



Nye og attraktive leiligheter i Orkanger sentrum

BYGG C SALGSTRINN 2

TOBB Nøkkelen
til trivsel



EiendomsMegler 1

Bli kjent med nabolaget

Sentralt plassert i hjertet av Orkanger sentrum. Tett på tilbud, aktiviteter, arrangement, butikker og servicefunksjoner. Gjennomgående god standard og gode planløsninger. Parkeringskjeller med heis. Størrelser fra 44-129 kvm BRA. Velkommen hjem til Rømmetunet.

BYGG C
SALGSTRINN 2

Nye krav til materialer og byggemetoder gir bedre inneklima og forutsigbare bokostnader

Dette er med på å gi leiligheten din bedre inneklima, bedre isolasjon og generelt høyere kvaliteter. Gode energiløsninger er bra for både miljøet og lommeboken. Dagens forskrifter og standarder gjør at du ikke trenger å bekymre deg for kalde vintre og høye strømpriser. Her slipper du også å tenke på oppussing. Rømmetunet tilbyr en moderne leilighet som gir en trygg og forutsigbar hverdag i et idyllisk og grønt nabolag – og veldig mye mer.



Din egen personlige stil

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



Alt nytt – 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. Godt å tenke på, ikke sant? En helt ny bolig betyr også at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Lettvint, ikke sant?

Rømmetunet – Der drømmen om å komme hjem går i oppfyllelse.

Mange ønsker seg en topp moderne leilighet i et idyllisk og grønt nabolag. Rømmetunet byr på det – og veldig mye mer.

Ja, dette er mer enn et spennende byggeprosjekt med nye leiligheter. Rømmetunet bygges på visjonen om en egen bydel, et eget samfunn. Alle ingrediensene den moderne og praktiske hverdagen krever, sammen med et dryss av livets fineste krydder; spennende omgivelser og menneskelig samspill, midt i sentrum av Orkanger.

En egen bydel – et bomiljø uten sidestykke

Like mye som området skal ivaretas, skal menneskene næres. Gledene man deler med andre er dobbelt så store, sies det. Derfor bygges Rømmetunet med unike muligheter for samvær og tilhørighet.

Rømmetunet er mer enn et bosted. Rømmetunet er et fristed. Et sted for å leve. Det er her drømmen om å komme hjem går i oppfyllelse, og blir til.

Fra hus til leilighet

Er du en av dem som bruker utallige timer på plenklipping, maling og annet vedlikehold? Da kan det være på tide å flytte fra hus til leilighet.

Det er lurt å tenke langsiktig når du skal kjøpe ny bolig. Flytter du fra hus til leilighet vil du få alt på en flate, noe mange setter pris på som voksen.



Rømmetunet, velkommen hjem

Mange ønsker seg en topp moderne leilighet i et idyllisk og grønt nabolag. Rømmetunet byr på det – og veldig mye mer.

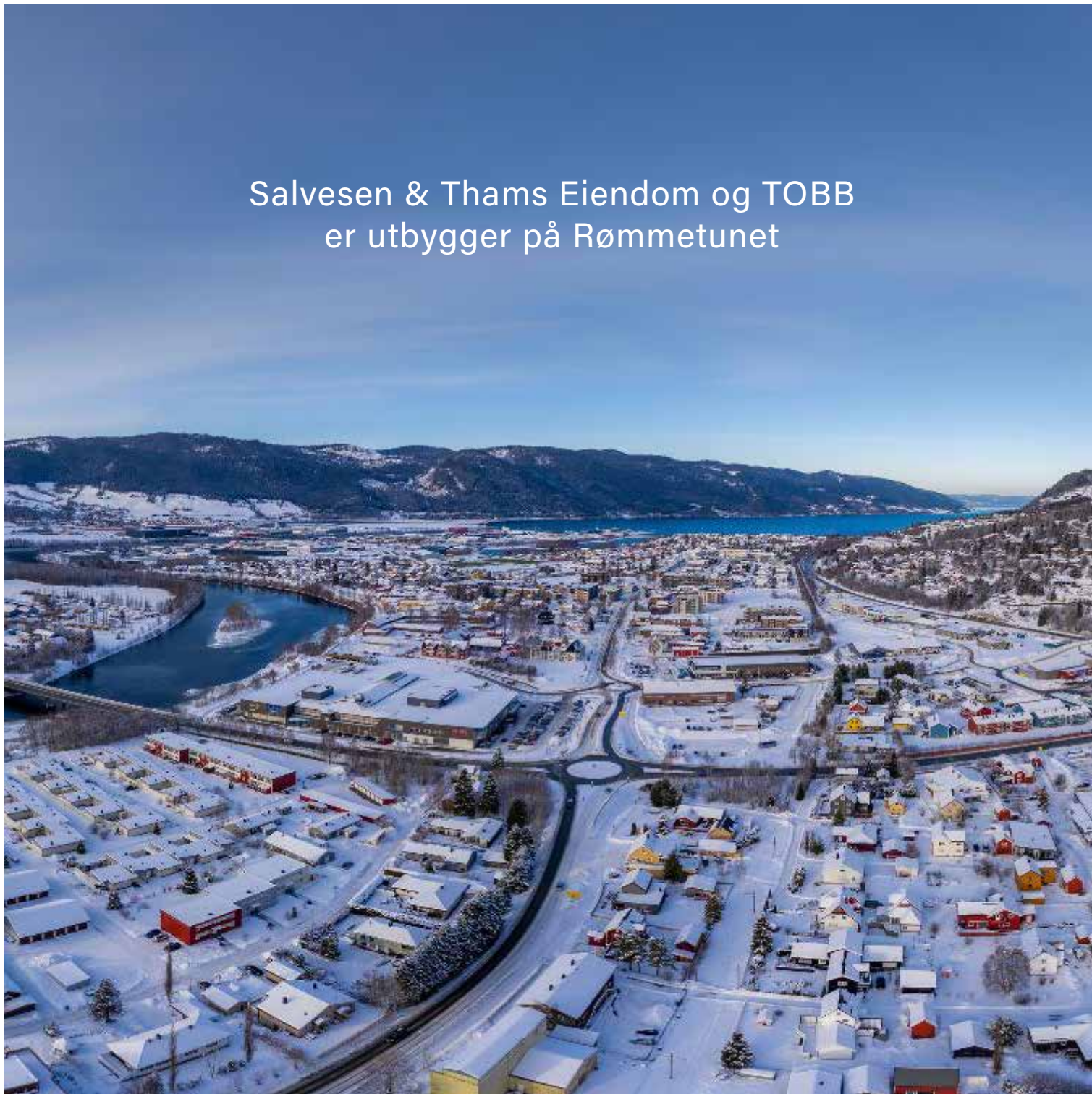




Sov godt i ro og mak

Soverommet er et av hjemmets viktigste rom. Det er her vi stresser ned, finner roen og lader opp. I Rømmetunet har vi tatt hensyn til lys og ventilasjon for et sunt og innbydende soverom. Sov godt!

Salvesen & Thams Eiendom og TOBB er utbygger på Rømmetunet



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

Selskapet har bygd over 200 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.



