



RØMMETUNET

RØMMETUNET

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



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 1. april 2025. Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg. Foto: Allsidig Design.



Innhold



Velkommen til Rømmetunet

Side 8



Alt helt nytt

Side 12



Nabolagsprofil

Side 18



Utbygger

Side 24



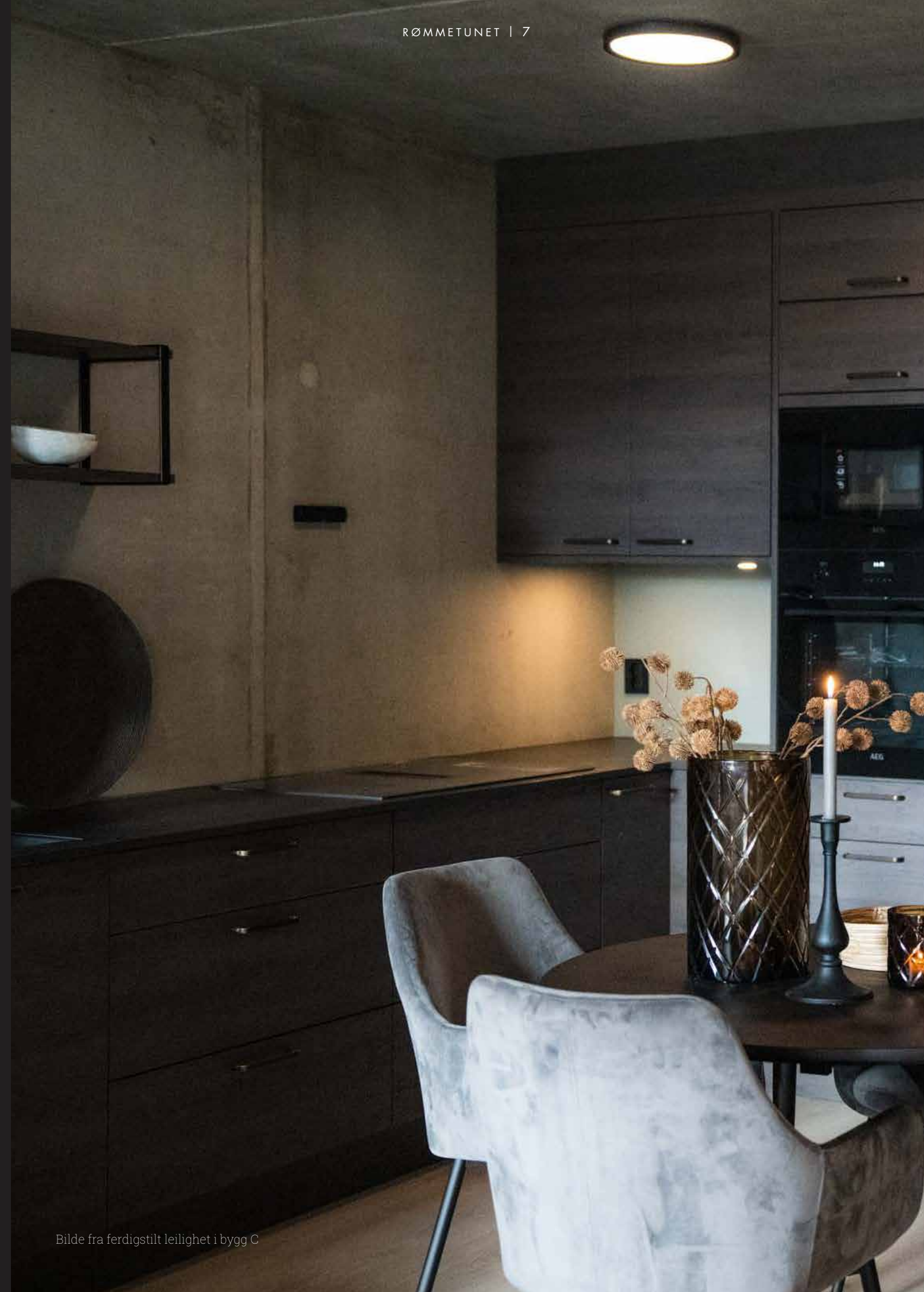
Etasjeplaner og plantegninger

Side 25



Deklarasjon og kjøpsbetingelser

Side 57



Bilde fra ferdigstilt leilighet i bygg C

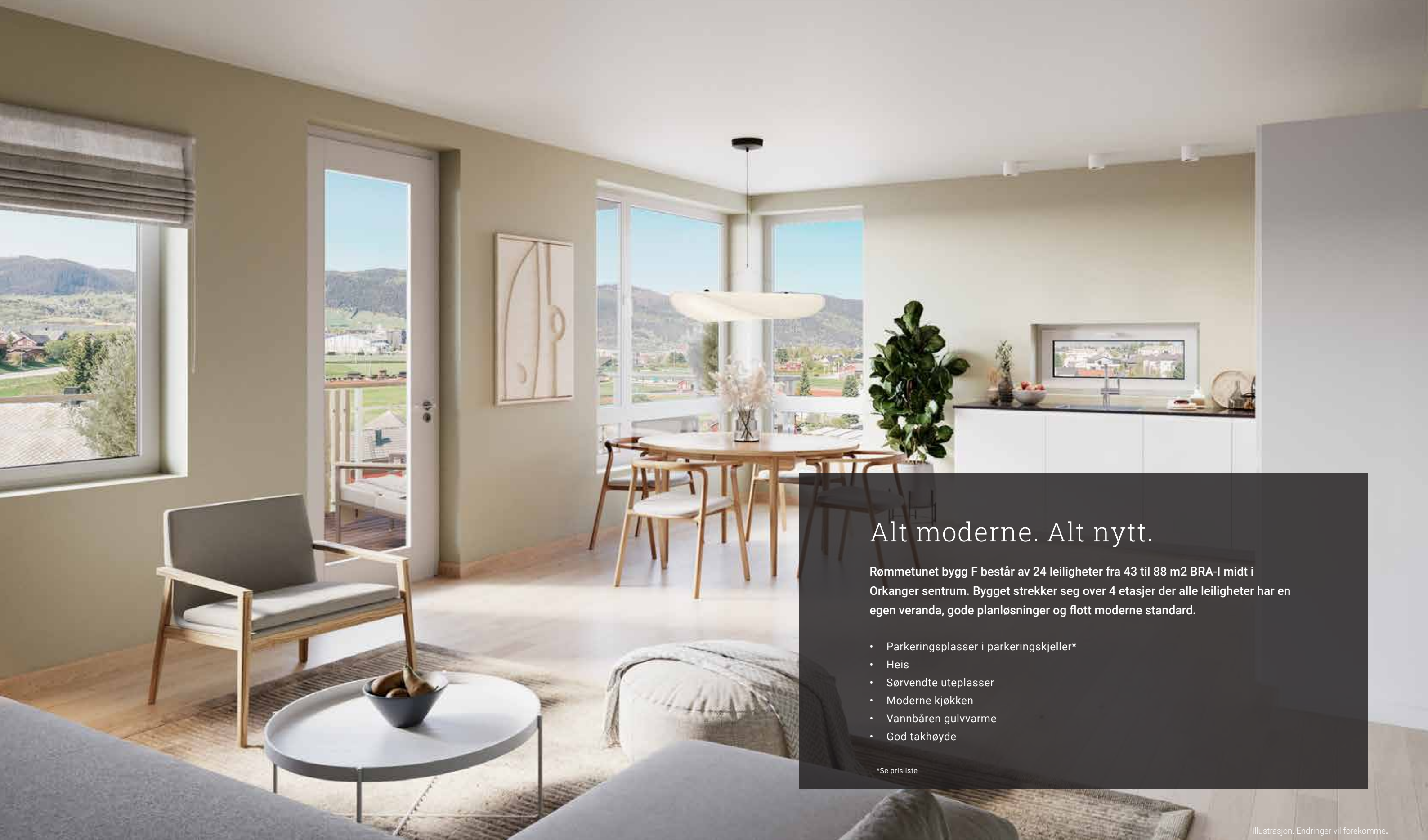
Mange ønsker seg en topp moderne leilighet
– kun en spasertur fra «alt».

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.





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



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 veggene 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 veggene 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. «Proessen 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 Laksøybygda er en del av Anne Mettes familie-gård. 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 veggene 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.



Nabolagsprofil Bårdshaug / Rømme

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

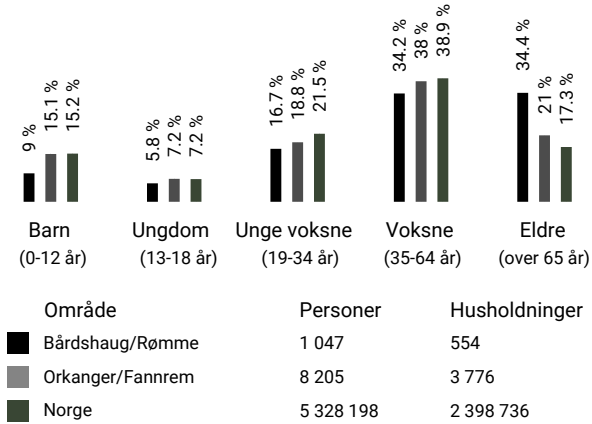
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

GATEPARKERING

Lett 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

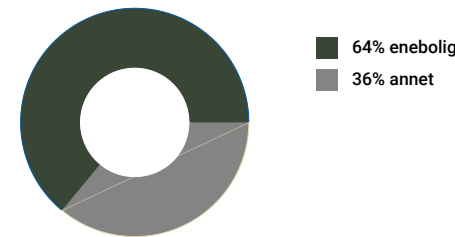
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

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

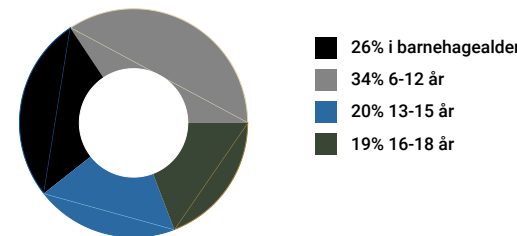
BOLIGMASSE



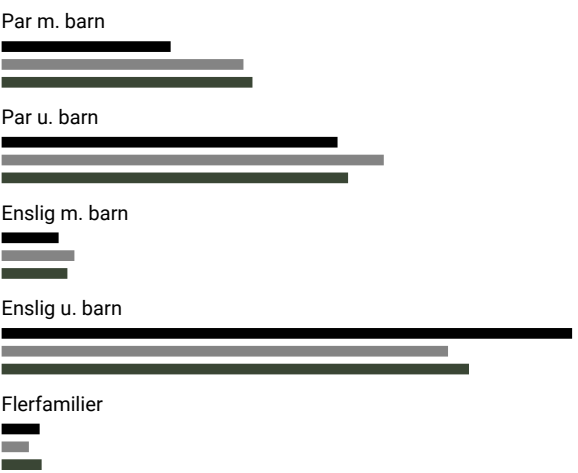
VARER/TJENESTER

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.



