

# Investeringsobjekt med meget gode leieinntekter – Sentralt på Rena med gangavstand til høyskolen

til salgs



## Eierseksjon

Peder Faldsveens vei 9&11  
2450 Rena

- Årlige Leieinntekter ca. 42 000kr
- BTA: 17 m2
- Tomt: 2626 m2
- Prisantydning: 330.000

# Kontaktpersoner

Spørsmål knyttet til salgsobjektet eller salgsprosessen skal stilles til personene under



Emil Meyer

Mobil 454 73 499

E-post [emil.meyer@rtaeiendom.no](mailto:emil.meyer@rtaeiendom.no)

Ragnar Andreas Wormdahl

Mobil 959 15 761

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

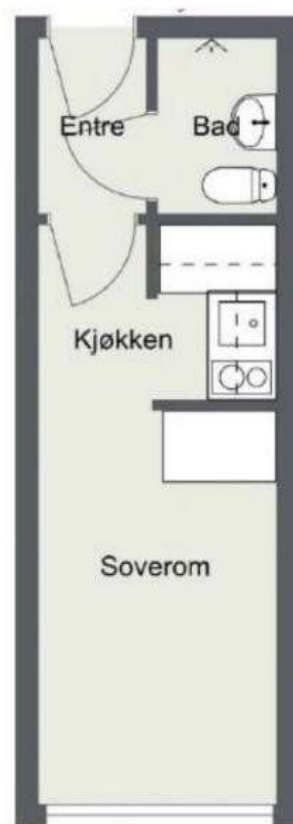
RTA Eiendom AS  
Ullern Allé 20  
0381 OSLO

# Fakta om boligen



- Eierform Eierseksjon
- Boligtype hybel
- Soverom 0
- Primærrom 16 m<sup>2</sup>
- Bruksareal 16 m<sup>2</sup>
- Bygge år 1991
- Kommunenumr 3422
- Gårdsnr 8
- Bruksnr 209
- Snr: 2

# Plantegning



# Bilder av boligen



# Bilder av boligen



# Adkomst og Beliggenhet



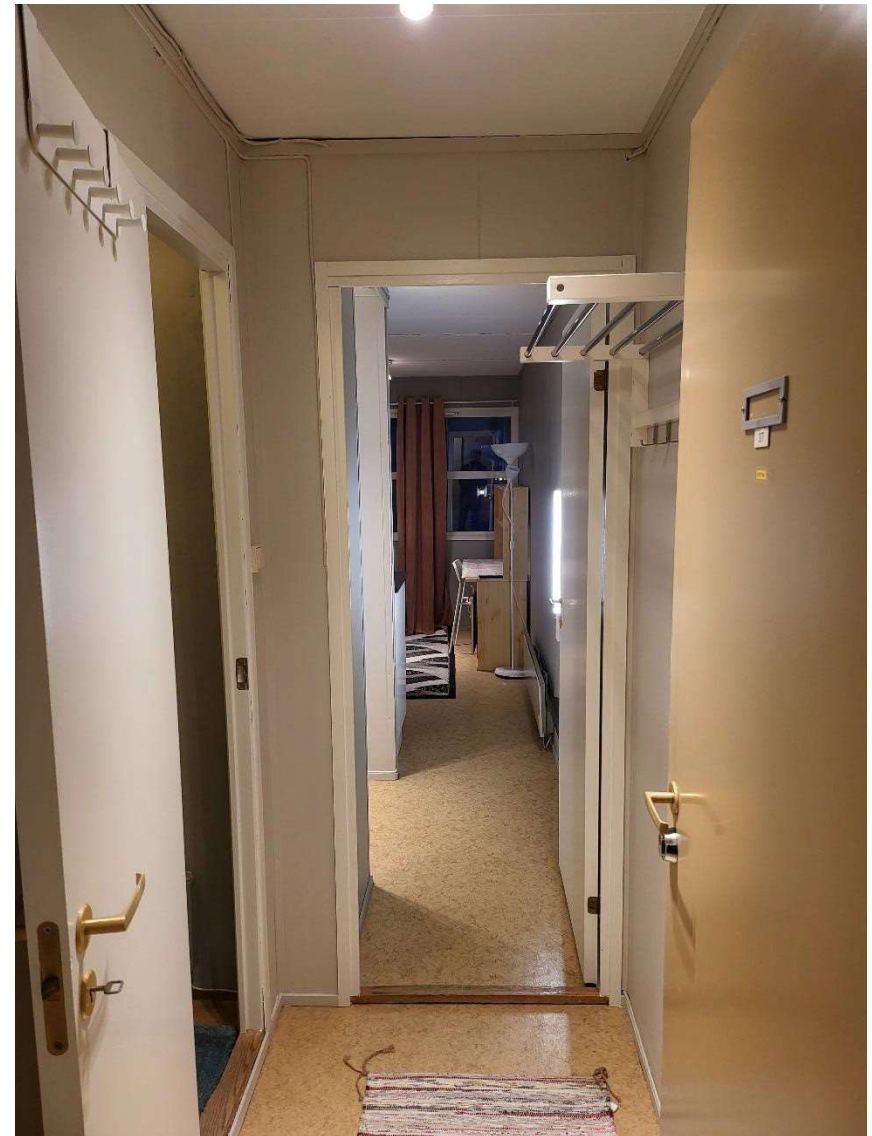
Fra Elverum kjør ut på Rv3 mot Rena/Tynset og følg den 30,7 km. Sving av riksvegen inn mot Rena sentrum, sving deretter til venstre inn på Fv215, etter ca. 61 m sving til høyre inn på Åsbygdveien. Kjør 578 m før du svinger inn til høyre inn på Nyveien, følg den 160 m før du svinger til høyre inn på Peder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

