

TIL  
SALGS

Ny pris!! Leilighet til salgs - Investeringsobjekt med meget gode leieinntekter  
-12% bruttoyield - sentralt på Rena med gangavstand til høyskolen



Eierseksjon

Peder Faldsveens vei 11  
2450 Rena

- Leieinntekter: 42.000,-
- BTA: 17 m<sup>2</sup>
- Tomt: 2626 m<sup>2</sup>
- Prisantydning: 350.000



RTA EIENDOM







**Leilighet med  
parkering til salgs.  
Spennende  
investeringsmulighet  
med meget god inntekt.**

Peder Faldsveens vei 11  
Gnr: 8, Bnr: 209 , Snr: 1  
Åmot kommune

Sentral beliggenhet. 7 minutters gange til  
høyskolen i innlandet.

**KONTAKT**

Ragnar Andreas Wormdahl

Mobil: 95915761

[andreas.wormdahl@rtaeiendom.no](mailto:andreas.wormdahl@rtaeiendom.no)

**BESKRIVELSE:**

Hybelleilighet på ca 17 kvm med eget hybelkjøkken med komfyr og kjøkkeninnredning. Bad med dusjsone og gulvstående klosett. Kombinert stue og soverom, med kjøkkenkrok i hver hybelleilighet. Det er store fellesstuer for på eiendommen for hyggelige og sosiale sammenkomster. Bygget har tre felles balkonger og felles vaskerom, god plass på tomt, godt med p-plasser. Alt av inventar medfølger i handelen med unntak av leietakernes private eiendeler. Bygget i sin helhet har blitt alminnelig vedlikeholdt. Hybelleiligheten kan leies ut til studenter ved Høgskolen i innlandet som er kun 7 minutters gangavstand fra boligen.

**ADRESSE:**

Peder Faldsveens vei 11, 2450 Rena

**EIER:**

Peder Faldsveens vei 9 og 11 AS

**BESIKTIGELSE:**

Etter nærmere avtale

**BELLIGENHET:**

Eiendommen ligger i et rolig boligområde på Rena. Ca. 700 meters gangvei til Høgskolen, noe som gjør at leiligheten egner seg ypperlig for utleie til studenter. Høgskolen i Innlandet, campus Rena har om lag 3300 studenter. Dette er et økonomi- og ledelsesfakultet med et rikt utvalg studier. På Rena ligger også mange av hærens avdelinger med over 2000 soldater: Hærens befalsskole, Telemark bataljon, Forsvarets spesialkommando samt andre materialtunge avdelinger.

**ADKOMST**

Fra Elverum kjør ut på Rv3 mot Rena/Tynset og følg den 30,7 km. Sving av riksvegen inn mot Rena sentrum, sving deretter til venstre inn på Fv215, etter ca. 61 m sving til høyre inn på Åsbygdveien. Kjør 578 m før du svinger inn til høyre inn på Nyveien, følg den 160 m før du svinger til høyre inn på Peder Faldsveens vei. Etter ca. 170 m får du boligen på høyre side.

**TOMT:**

Eiertomt på ca. 2.626 kvm, jfr. digitalt kartverk. Tomten er opparbeidet med plen, trær og noe beplantning. Parkeringsplass med grus.

**PARKERING:**

En parkeringsplass til leiligheten. Stor parkeringsplass på byggets øst- og nordside. En plass til hver boenhet.

**INNEHOLDER:**

Boligseksjonen inneholder: Entre, bad/wc, stue/soverom med kjøkkenkrok.

Det er felles bodanlegg på loftet og felles frittstående sportsbod på eiendommen. Bygget har tre fellesrom, tre felles balkonger og to felles vaskerom samt egne rom for felles materialer/vaktmesterrom.

**LEIEFORHOLD:**

Leien i dag er 3.500 pr måned. Det er gode muligheter til å øke leieinntektene ved å pusse leiligheten. Rena har et godt utleiemarked med stor etterspørsel fra studenter som studerer ved Høyskolen Innlandet, Campus Rena.