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)
- Terrasse
- 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
- 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 nord



1:200 Fasade Nord

Fasade sør

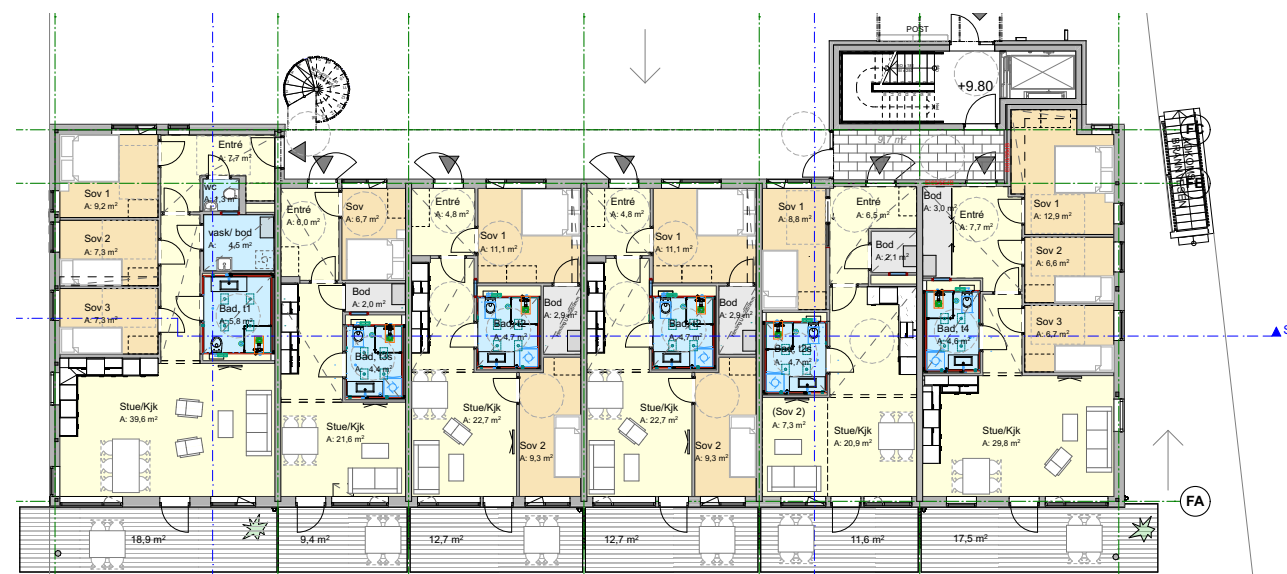
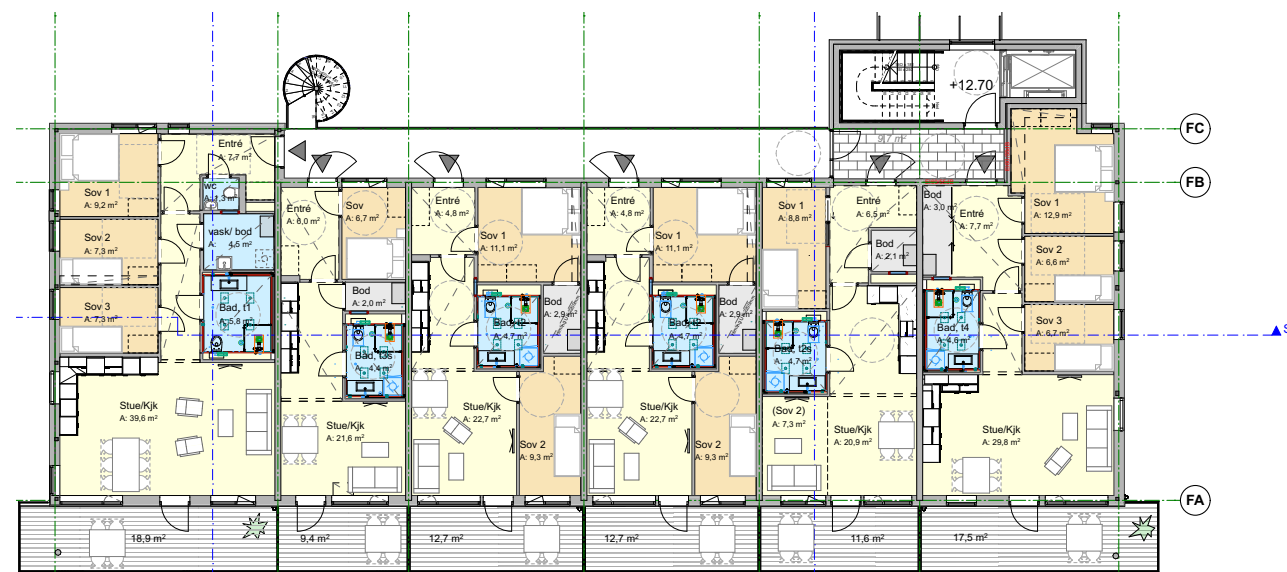
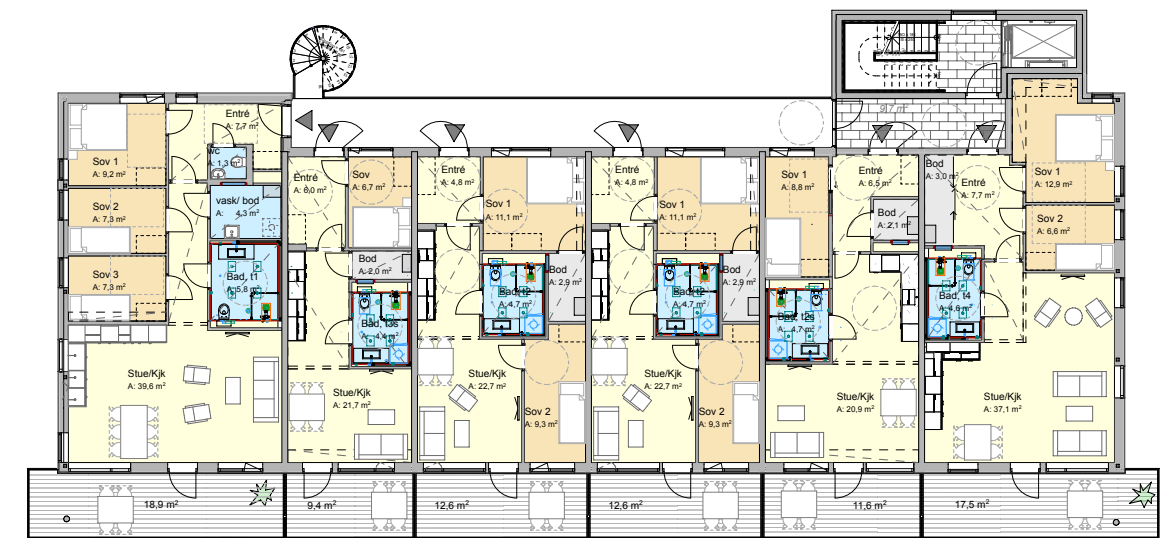
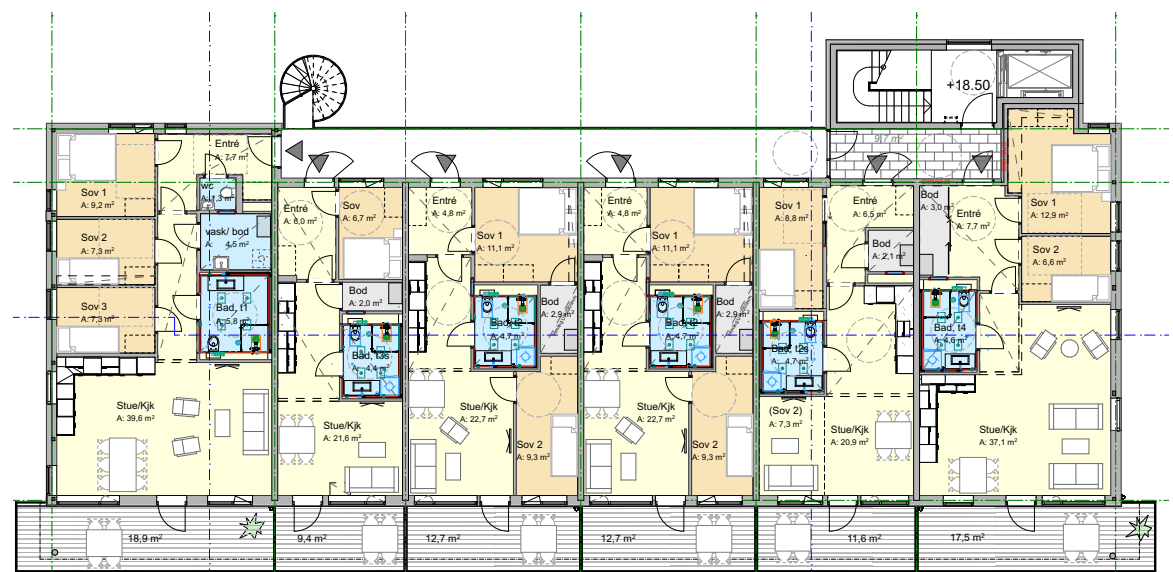


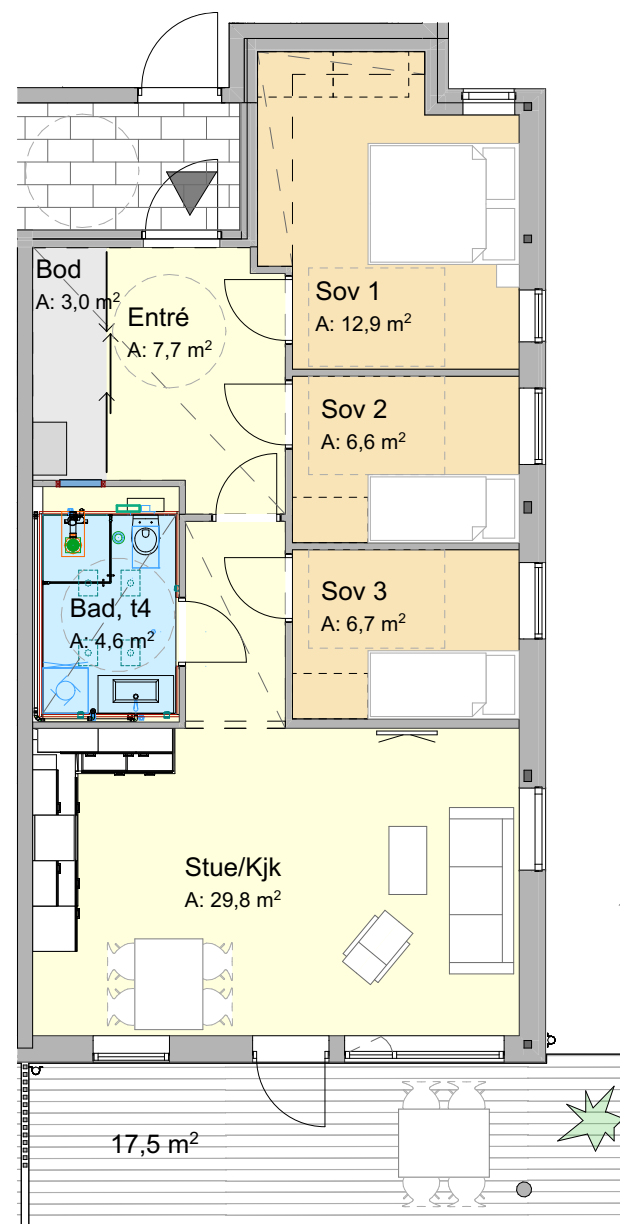
Fasade Sør

Fasade øst

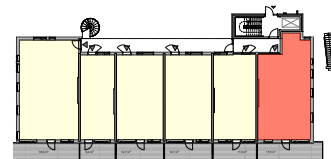
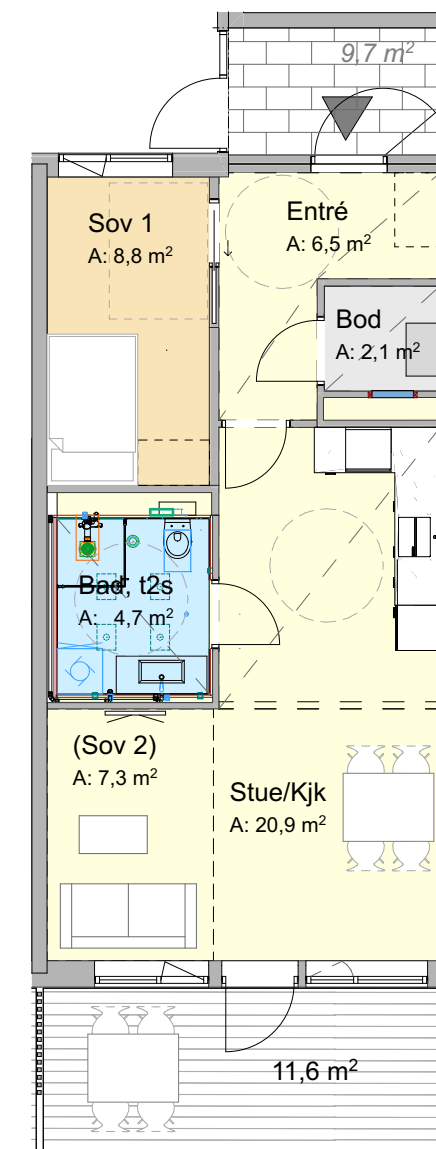


