

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 26, bnr. 412 i Elverum kommune



**Trysilvegen 226**  
2413 ELVERUM  
Gnr. 26 Bnr. 412  
3420 Elverum kommune

**Benevnelse**  
Næringsbygg

**BTA**  
473 m<sup>2</sup>

**Normal markedsverdi**  
Kr. 4 500 000

**Tomteareal**

3 129 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 589 163  
**Rapportdato** 10.11.2024

**Rapportansvarlig** Byggtakst Elverum AS  
Takstingeniør: Knut Roger Furusest  
Storgata 21, 2414 ELVERUM  
Tlf.: 91840445  
E-post: knut@byggtakstelverum.no

## Sammendrag

Næringseiendom på Løvbergsmoen ca 2,5 km øst for Elverum sentrum. Adkomst fra asfaltert riksvei. I hovedsak grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser.

Bebyggelse med næringsbygg i en etasje. Næringsbygg fra ca 1950. Diverse ombygginger og tilbygg fra senere tid, vektanlegg fremstår som etablert ca 2000. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, tekniske rom og lagerlokaler. Inntilbyggede garasjer i en etasje.

Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

Antatt seksjoneringer i forhold til brann- og lydkrav mellom kontordel og garasjer, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivaretatt. Seksjoneringer vegger må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell.

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

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 4 500 000,-**

### Sted og dato

Elverum, 08.11.2024



Knut Roger Furuseth

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Trysilvegen 226	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2413 ELVERUM	3420	Elverum	26	412		
Område / bydel	Løvbergsmoen						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringsbygg						
Rekvirent	Pio Invest AS						
Hjemmelshaver	Pio Invest AS						
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

## Befaring

Dato	31.10.2024	
Tilstede	Kjetil Løvaas	

## Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Årlige kostnader	06.11.2024	<input type="checkbox"/>	Mail fra eier ved årlige kostnader for forsikringer, eiendomsskatt samt øvrige kommunale avgifter
Tidligere næringstakst	31.10.2024	<input type="checkbox"/>	Næringstakst datert 28.03.2013

## Premisser - generell opplysninger

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 som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger 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.

Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene. Arealer må anses som omtrentlige.

Eiendommens med 3128,5 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til riksvei.

Arealer er ikke oppmålt ved bygget, arealer bygger på opplysninger fra næringstakst utført i 2013.

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	3 128,5	Kilde	Elverum kommunes kartsider på internett.
-----------	------	-------	---------	-------	--

