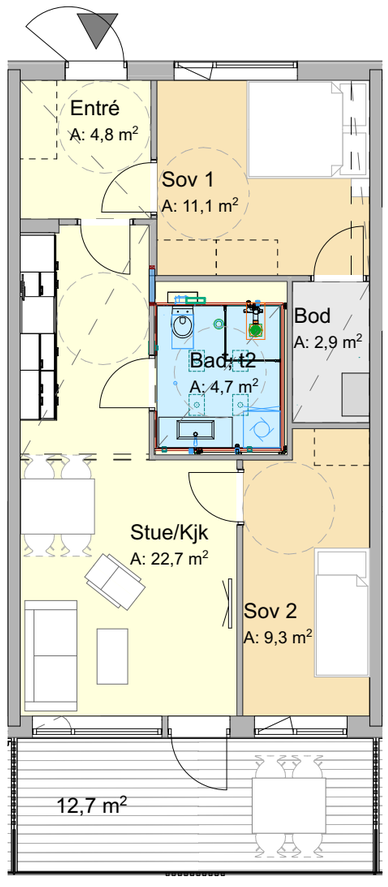
LEILIGHET **F3-2** | 3. ETASJE | 2/3-ROMS



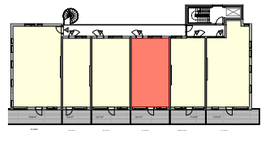
54 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 59 m² BRA	
1(2) SOVEROM	11,6 M² BALKONG



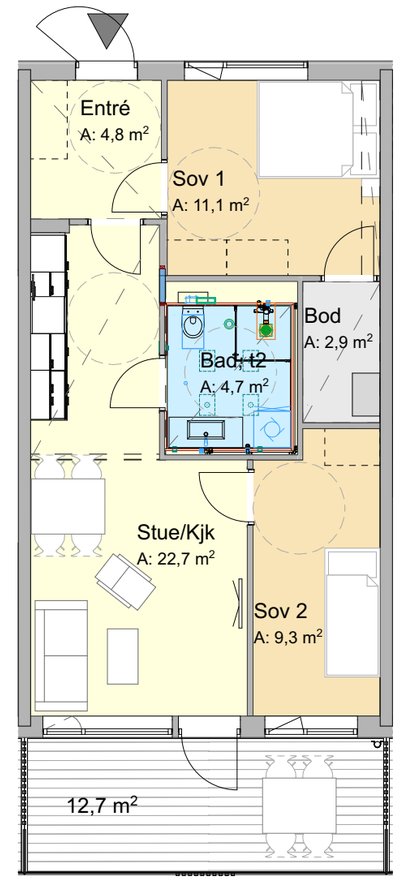
LEILIGHET **F3-3** | 3. ETASJE | 3-ROMS



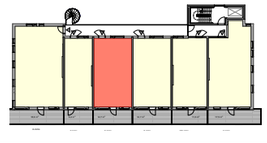
59 m² BRA-I	
6 m² BRA-E / 65 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



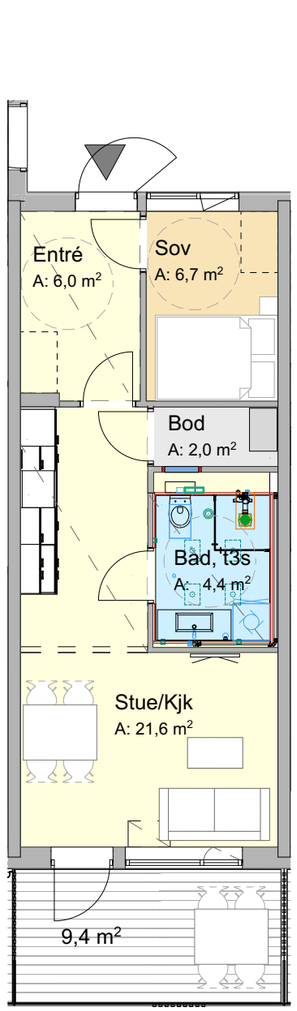
LEILIGHET **F3-4** | 3. ETASJE | 3-ROMS



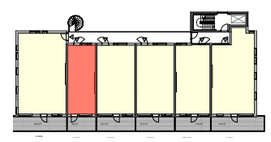
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



LEILIGHET **F3-5** | 3. ETASJE | 2 -ROMS



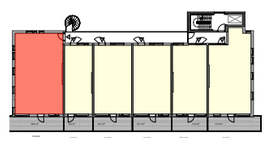
44 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 49 BRA	
1 SOVEROM	9,4 m² BALKONG



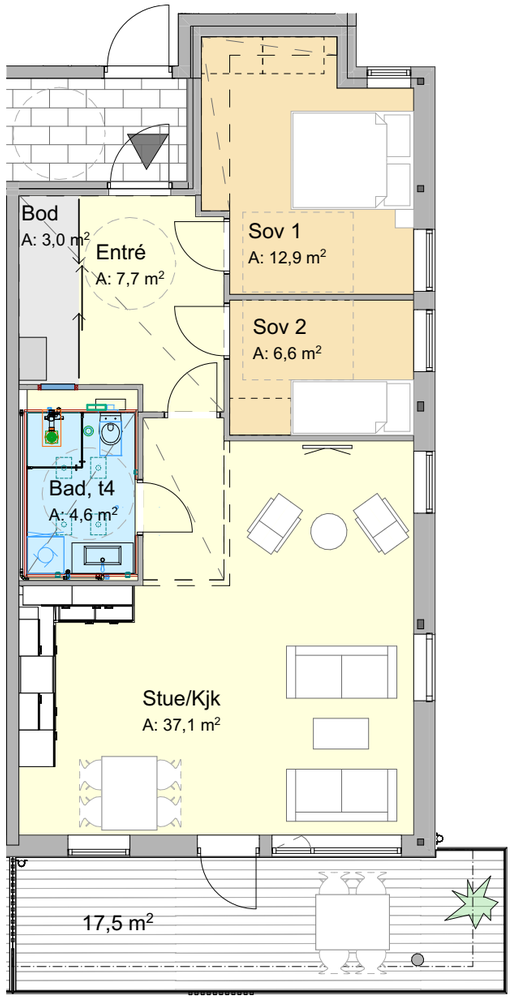
LEILIGHET **F3-6** | 3. ETASJE | 4-ROMS



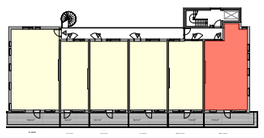
88 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 93 m² BRA	
3 SOVEROM	18,9 m² BALKONG



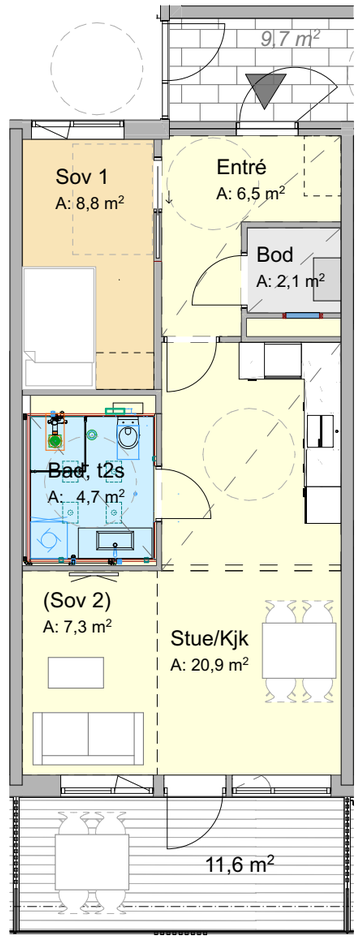
LEILIGHET **F4-1** | 4. ETASJE | 3 -ROMS