Etasjeplaner

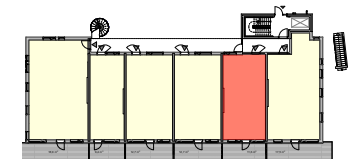
F1-6
88 BRA-IF1-5
43 BRA-IF1-4
59 BRA-IF1-3
59 BRA-IF1-2
54 BRA-IF1-1
75 BRA-IF2-6
88 BRA-IF2-5
44 BRA-IF2-4
59 BRA-IF2-3
59 BRA-IF2-2
54 BRA-IF2-1
75 BRA-IF3-6
88 BRA-IF3-5
44 BRA-IF3-4
59 BRA-IF3-3
59 BRA-IF3-2
54 BRA-IF3-1
75 BRA-IF4-6
88 BRA-IF4-5
44 BRA-IF4-4
59 BRA-IF4-3
59 BRA-IF4-2
54 BRA-IF4-1
75 BRA-I

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

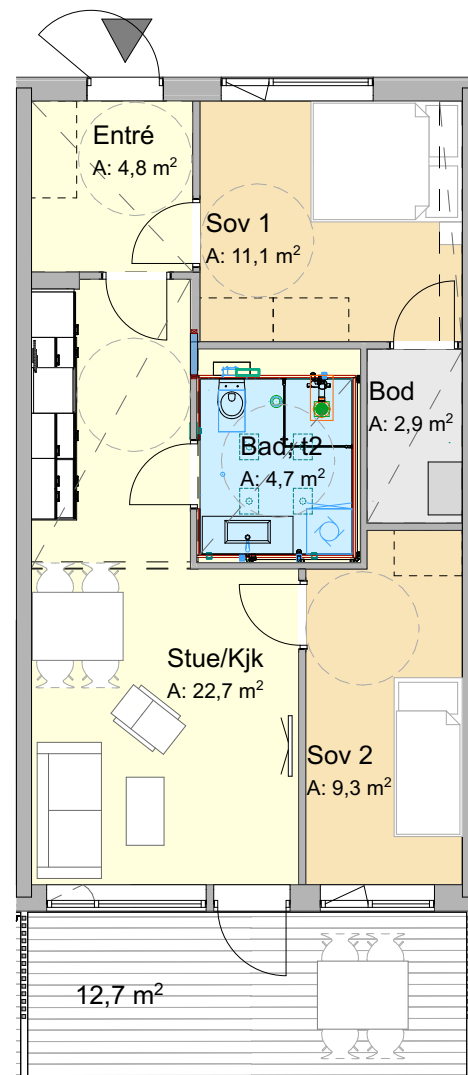
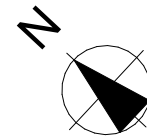
75 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 80 m² BRA	
3 SOVEROM	17,5 m² BALKONG

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

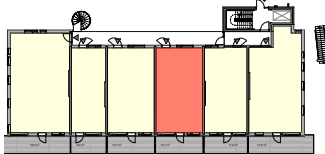
54 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 59 m² BRA	
1(2) SOVEROM	11,6 m² BALKONG



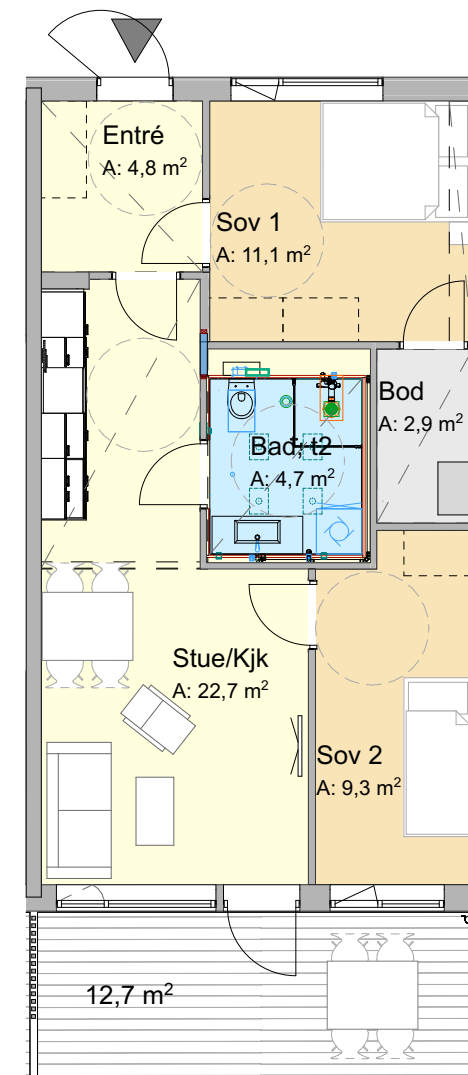
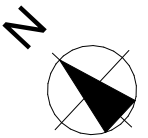
LEILIGHET **F1-3** | 1. ETASJE | 3-ROMS



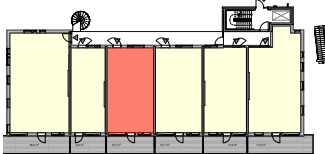
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



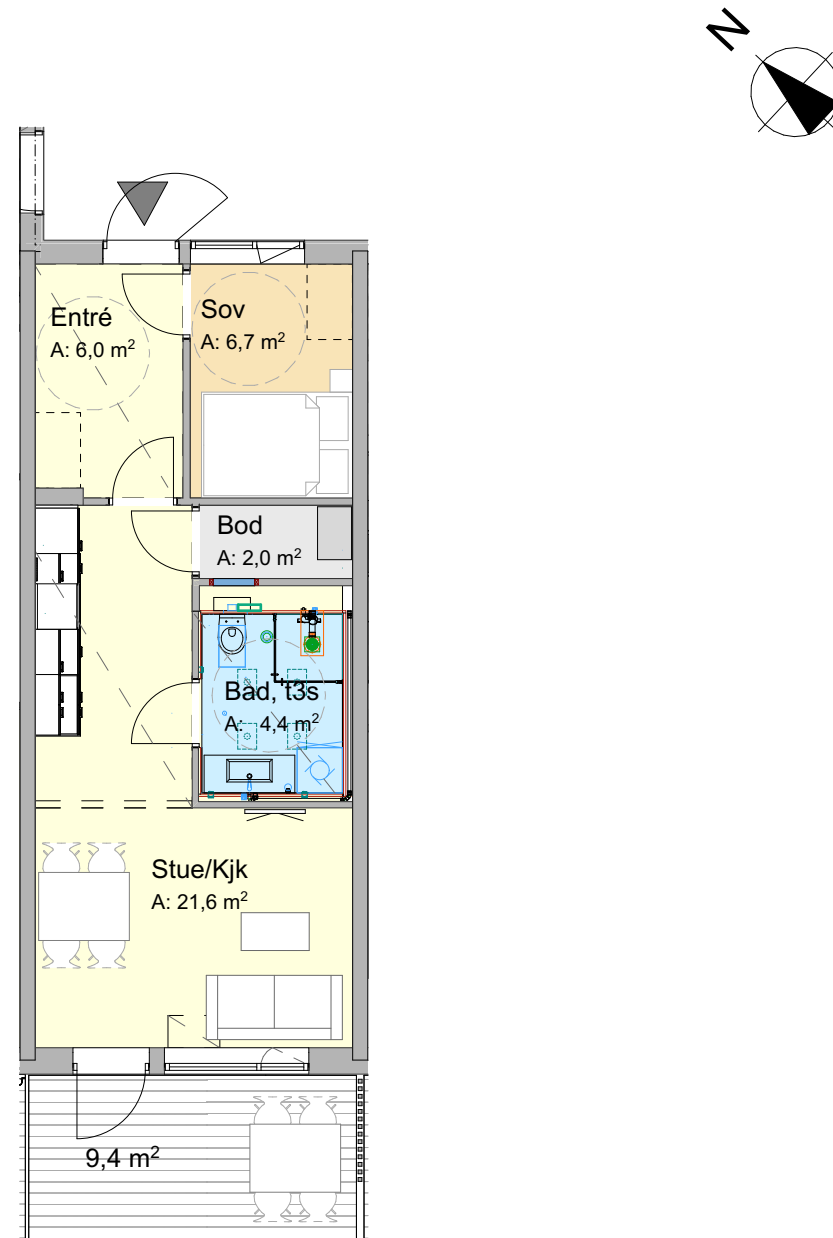
LEILIGHET **F1-4** | 1. ETASJE | 3-ROMS



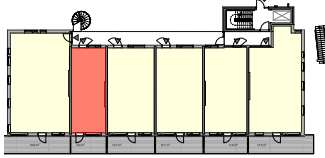
59 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 64 m² BRA	
2 SOVEROM	12,7 m² BALKONG



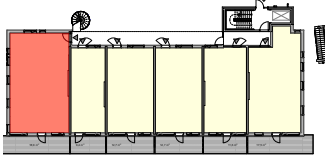
Det er avdekt loddavvik på betongvegg på stue og soverom 2 i leilighet F1-4. Tolleransekravet iht. NS8420 er 8 mm, det målte avviket er på 12 mm. Avviket har ingen bygningsmessige konsekvenser.

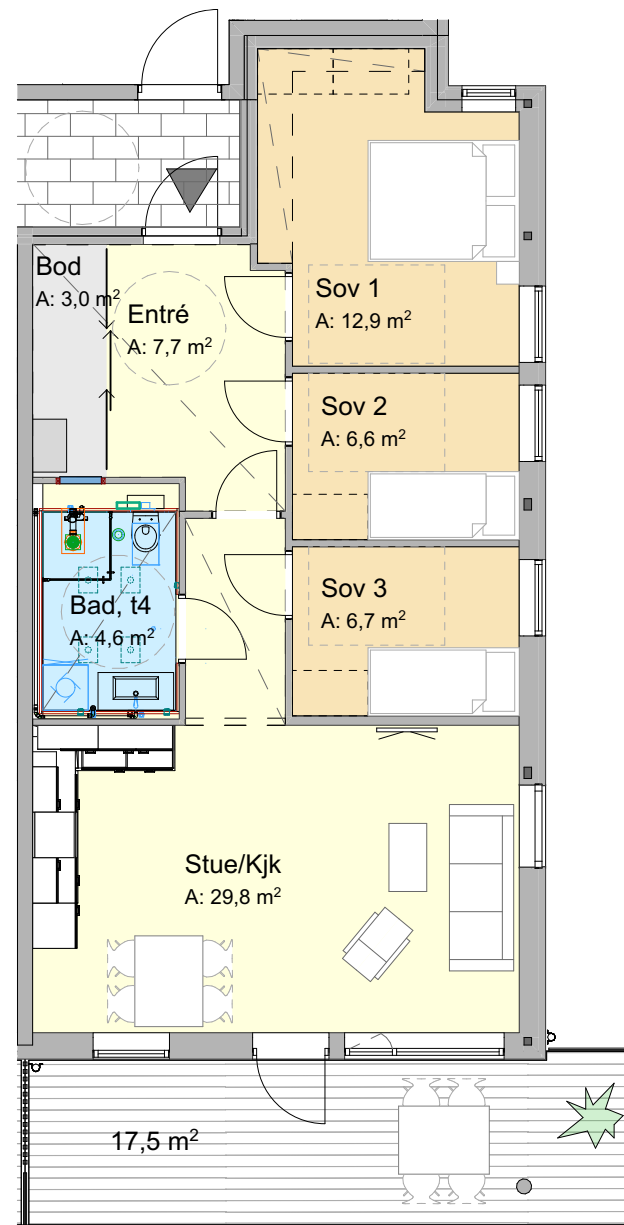
LEILIGHET **F1-5** | 1. ETASJE | 2 -ROMS