**EIERKOST:**

Felleskostnader: ca 420/måned pr boligseksjon. Inkludert i felleskostnader: Forsikring, renovasjon, snømåking, forretningsførsel, vaktmestertjenester. Kommunale avgifter og eiendomsskatt kommer i tillegg med ca 370 pr måned.

**DOKUMENTAVGIFT:**

2,5%

**BYGGEÅR:**

1991

**OPPVARMING:**

Elektrisk.

**VANN/AVLØP:**

Offentlig påkoblet vann og avløp.

**OVERTAGELSE:**

Etter nærmere avtale.

**DIVERSE:**

Fullverdiforsikret i IF

**UTLEIE, ADMINISTRASJON OG DRIFT AV EIENDOMMENE OG SELSKAPET**

Selger er profesjonell utleier og kan bistå med utleie, administrasjon og drift av eiendommene og selskapet. Vi kan også garantere husleie dersom vi forvalter. Vi kan også bistå med å finansiere kjøpet.

**REGULERINGSMESSIGE FORHOLD**

Eiendommen ligger i et område under reguleringsplan for Midtre Kirkeberget. Området er regulert til boligformål, samt forretning og serviceanlegg.

## SOLGT SOM DEN ER

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen.



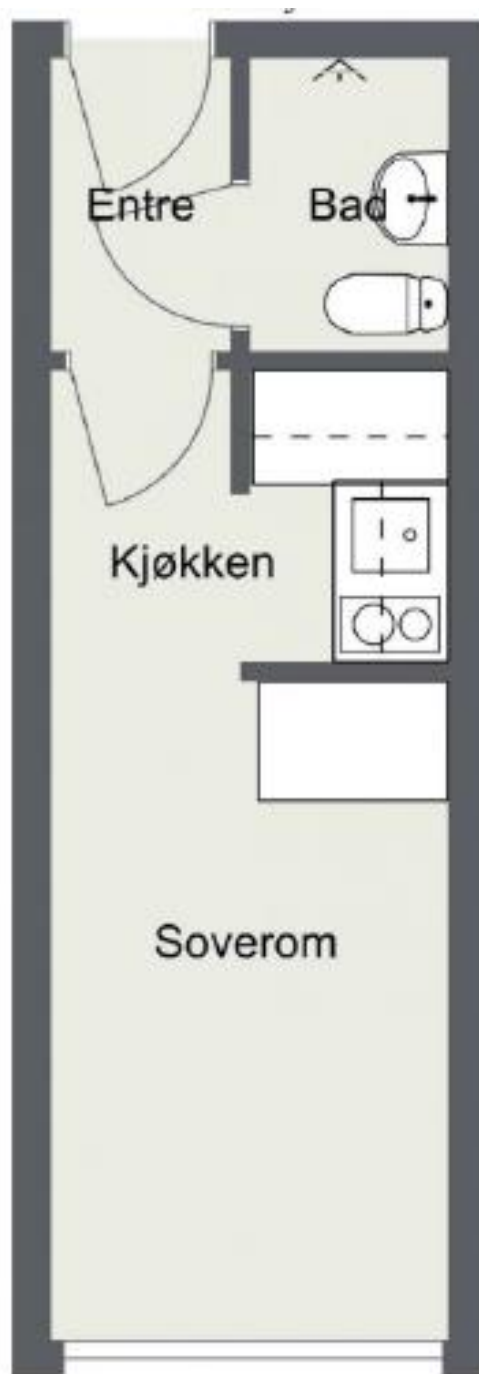








PLANTEGNING PEDER FALDSVEENS VEI 11



# Peder Faldsveens vei 9

Nabolaget Kirkeberget/Lappland - vurdert av 31 lokalkjente

## Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

HEAS Åsbygdvegen	6 min	🚶
Totalt 11 ulike linjer		0.5 km
Rena stasjon	13 min	🚶
Linje 25		1.1 km

## Skoler

Rena skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
298 elever, 15 klasser		0.7 km
Åmot ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
150 elever, 6 klasser		0.6 km
Temningen Arena	29 min	🚗
Elverum videregående skole	31 min	🚗
800 elever		33.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Fortum hurtigladdestasjon Rena To...	13 min	🚶
Høgskolen i Hedmark, Rena	14 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