### Tomtens beskaffenhet

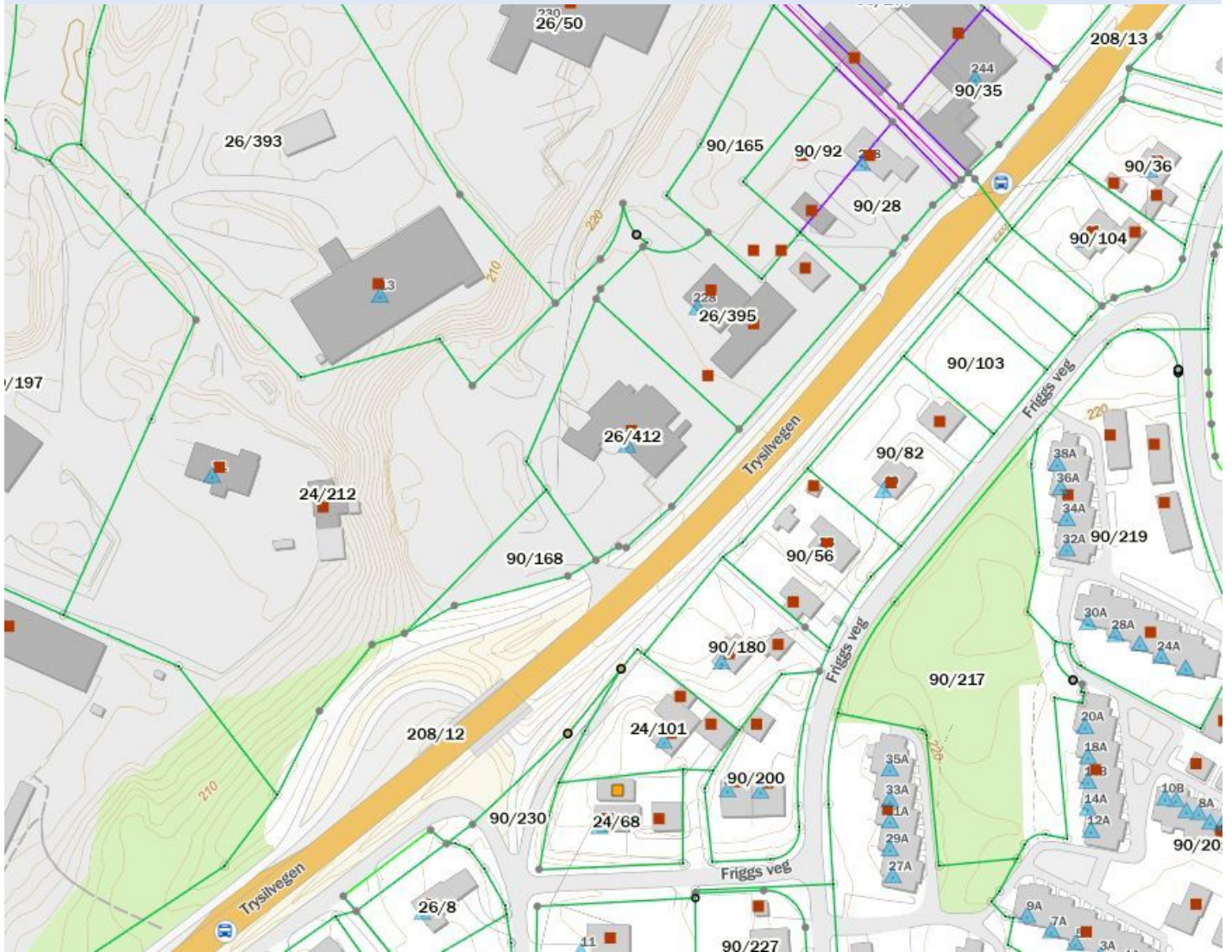
Eiendom med næringsbygg i en etasje. Hovedsakelig grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. Opplyst tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Eiendommens med 3128,5 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

### Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Løvbergsmoen i Elverum kommune. Nærområdet bebygget med eneboliger og næringsbygg.