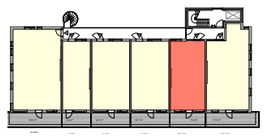
75 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 80 BRA	
3 SOVEROM	17,5 m² BALKONG



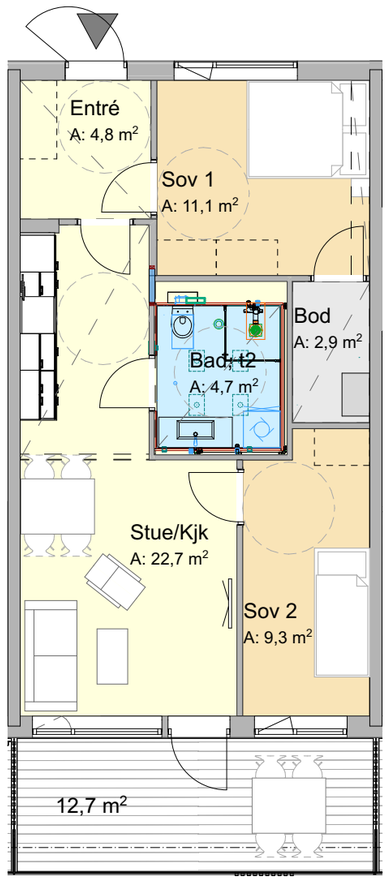
LEILIGHET **F4-2** | 4. ETASJE | 3-ROMS



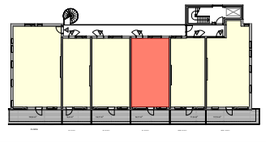
54 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 59 m² BRA	
1 SOVEROM	11,6 m² BALKONG



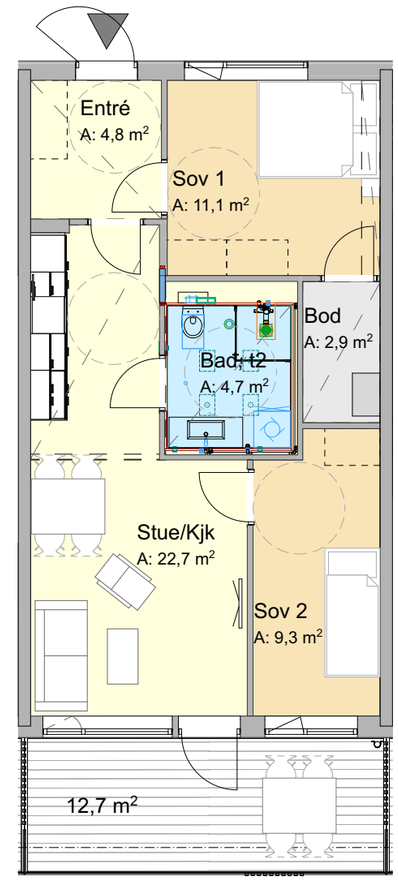
LEILIGHET **F4-3** | 4. ETASJE | 3-ROMS



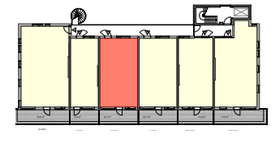
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



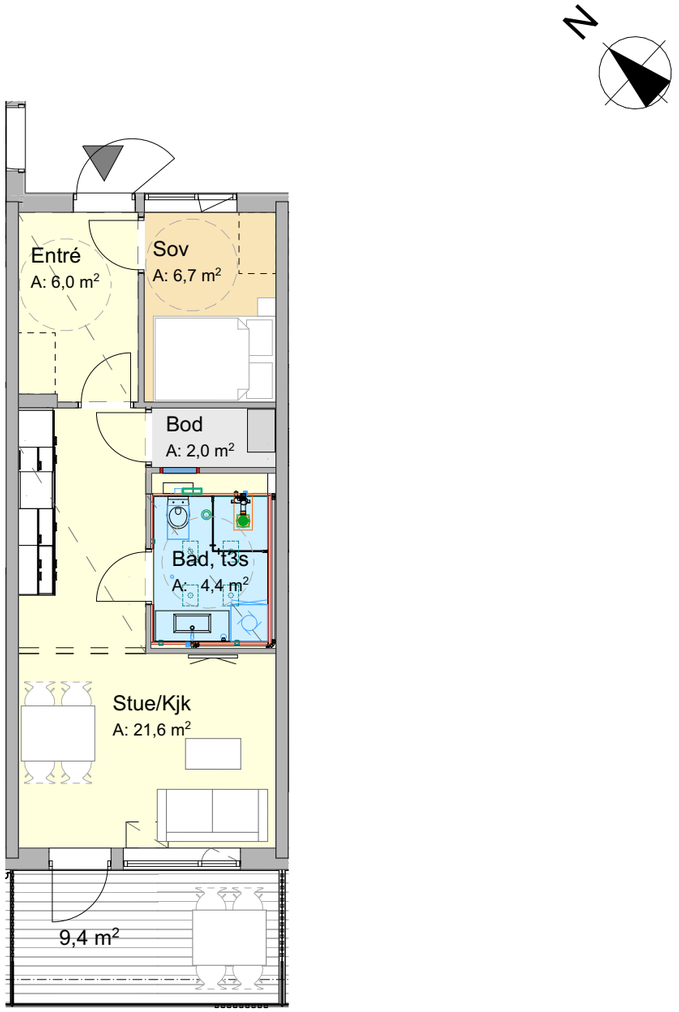
LEILIGHET **F4-4** | 4. ETASJE | 3-ROMS



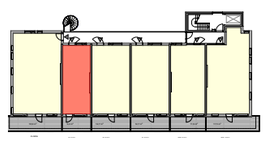
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



LEILIGHET **F4-5** | 4. ETASJE | 2-ROMS



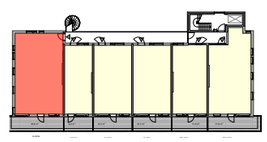
44 m² BRA-I	
7 m² BRA-E / 51 m² BRA	
1 SOVEROM	9,4 m² BALKONG



LEILIGHET **F4-6** | 4. ETASJE | 4-ROMS



88 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 93 m² BRA	
3 SOVEROM	18,9 m² BALKONG



Leveransebeskrivelse og kjøpsbetingelser

Deklarasjon for Rømmetunet, bygg F

FASADER
Stående bordkledning som spilepanel, beiset eller malt.
Liggende bordkledning som spilepanel, beiset eller malt
Sementbaserte fasadeplater, Cemrit Zenit el. tilsv.
Fasader, vinduer og dører leveres med nødvendig isolering, støydemping og brannmotstand iht. forskriftskrav.

OPPVARMING
Der det er behov vil fellesarealer varmes opp med radiatorer/panelovner

MÅLING
Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver leilighet - fjernavlesning. Felles fjernvarmeabonnement for sameiet belastes andelseierne over felleskostnadene. Individuelle strømmålere og abonnement - fjernavleses. Lys og varme i fellesarealer belastes over felleskostnadene. Individuell måling av forbruk varmt og kaldt vann - fjernavleses

AVFALL
Nedgravde avfallsbeholdere.