TOBB Nøkkelen
til trivsel



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

Hus C
Plan 1. etasje



Hus C
Plan 2. etasje



Hus C
Plan 3. etasje



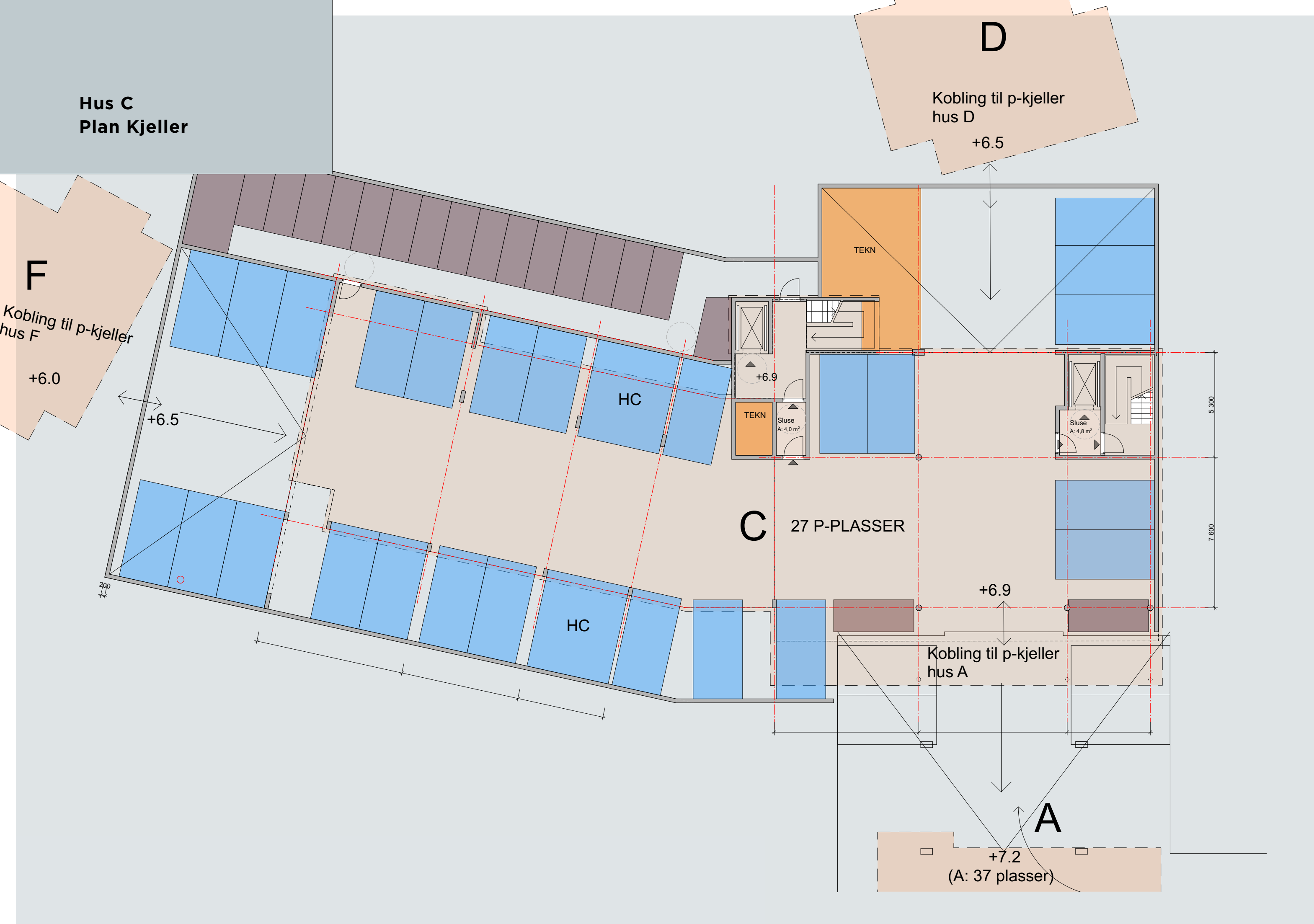
Hus C
Plan 4. etasje



Hus C
Plan 5. etasje



Hus C
Plan Kjeller



F

Kobling til p-kjeller
hus F

+6.0

+6.5

HC

HC

C

27 P-PLASSER

TEKN

TEKN

+6.9

Sluse
A: 4,0 m²

Sluse
A: 4,8 m²

D

Kobling til p-kjeller
hus D

+6.5

+6.9

Kobling til p-kjeller
hus A

A

+7.2

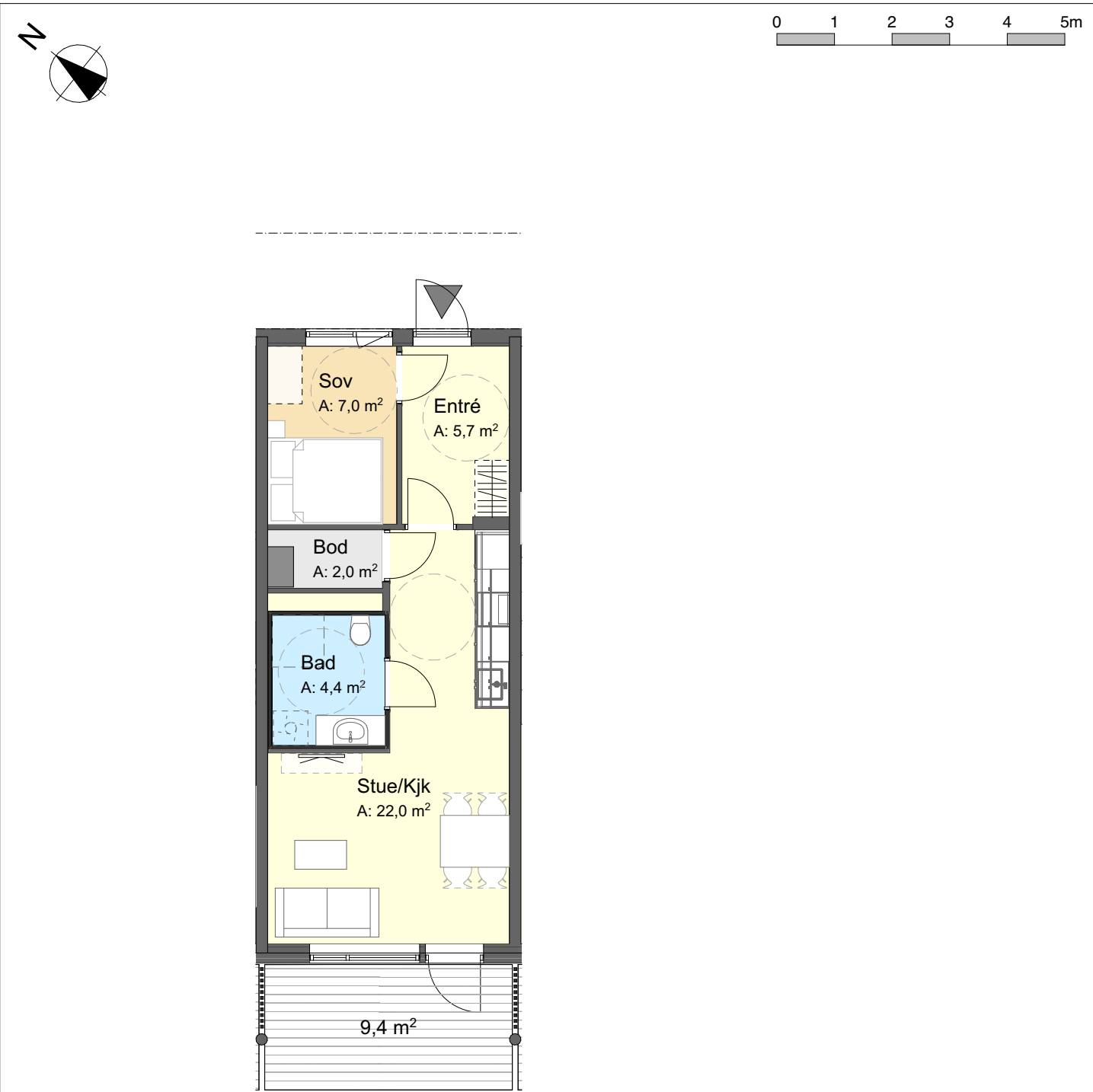
(A: 37 plasser)



PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C1-1	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS SKIBNES Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	 TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLESTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C1-1



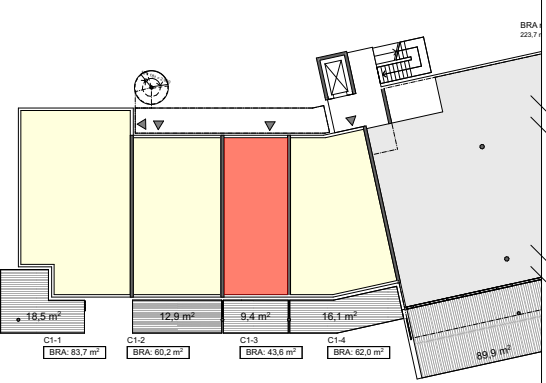
PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C1-2	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS SKIBNES Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	 TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLESTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C1-2



2-roms

C1-3

BRA: 43,6 m²



Forbehold:
-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.

