

Salgsprospekt

Utleieleilighet på Rena med populær beliggenhet og gode leieinntekter - Perfekt for deg som ønsker å investere i eiendom

Eiertype: Selveierleilighet

P-rom: 16 kvm

Bra: 16 kvm

Byggeår: 1991

Etasje: 1

Matrikkel: Knr. 3002, Gnr. 1, Bnr. 1111, Snr. 13

Prisantydning: 330.000,-

Felleskostnader: 1.500,- pr. mnd.

Omkostninger: 9.592,-

Totalpris inkl. omkostninger: 319.592,-

Felles tomt, eiet: 2 625 kvm

Kommunale avgifter: 3.294 (pr. 2023)

Velkommen til Peder Faldsveens vei 9-11!

Attraktiv utleieleilighet på 16 kvm med sentral beliggenhet og kort vei til Høgskolen i innlandet. Dette er en god investering for deg som ønsker å investere i eiendom og sikre deg god årlig avkastning. Her er man sikret leietaker da det kommer mange nye studenter til Rena hvert år

Leiligheten er fra byggeår og fremstår som eldre men funksjonell. Baderommet er utstyrt med toalett, dusj og servant. Badets alder har overskredet antatt levetid på baderom, og det er anbefalt å pusse opp dette selv om det ikke har noen påviste funksjonsfeil per nå. Videre er det en kjøkkenkrok med et enkelt hybelkjøkken. Oppholdsrommet har en fin planløsning som gjør at det er plass til seng, kontorpult og garderobeskap. Hver leilighet har egen varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. På grunn av kjøkkenets- og varmtvannsberederens alder må utskiftning påregnes.

Det er totalt 44 leiligheter i bygget, som selger eide tidligere. Vi har solgt en god del av disse det siste året, men har noen få igjen. Ta gjerne kontakt dersom du ønsker å se på muligheten til å kjøpe flere leiligheter sammen, eller ønsker å kjøpe en leilighet med løpende leiekontrakt.

Bygget er fra 1991 og det har vært utført sporadisk vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i nær fremtid. Felleskostnadene har nettopp økt for å dekke økte utgifter og løpende vedlikehold. Det er felles sentralt avtrekk som trekker luft ut fra baderommene.

Det finnes flere fellesrom i bygget, som innbyr til sosiale sammenkomster. Her er det sittegrupper, biljardbord og et felles kjøkken. Dette benyttes i fellesskap av beboerne. Det er også tre felles terrasser/balkonger. Felles vaskerom med flere vaskemaskiner.

Nytt i 2020:

- Flere av gangene er pusset opp i 2020
- Alle felles vaskerom er også pusset opp i 2020, med nye overflater i tak, vegger og gulv
- Nytt brannvarslingsanlegg i 2020
- Alle ganger og fellesareal malt i 2020

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, vann- og avløpskostnader, internett, strøm snømåking, forretningsførsel og vaktmestertjenester. Eiendomsskatt og fastledd for vann- og avløp betaler eier selv. (per 2023 utgjør dette hhv. kr. 884 i eiendomsskatt og kr. 3.294 i vann/avløp for hele året).

Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2.5%

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,-

Tinglysning av pantedok.: kr 585,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Standard

Enkel 1-roms leilighet fra byggeår med baderom, kjøkkenkrok og oppholdsrom. Kjøkkenet er enkelt utstyrt med kjøleskap under benk, dobbel koketopp og vaskekum med blandeblender. Det er også varmtvannsbereder under benkeplate. Badet er ikke oppgradert siden byggeår, og inneholder dusj, servant og wc. Det anbefales å pusse opp badet etter hvert. Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke undersøkt i forbindelse med utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Sameiet

Sameiet Peder Faldsveens vei 9 og 11, orgn.nr. 927 007 320

Forretningsfører: Frekhaug Regnskap

Bygget er forsikret via sameiet. Man må selv tegne innboforsikring.

I bygget finnes det 3 felles oppholdsrom/stuer og to felles vaskerom.