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.



# Beskrivelse av eiendommen

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 Høyskolen i innlandet som er kun 7 minutters gangavstand fra boligen.





# Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA) Enebolig

Selveierleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-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>		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

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

# Diverse info

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

**OPPVARMING:** elektrisitet. Det er ikke montert varmekilde i alle rom. Vei / Vann / Avløp: Offentlig påkoblet vann og avløp.

**DOKUMENTAVGIFT:** 2,5%

**EIERKOST:** Felleskostnader: ca 1.067/måned pr boligseksjon. Inkludert i felleskostnader: Forsikring, renovasjon, snømåking, forretningsførsel, vaktmestertjenester og strøm. Kommunale avgifter og eiendomsskatt kommer i tillegg med ca 370 pr måned.

**OVERTAGELSE:** Etter nærmer avtale

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

**EIERSKIFTEFORSIKRING:** Selger vil tegne eierskifteforsikring via advokat som tar sluttoppgjør ved et eventuelt salg, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

# Utleie

**UTLEIE:** Leien i dag er ca. 3.500 pr måned. Rena har et godt utleiemarked med stor etterspørsel fra studenter som studerer ved Høyskolen Innlandet, Campus Rena.

**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.

**EIERKOST:** Felleskostnader: ca 1.067/måned pr boligseksjon. Inkludert i felleskostnader: Forsikring, renovasjon, snømåking, forretningsførsel, vaktmestertjenester og strøm. Kommunale avgifter(renovasjon) og eiendomsskatt kommer i tillegg med ca 370 pr måned.

# Nabolaget

## Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

HEAS Åsbygdvegen	6 min
Totalt 11 ulike linjer	0.6 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
Terningen 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

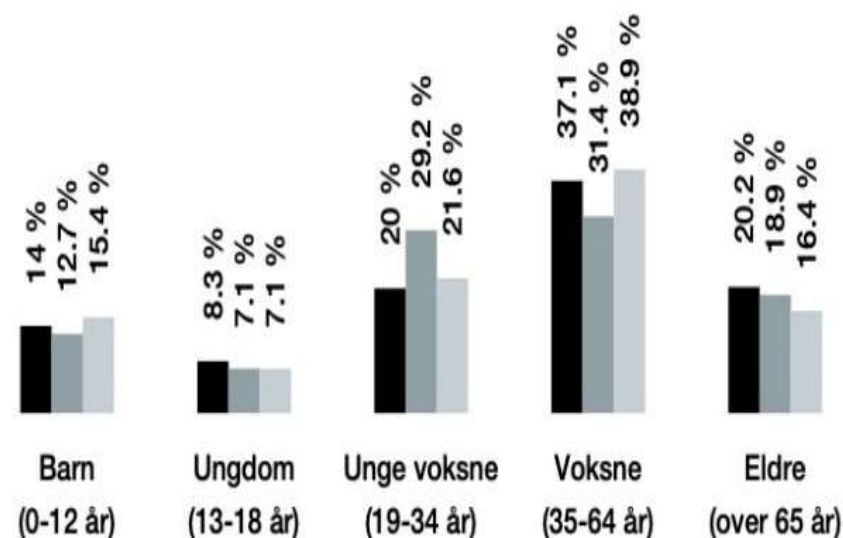
## Barnehager

Skyssveien 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

## Aldersfordeling



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

# Energitest Enova

## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Peder Faldsvens vei 9 og 11
Postnr.	2450
Sted	Rens
Andels- felthetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	2019
Seksjoner.	1-44
Festlær.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2019-1026328
Dato	02.07.2019



Innmeldt av: Høgdaveien 28B AS Ragnar Andreas Wormdahl

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Mattilsynet.

**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 byggforskriftene 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 ei, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ei, 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.