TV/DATA
Det inngås kollektiv avtale om leveranse av Bredbånd. Belastes over felleskostnadene.

BRANN
Heldekkende brannalarmanlegg med brannsentral og direktevarsling til brannvesen

UTOMHUS
Utomhusanlegg opparbeides som vist på tegning.
Veier, stier og plasser belegges med stein/asfalteres - opparbeidelse av plen, isådd

INNREDNING
Kjøkkeninnredning leveres med hvite fronter og skrog.
Benkeplater i laminat. Nedfelt stålvask.
Electrolux integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, integrert kombiskap og integrert stekeovn i stål m/ varmluft. Uttrekkbar Slimline ventilator

HIMLING
Takhøyde i oppholdsrom vil være opp mot 2,50 meter, mot krav 2,40 meter

Takhøyde i nedforet areal: entre, gang, bod og kjøkken, soverom og bad ved behov for fremføring av tekniske installasjoner vil være min. 2,2 m. Enkelte innkassinger må påregnes.

PARKETT
3-stavs parkett

LISTVERK
Gulvlister med synlig innfesting.
Rundt dører leveres hvitmalt listverk med synlig innfesting. Listfri overgang mellom vegg/himling
Listfri overgang vegg/vindussmyg .

VINDUER
Ferdigbehandlet karm, hvit innvendig, utvendig farge ihht arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgstegninger kan bli endret noe pga søyler i yttervegg
Alutre vinduer, dvs beslag i aluminium på yttersiden

BALKONGDØR
Malt hvit innvendig, utvendig farge iht arkitekttegning, glass iht arkitekttegning

INNVENDIGE DØRER
Glatt malt hvit, slagdør eller skyvedør iht. salgstegning.
Det er avdekt loddavvik på betongvegg på stue og soverom 2 i leilighet F1-4. Tolleransekravet iht. NS8420 er 8 mm, det målte avviket er på 12 mm. Avviket har ingen bygningsmessige konsekvenser.

Ytterdør
Farge iht. arkitekttegning, ytterdør har lik farge på inn- og utside.

Maling
leilighetene leveres malt i lys farge som standard. Type «Washed Linen» eller tilsvarende.

EL-ANLEGG
Leveres i all hovedsak som skjultanlegg.
I forbindelse med betong-/lydvegger må synlig tilførsel påregnes. Downlights på bad, armatur i entré, bod, soverom, balkong og ev. wc og vaskerom medfølger

SVAKSTRØM
Det legges opp til ett multimedieuttak for TV/bredbånd.
Porttelefon til felles inngangsdør

VENTILASJON
Balansert ventilasjon med forvarmet og filtrert luft.

Luftinntak på fasade og avkast over tak.
Ventilasjonsaggregat plasseres i innvendig bod.

OPPVARMING
Oppvarming vil skje ved vannbåren gulvvarme i leiligheter. Det leveres ikke gulvvarme i soverom og bod.

Klargjort for panelovner på soverom.

SPRINKLING
Boligsprinkling med innfelte sprinkelhoder.

NØKKELSYSTEM
Utformes slik at alle dører leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder også postkasser, 3 like nøkler leveres pr. leilighet.

BRANN
Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav

TV/TLF/INTERNETT
Røranlegg og kontakt for bredbånd/TV.

ENDRINGS- OG TILLEGGSKONTRAKTER
Følgende kan endres - brosjyre med tilhørende prisliste utarbeides:

- Parkett
- Innerdører
- Farge på vegger
- Flis
- Sanitærutstyr
- Antall og plassering av el. punkter
- Kjøkken, bad og garderobe -
  NB! Vann og avløpsplassering kan ikke endres

Flytting av vegger kan kun skje hvis det ikke berører de tekniske anlegg og der det for øvrig er teknisk mulig.

Endringsønsker som gjør at krav i teknisk forskrift ikke kan oppnås aksepteres ikke.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom må deles opp med bevegelsesfuge.

Dette gjøres iht leverandørs monteringsanvisning. Ønsker kunden sammenhengende gulvflate kan ikke leverandør ta ansvaret for ev. knirk og oppsprikking som kan skje i etterkant av montering.

Det vil bli gjennomført egne kundetilvalgsmøter der det blir informert om frist for endringsarbeider. Denne fristen vil være endelig.

Rømmetunet AS vil være kundekontakt vedrørende tilvalg og endringer, og skal veilede kjøperne i forbindelse med eventuell endringer og priskonsekvenser av disse.

Alle endringer skal skje skriftlig til Rømmetunet AS iht prosedyre som vil bli gjennomgått i kundetilvalgsmøtene.

Det skal benyttes eget skjema som vil bli utsendt i god tid og gjennomgått i kundetilvalgsmøte.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING	ANNET
ENTRE	Parkett	Gips eller betong. Sparklet og malt,	Gips sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert). Porttelefon med kamera-/skjermvisning			
KJØKKEN	Parkett	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Gips eller betong sparklet og malt	1 dobbel stikkontakt ved tak 2 stikk pr. andre meter kjøkkenbenk. Stikk for komfyr, oppvask og kjøl/frys	Ettgreps kjøkkenbatteri Avsatt kran til oppvask-maskin	Innredning iht egen spesifikasjon	
STUE	Parkett	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Gips eller betong sparklet og malt	1 dobbel stikkontakt ved tak 4 stikk ved gulv ved spiseplass 2 stikk pr. påbegynt 4m2 gulvareal 6 stikk ved TV-punkt Punkt for kabel-TV/fiber			
BAD	Flis	Flis	Gips sparklet og malt	Downlight på bad 2 stikk hvorav 1 er beregnet til vaskemaskin og kondenstrommel Speil med integrert lys	Vegghengt toalett Dusjhjørne med glassvegger Kran avløpstrakt til vaskemaskin Sluk i gulv	Innredning iht egen spesifikasjon	Bad leveres som baderomskabiner
EVT. VASKEROM	Gulvbelegg	Gips sparklet og malt	Gips sparklet og malt	Stikk for vaskemaskin og kondenstrommel	Kran avløpstrakt til vaskemaskin. Sluk i gulv		
EVT. WC	Flis	Gips sparklet og malt	Gips sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 1 stikk	Vegghengt toalett	Servant med speil	
SOVEROM	Parkett	Gips eller betong. Sparklet og malt	Gips eller betong. Sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 1 stikk pr påbegynt 4 m2 gulvareal		Garderobeskap medfølger ikke	