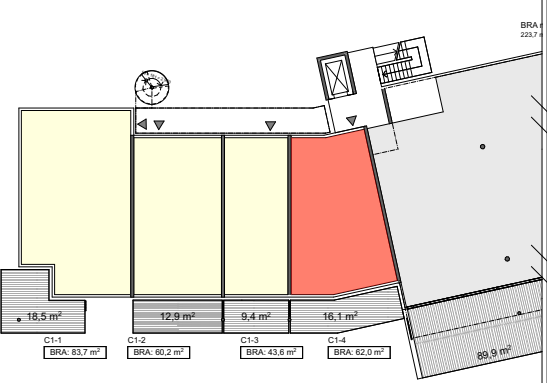
PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR.	INNHOOLD: Leil. C1-3	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS MRHA Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 142 704	Salvesen & Thams TOBB	J I H G F	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C1-3



3-roms

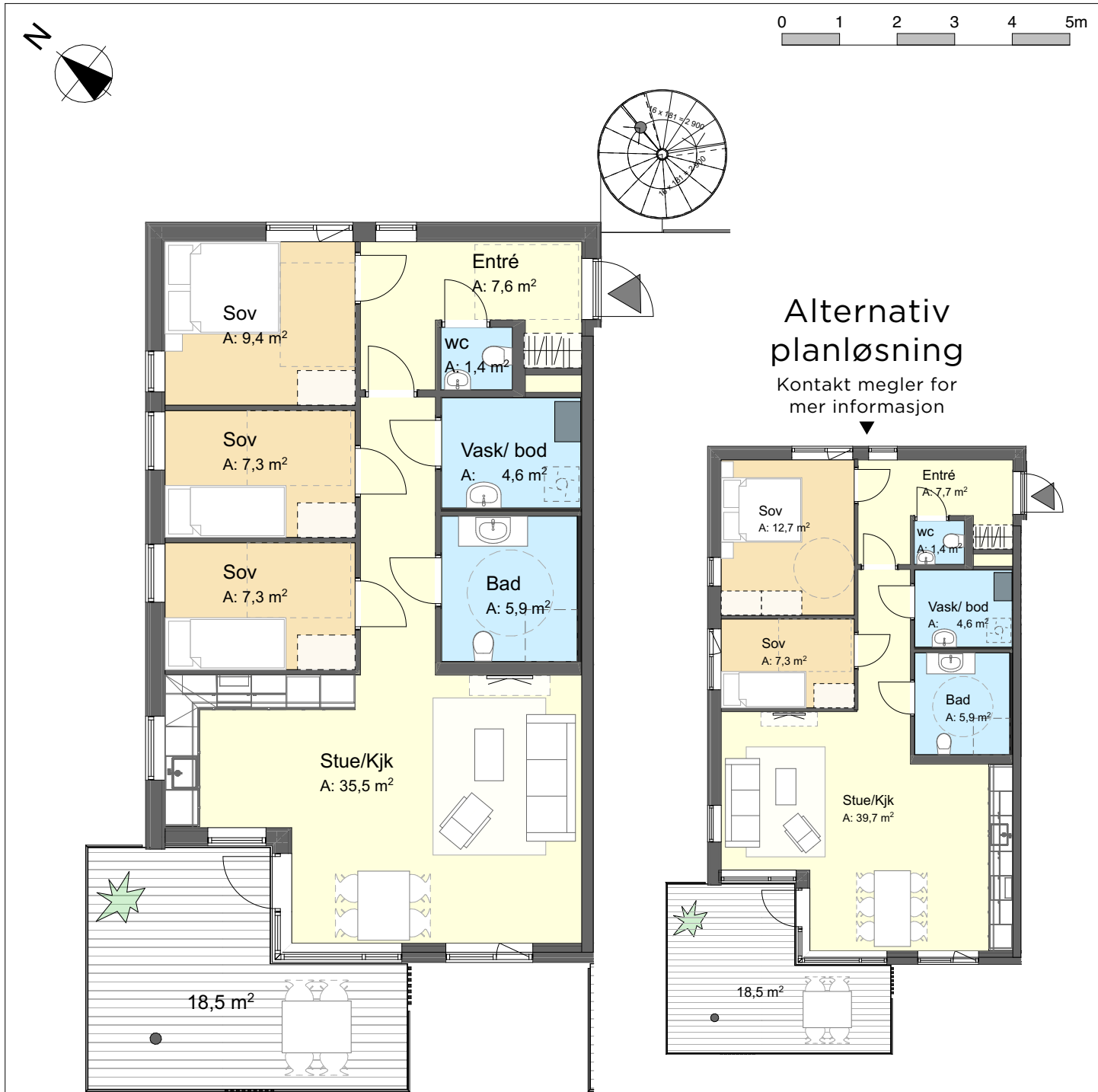
C1-4

BRA: 62,0 m²

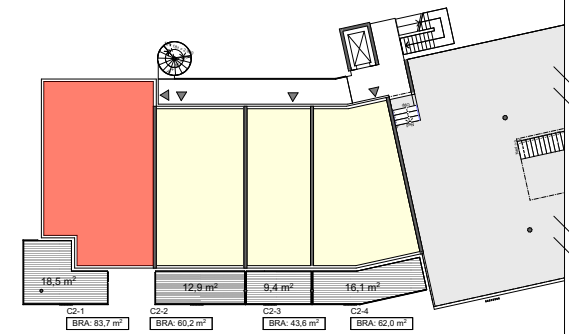


Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR.	INNHOOLD: Leil. C1-4	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS MRHA Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 142 704	Salvesen & Thams TOBB	J I H G F	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C1-4



4-rooms
C2-1
BRA: 83,7 m²

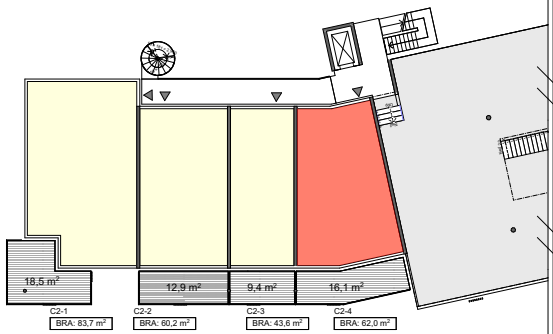


Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C2-1	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS SKIBNES Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 142 704	Salvesen & Thams TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C2-1

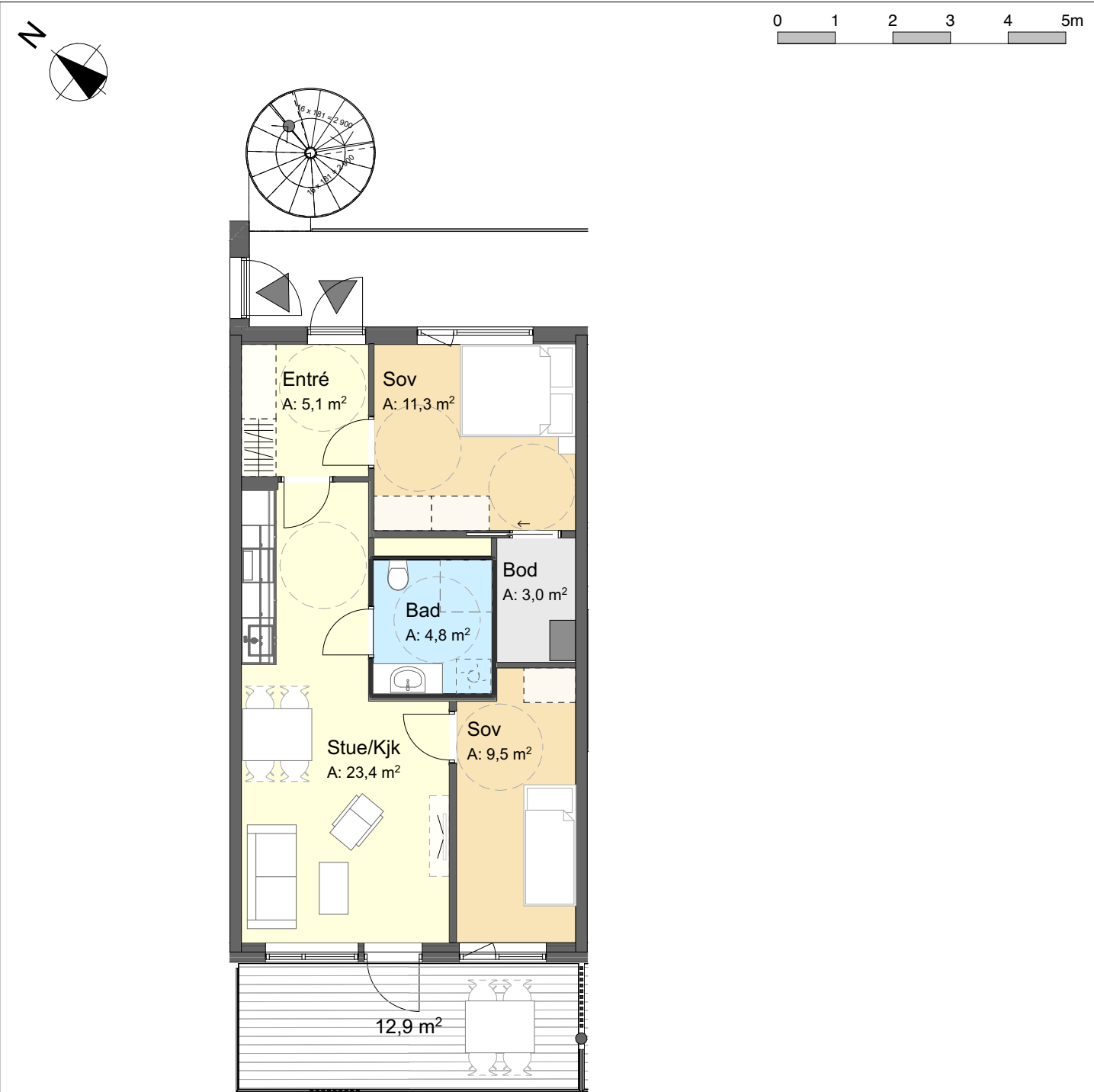


3-rooms
C2-4
BRA: 62,0 m²

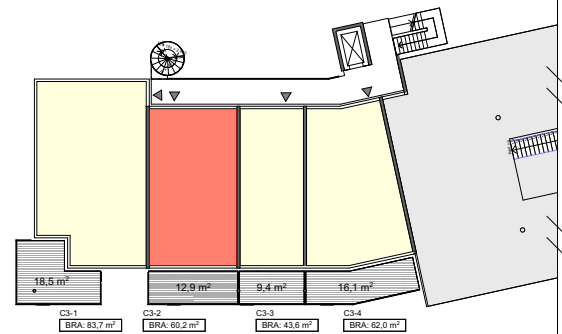


Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C2-4	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS SKIBNES Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 142 704	Salvesen & Thams TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C2-4