Informasjonen på this side er beregnet ut fra de data som er tilgjengelige og kan avvike fra de faktiske verdier som er opplyst i tekniske dokumenter. Det er ikke garantert at informasjonen er helt oppdatert og korrekt. Dette dokumentet er beregnet for personlig bruk og kan ikke brukes til andre formål. Dette dokumentet er beregnet på informasjon om bygg og eiendom. Dette dokumentet er beregnet på informasjon om bygg og eiendom. Dette dokumentet er beregnet på informasjon om bygg og eiendom. Dette dokumentet er beregnet på informasjon om bygg og eiendom.



# Verditakst eiendom



## Verditakst - fast eiendom

### Innvendige overflater

Gulvflate med belegg. Vegger og takflater med malte plater.  
Overflater med bruksskade, opprusteringer må påregnes.

### Elektrisk anlegg

Sikringskabinett med automatsikringer plassert over ytterdør. Kunder er merket. Felles stammrør for hele leilighetsbygget.  
Installasjoner tilknyttet leiligheten fra byggeåret.  
Egen strømriser antas vil være montert før salg.  
Ingen opplysninger om tilknytning av el-anlegg. Klatr om samsvarendeklæringer for utførte el-installasjoner etter 1995.  
Funksjon og tilstand må forseg vurderes av fagmann.

### VVS-installasjoner

Vannforsyning fra kommunalt vannnett. Intern stoppekran montert på badetrom. Røropplegg med Cu-rør. Bereder i kjøkkenbein fra 1986, volum 110 liter.  
Tilskuddet kommunalt avløpsnett. Innvendige synlige avløpsrør med PP-plast.  
Ingen synlige lekkasjer. Ingen opplysninger om kostproblematikk eller problemer med avløpsystemet.  
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Åsrett

Montert brannvarsel.

### Generelt om andre bygg

Fellesanaler med opphørdrom/kjøkkenrør, gangen, trapperom, vaskerom og toalettrom. I tillegg felles utrus med lågerom.

Felless utrus med lågerom. Ukjent byggår.  
Stept plate på møk. Mur opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledding. 2 dekk. Satt på tekket med singel, røner/næslap i metall. Innlagt strøm. Bygning med noe vedlikeholdstbehov.

### Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utført etter bransjestandarden "Taketstransjers arealmåling - 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tvilsoppgitt måltall NS 3940:2012 og "Taketstransjers arealmåling - 2014" legges Taktstransjers arealmåling til grunn.

Det er brukt en rommet på belagsnivået/parketlaget som angir om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. (Dette betyr at rommet både kan være i vrid med byggeteknikk bruk og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Taketstransjers arealmåling - 2014" er tilgjengelig på [www.norsk-takst.no](http://www.norsk-takst.no)

Selvsierelighet	Bruttoareal				Romfordeling		
	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1.et	17	16	16	0	Stue/soverom, kjøkkenrør, gang, bad og vindfang		
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>			

Sum alle bygninger	17	16	16	0
--------------------	----	----	----	---

### Kommentarer til arealmålingene

Leilighet med fullt brukbare areal for areal omfatter av yttervegger.  
Boligen er ikke futsidig kontrollert i forhold til dagvisning (min 50% av gulvareal) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for opphørdrom (stue, kjøkken, soverom og korridor).  
Fellesanaler er ikke medtatt ved arealmålingen.

### Kommentarer til planløsningen

Selvsierelighet (soverom og samsett) i 1.etasje. Felles intern trappgang og korridor.  
Stue/soverom og kjøkkenrør/gang med åpen løsning.  
Fellesanaler med opphørdrom/kjøkkenrør, gangen, trapperom, vaskerom og toalettrom. I tillegg felles utrus med lågerom.

### Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

#### Boret

Det er ikke boret sett i eiendommen.

#### Kontroll

Det er ikke kontrollert på eiendommen.



## Verditakst - fast eiendom

### Samsie

Eiendommen er satt i sin helhet av hjemmelshaver.  
Leiligheten er selvsieret. Fremlagt vedtekter for Samsiet Peder Faldevøens vei 9 og 11.

### Forkjøperett

Det er ikke forkjøperett heftet til eiendommen.

### Eiendomsbrev

Eiendommen er satt i sin helhet av hjemmelshaver.

### Helføler

Ingen opplysninger om helføler.  
Grunnboksblad må fremkaffes ved et salg.

### Servitut

Ingen opplysninger om servitut.  
Grunnboksblad må fremkaffes ved et salg.

### Økonomi

#### Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt (Spørsmål ikke svart)

Ingen opplysninger om utleieforhold.