Fortsettter neste side >>

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING	ANNET
INNVENDIG BOD	Parkett	Gips eller betong Sparklet og malt	Gips eller betong sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 2 stikk i tillegg til stikk til de tekniske anlegg Sikringsskap			Ventilasjonsaaggregat plasseres i bod
BALKONG	Impregnert tremmegulv		Ubehandlet betong/stål ved overliggende balkong. Skjermtak over balkonger iht. illustrasjoner	1 utelampe 2 stikk			Glassrekkverk med felter av trespiler
FELLESANLEGG							
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO		ANNET	
SVALGANG	Støvbundet betong med kostet overflate	Fasadeplater	Støvbundet betong	Nødvendig belysning, ringeklokke ved inngangsdør til hver leilighet	Rekkverk i galvansiert stål/ aluminium, vertikale spiler Postkasseanlegg med samme nøkkel som til leiligheten Låsbar dør med samme nøkkel som til leiligheten		
TRAPPEROM	Flis	Støvbundet betong eller malt gips	Støvbundet betong eller malt gips	Nødvendig belysning			
HEIS	Belegg	Standard innredning	Standard innredning	Nødvendig belysning			
INNGANGPARTI UTVENDIG	Belegningsstein eller støvbundet betong med kostet overflate	Fasadeplater, støvbundet betong	Støvbundet betong	Nødvendig belysning. Portte-lefon som styres fra leiligheten, med kamera-/skjermvisning			
PARKERINGS-KJELLER	Belegningsstein eller støvbundet betong	Støvbundet betong eller malt gips	Støvbundet betong	Nødvendig belysning			
SPORTSBOD MIN. 5 M2 PR. LEILIGHET	Støvbundet betong	Tette vegger, lufting over toppvegg	Støvbundet betong/gips	Nødvendig belysning Stikkontakt			

Kjøpsbetingelser Rømmetunet

Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 49230118
KJØPSBETINGELSER for leiligheter i prosjektet Rømmetunet Bygg F av 04.03.2025, rev. 21.10.2026.

Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova).

Rømmetunet er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Rømmetunet Bygg F består av 24 leiligheter med tilhørende p-kjeller. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Hver leilighet er tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse.

Adresse:
Kari Gravroks gate 50, 7300 ORKANGER
Eiendommen har gnr. 5, bnr. 441 i Orkland kommune.

Leiligheter for salg:
Se prisliste

Byggeår: 2024

Byggemåte:
Se leveranse beskrivelse

Standard:
Se leveransebeskrivelse

Innhold:
Se leveransebeskrivelse

Tomt:
574,1 kvm. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til søknad om seksjonering.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Områderegulering av Rømme Øvre (A54d) av 05.11.2014, sist revidert 24.04.2019.
Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Området er under utbygging, og kjøper gjøres kjent med at det vil være byggeaktivitet på området i en lengre periode.

Adgang til utleie:
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Utleie av seksjonen er tillatt, jf. sameiets vedtekter.

Vei-vann-kloakk:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Forurensing i grunn:
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak. Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for prosjektet datert 23.12.2024.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Visning
Se annonse på www.st-eiendom.no/rommetunet, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste

Finansiering
Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi: Se prisliste
- Dokumentavgift pr. p-plass: kr 500,-
- Dokumentavgift realsameie kr 500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon kr 3.000,-
- Startkapital sameie kr 10.000,-
- Startkapital realsameie kr 10.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:
Kjøper blir ved gjenomføring av avtalen medeier i Sameiet Rømmetunet 5, org.nr. 934 668 731.
Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid.
Sameiets forretningsfører er TOBB.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Vedtekter:
Vedtekter er fastsatt ved seksjonering datert 29.08.24.

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Felleskostnader/felleskostnader inkluderer:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Felleskostnader: se prisliste

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/bredbånd, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Fjernvarme er stipulert til kr 10,- pr. kvm/mnd og faktureres samtidig med felleskostnadene (a-konto).

Beløpet er oppgitt av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Bygningsmassen er forsikret i Frende Forsikring, med polisenr.: 1294327.

Sameiet har inngått kollektiv avtale med Svorka som leverandør av Kabel-TV/Internett.

Realsameie parkeringskjeller, boder og fellesareal: Parkeringskjeller og fellesareal blir fradelt som anleggseiendom med eget gnr. og bnr. under bakken/over bakken og eies av Realsameiet Rømmetunet, org.nr.: 823 098 472.

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

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

De som til enhver tid eier p-plass har eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i parkeringskjeller etter avtale med utbygger og for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Hvilke leiligheter som har p-plass fremkommer av prisliste.

Parkeringskjelleren/anleggseiendommen vil bli felles for boliger innenfor detaljreguleringsplan A54d, og bygges ut i takt med det enkelte byggetrinn.

Det er mulighet for å kjøpe ekstra p-plass til kr 400.000,-. For leiligheter under 40 kvm tilbys p-plass for kr. 250.000,-. Ved kjøp av ekstra p-plass tilkommer dokumentavgift kr. 500,- pr. p-plass. Her gjelder «først til mølla-prinsippet».

Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med egne vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg kvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpe tilbud inngis.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til realsameiet. Det vil på vegne av kjøperne bli tilbakeholdt et beløp som sikkerhet for ferdigstillelse av p-kjeller/fellesareal/grøntareal.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Rømmetunet AS, org.nr: 918865624.

Overtakelse:
Etter nærmere avtale med selger.

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

1880/900018-1/64 16.04.1880 UTSKIFTING UTSKIFTING AV DÅLLÅN MELLOM
OPPSITTERE PÅ ØVRE RØMME

1926/900127-1/64 15.02.1926 JORDSKIFTE GRENSEGANG MELLOM EIENDOMMER AV
DEN SÅKALTE "SVARTHYLLALINJA"

1930/900121-1/64 20.02.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER SKJENNALFOSS - BÅRDSHAUG – THAMSHAVN OG BÅRDSHAUG - LØKKEN

1932/900123-1/64 09.05.1932 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
ORKDAL KOMMUNALE STERKSTRØMSLEDNING

1942/135-1/64 03.02.1942 JORDSKIFTE
GRENSEGANGSFORRETNING OM GRENSEN
MELLOM GJØLME OG FELLESEIE UNDER GÅRDENE
RØMME OVERFØRT FRA GNR: 5 BNR: 2

1943/265-1/64 09.03.1943 SKJØNN
EKSPR.FORR. VEDR. ORKANGER KOMM. VANNVERK

1943/266-1/64 09.03.1943 SKJØNN
OVERSKJØNN VEDR. ORKANGER KOMM VANNVERK

1955/1580-1/64 04.10.1955 ERKLÆRING/AVTALE
OVERENSKOMST MELLOM ORKLA GRUBE OG
EIEREN AV D.E. MFL. OM
FORLIK AV HØYESTERETTSSAK NR 1/1953
ANG PÅSTÅTT SKADE PÅ
LAKSEFISKERIET I ORKLA ELV

1957/2194-1/64 18.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. KOMMUNAL KLOAKKLEDNING OVER D.E.

1958/687-1/64 31.05.1958 SKJØNN
PRIVAT SKJØNN VEDR. ERSTATNING FRA
ORKDAL EL.VERK VEDR GRØFT OVER D.E.

1959/2734-1/64 04.12.1959 JORDSKIFTE
GRENSEGANGSSAK PÅ RØMMESMOEN

1964/2757-1/64 16.09.1964 SKJØNN
VEDR. ERSTATNING FOR AVSTÅELSE AV
GRUNN M.V. TIL 145 KV KRAFTLEDNING FRA BLÅSMO
TIL THAMSHAVN

1967/394-1/64 01.02.1967 JORDSKIFTE
GRENSEGANGSSAK SL. 07.05.66

1980/8011-1/64 11.12.1980 JORDSKIFTE
VEDR. RØMME FELLES UTMARK

1992/864-1/64 17.02.1992 RETTSBOK
KJENNELSE OM RETTSFORLIK MED HEVING
AV "LAKSESKJØNNET" I ORKLA.