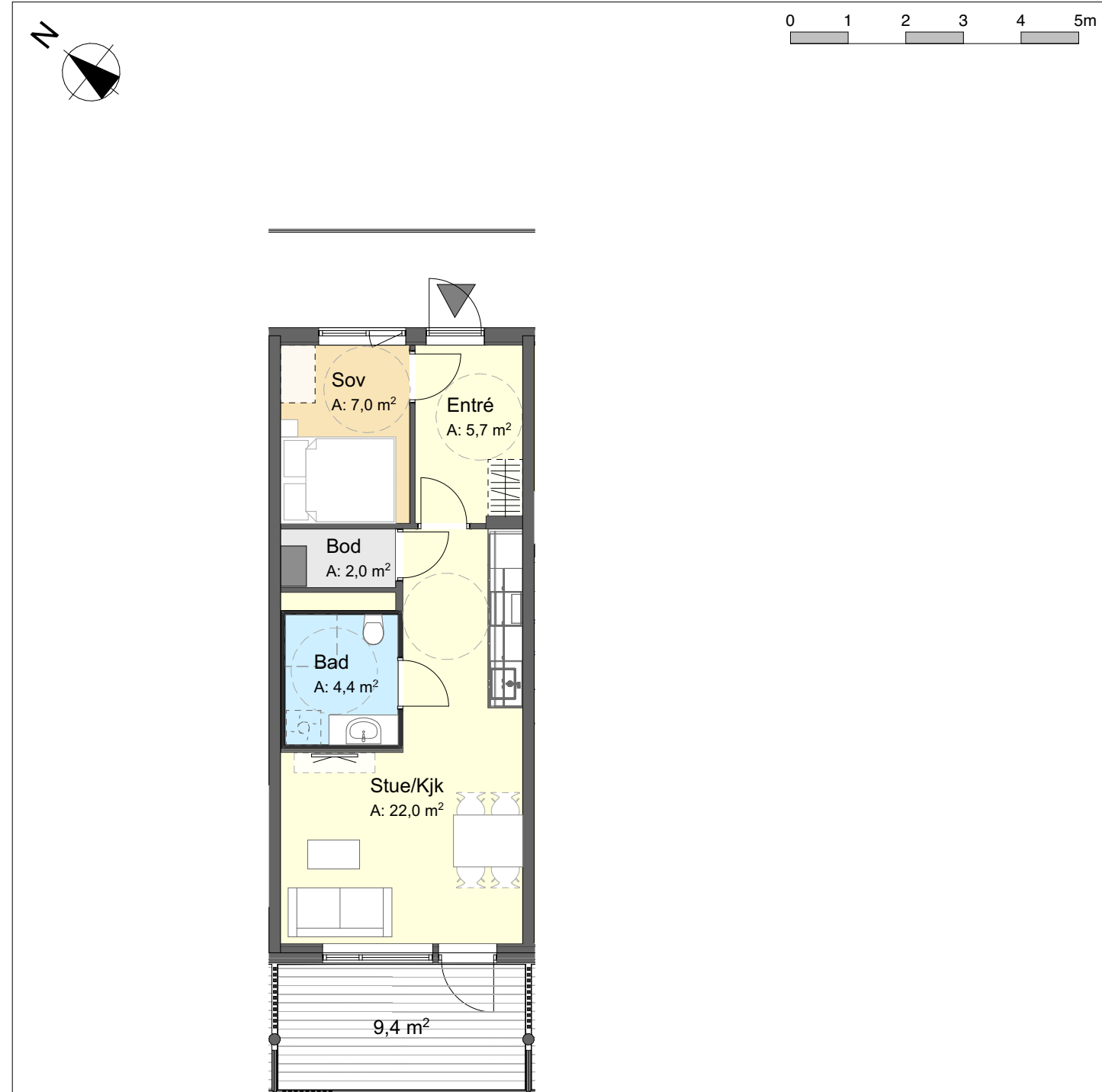


3-roms
C3-2
BRA: 60,2 m²

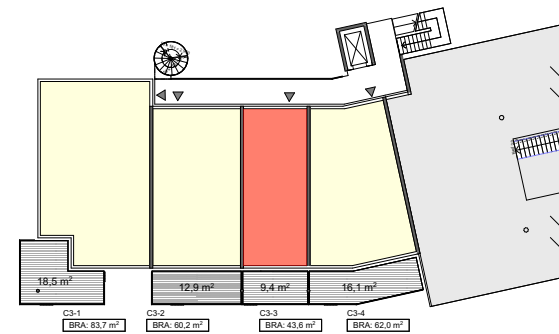


Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C3-2	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS MVA Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15437 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 142 704	Salvesen & Thams TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C3-2



2-roms
C3-3
BRA: 43,6 m²

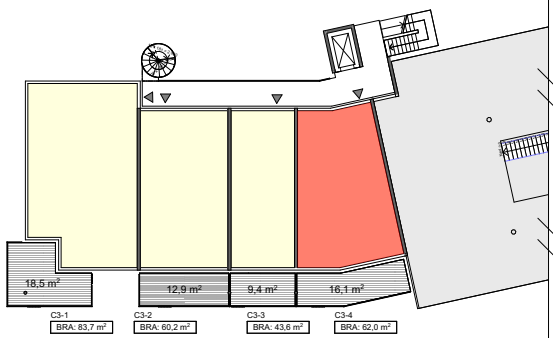


Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C3-3	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS MVA Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15437 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 142 704	Salvesen & Thams TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C3-3