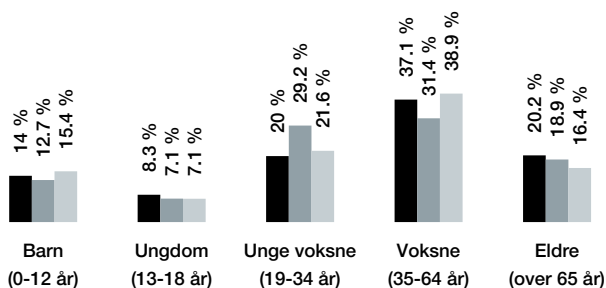
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkeberget/Lappland	906	393
Rena	2 365	1 217
Norge	5 942 390	2 682 230

## Barnehager

Skysseveien barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
63 barn, 4 avdelinger		0.5 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
63 barn, 4 avdelinger		0.7 km
Rena sentrum barnehage Knerten	14 min	🚶

## Dagligvare

SPAR Rena	12 min	🚶
REMA 1000 Rena	12 min	🚶



## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Samkjøring

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

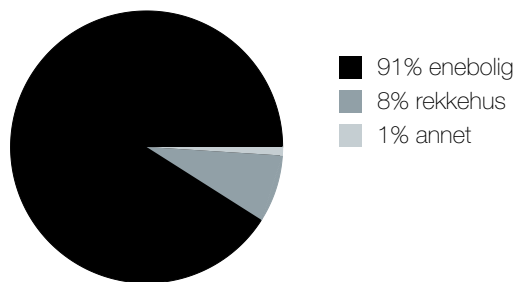
 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 87/100

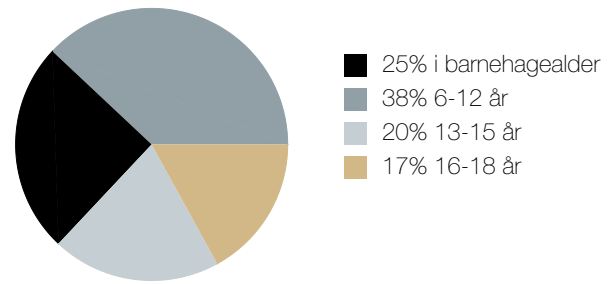
## Sport

-  Rena skole gymsal 9 min 
-  Åmot u.skole aktivitetsanlegg 9 min 
-  Avancia Xpress Rena 11 min 

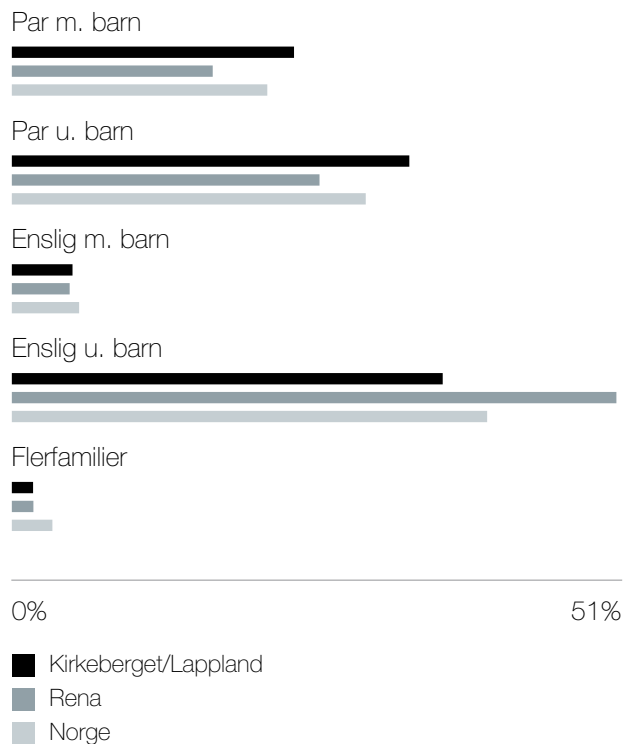
## Boligmasse



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	52%	52%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