1993/726-1/64 16.02.1993 JORDSKIFTE
BEGYNT 09.02.77 SLUTTET 16.12.91.

2011/121176-1/200 14.02.2011 JORDSKIFTE
Sak 1600-2006-0056 Orkla elv

2015/300493-1/200 08.04.2015 JORDSKIFTE
Sak 1600-2013-0010 Rømmesøien

2022/1291146-1/200 14.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2022/1291146-2/200 14.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2022/1291146-3/200 14.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekninske anlegg

2022/1291146-6/200 14.11.2022 21:00 ERKLÆRING/AVTALE

2023/663323-1/200 23.06.2023 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 440
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 441
Bestemmelse om bruk av fellesareal
Bestemmelse om deltakelse i drift og vedlikehold

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at de ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Avtalebetingelser:
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger/utbygger har gitt til megler og evt. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgerens eventuelle mangelsansvar og kjøperens undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper
Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 23.05.2025. Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. Eiendommen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel.

Når kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli stilt garanti etter avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12, i tilfeller hvor kjøper ikke er forbrukerkjøper.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Energimerking:
Energiattest er vedlegg til kontrakt.

Arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av takstmann Takst-Forum Trøndelag datert 05.02.2025

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Endringer i gebyr:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Vedlegg til kontrakt:
Budsjett, vedtekter, grunnbok, energiattest, arealoppmåling, tinglyst seksjonering, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel: Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Meglers vederlag (eks. mva.) som bekostes av selger:
Provisjon kr. 45.000,- pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

Boligkjøperforsikring:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Fastpris:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Kjøper skal være registrert medlem i TOBB ved signering av kjøpekontrakt. Innmelding kan gjøres på tobb.no.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

1319 Sameiet Rømmetunet 3-5 - Budsjett

	Budsjett 2027
Inntekter	
Felleskostnader driftsdel	1 227 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler	301 536
Tillegg vedlikeholdsfond	100 000
Andre tillegg	133 000
Sum inntekter	**1 761 536**
Driftskostnader	
Personalkostnader	-10 575
Styrehonorar	-75 000
Forretningsførerhonorar	-140 000
Honorar administrative tjenester	-22 000
Eksterne honorar	-29 000
Kontingent/felleskostnader	-133 000
Drifts- og serviceavtaler	-328 000
Renholdstjenester	-173 750
Løpende vedlikehold	-150 000
Periodisk vedlikehold	-100 000
Elektroniske fellesavtaler	-301 536
Forsikring	-194 750
Kommunale tjenester og renovasjon	-600
Andre driftsutgifter	-11 000
Sum driftskostnader	**-1 669 211**
Driftsresultat	**92 325**
Finansinntekter og kostnader	
Finansinntekter	40 000
Resultat av finansinnt og kostnader	**40 000**
Ordinært resultat	**132 325**
Årsresultat	**132 325**
Endringer i disponible midler	
Årets resultat	132 325
Årets endring i disponible midler	**132 325**

Felleskostnad rapport

Seksjonsnr: 1 - Kari Gravroks gate 50 H0101

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	**21 300**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/1 A konto varme og varmtvann (320/1)	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	**9 000**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**37 848**

Seksjonsnr: 2 - Kari Gravroks gate 50 H0102

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	**15 336**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/2 A konto varme og varmtvann (320/2)	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	**6 480**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**29 364**

Seksjonsnr: 3 - Kari Gravroks gate 50 H0103

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/3 A konto varme og varmtvann (320/3)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**31 380**

Seksjonsnr: 4 - Kari Gravroks gate 50 H0104

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/4 A konto varme og varmtvann (320/4)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Sum	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**27 192**

Seksjonsnr: 5 - Kari Gravroks gate 50 H0105

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	**12 216**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/5 A konto varme og varmtvann (320/5)	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	**5 160**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**2 077**	**24 924**

Seksjonsnr: 6 - Kari Gravroks gate 50 H0106

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	**24 996**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/6 A konto varme og varmtvann (320/6)	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	**10 560**
Sum	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**3 243**	**38 916**

Seksjonsnr: 7 - Kari Gravroks gate 50 H0201

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	**21 300**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/7 A konto varme og varmtvann (320/7)	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	**9 000**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**37 848**

Seksjonsnr: 8 - Kari Gravroks gate 50 H0202

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	**15 336**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/8 A konto varme og varmtvann (320/8)	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	**6 480**
Sum	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**25 176**

Seksjonsnr: 9 - Kari Gravroks gate 50 H0203

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/9 A konto varme og varmtvann (320/9)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**2 615**	**31 380**

Seksjonsnr: 10 - Kari Gravroks gate 50 H0204

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/10 A konto varme og varmtvann (320/10)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Sum	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**27 192**

Seksjonsnr: 11 - Kari Gravroks gate 50 H0205

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	**12 216**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/11 A konto varme og varmtvann (320/11)	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	**5 160**
Sum	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**20 736**

Seksjonsnr: 12 - Kari Gravroks gate 50 H0206

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	**24 996**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/12 A konto varme og varmtvann (320/12)	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	**10 560**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**43 104**

Seksjonsnr: 13 - Kari Gravroks gate 50 H0301

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	**21 300**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/13 A konto varme og varmtvann (320/13)	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	**9 000**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**3 154**	**37 848**

Seksjonsnr: 14 - Kari Gravroks gate 50 H0302

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	**15 336**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/14 A konto varme og varmtvann (320/14)	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	**6 480**
Sum	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**2 098**	**25 176**

Seksjonsnr: 15 - Kari Gravroks gate 50 H0303

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/15 A konto varme og varmtvann (320/15)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Sum	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**27 192**

Seksjonsnr: 16 - Kari Gravroks gate 50 H0304

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/16 A konto varme og varmtvann (320/16)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Sum	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**27 192**

Seksjonsnr: 17 - Kari Gravroks gate 50 H0305

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	**12 216**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/17 A konto varme og varmtvann (320/17)	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	**5 160**
Sum	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**20 736**

Seksjonsnr: 18 - Kari Gravroks gate 50 H0306

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	**24 996**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/18 A konto varme og varmtvann (320/18)	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	**10 560**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**43 104**

Seksjonsnr: 19 - Kari Gravroks gate 50 H0401

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	1 775	**21 300**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/19 A konto varme og varmtvann (320/19)	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	**9 000**
Sum	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**2 805**	**33 660**

Seksjonsnr: 20 - Kari Gravroks gate 50 H0402

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278	**15 336**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/20 A konto varme og varmtvann (320/20)	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	**6 480**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**2 447**	**29 364**

Seksjonsnr: 21 - Kari Gravroks gate 50 H0403

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/21 A konto varme og varmtvann (320/21)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Sum	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**27 192**

Seksjonsnr: 22 - Kari Gravroks gate 50 H0404

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	1 396	**16 752**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/22 A konto varme og varmtvann (320/22)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	**7 080**
Sum	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**2 266**	**27 192**

Seksjonsnr: 23 - Kari Gravroks gate 50 H0405

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	1 018	**12 216**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/23 A konto varme og varmtvann (320/23)	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	**5 160**
Sum	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**1 728**	**20 736**

Seksjonsnr: 24 - Kari Gravroks gate 50 H0406

	jan.26	feb.26	mar.26	apr.26	mai.26	jun.26	jul.26	aug.26	sep.26	okt.26	nov.26	des.26	Sum
Fastbeløp måling og avregning energi	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	**1 560**
Felleskostnader drift	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	**24 996**
Kontingent fellesareal	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1 800**
Måler: 975/24 A konto varme og varmtvann (320/24)	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	**10 560**
Tillegg elektroniske fellesavtaler	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	**4 188**
Sum	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**3 592**	**43 104**

VEDTEKTER FOR SAMEIET RØMMETUNET 3-5

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 30. juli 2023, sist endret på ekstraordinært årsmøte 13. 08.2026, med virkning fra tinglysing av sammenslåingsvedtaket 03.07.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rømmetunet 3-5 (org.nr. 931 532 711). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 30. juli 2023 og utvidet i forbindelse med sammenslåing med Sameiet Rømmetunet 4 og Sameiet Rømmetunet 5 6. mai 2026.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen **gnr. 5, bnr. 441** i Orkland kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt tilleggsdel(er). Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet og fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiebrøken bygger på boligseksjonenes areal.