Sameiet består av 44 seksjoner. Det ble besluttet på sameiermøte i november 2023 å sette opp felleskostnadene fra 1.063,- i mnd. til 1.500,- i mnd. Det ble også satt et nytt styre med styreleder og to styremedlemmer. Det ble også endret i vedtektene at styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer. Det er ikke utarbeidet et referat fra møtet per 29.11.2023.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten for 2023 er 884,- i året. Dette kan endres fra år til år, avhengig av hvilke skattesats kommunen bruker og om det gjøres endringer i verdigrunnlaget eller måten å regne ut skatten på.

Byggemåte

Generelt om bygget:

Leiligheten og bygget var ferdigelementer som ble oppført som brakkeseksjoner fundamentert på Leca grunnmur og Lecapilarer. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning.

Om leiligheten:

Innvendige flater og installasjoner ved leiligheten med normal produktstandard fra byggeår. Gulvflater med belegg. Vegger og himlinger med malte plater. Kjøkkenkrok med hybelkjøkken. Baderom med servant, WC og dusj på vegg. Oppvarming med strøm (panelovn), stråleovn på baderom. Mekanisk felles sentralavtrekk fra kjøkken og bad, øvrig naturlig ventilasjon.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Adkomst via kommunal asfaltert veinett. Gruset felles parkeringsplass på byggets øst- og nordside. Tretrapper til felles overbyggede inngangspartier. Tilnærmet flat tomt.

Fra takstrappport

Dette ble utarbeidet for en tilsvarende leilighet, men gjelder også for denne seksjonen, da de er identiske i både utforming og standard. Det er ikke utarbeidet egenerklæringsskjema til dette salget.

BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnen antatt som breelvavsetninger med høy sandsortering. Fundamentering antatt med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmur antatt i betong, opplyst noe satt på piler. Påvist ventiler i grunnmur uten dyresikring. Opplyst tilkomst til kryperom fra gulvluke, kryperom ikke kontrollert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Antatt isolert med mineralull. Boenheten som helhet levert som brakkeseksjon. Etasjeskillere med antatt isolerte trebjelkelag, ukjent vedr evt. trinnlyddemping. Skillevegger og etasjeskillere antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Adkomst til kaldtloft via loftstrapp nordre del og via himlingsluke terrasse syd. Montert nettingboder ved tilgjengelig kaldtloft nordre del. Himlinger mot kaldtloft antatt isolert med mineralull som en del av brakkeseksjonen. Lufting av loftet antatt via raft. Utvendige fasader med vedlikeholdsbehov.

Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass, påvist vinduer fra 1986. Laminert ytterdør til felles gang. Innerdører med finerte eller formpressede dørblad. Vinduer og dører fra byggeåret med bruksslitasje og vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, tekking med shingel. Tekking antas fra byggeår. Uten snøfangere. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Tekking med synlige skader, tegn ved himlinger til lekkasje ved søndre del. Omtekking av hele yttertaket samt påkost for utbedring følgeskader må påregnes.

Piper, ildsteder og oppvarming

Ingen pipe eller ildsteder tilknyttet leiligheten. Oppvarming med strøm.

Bad og vaskerom

Baderom fra byggeåret. Gulv med belegg. Vegger med malte plater og tynnpanel. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusj på vegg. Oppvarming med

panelovn. Opplyst mekanisk sentralavtrekk ved himling. PVC sluk i dusjsone. Overflater og installasjoner med bruksslitasje.

Kjøkken

Kjøkkenkrok med minikjøkken. Minikjøkken med kjøleskap, kokeplater og oppvaskkum. Øvrige innredninger med laminerte fronter og skrog. Benkeplater av laminat. Veggflater over kjøkkenbenker med malte trefiberplater. Oppvaskkum i metall. Opplyst mekanisk sentralavtrekk ved himling. Overflater og innredninger med bruksslitasje, oppgraderinger må påregnes. Ventilator bør monteres.

Innvendige overflater

Gulvflater med belegg. Vegger og himlinger med malte plater. Overflater med bruksslitasje, oppgraderinger må påregnes.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert over ytterdør. Kurser er merket. Felles strømmåler for hele leilighetsbygget. Installasjoner tilknyttet leiligheten fra byggeåret. Ingen opplysninger om tilsyn av el-anlegget. Krav om samsvarserklæring for utførte el-installasjoner etter 1999. Funksjon og tilstand må forøvrig vurderes av fagmann.