43 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 48 m ² BRA	
1 SOVEROM	9,4 m ² BALKONG

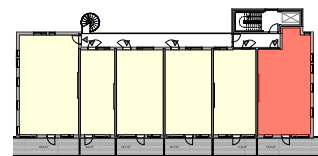
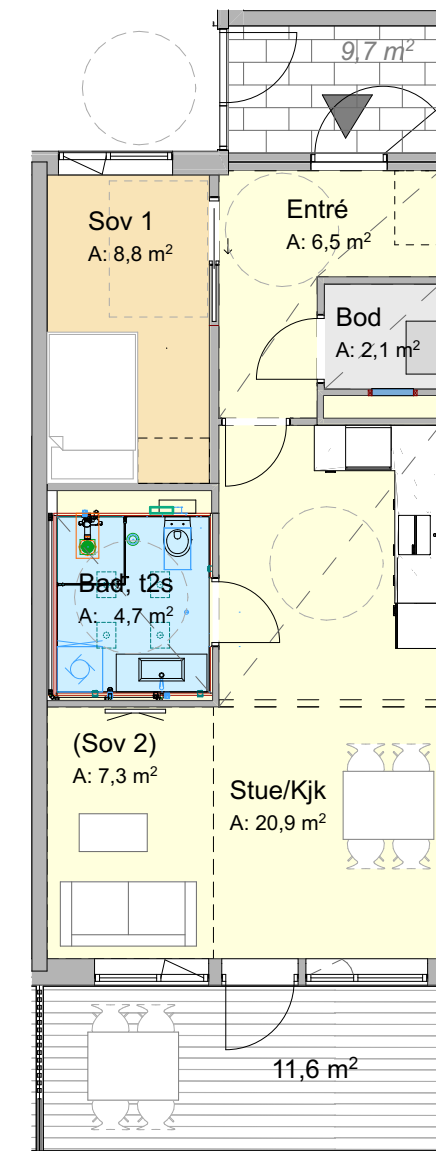

LEILIGHET **F1-6** | 1. ETASJE | 4-ROMS

88 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 93 m ² BRA	
3 SOVEROM	18,9 m ² BALKONG

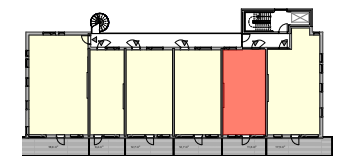


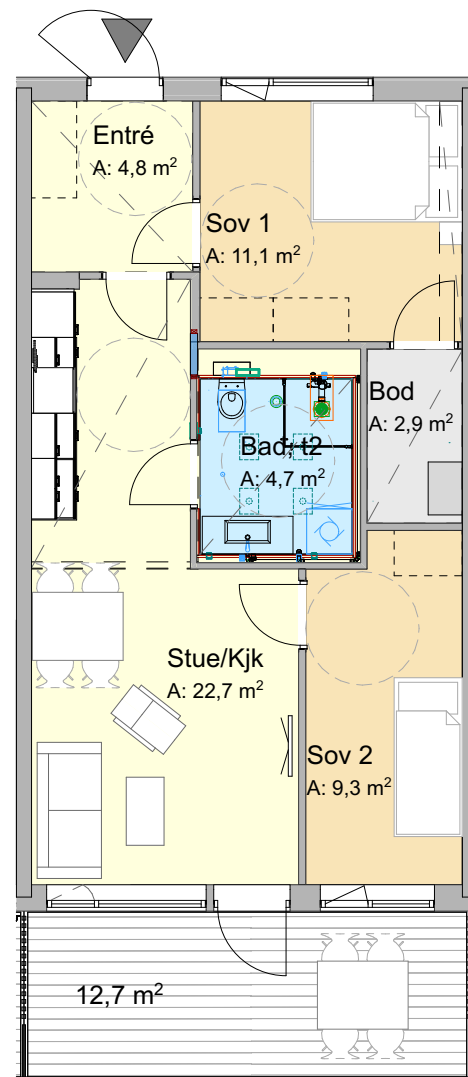
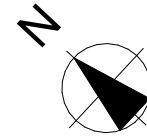
LEILIGHET **F2-1** | 2. ETASJE | 4-ROMS

75 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 80 m ² BRA	
3 SOVEROM	17,5 M ² BALKONG

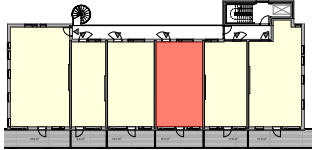
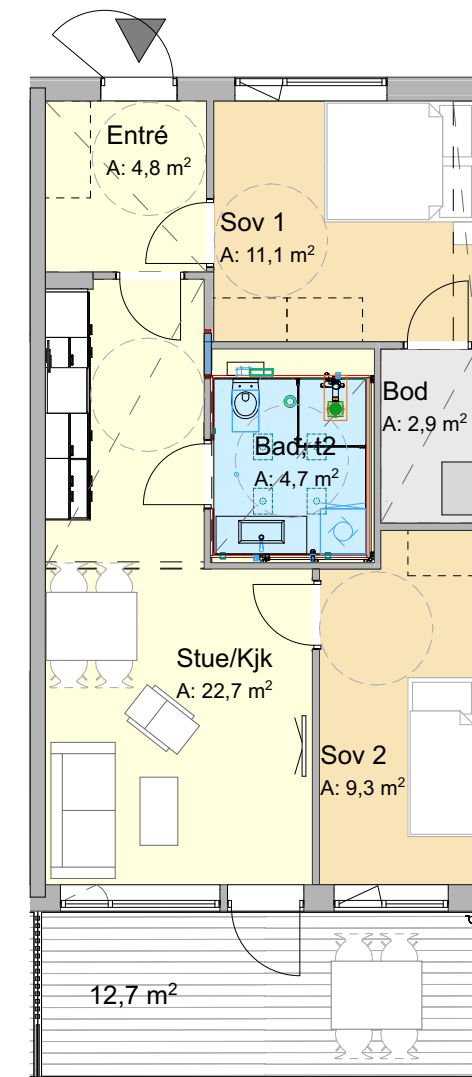
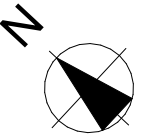
LEILIGHET **F2-2** | 2. ETASJE | 2/3-ROMS

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

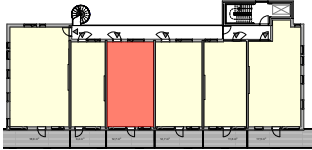


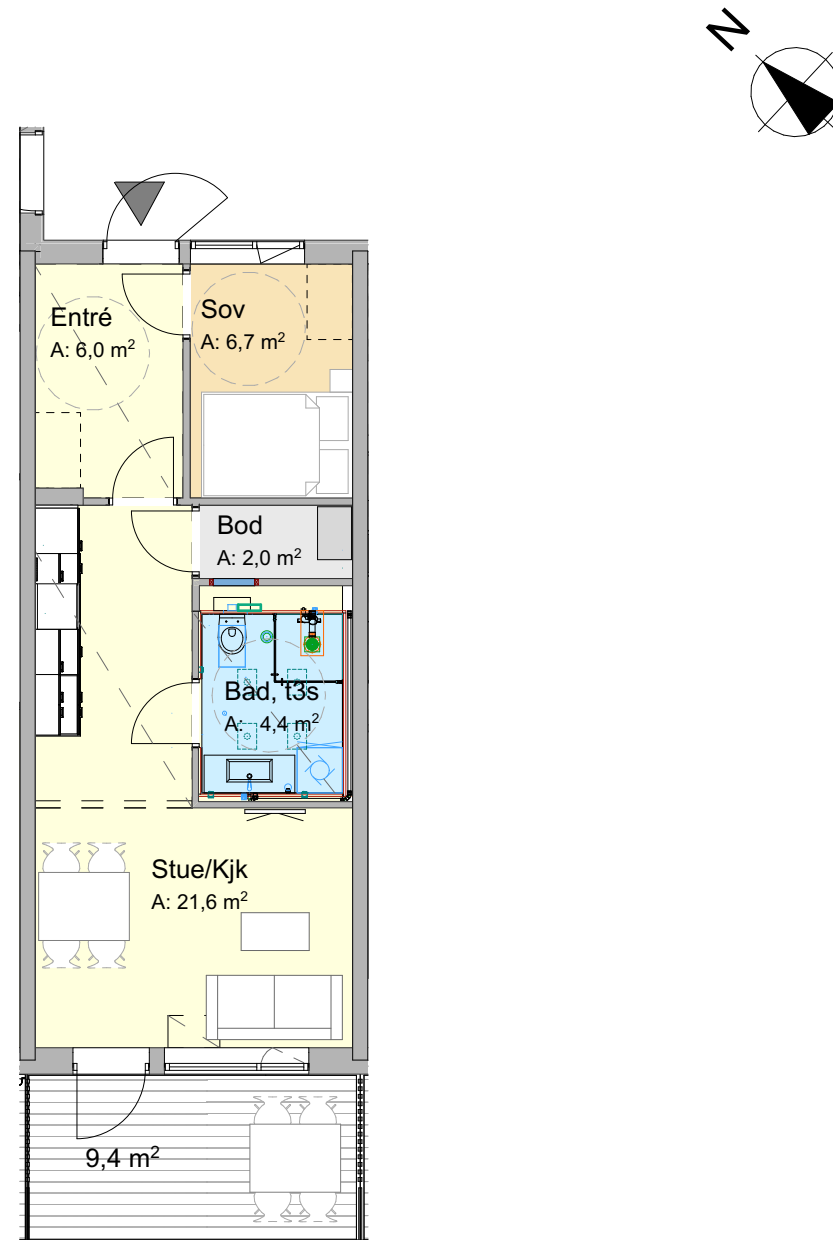
LEILIGHET **F2-3** | 2. ETASJE | 3-ROMS

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

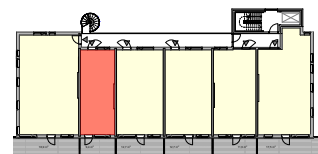

LEILIGHET **F2-4** | 2. ETASJE | 3-ROMS

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

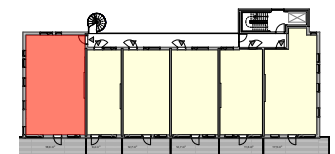


LEILIGHET **F2-5** | 2. ETASJE | 2-ROMS

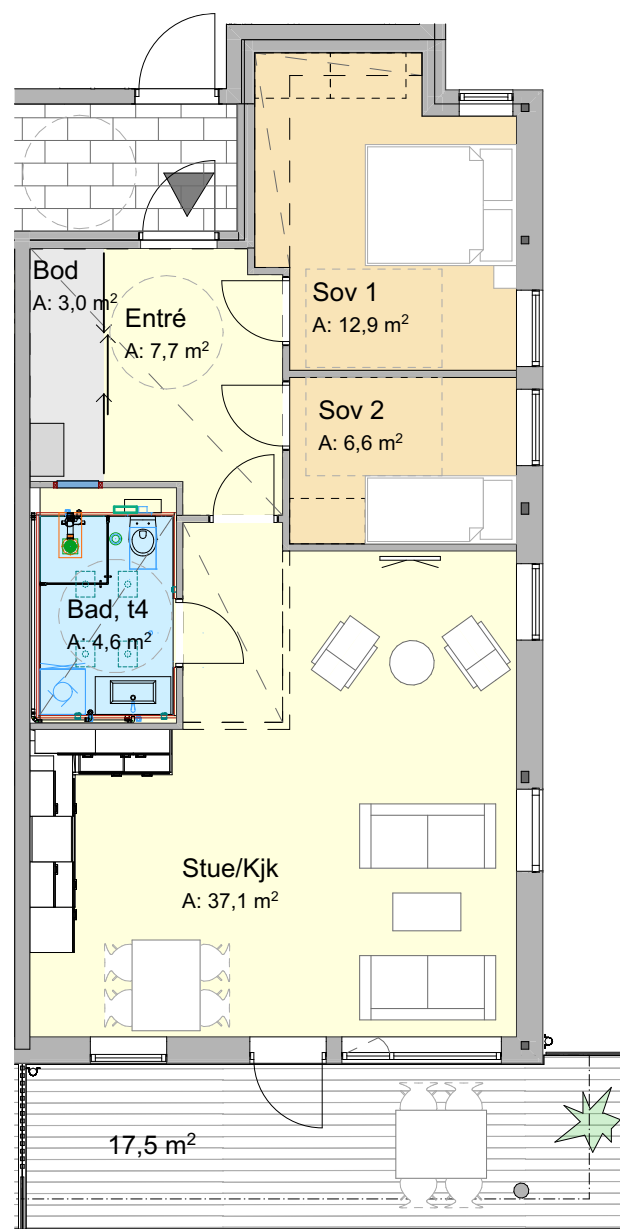
44 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 49 m ² BRA	
1 SOVEROM	9,4 m ² BALKONG