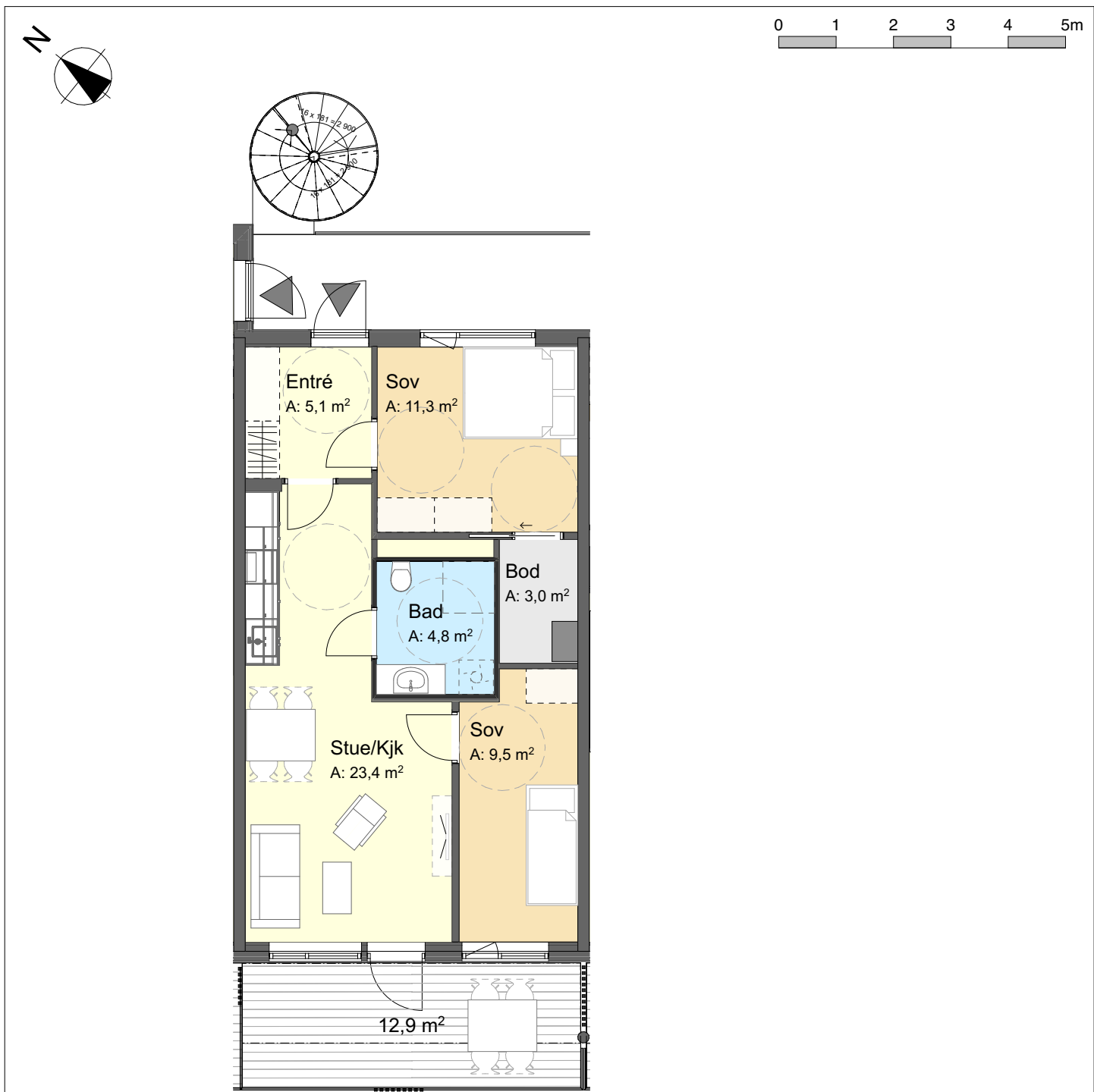


3-roms
C3-4
BRA: 62,0 m²

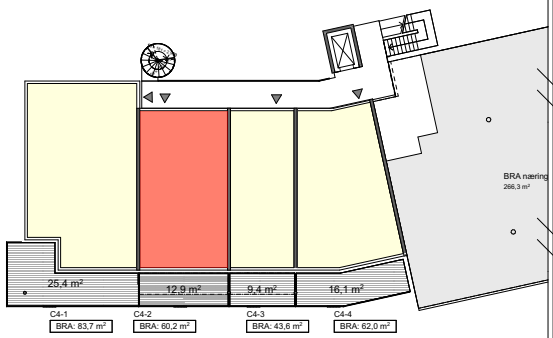


Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C3-4	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS	Salvesen & Thams	FASE: SALGSTEGNING	C3-4
Drønningsgt 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15437 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	TOBB	MÅLSTOKK: A4 = 1:100	
		DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	



3-roms
C4-2
BRA: 60,2 m²



Forbehold:
-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.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C4-2	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS	Salvesen & Thams	FASE: SALGSTEGNING	C4-2
Drønningsgt 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15437 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	TOBB	MÅLSTOKK: A4 = 1:100	
		DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	



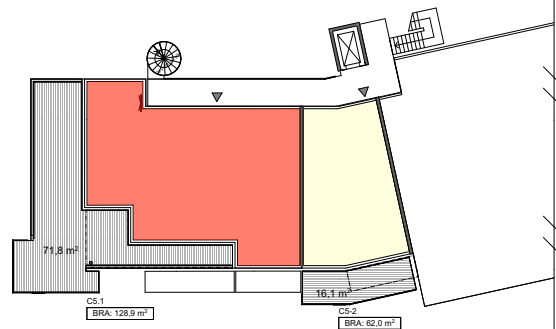
PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C4-3	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS SKIBNES Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	Salvesen & Thams TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C4-3



PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR. INNHOLD: Leil. C4-4	REV.:
SKIBNES ARKITEKTER AS SKIBNES Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	Salvesen & Thams TOBB	FASE: SALGSTEGNING MÅLSTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021 SIGN: SAJ KONTR: SS	C4-4

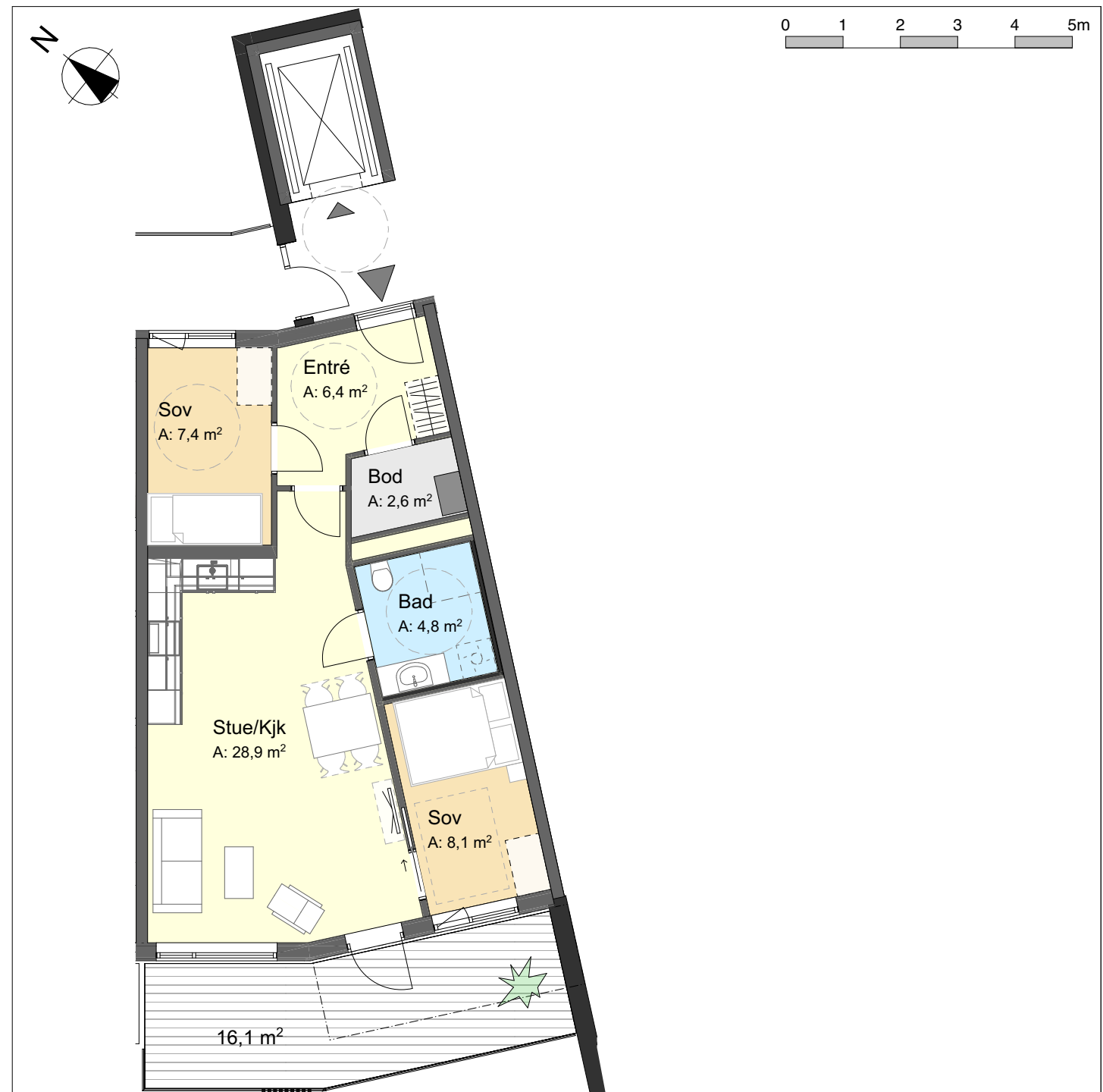


4-roms
C5.1
BRA: 128,9 m²

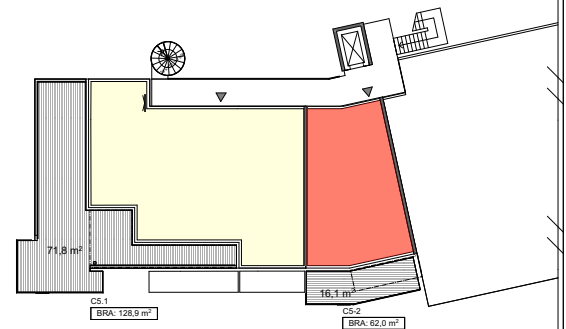


Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR.	INNHOOLD: Leil. C5-1	REV.
SKIBNES ARKITEKTER AS MINAL Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	Salvesen & Thams TOBB	J I H G F	FASE: SALGSTEGNING MALESTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021	C5-1
			SIGN: SAJ KONTR: SS	



3-roms
C5-2
BRA: 62,0 m²



Forbehold:
-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.