VVS-installasjoner

Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Intern stoppekran montert på badetrom. Rørapplegg med Cu-rør. Bereder i kjøkkenbenk fra 1986, volum 110 liter. Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Innvendige synlige avløpsrør med PP-plast. Ingen synlige lekkasjer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Annet

Montert brannsentral. Generelt om andre bygg Fellesarealer med oppholdsrom/kjøkkenkrok, ganger, trapperom, vaskerom og toalettrom. I tillegg felles uthus med lagerrom. Felles uthus med lagerrom. Opplyst byggeår 1991. Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. 2 dører. Saltak tekket med shingel, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

Budgivning

Alle bud må gis skriftlig. Ved første bud må man fylle ut budskjema fra salgsoppgaven og sende ved kopi/bilde av ID. Når første bud er sendt inn kan man senere høyne bud skriftlig via SMS eller E-post.

Siden selger er en profesjonell part (næringsdrivende) er det ingen krav til minimum akseptfrist. Det kan derfor gis bud med den fristen man selv ønsker. Alle bud er bindende, og aksepterte bud er å anse som inngått handel. Det er ikke mulig å trekke seg etter at bud er akseptert.

Ved å legge inn bud på eiendommen bekreftes det at budgiver har lest salgsoppgaven og satt seg inn i alle detaljer knyttet til eiendommen. Det anbefales på generelt grunnlag å besiktige eiendommen før man legger inn bud, men dersom man ikke ønsker å besiktige eiendommen må man være oppmerksom på at man ikke kan gjøre krav gjeldende som man burde ha oppdaget på en visuell besiktigelse.

Lovanvendelse

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt. Denne kan sees her: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har, den bygningssakyndiges tidligere tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med salgsansvarlig/selger eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Annet

Boligen selges direkte av selger (Peder Faldsveens vei 9 og 11 AS, org.nr. 920 244 467), via salgsansvarlig. Vi benytter oppgjørsadvokat Per Harald Gjerstad for utarbeidelse og signering av kontrakt, skjøte og øvrige dokumenter tilknyttet oppgjør. Advokaten mottar betalinger til sin klientkonto og foretar oppgjøret, herunder tinglysning og sletting av pant og nye eiere.

Kontakt

Ragnar Andreas Wormdahl, m: 959 15 761, e-post: Andreas.wormdahl@rtaeiendom.no

Dette prospektet er godkjent av selger 15.07.2025

VEDTEKTER

FOR SAMEIET PEDER FALDSVEENS VEI 9 OG 11

Vedtatt i årsmøte

Den 30.0

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **SAMEIET PEDER FALDSVEENS VEI 9 OG 11**, og har gårdsnummer 8 og bruksnummer 209 i Åmot kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 44 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha et medlem som er styremedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble

besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BUDSKJEMA

Eiendommen: Peder Faldsveens vei 9-11, 2450 Rena

Matrikkel: Gnr. 8, Bnr. 209, Snr. _____ i Åmot kommune

Selger: Peder Faldsveens vei 9 og 11 AS, org.nr. 920 244 467

Jeg gir bud på kr: _____ + omkostninger

med akseptfrist til (dato/klokkeslett): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet skal finansieres slik

Egenkapital: _____ Fra bank: _____

Lån: _____ Fra bank: _____

Navn og mobil til kontakt i banken:

Ved å gi legge inn dette budet bekrefter du at selger kan ringe din kontakt for å bekrefte at du/dere har finansiering til å kjøpe eiendommen.

Budgivere

Budgiver 1: _____ Budgiver 2: _____
(Navn med blokkbokstaver) (Navn med blokkbokstaver)

Fødselsnummer: _____ Fødselsnummer: _____

Mobil: _____ Mobil: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato/Sted: _____ Dato/Sted: _____

Signatur: _____ Signatur: _____

Husk: legg ved kopi/bilde av legitimasjon for hver budgiver.