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

88 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 93 m ² BRA	
3 SOVEROM	18,9 m ² BALKONG

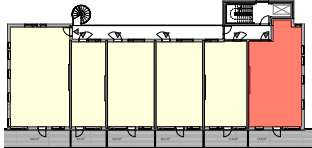


LEILIGHET **F3-1** | 3. ETASJE | 3-ROMS

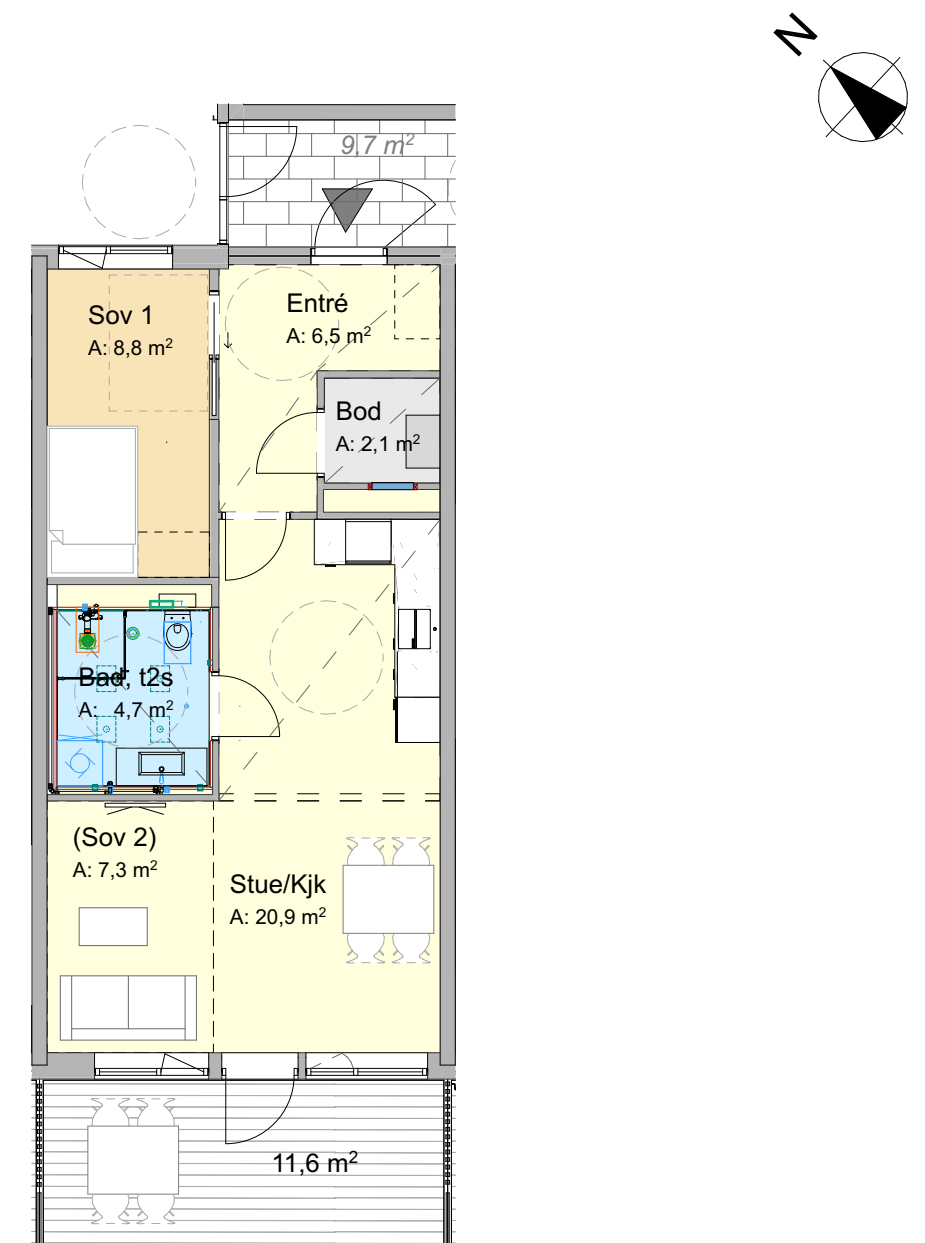


Det er ikke gulvvarme i arealet der soverom 3 opprinnelig var tegnet inn. Konf. megler.

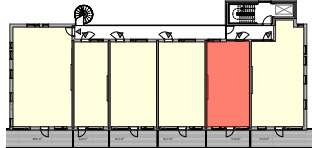
75 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 80 BRA	
2 SOVEROM	17,5 M² BALKONG

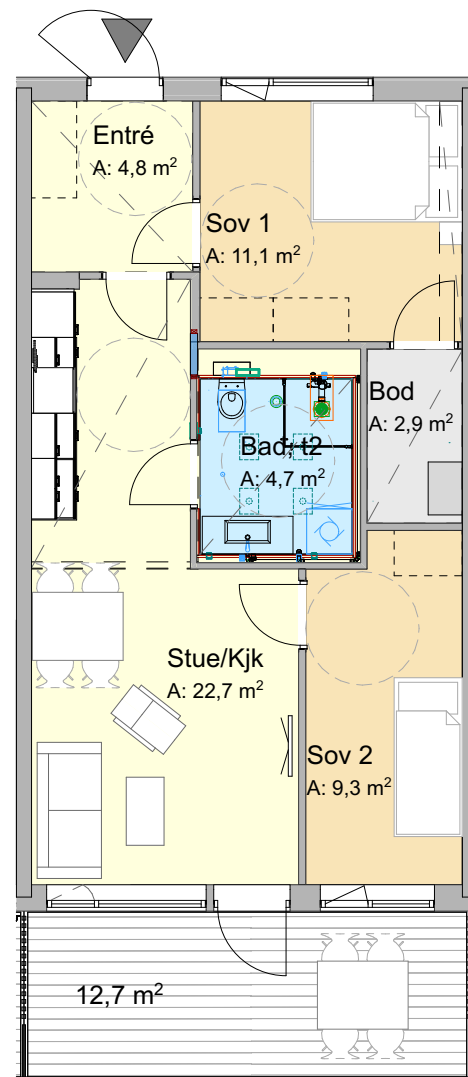
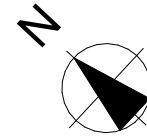


LEILIGHET **F3-2** | 3. ETASJE | 2/3-ROMS

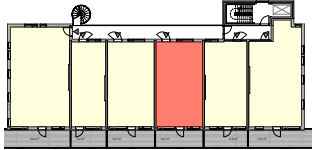
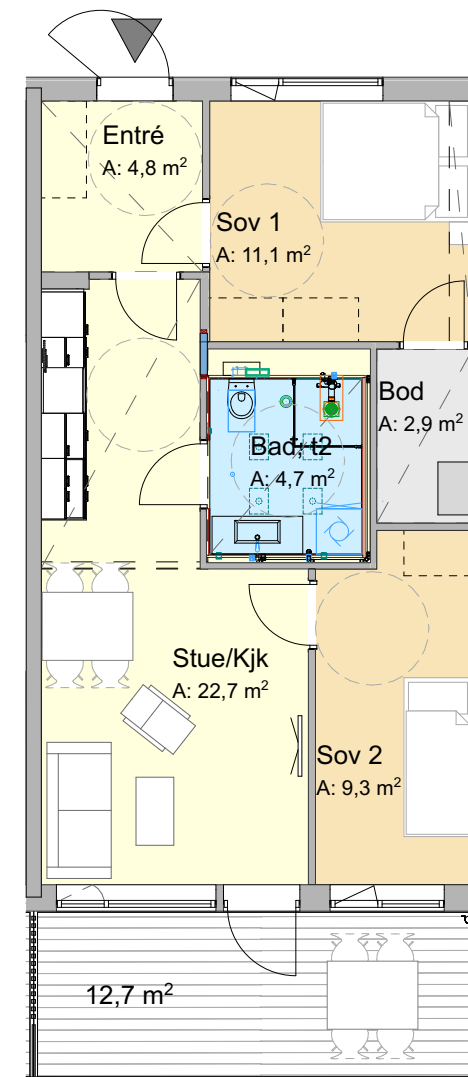
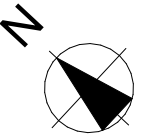