# Verditakst - fast eiendom

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/497426>

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Peder Faldsveens vei 9 leil x			Gnr.	8	Bnr.	209	Fnr.		Snr.		Bolignr.	
Postnr./sted	2450 RENA												
Område/bydel	Kirkeberget												
Kommune	Åmot												
Rekvirent	Høgda veien 28 B												
Hjemmelshaver(e)	Høgda veien 28 B												
Befaringsdato	28.05.2019												
Tilstede/opplysninger gitt av	Johannes H B Hendriks												
Sameiets navn	Sameiet Peder Faldsveens vei 9 og 11												
Forretningsfører	Ukjent												
Antall enheter i sameiet	44	Mnd. andel fellesutgifter	Kr.	0									
Andel fellesgjeld	Kr.	0	Andel fellesformue	Kr.	0								

### Inkludert i andel fellesutgifter

Leiligheten er seksjonert. Fremlagt vedtekter for Sameiet Peder Faldsveens vei 9 og 11.  
Ingen opplysninger om evt fellesutgifter.



# Verditakst - fast eiendom

## Premisser - generelle opplysninger

Taksten er utført som en visuell besiktigelse.

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt. Bygningen er vurdert ut i fra hva som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Kaldtloft er ikke befart grunnet manglende stigeadkomst.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Eiendommens samlede totale areal er 2625,9 m<sup>2</sup>. Opplysninger om tomteareal er hentet fra Åmot kommunes sider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åmot kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 59,7 m<sup>2</sup> tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/44 ved Eiendomsverdi.

Eiendommen opplyst seksjonert og er ved Eiendomsverdi oppgitt med sameiebrøk 1/44.

Taksten omfatter kun boligarealet ved leiligheten og besiktigelsen ved denne. Den øvrige bygningsmassen er kun kommentert på generelt grunnlag uten videre undersøkelser.

Det må gjøres en grundigere undersøkelse av bygningsmassen som helhet grunnet at den enkelte seksjonseier vil ha et delansvar i bygningsmassen og i forhold til den seksjonsbrøken som er angitt. Det anbefales utført en tilstandsrapport for bygget som helhet.

Krav med rømning direkte ut på terreng fra et hvert plan hvor planet inneholder oppholdsrom. Etablerte godkjente rømningsveier må være utført i henhold til godkjente byggetegninger.

Det påligger eier av boligen å påse at boligen er utformet som byggetillatelsen angir. Manglende eller mangelfulle rømningsveier er eiers ansvar.

Ingen dokumenterte opplysninger om brann- eller lydtiltak. Synlige tiltak med B30 brannndører til korridorer/trapperom, brannvarslingsanlegg og brannslanger. Brannplaner må fremlegges.

## Sammendrag

Selveierleilighet i leilighetsbygg på Kirkeberget/Rena i Åmot kommune. Leilighetsbygg i 2 etasjer med tilsammen 44 seksjonerte boenheter. Fellesarealer med oppholdsrom/kjøkkenkrok, ganger, trapperom, vaskerom og toalettrom. I tillegg felles uthus med lagerrom. Ca 1,5 km til Rena sentrum.

Adkomst fra kommunal vei til gruset innkjøring og grusede plasser. Adkomst via tretrapp foran 2 felles overbyggede inngangspartier. Felles trapperom for leiligheter i begge etasjer.

Utvendige fellesarealer med grusede P-plasser og plenområde.

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 1.etasje. Opplyst byggeår 1992. Leiligheten som helhet levert som brakkeseksjon.

Bygning fundamentert opplyst fundamentert på Leca grunnmurer og Lecapilarer. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendige flater og installasjoner ved leiligheten med normal produktstandard fra byggeår. Gulvflater med beleg. Vegger og himlinger med malte plater. Kjøkkenkrok med minikjøkken. Badet med servant, WC og dusj på vegg. Oppvarming med strøm, stråleovn på badet. Opplyst mekanisk sentralavtrekk fra kjøkken og bad, øvrig naturlig ventilasjon.