1-3 Realsameiet Rømmetunet

Alle seksjonseiere har bruksrett til eiendommer som eies og driftes av Realsameiet Rømmetunet (org.nr. 823 098 472), som består av parkeringsplasser, boder og tekniske rom i parkeringskjeller samt utomhusareal på området Rømme Øvre. Areal og rettighetshavere til realsameiet vil utvides i takt med utbygging av boligselskap på området Rømme Øvre. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av realsameiet kreves inn sammen med sameiets felleskostnader, jf. vedtektenes punkt 6. Det henvises til realsameiets vedtekter for mer informasjon om sameiets og eiernes rettigheter og plikter.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er likevel ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (langtidsleie). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Seksjonseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt.

3-3 Gebyr for unødvendig utrykning i leiligheter

Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.).

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser og boder som ligger i parkeringskjeller driftet av Realsameiet Rømmetunet iht. bruksrettsplan. Se realsameiets vedtekter for informasjon om eierskap, drift og forvalting.

4-2 Vedlikehold

Realsameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene. Kostnader fordeles på brukerne med likt beløp pr. parkeringsplass.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper jf. eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten jf. eierseksjonsloven § 34.

(7) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieres husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Plikten til vedlikehold omfatter alt som ikke faller inn under eiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6- 1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter tinglyst sameiebrøk, med unntak av kostnader knyttet til elektroniske fellesavtaler, tillegg for måling og avregning fjernvarme og kontingent til Realsameiet Rømmetunet som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til fjernvarme fordeles etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader for å dekke sine forpliktelser til sameiet. Felleskostnadene fastsettes av styret.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge eier å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

7-2 Fravikelse

Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Gjennomføring av årsmøtet

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

(2) Dersom årsmøtet gjennomføres som et digitalt møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

9-6 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h. endring av vedtektene.

9-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser seksjonens rettslige disposisjonsrett
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn pkt.6

9-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

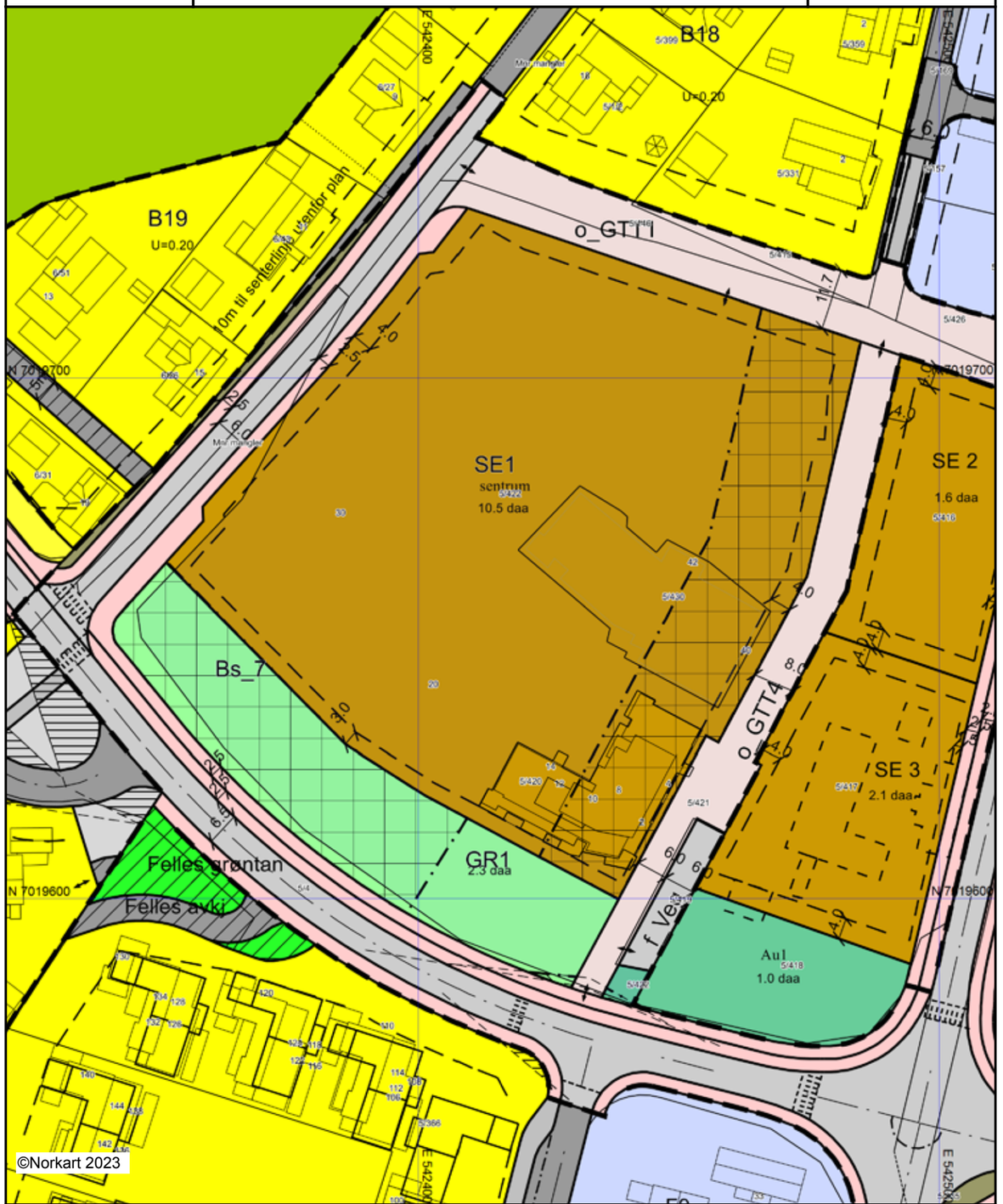
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/422
Adresse: Kari Gravroks gate 20
Dato: 08.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

OMRÅDEREGULERING AV RØMME ØVRE (A54d)

Dato for godkjenning av kommunestyret: 05.11.2014
Revidert ved mindre endring 16.08.2017
Endring vedtatt i Kommunestyret 24.04.19
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 24.04.19

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er merket med reguleringsgrense i plankartet.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området blir regulert til:

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5, nr 1
Sentrumsformål
Lekeplass
Uteopphold/ Annet uteopphold

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, nr 2
Veg
Fortau
Gatetun
Sykkelveg/ -felt
Annen veggrunn – grøntareal
Kollektivholdeplass
Parkering

Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr 3
Grøntstruktur
Park
Uteopphold
Annet uteopphold

Bestemmelsesområde
BS1-5 bygningstyper
BS 6 Høyde på bygninger og bakkeparkering
BS 7 parkeringskjeller

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for det området som skal bygges ut. For område SE1 og SE 6 skal det sendes inn plan som viser området i sin helhet. Plan skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng i tillegg til vegetasjon som skal bevares eller fjernes. Planen skal også vise avkjørsel, gangveier, parkering for bil og sykkel, oppholds- og lekeareal og areal for avfallshåndtering. Dette innebærer at utomhusplan også skal omfatte område regulert til grøntstruktur og uteopphold.