54 m² BRA-I	
5 m² BRA-E / 59 m² BRA	
1(2) SOVEROM	11,6 M² BALKONG

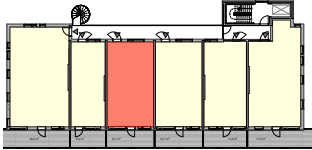


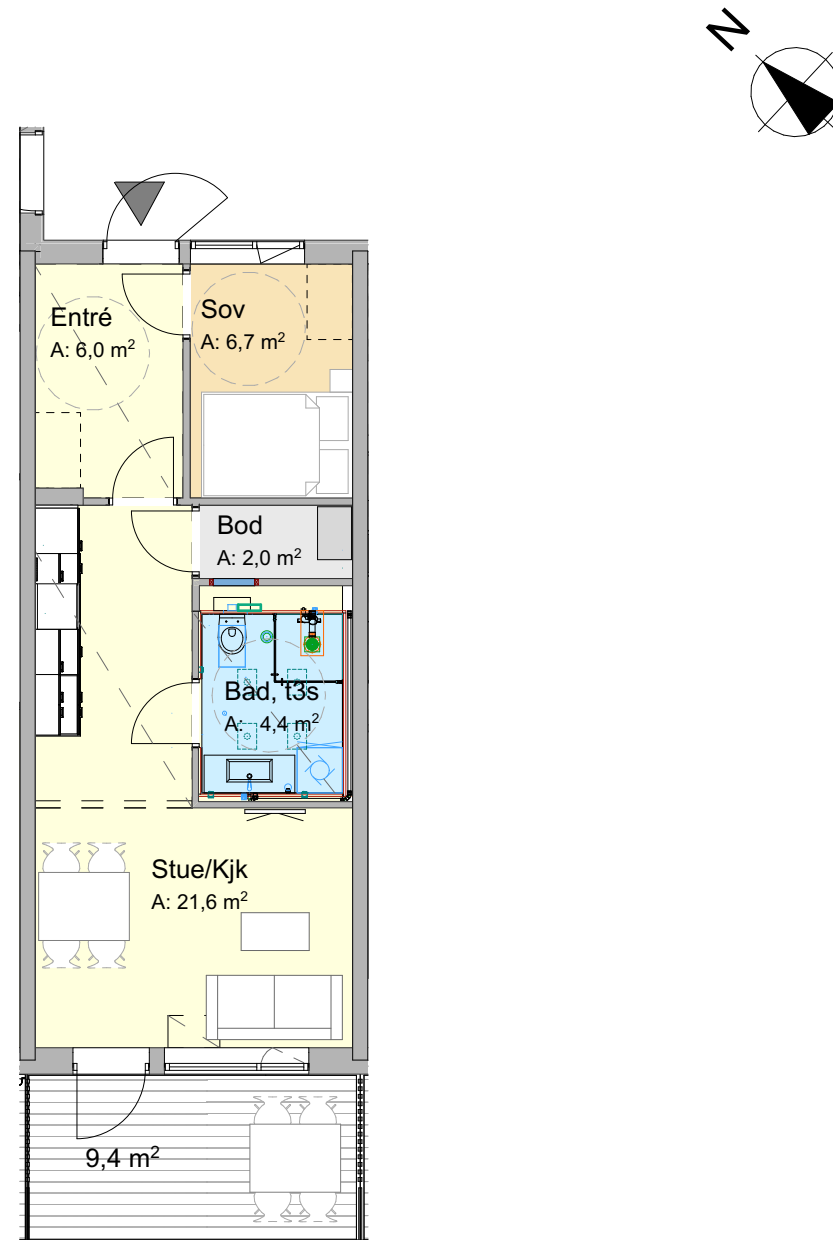
LEILIGHET **F3-3** | 3. ETASJE | 3-ROMS

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

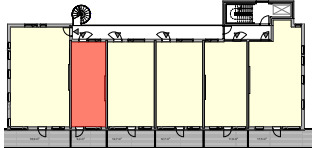

LEILIGHET **F3-4** | 3. ETASJE | 3-ROMS

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

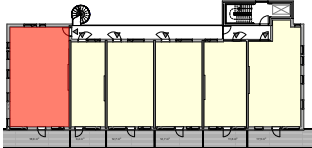


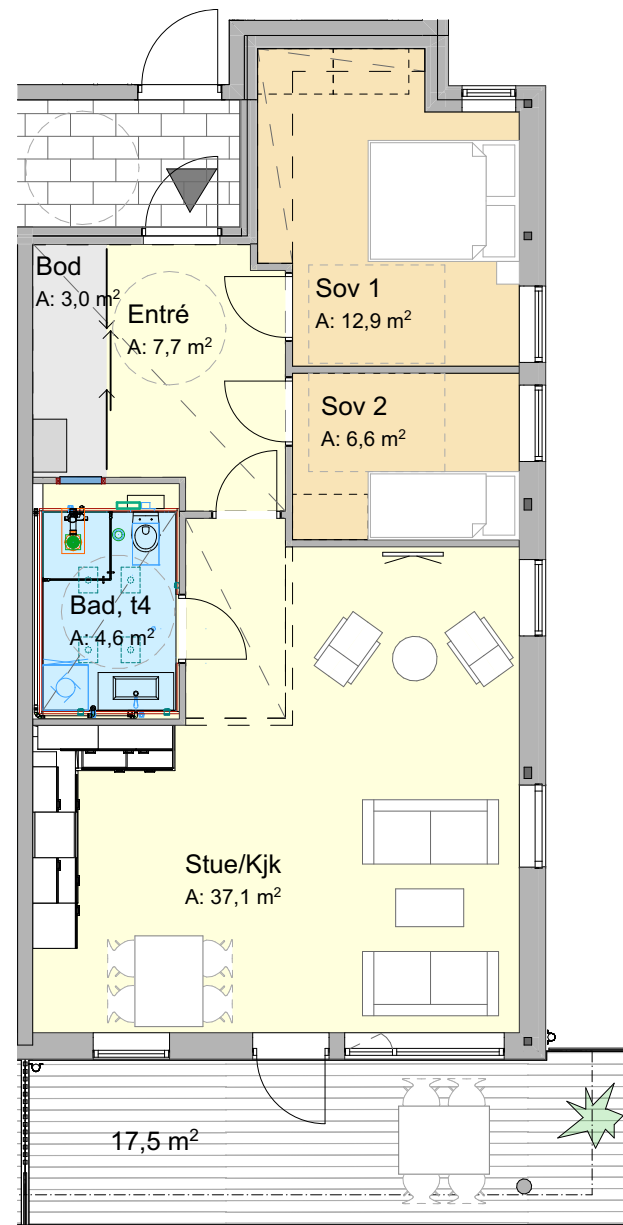
LEILIGHET **F3-5** | 3. ETASJE | 2-ROMS

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

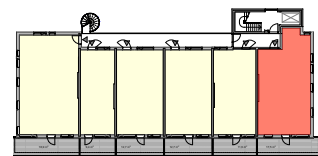
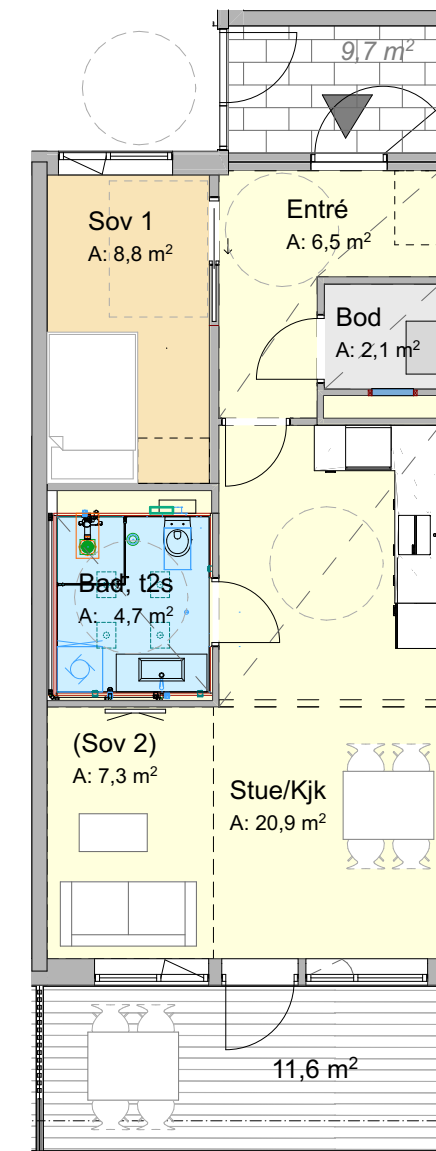

LEILIGHET **F3-6** | 3. ETASJE | 4-ROMS

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

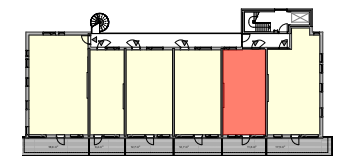


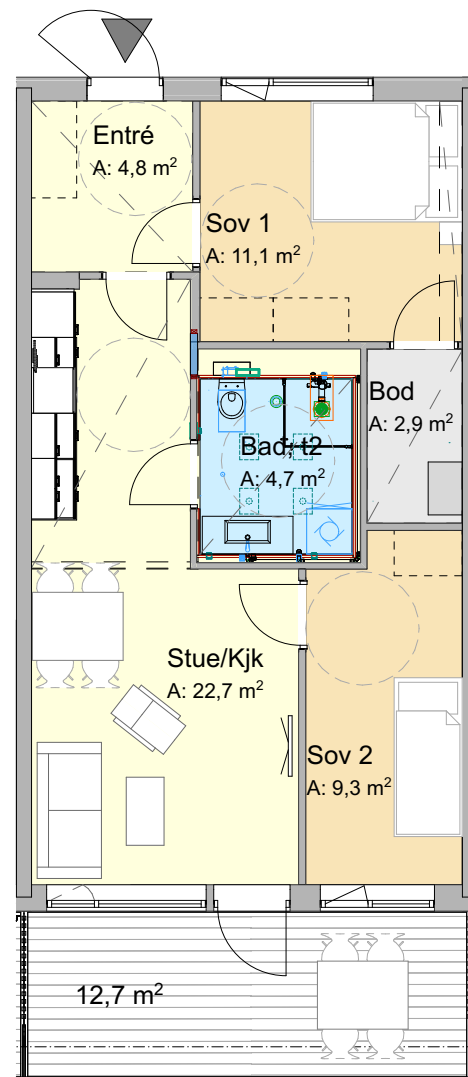
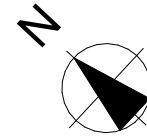
LEILIGHET **F4-1** | 4. ETASJE | 3-ROMS

75 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 80 BRA	
3 SOVEROM	17,5 m ² BALKONG

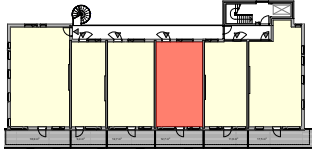
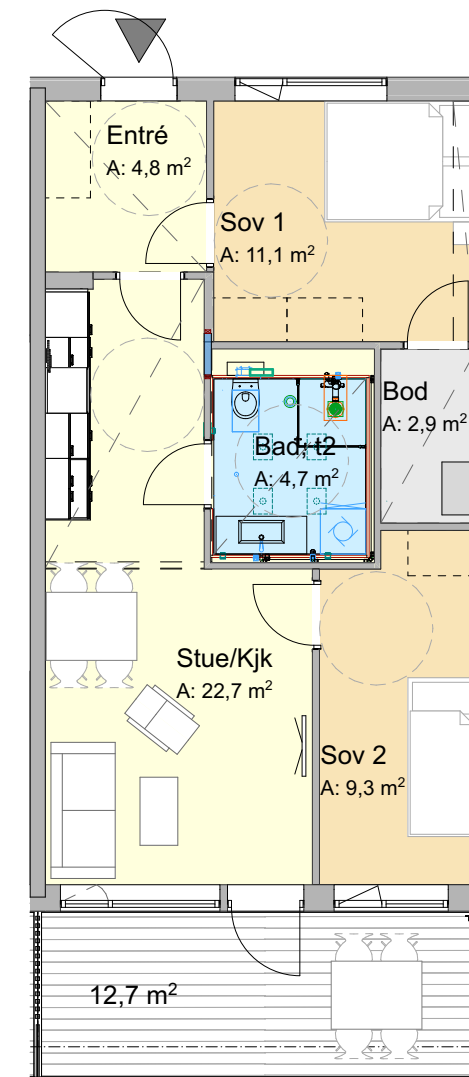
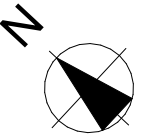
LEILIGHET **F4-2** | 4. ETASJE | 3-ROMS

54 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 59 m ² BRA	
1 SOVEROM	11,6 m ² BALKONG