Leilighet innvendig med bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Utvendig bygningsmasse med vedlikeholdsbehov. Det anbefales utført en tilstandsrapport for bygget som helhet. Ingen dokumenterte opplysninger om brann- eller lydtiltak, brannplaner må fremlegges. Strømmålere for de enkelte boligseksjonene blir montert, ikke utført ved befaring.

For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

## Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Selveierleilighet i leilighetsbygg på Kirkeberget/Rena i Åmot kommune. Ca 1,5 km til Rena sentrum.

Normale solforhold. Begrenset utsikt. Generell trafikkstøy kan påregnes.

## Reguleringsmessige forhold

Antatt underlagt reguleringsbestemmelser for Midtre Kirkeberget fra 1983, planid 198339.

Åmot kommune må evt kontaktes i forhold til regulering og bestemmelser.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt nærmere.

## Eiendommens tomt

# Verditakst - fast eiendom

Tomteareal	59,7 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	---------------------	-----------	------	--

## Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

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.

## Terrengforhold

Noe varierende fallforhold, forøvrig ingen vurderinger.

## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Leilighetsbygg	1991	2019

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringsselskap	Ukjent	Type forsikring	Antatt fullverdi	Polisenummer	

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnen antatt som brelvavsetninger med høy sandsortering.  
Fundamentering antatt med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Grunnmurer antatt i betong, opplyst noe satt på pilarer. Påvist ventil i grunnmurer 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 trinnyllyddemping.  
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 dørbblad.  
Vinduer og dører fra byggeåret med bruksslitasje og vedlikeholdsbehov.

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, tekking med shingel. Tekking antas fra byggeåret.  
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 beleg. 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.



# Verditakst - fast eiendom

## 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.  
Egen strømmåler antas vil være montert før salg.  
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. Røropplegg 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. Ukjent byggeår.

Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. 2 dører. Saltak teknet med shingel, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.  
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Selveierleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.et	17	16	16	0	Stue/soverom, kjøkkenkrok, gang, bad og vindfang.	
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

## Kommentarer til arealberegningen

Leilighet med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Fellesarealer er ikke medtatt ved arealoversikten.

## Kommentarer til planløsningen

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 1.etasje, felles intern trappegang og korridor.

Stue/soverom og kjøkkenkrok/gang med åpen løsning.

Fellesarealer med oppholdsrom/kjøkkenkrok, ganger, trapperom, vaskerom og toalettrom. I tillegg felles uthus med lagerrom.

## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

### Boret

Det er ikke boret heftet til eiendommen.

### Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

# Verditakst - fast eiendom

## Sameie

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshaver.  
Leiligheten er seksjonert. Fremlagt vedtekter for Sameiet Peder Faldsveens vei 9 og 11.

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett heftet til eiendommen.

## Eiendomsbrøk

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshaver.

## Heftelser

Ingen opplysninger om heftelser.  
Grunnboksblad må fremskaffes ved et salg.

## Servitutter

Ingen opplysninger om servitutter.  
Grunnboksblad må fremskaffes ved et salg.

## Økonomi

### Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Ingen opplysninger om utleieforhold.

### Kostnader / andel fellesutgifter

Ingen opplysninger om fellesutgifter eller boligsameie.  
Ingen opplysninger om øvrige utgifter.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Leilighetsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	615 600
	Verdireduksjon	35% - Kr.	215 460
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	400 140
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	400 140
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	43 925
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>444 000</b>

## Markedsanalyse

Selveierleilighet i leilighetsbygg på Kirkeberget/Rena i Åmot kommune. Leilighetsbygg i 2 etasjer med tilsammen 44 seksjonerte boenheter. Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 1.etasje. Opplyst byggeår 1992. Leiligheten som helhet levert som brakkeseksjon. Det er omsatt tilsvarende eiendommer i området det siste året, men salgssummene er noe sprikende. Leilighet innvendig med bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Utvendig bygningsmasse med vedlikeholdsbehov. Det anbefales utført en tilstandsrapport for bygget som helhet. Ingen dokumenterte opplysninger om brann- eller lydtiltak, brannplaner må fremlegges. Det oppnås normalt gode priser i markedet. Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!  
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi**  
**Kr. 400 000,-**

### Sted og dato

Elverum 03.06.2019

\_\_\_\_\_  
Knut Roger Furusest

## Dokumentkontroll

# Verditakst - fast eiendom

## Fremlagt

Prospekt fra Metra Næringsmegling 2015. Stemplede byggetegninger med godkjenning fra 03.09.1991. Fremlagt vedtekter for Sameiet Peder Faldsveens vei 9 og 11.