3.2 Støy
Sammen med søknad om byggetillatelse skal forslag til nødvendige støytiltak være en del av byggesøknaden. Soverom skal legges til den stille side av bygget, eventuelt skal det være gjennomført støyreduserende tiltak for å redusere støy til et nivå som tilfredsstiller NS 8175 klasse C. Før første bolig innenfor hvert felt blir tatt i bruk skal støyforholdene på utomhusarealene i feltet tilfredsstille krav i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF70 dB.

3.3 Kulturminner
Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

3.4 Uteområde og trafikkanlegg
Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

3.5 Overvannsbehandling
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal gjøres rede for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om byggetillatelse. Det legges en ekstra overvannsledning fra GR1 gjennom Geilan og ut til Idrettsparken for å sikre mot oversvømmelse i området ved ekstra store nedbørsmengder.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – SENTRUMSFORMÅL

4.1 Arealbruk
Området skal benyttes til sentrumsformål (forretning, tjenesteyting og bolig, trafikkareal i tillegg til nødvendig grønt (ute-)areal).

4.2 Grad av utnytting
Samlet grad av utnytting innenfor hver delfelt SE1 - SE6 skal være minimum 100 % BRA. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Som areal under terreng regnes areal der himlingen er under gjennomsnittsnivået på terrenget rundt bygningen.

Nye bygninger skal ha minimum 4 boenheter pr daa. I bestemmelsesområdeBs4 og Bs5 er det ikke tillatt med bolig i første etasje. I Bs1 er det ikke tillatt med bolig ut mot gatetun, jfr. § 7.1. I Bs6 gjelder kun utnyttingskravet: minimum 4 boenheter pr. dekar.

4.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

4.3.1 Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene / byggelinjene vist i kartet. Innenfor felt SE1 tillates branntrapp oppført over byggegrensen og balkong og terasser 2 m over byggegrensen. Trapp-heishus kan plasseres over byggegrensen eller i gatetun.

For å få kvartalsstruktur langs Orkdalsveien skal fasaden på nye bygg langs denne veien plasseres i byggelinjen vist i kartet.

4.3.2 Fasade på forretningsbygg langs Orkdalsveien skal ha utstillingsvindu og adkomst direkte fra gatenivå.

4.3.3 Parkeringskjeller kan etableres under areal regulert til sentrumsformål, uavhengig av byggegrensene på plankartet. Det er tillatt med parkeringskjeller under gatetun og gang- og sykkelveier dersom dette ikke kommer i konflikt med regulert formål. I bestemmelsesområde Bs7 kan det etableres parkeringskjeller forutsatt at terrenget over utformes på en slik måte at det danner en naturlig og helhetlig utforming av GR1.

I bestemmelsesområde Bs6 tillates det bakkeparkering jmfr. vedtak fattet av Hovedutvalg forvaltning 09.05.2018 sak 35/18. Avkjørsel fastsettes i byggesaken.

4.3.4 For nye bygninger er maksimum gesims/mønehøyde 16 meter og minimum gesims/mønehøyde 9 meter målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Innenfor bestemmelsesområde Bs6 er maksimum gesims/mønehøyde 13 meter og minimum gesims/mønehøyde 5,50 meter. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal høyde på 3,5 meter over gesims og omfatte et areal på 15 % av takflaten.

4.3.5 Bygninger innenfor bestemmelsesområdene Bs2, Bs3, Bs4 og Bs5 skal ha hovedmøneretning parallelt med Orkdalsveien, med unntak av bygninger som vender mot østre del av Tverradkomsten.

4.3.6 Nye bygninger skal, når det gjelder volum, detaljering, materialbruk og farge, utformes på en slik måte at området samlet får et helhetlig preg. Retningslinjer og tilrådninger gitt i kommunens byggeskikkveileder for sentrumsområder (utviklet av Selberg Arkitekter til Orkdal 2040 i 2010) skal legges til grunn for saksbehandling og utbygging. Det skal være utstrakt bruk av tre som materiale i byggeprosjekter.

4.3.7 Ved takterrasse er det tillatt med transparent kantsikring inntil 1,1 meter over gesimshøyde.

4.3.8 Gårdstunet skal bevares, men bygningene kan ombygges for å tilpasses ny bruk. Fasadeuttrykk bevares i samsvar med kommunens byggeskikkveileder. Nødvendige fasadeendringer skal ta hensyn til karakter og formspråk.

For eksisterende gårdstun (våningshus, fjøs, stabbur og deler av hagen) vest for Orkdalsveien utarbeides egen detaljplan jfr. § 12-3 i Plan- og bygningsloven. Detaljplanen skal omfatte felt SE2 og SE3 samt felt Au1. Ved bevaring av Gårdstunet skal området gjennom detaljplanen utvikles til en del

av Orkanger sentrum. Gang og sykkelvei skal inngå i planen. Egen detaljplan er vedtatt 25.01.2017, K-sak 3/17.

4.3.9 Område Fl1 er avsatt til lekeplass som skal betjene område SE 5 og 6. Lekeplass skal opparbeides av utbygger i disse områdene før det gis ferdigattest for bygninger i områdene.

4.4 Uteoppholdsareal og lekeplass

Hver boenhet skal ha minimum 25 m2 uteoppholdsareal på eget areal eller del av fellesareal jmfr. krav i kommuneplanens arealdel. Minimum halvparten av arealet skal etableres på terrengnivå og være egnet for lek og opphold. Felles uteareal skal plasseres maksimum 50 meter fra inngangen til boligene. På tomter med etablering av forretning eller tjenesteyting skal minimum 10 % av tomtearealet opparbeides som grøntareal. Grøntarealet kan tillates plassert over bakkeplan dersom det blir vurdert som egnet når det gjelder støy, solforhold, sikkerhet etc.

4.5 Parkering

Kategori	Grunnlag pr	Bil	Sykkel
Bolig	Mindre enn70 m2 BRA	Min 1 i garasje/carport	Min 1
	70 m2 BRA eller større	Min 1,5, derav 1 i garasje/carport	Min 2
Kontor og tjenesteyting	100 m2 BRA	Min 1 – maks 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m2 BRA	Min 2 – maks 4	Min 0,7

Maks 35 % av tomtearealet for kjøpesenter og forretning kan nyttes til bakkeparkering (jfr. IKAP). Maks 25 % av tomtearealet for kontor og tjenesteyting kan nyttes til bakkeparkering (jfr. IKAP). I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal kan de innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av formannskapet.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene innenfor hvert felt skal være tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Det er ikke tillatt med frittstående garasje innenfor planområdet.