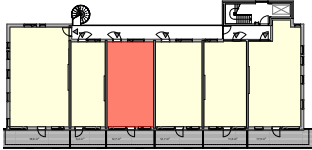


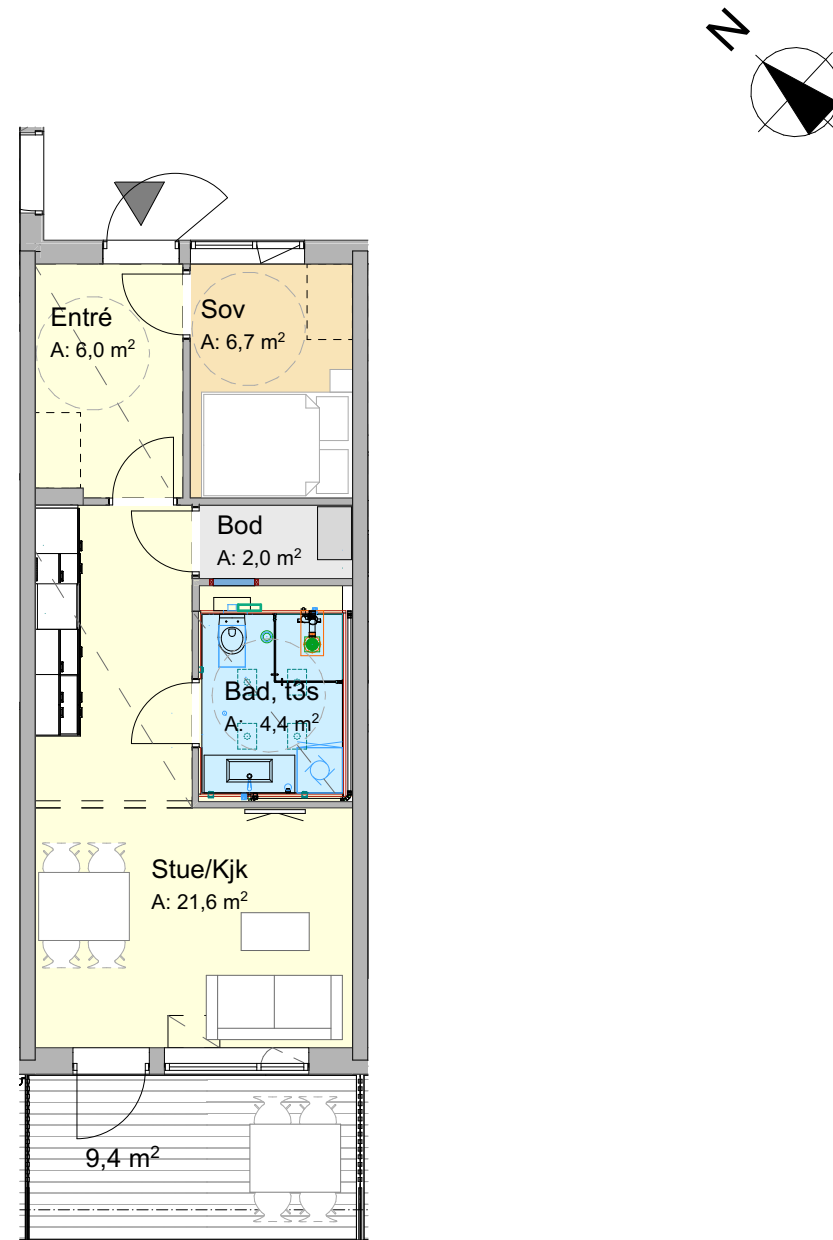
LEILIGHET **F4-3** | 4. ETASJE | 3-ROMS

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

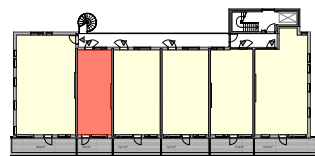
LEILIGHET **F4-4** | 4. ETASJE | 3-ROMS

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

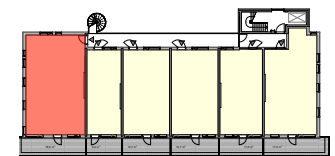


LEILIGHET **F4-5** | 4. ETASJE | 2-ROMS

44 m ² BRA-I	
7 m ² BRA-E / 51 m ² BRA	
1 SOVEROM	9,4 m ² BALKONG

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

88 m ² BRA-I	
5 m ² BRA-E / 93 m ² BRA	
3 SOVEROM	18,9 m ² 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 isole-
ring, 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 felleskostna-
dene. 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 stålvaske.
Electrolux integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjons-
topp, 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/vindusmyg

VINDUER

Ferdigbehandlet karm, hvit innvendig, utvendig farge
ihht arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgsteg-
ninger 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

INNVEDIGE 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, sove-
rom, 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 til-
valg og endringer, og skal veilede kjøperne i forbindelse
med eventuell endringer og priskonsekvenser av disse.

Alle endringer skal skje skriftlig til Rømmetunet AS iht pro-
sedyre 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 kondenstrømmel 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 kondenstrømmel	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	

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING	ANNET
INNSENDIG 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 galvanisert 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	
Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov om avhending av fast eiendom (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 matrikelnummer: Hver leilighet er tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse.	
Adresse: Kari Gravroks gate 50, 7300 ORKANGER Eiendommen har gnr. 5, bnr. 443 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 dekningsalg 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 tinglysningsgebyr 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 gjennomføring 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 boligselskaps 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 eierseksjons-sameiets 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. Fjern-varme 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 GRENSE-GANG 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/tek-
ninske 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 erklærin-
ger/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 un-
dersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhen-
dingsloven 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 bu-
stadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritids-
bolig 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 eien-
dommen etter denne dato stilles ingen garanti.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgs-
dokumentene. 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 oppfor-
dres 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 bur-
de blitt kjent med ved undersøkelsen.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke sam-
svarer 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 urik-
tige 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 eiendom-
men 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 EiendomsMe-
gler1 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, salgsojektet, interessenter og kjøper
lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsme-
gler1.no for mer informasjon om vår behandling av
personopplysninger.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelses-
rente 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/for-
fall 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 (sig-
nerer kontrakt, fremskaffer tilfredstillende finansierings-
bekreftelse 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 veder-
laget øke tilsvarende.

Vedlegg til kontrakt:
Budsjett, vedtekter, grunnbok, energiattest, arealopp-
måling, 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere ”mistenkkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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

Meglere 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 egen-

andel. 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 budgivning 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.

DRIFTSBUDSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET RØMMETUNET 5

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
24.02.25

BUDSJETT AR 1 - AR 5		Antall seksjoner: Prisutvikling i %:		24 2,5		
INNTEKTER	Fordeling	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5
Innbetaling startkapital		240 000				
Felleskostnader drift	Brøk	429 400	440 135	451 138	462 417	473 977
Bredbånd	Flatt	100 512	103 025	105 600	108 240	110 946
Kontingent Realsameiet Rømmetunet	Flatt	162 000	166 050	170 201	174 456	178 818
Fjernvarme (10kr/m2)	Brøk	181 440	185 976	190 625	195 391	200 276
Måling og avregning	Flatt	37440	38376	39335,4	40318,785	41326,75463
Sum inntekter		1 150 792	933 562	956 901	980 823	1 005 344
KOSTNADER						
Forretningsførerhonorar	Brøk	59 000	60 475	61 987	63 537	65 125
Syrehonorar	Brøk	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076
Revisor	Brøk	8 000	8 200	8 405	8 615	8 831
Løpende vedlikehold	Brøk	42 000	43 050	44 126	45 229	46 360
Bygningsforsikring	Brøk	84 000	86 100	88 253	90 459	92 720
Drift og serviceavtaler	Brøk	90 000	92 250	94 556	96 920	99 343
Fellesstrøm	Brøk	25 000	25 625	26 266	26 922	27 595
Renhold / trappevask	Brøk	45 000	46 125	47 278	48 460	49 672
Heis (inkl serviceavtale)	Brøk	25 000	25 625	26 266	26 922	27 595
Fjernvarme (10kr/m2)	Brøk	181 440	185 976	190 625	195 391	200 276
Måling og avregning	Flatt	37 440	38 376	39 335	40 319	41 327
Oppvarming / fjernvarme fellesareal	Brøk	14 400	14 760	15 129	15 507	15 895
Kontingent Realsameiet Rømmetunet	Flatt	162 000	166 050	170 201	174 456	178 818
Bredbånd	Flatt	100 512	103 025	105 600	108 240	110 946
Andre driftsutgifter	Brøk	17 000	17 425	17 861	18 307	18 765
Sum kostnader		910 792	933 562	956 901	980 823	1 005 344
DRIFTSRESULTAT		240 000	0	0	0	0
ARSRESULTAT		240 000	0	0	0	0
Årsresultat		240 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01		0	240 000	240 000	240 000	240 000
Disponible midler 31.12		240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Antatt endring FK fra 01.01:		0,00	2,50	2,50	2,50	2,50

BUDSJETT FORUTSETNINGER	
Felleskostnader:	
Areal (BRA) benyttes som fordelingsbrøk, med unntak av bredbånd, kontingent til realsameiet og tillegg for måling og avregning av fjernvarme, som fordeles flatt. I tillegg kommer forbruk av fjernvarme, som betales å konto per måned basert på stipulert forbruk. Endelig avregning skjer normalt årlig og ved eierskifter. Vedlagte driftsbudsjett er et forslag – endelig budsjett fastsettes av styret.	
Startkapital på kr 10 000,- per seksjon innbetales ved overtakelse.	
Forsikringspremien er stipulert. Innforsikring må ordnes og dekkes av den enkelte seksjonseier.	
Drift og serviceavtaler inkluderer blant annet brannteknisk anlegg, sprinklerkontroll, VVS, matteleie og vaktmester tjenester, avhengig av inngåtte avtaler.	
Kontingenten til Realsameiet Rømmetunet fastsettes av styret i realsameiet og er per nå kr 300,- per måned per p-plass og kr 150,- per måned til drift og vedlikehold av felles uteareal.	
Bredbåndskostnaden er satt til kr 349,- per måned, forutsatt kollektiv avtale med Svorika. Det er opsjon på TV-leveranse, som faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.	
Fjernvarmekostnaden er satt til kr 10,- per m² per måned (å konto), i tillegg til kostnader for installasjon, måling og avregning. Avregning skjer via en 10-årig leasingavtale for trådløs fjernvarmesling. Ved tidlig oppsigelse må sameiet innfri gjenværende investeringskostnad.	
Kommunale avgifter, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.	
Det tas forbehold om justering av areal (BRA) ved endelig seksjonering, noe som kan gi mindre avvik i felleskostnadene.	
Det er budsjettet med en stabil prisutvikling, men endringer i driftsbudsjettet, organisering eller uforutsette vedlikeholdsbehov kan påvirke felleskostnadene.	

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET RØMMETUNET 5

TOBB

Snr	Leil.nr.	Areal BRA ca.	Bredbånd	Kontingent Realsameiet uteareal år 1	Måling Avregning år 1	Felleskostn. drift år 1	Felleskostnader pr mnd år 1	Kontingent Realsameiet parkering år 1	Fjernvarme Akonto år 1
1	F1-1	75	349	150	130	1 775	2 404	300	750
2	F1-2	54	349	150	130	1 278	1 907	300	540
3	F1-3	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
4	F1-4	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
5	F1-5	43	349	150	130	1 018	1 647	300	430
6	F1-6	88	349	150	130	2 083	2 712	300	880
7	F2-1	75	349	150	130	1 775	2 404	300	750
8	F2-2	54	349	150	130	1 278	1 907	300	540
9	F2-3	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
10	F2-4	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
11	F2-5	43	349	150	130	1 018	1 647	0	430
12	F2-6	88	349	150	130	2 083	2 712	300	880
13	F3-1	75	349	150	130	1 775	2 404	300	750
14	F3-2	54	349	150	130	1 278	1 907	300	540
15	F3-3	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
16	F3-4	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
17	F3-5	43	349	150	130	1 018	1 647	0	430
18	F3-6	88	349	150	130	2 083	2 712	300	880
19	F4-1	75	349	150	130	1 775	2 404	300	750
20	F4-2	54	349	150	130	1 278	1 907	300	540
21	F4-3	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
22	F4-4	59	349	150	130	1 396	2 025	300	590
23	F4-5	43	349	150	130	1 018	1 647	0	430
24	F4-6	88	349	150	130	2 083	2 712	300	880
		1 512	8 376	3 600	3 120	35 783	50 879	6300	15 120

Vedtekter for Sameiet Rømmetunet 5

(org. nr. 934668731)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rømmetunet 5 og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 29.08.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. 443 i Orkland kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. 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.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrullet evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

1-3 Realsameiet Rømmetunet

Realsameiet Rømmetunet (org.nr. 823 098 472) på eiendommene gnr. 5, bnr. 419, 431, 432, 439 og 442 i Orkland kommune består blant annet av parkeringsplasser, boder og tekniske rom i parkeringskjeller samt utomhusareal på området Rømme Øvre.

Thams Eiendomsutvikling AS står som hjemmelshaver, men sameiet disponerer parkeringsplasser, boder og tekniske rom i anleggseiendom på matrikkel gnr. 5, bnr. 439 iht tinglyst rettighet. Boligseksjoner får tildelt en fast parkeringsplass og bod i parkeringskjeller av utbygger iht avtale.

Utearealer på realsameiets eiendom disponeres i fellesskap sammen med øvrige sameier/borettslag som er etablert/etableres på området Rømme Øvre. Arealet tilhørende realsameiet vil utvides i takt med utbyggingen av området.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av realsameiet blir krevd inn sammen med felleskostnader til sameiet, jfr. punkt 6.

Det henvises til realsameiet egne vedtekter for 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 ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og montering 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.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke 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 så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING OG BODER

4.1 Parkering

Sameiets parkeringsplasser ligger i Realsameiet jf. pkt 1-3. Seksjonseierne vil få rettigheten til sin parkeringsplass ivaretatt ved tinglyst rettighet tilknyttet den enkelte matrikkelenhet jfr. 1-2, 3. avsnitt.

4.2 Boder

Alle seksjonseiere disponerer én bod i Realsameiet iht. til bruksrettsplan.