#### Kostnader / andel fellesutgifter

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

### Teknisk verdiberegning

Bygg A: Leilighetsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	615 600
	Verdireduksjon	23% - Kr.	215 460
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	400 140
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	400 140
Tilførsel inkl. opparbeidelse	+ Kr.		43 925
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>	<b>= Kr.</b>		<b>444 065</b>

### Markedsanalyse

Selvsierelighet i leilighetsbygg på Krikkberget/Reia i Åmot kommune. Leilighetsbygg 12 etasjer med til sammen 44 utlejeterte boenheter. Selvsierelighet (soverom og samsett) i 1.etasje. Opplyst byggår 1982. Leiligheten som helhet levert som bruktkvalitet.  
Det er omstet tilsvarende eiendommer i området det siste året, men salgspriser er noe språkende. Leilighet innvendig med brukstilrette og vedlikeholdstbehov. Utvendig bygningsskade med vedlikeholdstbehov. Det anbefales utført en tilstandsrapport for bygget som helhet. Ingen dokumenterte opplysninger om brann- eller lydbak. Boingsplaner må fremlegges.  
Det oppgis normalt gode priser i markedet.  
Eiendommen vurderes som et kunnt partikkel.

### Verdikonklusjon

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

Markedsverdi  
**Kr. 400 000,-**

#### Sted og dato

Elverum 03.06.2019

Knut Roger Furuseth

### Dokumentkontroll



## Verditakst - fast eiendom

### Fremlagt

Prosjekt fra Metro Næringsregning 2015. Stemplede byggetegninger med godkjenning fra 01.09.1981. Fremlagt vedtekter for Samsiet Peder Faldevøens vei 9 og 11.  
Inntatt opplysninger ved eiendomsverdi.  
Fertigtatt må fremlegges ved et salg.

### Vedtatt

Ingen.

# Verditakst eiendom

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	5190099		
Adresse			
Peder Falstovens vei 9			
Postnummer	2400	Poststed	RENA
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Solgt ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2028	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år/mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/hustforsikring?	#	Polisnr./avtalenr.	SP18435201.5
Selger 1 fornavn	Høgsvann 28b AS	Selger 1 etternavn	Ragnar Andreas Wørmdahl

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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/egeninnsett/dagnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsett/dagnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Følgende enkelt vedlikehold

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2. Er arbeidet byggetil?

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/feller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsett/dagnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsett/dagnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lister/korstein/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/tilskader/rookter/ikadedyr 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 utleiløst i terrasse/garasje/tak/loaude?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv/veile

Lekkasje på tak som blir utbedret

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsett/dagnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsett/dagnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Maling av fasade og vindusster

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsett/dagnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsett/dagnad

Kommentar

Nytt brannanlegg ble installert i 2019

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralry, 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, murarbeid, tømrerarbeid 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/forbud/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøst?

Nei  Ja

Kommentar

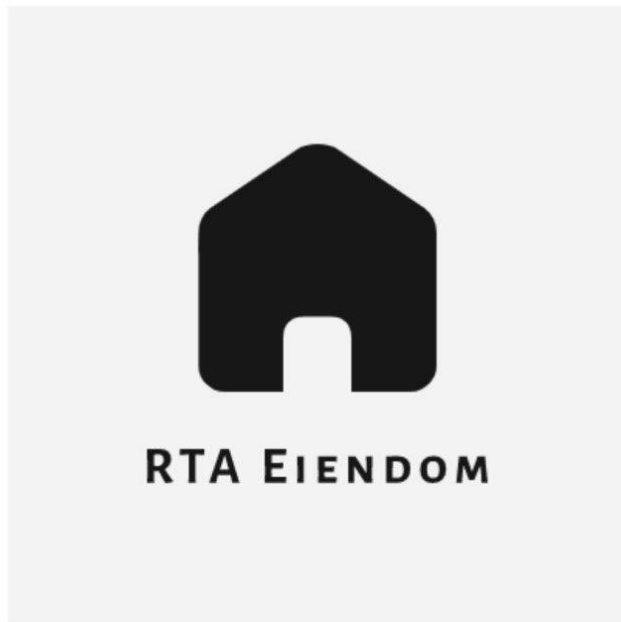
21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar



# Pris og budgivning



Prisantydning: 330 000 kr

+ omkostninger :

2,5 % dokumentavgift av kjøpesummen, kostnader med tinglysning av skjøte og pantobligasjon(er), evt panteattest

## BUDGIVING

Som budgiver kan de kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette betyr at De som budgiver må akseptere at deler av budet kan bli fremlagt for øvrige budgivere.

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

# KJØPETILBUD

Enebolig. Adresse: Peder Faldsveens vei 11 2450 Rena Kommune

Undertegnede inngir herved bud stort kr .....

Beløp med bokstaver .....

Budet er bindende for undertegnede frem til og med den .....

Finansiering (evt. egenkapital og lån med kontaktdata i bank oppgisher):.....

Ønsket overtagelses-/oppgjør dato:.....

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 : .....

Adresse: .....

Postnr/sted: .....

Telefon: Mob: E-post: .....

Sted/dato: .....

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