4.6 Renovasjon

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for nye byggetiltak. Planen skal godkjennes sammen med byggesøknaden. Det skal fortrinnsvis brukes nedgravde løsninger. Renovasjonsløsning for SE1 kan plasseres i gatetun og ved tilgrensende offentlig fortau.

4.7 Fjernvarme

I nye bygg skal det legges til rette for fjernvarme. Det gis unntak for passivhus.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg
Områder vist som veg, fortau, gatetun, uteoppholdsareal, gang- og sykkelvei, sykkelvei/-felt, annen veggrunn, grøntareal og parkering på plankartet skal opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Gatetunet skal utformes slik at blanding av trafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatetun kan utstyres med tre, planter, sandkasser, lekeapparat, bord, benker, alt etter behov. Gatetun skal ikke ha gjennomgangstrafikk. Inn- og utkjøring av gatetun skal skje over kantstein. Kjørebanen i gatetun skal markeres med kantstein eller på annen måte som ikke gir høydeforskjell mellom kjørebane og annet areal. Innenfor området er det tillatt å etablere parkeringsplasser for bil i tillegg til nedkjøringsramper til parkeringskjeller. Parkeringsplassene skal være oppmerket.

Innenfor området P1 og P2 skal minimum 5 % av biloppstillingsplassene være tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne.

Eiendommen 5/290 kan ha en -1- atkomst over P2. 5/290 kan ha gangatkomst fra Franslykkja.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Park
Området vist som o_PRK skal være offentlig areal og opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av kommunen.

6.2 Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal Ut1 skal benyttes til torgområde og vrimleareal. Uteservering kan godkjennes innenfor angitt område. Området kan beplantes, kan benyttes til intern varetransport og avkjørsel til virksomheter på SE4. Langsgående gateparkering innenfor Ut1 er tillatt. Aktivitet på området skal være på fotgjengernes premisser. I Ut1 er det tillatt å benytte deler av området til uteareal for virksomheter innenfor felt SE4. Bruken må være slik at den ikke hindrer en naturlig gjennomgang og må beplantes og ellers fremstå som en del av den øvrige grønnstrukturen. Området betjenes av parkering ved P1.

6.3 Annet uteoppholdsareal
Annet uteoppholdsareal Au1 kan benyttes til marked, utendørs skuespill, bondens marked etc.

6.4 Grønnstruktur
Innenfor Gr1 i bestemmelsesområde Bs7 kan det etableres parkeringskjeller forutsatt at terrenget over utformes på en slik måte at det danner en naturlig og helhetlig utforming av GR1.

I G2 tillates det plassert anlegg til renovasjon og ny brannhydrant/-kum.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Bygningstyper Bs1 – Bs5

Innenfor bestemmelsesområdene Bs4 og Bs5 på plankartet er det ikke tillatt med etablering av boliger i første etasje. Innenfor Bs_1 er det ikke tillatt med bolig ut mot gatetun.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Rekkefølgekrav
Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester er etablert i samsvar med etterfølgende punkt. Dette gjelder alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 400 m2 BRA.

8.2 Utomhusareal
Utomhusareal innenfor hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan før det gis ferdigattest for bygninger innenfor tiltaket.

8.3 Samferdselsanlegg
Samferdselsanlegg (kjøreveier, gang- og sykkelveier m.m. inklusivt tilhørende grøntareal) skal opparbeides trinnvis samtidig med utbygging av tilgrensende bygninger og anlegg.
Samferdselsanleggene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse på byggetiltakene blir gitt.

Parkering P1 skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nye bygninger innenfor feltene SE4 og SE6.

Parkering P2 skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nye bygninger innenfor feltet SE5.

Parkeringskjeller innenfor det enkelte tiltak skal være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nye bygninger innenfor tiltaket.

8.4 Fjernvarme
Bygninger skal være tilknyttet fjernvarmeanlegg før det blir gitt midlertidig brukstillatelse. Det gis unntak for passivhus.

8.5 Skolekapasitet
Utbyggingstakt i planområdet skal være i samsvar med kapasitet for barnehage og skole.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Vann og avløp
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge plan for vann og avløp (VA-plan). VA-planen skal vise planlagt vann- og avløpsnett, samt vise hvordan alt overvann skal håndteres, både takvann, overflatevann og drensvann.

Vann- og avløpsledninger skal utføres i samsvar med VA-plan godkjent av kommunen.

9.2 Anleggsperioden
Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2012, legges til grunn.

9.3 Geotekniske forhold
Rapport fra geoteknisk vurdering og prosjektering skal legges ved søknad om tiltak. Rapporten skal identifisere grunnarbeid som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeid skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse blir gitt.

9.4 Utbyggingsavtaler
I forbindelse med byggetiltak kan kommunen kreve at det blir inngått utbyggingsavtaler om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur.





Trygg, solid og offensiv

TOBB er Midt-Norges største boligbyggelag. Vi har bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer helt siden 1945. Med vår lange erfaring og solide kompetanse gir vi deg den tryggheten du trenger i hverdagen og i hjemmet ditt gjennom smart forvaltning, nyttige tjenester og personlig rådgivning. Vi har i dag omtrent 70 000 medlemmer! Disse har forkjøpsrett på omtrent 13 000 boliger i Midt-Norge, og på til sammen rundt 90 000 boliger i hele landet gjennom Storby-samarbeidet. Vi bistår omtrent 970 boligselskap med både økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning.

TOBB i tall:

- 70 000 medlemmer
- Forkjøpsrett på ca 13 000 boliger i Midt-Norge, og 90 000 boliger i hele landet via Storby-samarbeidet
- Leie-Før-Eie og tilgang på mange utleieboliger i hele landet
- Over 50 medlemsfordeler i alt fra kultur til tannlege
- 970 boligselskap til forvaltning
- 36000 forvaltede enheter

Se også tobb.no

Kjøpsprosessen

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret overføres noen dager før du skal flytte inn. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen. Eventuell risiko for prisstigning i byggekostnader hviler på utbygger.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Ca. én måned før man skal flytte inn får man sammen med utbygger komme inn i boligen for en ferdigbefaring.

På en slik befaring går man over leiligheten sammen med en takstmann for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles senest 4 uker før. Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte, der du blant annet kan velge mellom ulike typer parkett, kjøkkeninnredning, hvitevarer, fliser på bad, baderomsinnredning etc. Dette fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en kostnadskonsekvens.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Hvis du har kjøpt en bolig som er under oppføring, gjelder Bustadoppføringsloven. Denne loven inneholder en garanti som beskytter kjøpere av nyoppførte boliger. Garantien varer i 5 år og ivaretar kjøpernes interesser i forhold til entréprenøren/ utbygger. Du som kjøper er dermed beskyttet mot urimelige avtalevilkår, mangler og byggefeil.

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

Grønt førstehjemslån. Priseks. pr. 12. juli 2026:
Nom. Rente 5,14 %. Eff. rente 5,34 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.580.004. Totalt kr 3.580.004.
Forutsetter pant i bolig. Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Rømmetunet

Leil. nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass ☐ Ja ☐ Nei

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

S&T EIENDOM

rommetunet.no

TOBB

EiendomsMegler 1