Innhentet opplysninger ved eiendomsverdi.  
Pantattest må fremlegges ved et salg.

## Vedlagt

Ingen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	5190099		
<b>Adresse</b>	Peder Faldsveens vei 9		
<b>Postnummer</b>	2450	<b>Poststed</b>	RENA
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2018	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	0 år0 mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	IF	<b>Polise/avtalenr.</b>	SP1843520.1.5
<b>Selger 1 fornavn</b>	Høgdevæien 28b AS	<b>Selger 1 etternavn</b>	Ragnar Andreas Wormdahl

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Fortløpende enkelt veldikehold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar



8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Lekasje på tak som blir utbedret

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Maling av fasade og vinduslister

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Nytt brannanlegg ble installert i 2019

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei  Ja

Kommentar

Det ble utført kontroll av nytt brannanlegg

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Kommentar

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

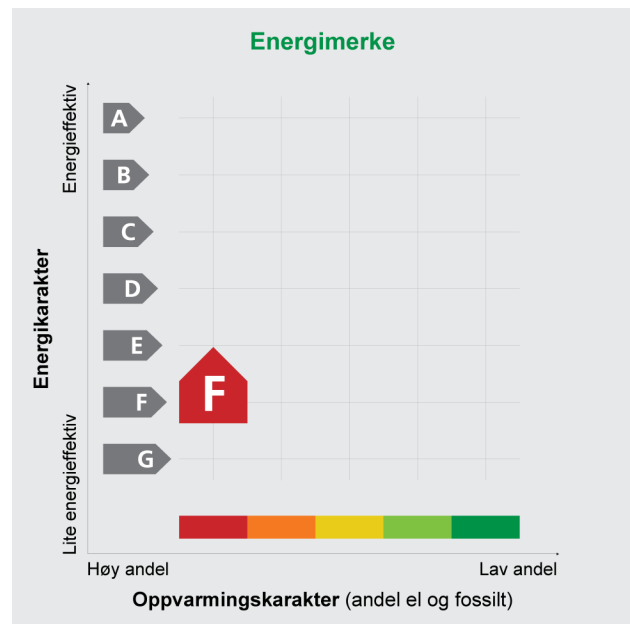
21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

## ENERGIATTEST

Adresse	Peder Faldsvens vei 9 og 11
Postnr	2450
Sted	Rena
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	2019
Seksjonsnr.	1-44
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1026328
Dato	02.07.2019



Innmeldt av Høgdaveien 28B AS Ragnar Andreas Wormdahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