PROSJEKTNAVN: Rømmetunet hus C	BYGGHERRE: RØMMETUNET AS	REV. DATO. SIGN. KONTR. REV. DATO. SIGN. KONTR.	INNHOOLD: Leil. C5-2	REV.
SKIBNES ARKITEKTER AS MINAL Dronningens gate 66, 7012 Trondheim Tlf: 735 15837 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 999 147 704	Salvesen & Thams TOBB	J I H G F	FASE: SALGSTEGNING MALESTOKK: A4 = 1:100 DATO: 12.02.2021	C5-2
			SIGN: SAJ KONTR: SS	



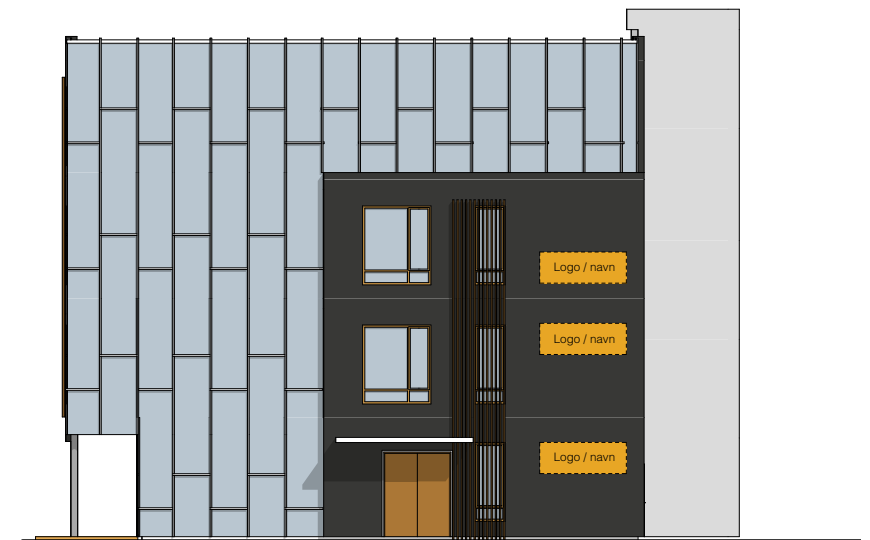
Fasade Vest



Fasade Sør



Fasade Nord



Fasade Øst

-001	D
------	---

- PROJEKT

BYGGHERRE

LANDSKAPSARKITEKT



REV.	DATO	TEGNET AV	KONTR. AV	ENDRING
A	15.12.2020	mk	kb	Justeret bygg B, brann, trafo, gangvei
B	18.12.2020	mk	kb	Justeret bygg B
C	09.02.2021	mk	kb	Byggegrense
D	10.03.2021	mk	kb	Balibane

TEGNING VIDER

FASE
Rammesøknad

KARTGRUNNLAG
Euref UTM - NN2000

DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
17.11.2017	kb	kb	-

MÅLESTOKK 1:600(A3)

TEGNING NR. *L-001*

D

OPPDRAG NR. **1160230**

OPPDRAG NR. **1160230**



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.



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.





Foss Snekkeri er stolt leverandør av kjøkken på Rømmetunet

Vi har laget norske kvalitetsinnredninger siden 1955 og skal gjøre det i mange år fremover. Vi produserer innredninger for alle rom i våre produksjonslokaler på Å i Meldal under varemerket Fosslin.

Standard leveranse fra oss på Rømmetunet er kjøkken i modellen Hvit Uni, en tidløs og nøytral modell som tåler

tidens tann godt. Kjøkken leveres med 20mm laminat benkeplater, og her kan man velge blant flere mønstre og farger i Foss Plater sitt sortiment.

Vi har et stort utvalg av kjøkken, bad, vaskerom og garderobe, så hos oss kan du få akkurat den stilen som passer deg og din leilighet. Vi hjelper deg gjerne!



Kine Heli Eikli:
Tlf: 94009463
kine@fossline.no

Hege Hoel:
Tlf: 94009464
hege@fossline.no

Lena Veronica Røe:
Tlf: 47972824
lena@fossline.no

Fossline
KJØKKEN & BAD



Din personlige stil



Personlighet, farger og bærekraft er stikkordene for årets interiørtrend 2021.



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



Kjersti Rostad, 3. generasjon i Rostad Møbler og har jobbet hos Møbelringen Orkanger i 7 år.

Jeg er engasjert i det jeg jobber med, og det er ingen tilfeldigheter i det jeg gjør. Sitter i produktutvalget til Møbelringen sentralt. 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.

Kontakt Kjersti Rostad
Mobil 41 41 04 18
Møbelringen Orkanger

MØBELRINGEN

BESKRIVELSE LEILIGHETSBYGG C 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
TRAPPEROM	Flis	Støvbundet betong eller malt gips	Støvbundet betong eller malt gips	Nødvendig belysning	
HEIS	Belegg	Standard innredning	Standard innredning	Nødvendig belysning	
INNGANGSPARTI utvendig	Belegningsstein eller støvbundet betong med kostet overflate	Fasadeplater, støvbundet betong	Støvbundet betong	Nødvendig belysning. Porttelefon som styres fra leiligheten, med kamera-/skjermvisning	Postkasseanlegg med samme nøkkel som til leiligheten
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	Låsbar dør med samme nøkkel som til leiligheten

KONSTRUKSJON

Bæresystem av stål og betong. Prefabrikerte søyler av betong/stål
Leilighetsskillevegger med prefabrikerte betong-elementer
Yttervegger i isolert bindingsverk

FASADER

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

OPPVARMING

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

MÅLING

Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver leilighet - fjernavlesning
Felles fjernvarmeabonnement for sameiet belastes seksjonseierne som et tillegg til felleskostnadene.

Individuelle strømmålere og abonnement fjernavleses. Lys og varme i fellesarealer belastes over felles-kostnadene

Individuell måling av forbruk varmt og kaldt vann - fjernavleses

AVFALL

Nedgravde avfallsbeholdere.

TV/DATA

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

BRANN

Heldekkende brannalarmanlegg med brannsentral og direktevarsling til brannvesen

UTOMHUS

Utomhusanlegg opparbeides i henhold til illustrasjons-plan
Veier, stier og plasser belegges med stein/asfalteres - opparbeidelse av plen, isådd

INNREDNING

Fronter i hvitmalt MDF med en slitesterk overflate og skrog i 18mm melaminbelagt møbelspon. Leveres med komplett demping.
Sokler og evnt. annet tilbehør leveres i hvit melamin. Benkeplater i 20mm tykk høytrykkslaminat med HPL forkantlist og sperrelaminat på undersiden. Nedfelt stålvaske.
Electrolux integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjons-topp, integrert kombiskap og integrert stekeovn i stål m/varmluft. Takventilator i toppleil., øvrige leil. med en uttrekkbar Slimline ventilator (normalventilasjon eller balansert vent.), 60cm stål.
Miele hvitevarer i leilighet 5-1

HIMLING

Takhøyde i oppholdsrom vil være opp mot 2,60 meter, mot krav 2,40 meter
Takhøyde i nedforet areal: entre, gang, bod og kjøkken/soverom ved behov for fremføring av tekniske installasjoner vil være ca 2,30 meter, mot krav 2,20 meter - Takhøyde bad 2,2 meter
Enkelte innkassinger må påregnes

PARKETT

1-stavs Eikeparkett i leilighet 1-1, 2-1, 3-1,4-1 og 5-1
3-stavs Eikeparkett i øvrige leiligheter

LISTVERK

Gulvlist i eik der det er parkett
Rundt dører leveres hvitmalt listverk med synlig innfesting
Listfri overgang mellom vegg/himling
Listfri overgang vegg/vindussmyg

VINDUER

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

BALKONGDØR

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

INNENDIGE DØRER

Glatt malt hvit, slagdør eller skyvedør iht. salgstegning

EL-ANLEGG

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

SVAKSTRØM

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

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med forvarmet og filtrert luft
Luftinntak på fasade og avkast over tak
Tilluft til soverom og stue, avtrekk fra våtrom - kjøkkenavtrekk

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav

TV/TLF/INTERNETT

Røranlegg og kontakt for bredbånd og kabel-tv
Router plasseres i bod

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 teknsisk forskrift ikke kan oppnås aksepteres ikke.