Bestemmelser om dette, andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Rømmetunet.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar,
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekke før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren 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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne 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 bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFØRM

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 sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kostnader til avregning fjernvarme og kontingent til Realsameiet Rømmetunet.

Kontingent til Realsameiet fordeles med likt beløp pr. seksjonseier for kostnader knyttet til boder og fellesareal. Kostnad for drift og vedlikehold av parkeringsplass fordeles med likt beløp pr. parkeringsplass.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(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 et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, 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 to andre 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 eventuelt 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.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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 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 kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

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

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

9-5 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. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(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.

9-6 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 minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 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.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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.

Vedtekter

Realsameiet Rømmetunet

(org.nr. 823 098 472)

Sist endret i ekstraordinært sameiermøte 26. november 2024.

§ 1 Navn

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

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Formål

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

2.2 Rammer for bruk av eiendommen

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

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom

3.1 Realsameiets eiendommer

Realsameiets eiendommer er gårdsnummer 5 og bruksnumrene 419, 431 432, 439 og 442 i Orkland kommune hva kjeller parkeringskjelleren. Anleggseiendommene skal slås sammen til en eiendom når området Rømme Øvre er ferdig utbygd. Utomhusareal og veier på bakken har gårdsnummer 5, bruksnummer 422.

3.2 Hjemmelsforhold

Realsameiet Rømmetunet og/eller utbyggingsselskapet Thams Eiendomsutvikling vil stå som eier og hjemmelshaver til eiendommene frem til alle boligselskap på området Rømme Øvre er ferdigstilt. Utbygger kan likevel velge å overføre hjemmel til eiendomsretten på et tidligere tidspunkt.

3.3. Eierforhold

Sameiet Rømmetunet, Sameiet Rømmetunet 2, Sameiet Rømmetunet 3, Sameiet Rømmetunet 4, Sameiet Rømmetunet 5 og øvrige boligselskap som etableres på utbyggingsområdet Rømme Øvre skal eie sameieparter i henhold til antall enheter i det respektive boligselskapet. Eierforholdene vil utvides til å omfatte nye boligselskap etter hvert som området Rømme Øvre bygges ut. Eierforholdet til det enkelte boligselskap og eiere trer i kraft ved overtakelse og med det bruksrettigheter iht disse vedtekter.

3.4 Sameieparter

Sameiet Rømmetunet 1: 25 eierseksjoner
Eierandel: 25/116

Sameiet Rømmetunet 2: 19 eierseksjoner
Eierandel: 19/116

Sameiet Rømmetunet 3: 24 eierseksjoner
Eierandel: 24/116

Sameiet Rømmetunet 4: 24 eierseksjoner
Eierandel: 24/116

Sameiet Rømmetunet 5: 24 eierseksjoner
Eierandel: 24/116

3.5 Bruksrettens omfang

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

Bruksrett til parkeringsplass gjelder kun for de som har ervervet parkeringsplass(er) fra utbygger. Andelseiere, seksjonseiere, utbygger og leietakere kan ha midlertidig eller varig bruksrett til parkeringsplasser.

3.6 Oversikt over eierforhold og bruksrettigheter

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

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendommer

4.1 Parkering - boligenheter

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

4.2 Parkering og boder - næringsenheter

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

4.3 Felles regler for parkeringskjeller

Utbygger fordeler parkeringsplasser ved overtakelse og foretar endringer ved skifte av leietakere og ellers ved behov. Forretningsfører i samråd med styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike plassene.

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

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

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

4.4. Boder i parkeringskjeller - boligenheter

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

4.5 Tekniske rom i parkeringskjeller

Det enkelte boligselskap har bruksrett og drifts- og vedlikeholdsansvar for sine tekniske rom. Dette omfatter kostnadsdekning av alle forhold som kun angår boligselskapet. For Sameiet Rømmetunet 3 og 4 gjelder bruks- og kostnadsdeling av teknisk rom.

4.6 Utomhusareal

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1 Avhendelse, pantsettelse

Sameieandelene kan ikke avhendes eller pantsettes eller disponeres over på annen måte med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5.2 Parkeringsplasser og boder

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

5.3 Oppløsning og bruksdeling

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

§ 6 Betaling av felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

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

Styret fastsetter budsjett og beløp som innbetales minst to ganger per år. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive boligselskap, som deretter innkrever beløpet som en felleskostnad. Styret kan også kreve inn beløp direkte fra brukere av parkeringsplass for kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Realsameiet skal ha eget driftsregnskap.

6.2 Hva er felleskostnader

Som felleskostnader anses blant annet:

- Kostnader til forretningsførsel
- Kostnader til forsikring
- Kostnader til strøm
- Kostnader til drift- og serviceavtaler
- Kostnader til løpende vedlikehold
- Kostnader til vaktmestertjenester, som brøyting, strøing og plenklipping

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet skal avholdes når alle boligselskapene på Rømme Øvre har avviklet sine ordinære årsmøter/ generalforsamlinger, likevel senest 30.juni hvert år fra realsameiet settes i ordinær drift.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2. Representasjon i sameiermøtet

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

7.3 Protokoll

Styreleder i realsameiet skal fortrinnsvis lede sameiermøtet og er referent.

7.4 Stemme- og møterett

Hvert boligselskap tilknyttet realsameiet, jfr. punkt 3.4, har en stemme i sameiermøtet. Styret i realsameiet har møterett i både ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet

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

7.6 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

7.7 Saker til behandling

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) Behandle og evt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år og
- b) Velge styremedlemmer

Godkjent regnskap sendes boligselskapene etter avholdt møte.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Styret

Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Styret skal bestå av representanter valgt av Rømmetunet AS frem til alle boligselskapene på

området Rømme Øvre er ferdigstilt og overlevert eierne. Styret skal samarbeide med alle boligselskap på området Rømme Øvre.

9.2 Styrets oppgaver

Styret skal blant annet:

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

9.3 Styremøter

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

9.4 Styreprotokoll

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

9.5 Disposisjonsrett

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

9.6 Signaturbestemmelse

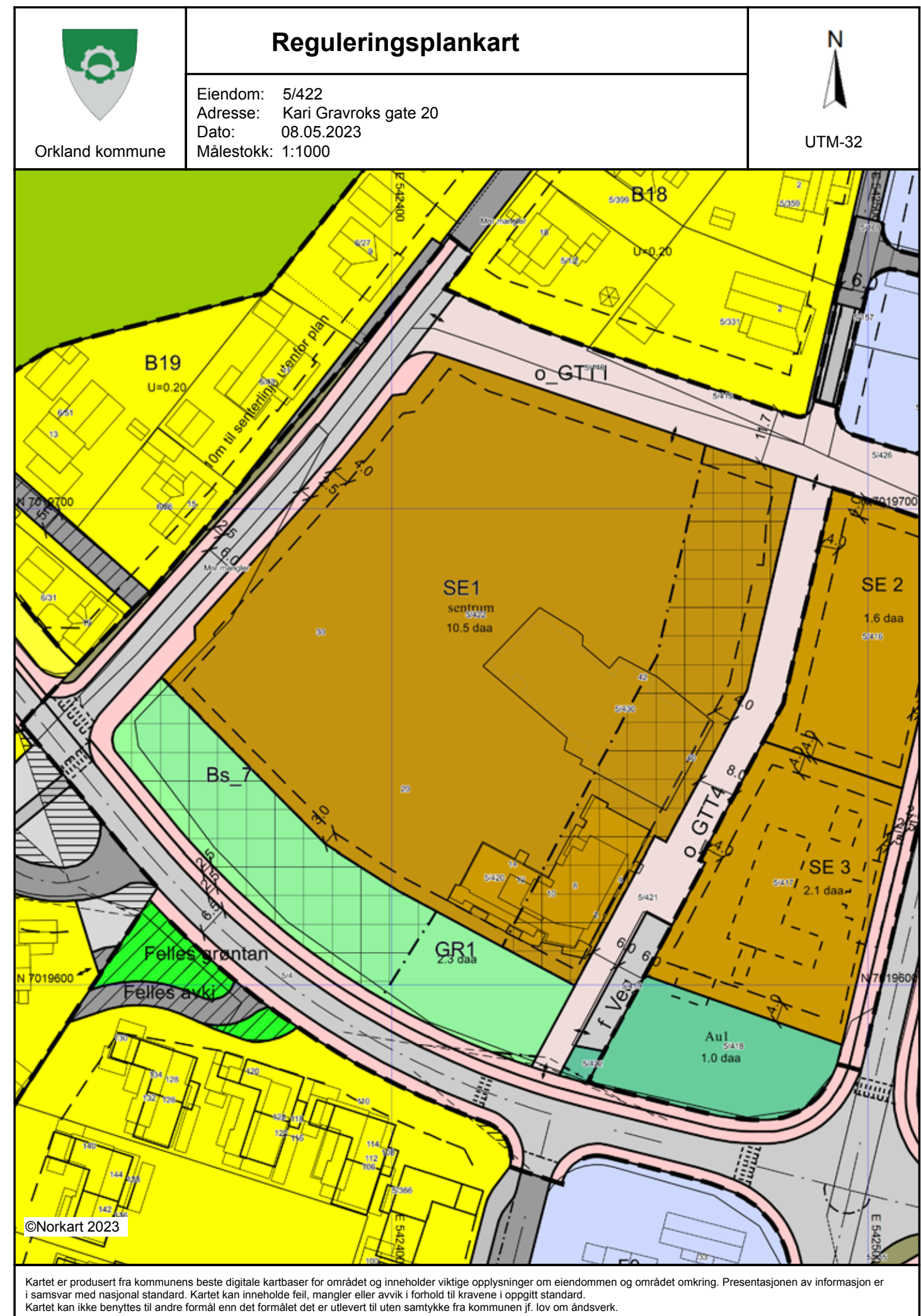
Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Bestemmelser i utbyggingsperioden

- Inntil alle boligselskap på Rømme Øvre som skal eie sameieandeler i realsameiet er ferdigstilt og overlevert sluttbrukerne, innehar utbygger Rømmetunet AS alle nødvendige rettigheter til eiendommene.
-
- Inntil alle boligselskap på Rømme Øvre som skal eie sameieandeler i realsameiet er ferdigstilt og overlevert sluttbrukerne, kan styret endre disse vedtekter i takt med utbyggingen på området og ellers drifte og forvalte eiendommene i samråd med eier/utbygger uten vedtak i sameiermøtet.
- Thams Eiendomsutvikling AS og Rømmetunet AS har i utbyggingsperioden rett til å eie, selge, leie ut, fordele, omfordele og på annen måte råde over eiendommene, herunder parkeringsplasser og boder.
- Utbygger peker ut hvem som skal sitte i styret i realsameiet frem til alle boligselskapene på Rømme Øvre er ferdigstilte og overlevert.
- Sameiermøter i realsameiet avholdes i den grad styret vurderer at det er behov for det i utbyggingsperioden. Styret skal legge frem regnskap for eierne når realsameiet er i ordinær drift etter at alle boligselskap på området Rømme Øvre er etablert.

- Alle boligselskap og eiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med selger/utbygger sine planer.
- Denne vedtektsbestemmelsen (§ 10) kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra Rømmetunet AS.

Siste endringer foretatt i ekstraordinært sameiermøte 26.11.24



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:

Bebbyggelse 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 støyreducerende 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 dreisvann 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 utnyttning

Samlet grad av utnyttning innenfor hver delfelt SE1 - SE6 skal være minimum 100 % BRA. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. 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 terrasser 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 jmf. 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 FI1 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 jmf. 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 enn 70 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 vringleareal. 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 grønnestrukturen. 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 BESTEMMELSESMRÅDER

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 drens vann.

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, trafiksikkerhet 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.



TOBB

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 entreprenøren/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 boliglån. Priseks. pr. august 2024:
Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.689.611. Totalt kr 3.689.611.
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 _____

Navn _____

Personnr. _____

Personnr. _____

Tlf. _____

Tlf. _____

E-post: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Ta kontakt med megler



Nermin Lizde
Eiendomsmegler
959 63 077
nermin.lizde@em1.no



Jørgen Rostad
Avdelingsleder
928 06 483
jorgen.rostad@em1.no