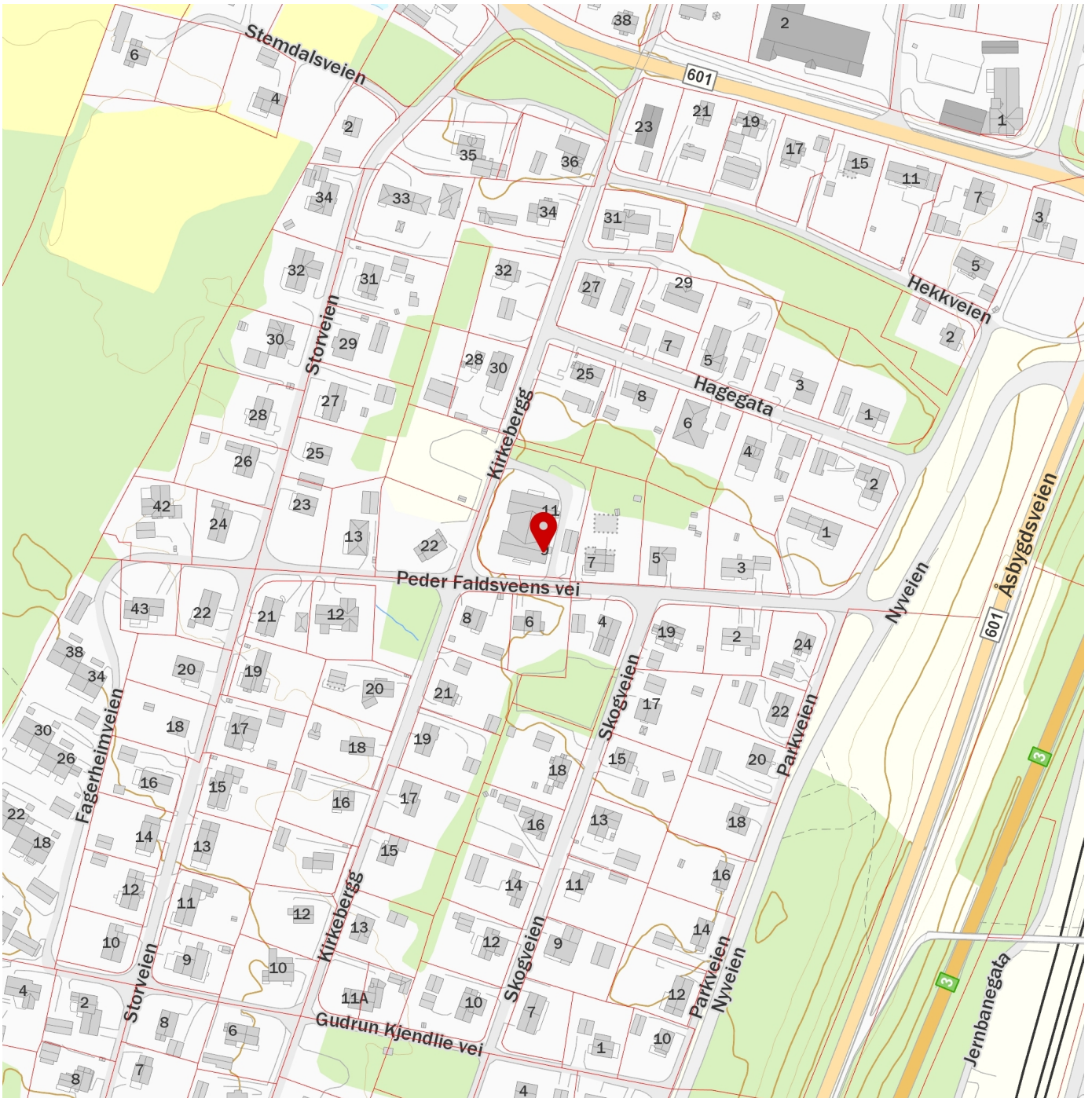
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Østlandet AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

# KJØPETILBUD

Leilighet. Adresse: Peder Faldsveens vei 11, 2450 Rena. Matrikkel gnr. 8, bnr. 209, snr. 1 i Åmot kommune.

Undertegnede inngir herved bud stort kr \_\_\_\_\_,

beløp med bokstaver \_\_\_\_\_.

Budet er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl \_\_\_\_\_.

Finansiering (evt. egenkapital og lån med kontaktdata i bank oppgis her): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ønsket overtagelses-/oppgjørsdato: \_\_\_\_\_

Eventuelle betingelser / forbehold: \_\_\_\_\_

Generelle forutsetninger:

*Undertegnede er inneforstått med at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap.*

*Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.*

Undertegnede bekrefter å ha gjennomlest den aktuelle salgsoppgaven med tilhørende vedlegg.

Budgivers navn : \_\_\_\_\_ Org.nr/fnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr/sted: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_ Mob: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

Signert bud sendes pr e-post i pdf-format til [andreas.wormdahl@rtaeiendom.no](mailto:andreas.wormdahl@rtaeiendom.no)