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

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

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

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

Alle endringer skal skje skriftlig til Rømmetunet AS iht prosedyre som vil bli gjennomgått i kundetilvalgs-møtene. Det skal benyttes eget skjema som vil bli utsendt i god tid og gjennomgått i kundetilvalgsmøte.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING	ANNET
ENTRE	Flis 30x60	Gips eller betong. Sparklet og malt	Gips sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) Porttelefon med kamera-/skjermvisning			
KJØKKEN	Eikeparkett	Gips eller betong Sparklet og malt. Flis mellom kjøkkenbenk og overskap	Gips eller betong sparklet og malt	1 dobbel stikkontakt Ved tak. 2 stikk pr. andre meter kjøkkenbenk. Stikk for komfyr, oppvask og kjølfrys	Ettgreps kjøkkenbatteri. Avsatt kran til oppvaskmaskin	Innredning iht egen spesifikasjon	
STUE	Eikeparkett	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 4 m2 gulvareal. 6 stikk ved TV-punkt. Punkt for kabel-TV/fiber			
BAD 1 og evt. BAD 2	Grå Flis	Hvit Flis	Gips sparklet og malt	Downlight på bad 2 stikk hvorav 1 er beregnet til vaskemaskin og kondens-trommel. Speil med integrert lys. Gulvvarme	Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassvegger Kran avløpstrak til vaskemaskin Sluk i gulv	Innredning iht egen spesifikasjon	Bad leveres som baderomskabiner
EV. WC	Flis grå	Gips eller betong Sparklet og malt	Gips sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 1 stikk	Vegghengt toalett	Servantskap med speil	
SOVEROM	Eikeparkett	Gips eller betong. Sparklet og malt	Gips eller betong sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 1 stikk pr påbegynt 4 m2 gulvareal. Panelovn		Garderobeskap medfølger ikke	
INNSENDIG BOD	Eikeparkett	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. Sikringskap			Mottaker fra fiber-bredbånd og TV plasseres i svak-strømsfelt i sikringskap. Distribueres videre f ra bod Ventilasjons-aaggregat 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

Vedtekter Realsameiet Rømmetunet

(org.nr. 823 098 472)

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Realsameiet Rømmetunet.

§ 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 eiendom

Realsameiets eiendom er gnr.5, bnr. 419 i Orkland kommune.

3.2 Hjemmelsforhold

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.

3.3. Eierforhold

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.

3.4 Sameieparter

Sameiet Rømmetunet 1: 25 eierseksjoner

Eierandel: 25/44

Sameiet Rømmetunet 2: 19 eierseksjoner

Eierandel: 19/44

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.

3.6 Oversikt over eierforhold og bruksrettigheter

Styret plikter å holde oversikt over eierforholdene og bruksrettighetene til hver rettighetshaver. Når området 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 eiendom

4.1 Parkering - boligenheter

De som til enhver tid eier seksjoner/andeler i boligselskap på Rømme Øvre 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.

4.2 Parkering og boder - næringsenheter

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

4.3 Felles regler for parkeringskjeller

Utbygger fordeler parkeringsplasser ved overtakelse. 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 real-

sameiets 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. 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.

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 bare avhendes, pantsettes og for øvrig disponeres over sammen med boligselskapet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5.2 Parkeringsplasser og boder

Parkeringsplass og bod er fast knyttet til seksjonen/andelen og følger med ved salg. Parkeringsplass og bod kan leies eller lånes ut, men kun til personer i boligselskap som er tilknyttet realsameiet og etter 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 uteareal fordeles med likt beløp pr. andel/seksjon. Felleskostnader skal betales fra overtakelsesdato av andel eller seksjon. Næringsenheter betaler fra og med leiedato.

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. Realsameiet skal ha eget driftsregnskap.

6.2 Hva er felleskostnader

Som felleskostnader anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til heis
- Kostnader til drift og vedlikehold av grøntarealer og veier
- Drift, vedlikehold, renhold parkeringskjeller
- Kostnader til forretningsførsel
- Kostnader til strøm

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes 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

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.4 Stemmerett

Hvert boligselskap tilknyttet realsameiet, jfr. punkt 3.4, har en stemme i sameiermøtet.

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.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst et 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 eiendommen
- Rømmetunet AS har i utbyggingsperioden rett til å eie, selge, leie ut, fordele, omfordele og på annen måte råde over eiendommen, 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
- Det første ordinære sameiermøtet skal avholdes når Sameiet Rømmetunet 2 er etablert med styre
- 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 utbygger/selger

DRIFTSBUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
FOR SAMEIET RØMMETUNET 2
UTARBEIDET AV BOLIGBYGGELAGET TOBB 04.03.21

TOBB

BUDSJETT AR 1 - AR 5		Antall seksjoner:		Bolig		Næring	
		Prisutvikling i %:		18	2,5	1	
INTEKTER	Fordeling	Bolig / næring	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5
Innbetaling startkapital			190 000				
Felleskostnader drift	Brøk	B/N	399 200	409 180	419 410	429 895	440 642
Forr.hon / styrehon.	Flatt	B/N	63 893	65 490	67 128	68 806	70 526
Kabel-tv / bredbånd	Flatt	B	107 784	110 479	113 241	116 072	118 973
Kontingent Realsameiet Rømmetunet	Flatt	B/N	54 000	55 350	56 734	58 152	59 606
Fjernvarme (8kr/m2)	Brøk	B/N	215 904	221 302	226 834	232 505	238 318
Måling og avregning	Flatt	B/N	34 200	35 055	35 931	36 830	37 750
Sum inntekter			1 064 981	896 856	919 277	942 259	965 815
KOSTNADER							
Forretningsførerhonorar	Flatt	B/N	48 893	50 115	51 368	52 652	53 969
Styrehonorar	Flatt	B/N	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557
Løpende vedlikehold	Brøk	B/N	60 000	61 500	63 038	64 613	66 229
Bygningsforsikring	Brøk	B/N	80 000	82 000	84 050	86 151	88 305
Drift og serviceavtaler	Brøk	B/N	100 000	102 500	105 063	107 689	110 381
Fellesstrøm	Brøk	B/N	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076
Renhold / trappevask	Brøk	B/N	60 000	61 500	63 038	64 613	66 229
Heis (inkl.serviceavtale)	Brøk	B/N	40 000	41 000	42 025	43 076	44 153
Fjernvarme (8kr/m2)	Brøk	B/N	215 904	221 302	226 834	232 505	238 318
Måling og avregning	Flatt	B/N	34 200	35 055	35 931	36 830	37 750
Oppvarming / fjernvarme fellesareal	Brøk	B/N	19 200	19 680	20 172	20 676	21 193
Kontingent Realsameiet Rømmetunet	Flatt	B/N	54 000	55 350	56 734	58 152	59 606
Kabel-tv / bredbånd	Flatt	B	107 784	110 479	113 241	116 072	118 973
Andre driftsutgifter	Brøk	B/N	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076
Sum kostnader			874 981	896 856	919 277	942 259	965 815
DRIFTSRESULTAT			190 000	0	0	0	0
ARSRESULTAT			190 000	0	0	0	0
Årsresultat			190 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01			0	190 000	190 000	190 000	190 000
Disponible midler 31.12			190 000	190 000	190 000	190 000	190 000
Antatt endring FK fra 01.01:			0,00	2,50	2,50	2,50	2,50

Felleskostnader:

Areal (BRA)er benyttet som fordelingsbrøk, bortsett fra forr.hon./styrehon., kabel-tv / bredbånd, kontingent til realsameiet, samt tillegg for måling og avregning av fjernvarme hvor det er flat fordeling. I tillegg kommer forbruk av fjernvarme. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret.

Startkapital kr 10.000,- pr seksjon betales inn ved overtakelse.

Sameiet har ikke revisjonsplikt. Dersom revisor ønskes, vil dette koste ca.8000kr/år.

Forsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Inn under drift og serviceavtaler har vi tatt høyde for f.eks brannteknisk anlegg, sprinklerkontroll, vvs, matteleie, vaktmestertjenster. Alt ettersom hvilke avtaler som inngås.

Kontingent til Realsameiet Rømmetunet settes av styret i realsameiet og er estimert til 250kr/mnd pr p-plass. I tillegg til drift av parkeringskjelleren, dekker dette også kostnader til felles uteareal. Denne kontingenten skal også betales av eier(e) av p-plasser til ullele for næring.

Kabel-tv / bredbånd er satt til 499kr/mnd og forutsetter kollektiv leveranse. Beløp vil bli justert når leverandør og løsning er valgt.

Kommunale avgifter, renovasjon og individuelt strømforbruk er **ikke** inkludert i budsjettet, og forutsetter fakturering direkte til den enkelte seksjonseier.

Det tas forbehold om justering av areal (BRA) opp i mot endelig seksjoneringsbrøk. Dette kan gi noe avvik i felleskostnadene.

Endringer i felleskostnadene:

Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i driftsbudsjettet, organisering eller utrolusette/større vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene.

DRIFTSBUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
FOR SAMEIET RØMMETUNET 2

UTARBEIDET AV BOLIGBYGGELAGET TOBB 04.03.21

TOBB

Snr	Leil.nr.	Areal BRA	Forr.hon. Styrehon. (B/N)	Kabel-tv Bredbånd (B)	Kontingent Realsameiet (B/N)	Måling Avregning (B/N)	Felleskostn. drift (B/N)	Felleskostnader pr mnd	Fjernvarme Akonto
1	N	1062	280		x	150	15 709	16 139	8 496
2	B	83	280	499	250	150	1 228	2 407	664
3	B	60	280	499	250	150	888	2 067	480
4	B	44	280	499	250	150	651	1 830	352
5	B	62	280	499	250	150	917	2 096	496
6	B	83	280	499	250	150	1 228	2 407	664
7	B	60	280	499	250	150	888	2 067	480
8	B	44	280	499	250	150	651	1 830	352
9	B	62	280	499	250	150	917	2 096	496
10	B	83	280	499	250	150	1 228	2 407	664
11	B	60	280	499	250	150	888	2 067	480
12	B	44	280	499	250	150	651	1 830	352
13	B	62	280	499	250	150	917	2 096	496
14	B	83	280	499	250	150	1 228	2 407	664
15	B	60	280	499	250	150	888	2 067	480
16	B	44	280	499	250	150	651	1 830	352
17	B	62	280	499	250	150	917	2 096	496
18	B	129	280	499	250	150	1 908	3 087	1 032
19	B	62	280	499	250	150	917	2 096	496
		2 249	5 324	8 982	4 500	2 850	33 267	54 923	17 992

OMRÅDEREGULERING AV RØMME ØVRE (A54d)

Dato for godkjenning av kommunestyret: 05.11.2014

Revidert ved mindre endring 16.08.2017

Endring vedtatt i Kommunestyret 24.04.19

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 24.04.19

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er merket med reguleringsgrense i plankartet.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området blir regulert til:

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5, nr 1

Sentrumsformål

Lekeplass

Uteopphold/ Annet uteopphold

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, nr 2

Veg

Fortau

Gatetun

Sykkelveg/ -felt

Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass

Parkering

Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr 3

Grøntstruktur

Park

Uteopphold

Annet uteopphold

Bestemmelsesområde

BS1-5 bygningstyper

BS 6 Høyde på bygninger og bakkeparkering

BS 7 parkeringskjeller

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Støy

Sammen med søknad om byggetillatelse skal forslag til nødvendige støytiltak være en del av byggesøknaden. Soverom skal legges til den stille side av bygget, eventuelt skal det være gjennomført 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 drenevann ved søknad om byggetillatelse. Det legges en ekstra overvannsledning fra GR1 gjennom Geilan og ut til Idrettsparken for å sikre mot oversvømmelse i området ved ekstra store nedbørsmengder.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – SENTRUMSFORMÅL

4.1 Arealbruk

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

4.2 Grad av utnytting

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

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

4.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.9 Område F11 er avsatt til lekeplass som skal betjene område SE 5 og 6. Lekeplass skal opparbeides av utbygger i disse områdene før det gis ferdigattest for bygninger i områdene.

4.4 Uteoppholdsareal og lekeplass

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

4.5 Parkering

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

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

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

4.6 Renovasjon

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

4.7 Fjernvarme

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

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

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

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

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

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Park

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

6.2 Uteoppholdsareal

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

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 REKKEFØLGKRAV

8.1 Rekkefølgekrav

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

8.2 Utomhusareal

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

8.3 Samferdselsanlegg

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

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

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

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

8.4 Fjernvarme

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

8.5 Skolekapasitet

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

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Vann og avløp

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

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

9.2 Anleggsperioden

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, 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.



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

Oppdragsnr.: 49210003

KJØPSBETINGELSER

for leiligheter under oppføring i prosjektet Rømmetunet Bygg C av 12.03.2021

Beskrivelse av Prosjektet:

Rømmetunet er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn.

Rømmetunet Bygg C består av 18 leiligheter

med tilhørende p-kjeller. Det skal oppføres næringslokaler i etasje 1 – 4.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:

Eiendommen har pt. ikke adresse.

Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 5/422 i Orkland kommune.

Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

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.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikk-ledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Forurensing i grunn:

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig bruks-tillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. 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.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdig-attest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdrags-ansvarlig.

Pris

Se prislister.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter megler-takst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, 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 deknings-salg 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 prislister.
- Dokumentavgift realsameie	kr. 500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 2.000,-
- Startkapital sameie	kr 10.000,-
- Startkapital realsameie	kr 10.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokument-avgiftsgrunnlaget 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:

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsfører-avtale med 6-12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekts-utkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele

kostnadene etter nytten for den enkelte bruks-enhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utom-husarealer som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forret-ningsførsel, grunnabonnement tv/bredbånd, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Fjernvarme er stipulert til kr 8,- pr. kvm/mnd og faktureres samtidig med felleskostnadene (a-konto). Felleskost-nadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for velforening/realsameie er hen-syntatt i budsjettet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av TOBB basert på opplysninger om eiendom-men gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettel-se av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvars-forsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpe-sum kr 10.000,- som startkapital til realsameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fast-satte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Realsameie parkeringskjeller, boder og felles-areal
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 bo-ligselskap på området Rømme Øvre er ferdig-stilt. Rømmetunet AS kan likevel velge å over-føre 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 bolig-selskap etter hvert som området Rømme Øvre bygges ut.

De som til enhver tid eier seksjoner/andeler i boligselskap på Rømme Øvre 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 vanlig-vis brukt til.

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

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass i realsameiet for parkeringskjeller fremkommer av prisliste. Det er mulighet for å kjøpe ekstra p-plass til 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 real-sameiet 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 pro-sjektert 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.

Det vil bli lagt til rette for felles infrastruktur for elbillading gjennom realsameiet

Det vil på vegne av kjøperne bli tilbakeholdt et beløp på kr. 50.000,- som sikkerhet for ferdig-stillelse av p-kjell/fellesareal/grøntareal.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og bredbånd

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:

Rømmetunet AS, org.nr: 918865624. Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med ”over-dra” menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selskapets formål:

Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Rømmetunet.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.06.2021. Forbehold anses avklart først når Selger har er-klært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom for-behold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse er 18 - 20 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 21

etter sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelses-tidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstil-latelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overta-gelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om sek-sjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formali-teter er på plass, ev så kan utbetaling av opp-gjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overta-kelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:

Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet/bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelses-protokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers

klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med man-glene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdig-stillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

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

1930/900121-1/64 20.02.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER SKJENNALFOSS - BÅRDSHAUG - THAMSHAVN OG BÅRDSHAUG - LØKKEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

1932/900123-1/64 09.05.1932 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
ORKDAL KOMMUNALE
STERKSTRØMSLEDNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

1955/1580-1/64 04.10.1955 ERKLÆRING/AVTALE OVERENSKOMST MELLOM ORKLA GRUBE OG EIEREN AV D.E. MFL. OM FORLIK AV HØYES-TERETTSSAK NR 1/1953 ANG PÅSTÅTT SKADE PÅ LAKSEFISKERIET I ORKLA ELV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

1957/2194-1/64 18.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. KOMMUNAL KLOAKKLEDNING OVER D.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

2018/312224-1/200 11.01.2018 21:00 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: SALVESEN & THAMS EIENDOM AS
ORG.NR: 913 433 742
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

Da eiendommen er under utbygging/fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/ avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

GENERELLE FORUTSETNINGER:

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med aksept-brev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplys-ninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestem-melser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre be-stemmelser foran eldre, spesielle foran gene-relle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis be-plannting, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt

tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bu-stadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og for-brukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk, samt næring. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/ investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. 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 vedtek-tene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadopp-føringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppførings-

lova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EieningsMegler 1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige

kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtagelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

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

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtagelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtagelse og/eller hjemmeloverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lov-pålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod

utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Videresalg av kontraktsposisjon:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne,

herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

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 gebyr til megler 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 blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg til kontrakt:

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

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 kjøpers finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i

anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger: Provisjon kr 45.000,-, oppgjørsgebyr kr 4920,-.

Budgiving:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

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



Bindende bekreftelse på kjøp, Rømmetunet

Leil. nr. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato / kl. _____

Ønsker du å kjøpe ekstra p-plass til kr 250.000,- i tillegg til kjøpesum? ☐ Ja ☐ Nei

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 verddivurdering 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.

BUDGIVER 1:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

BUDGIVER 2:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Hvordan oppdaget du først prosjektet?

- ☐ Byggeplasskilt
- ☐ Nettaviser el.
- ☐ Reklame i posten
- ☐ Megler
- ☐ Sosiale media
- ☐ Finn.no
- ☐ Avis
- ☐ Bekjent



Nermin Lizde • Eiendomsmegler • 95 96 30 77 • nermin.lizde@em1.no

EiendomsMegler 1