Tomtekart



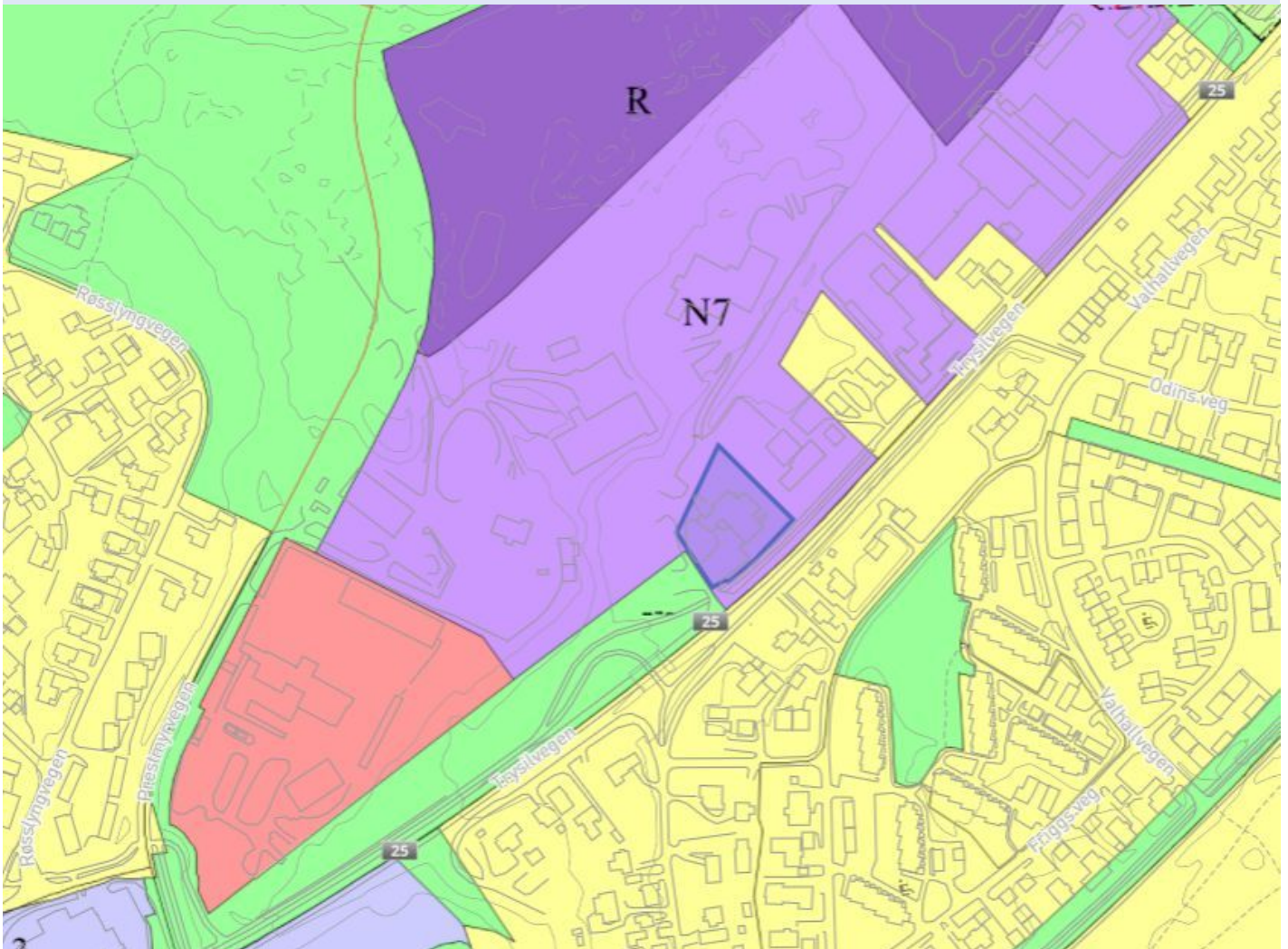
Reguleringsmessige forhold

Regulert til næringsbebyggelse. Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde. Ved planen avmerket som område N7.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Fra Byplan 2030 for områdene avmerket som N7: *Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor lett industri, entreprenørvirksomhet og verksted med nødvendige kontor og lagerlokaler. Salg tilknyttet virksomheten tilates. Maksimal utnyttingsgrad (N7) skal være %-BYA = 80 %.*

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabiliter
A Næringsbygg	ca 1950	2000

Vernestatus

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller vernede bygninger.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg

## Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygg med en etasje oppført i mur- og treverk. Næringsbygg fra ca 1950. Diverse ombygginger og tilbygg fra senere tid, vektanlegg fremstår som etablert ca 2000. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, teknisk rom og lagerlokaler. Inntilbyggede garasjer i en etasje. Enkle takoverbygg mot øst og vest.

Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår fundamentert med støpte grunnmurer. Krypkkjeller under gammel kontordel, for øvrig bygg med plate på mark. Adkomst krypkjeller fra gulvluke kontordel. Garasjedel med støpte og murte sokler. Bærekonstruksjoner ytter- og innervegger i trekonstruksjoner. Saltak med sperretaksløsninger understøttet av søyle-/bjelkekonstruksjoner i treverk. Stubbeløft antatt isolert mot krypkjeller. Øvrige gulv 1.etasje med gulv på grunn. Yttervegger i antatt isolert 100-150mm bindingsverk med utvendig stående kledning. Hovedinngangsdør som tredør. Store foldeporter til garasjer. Vinduer med isolerglass fra 1973-2000, enkelte doble vinduer. Faste og åpningsbare vinduer. Næringsbygg med antatt isolerte bindingsverksvegger hovedsakelig med platekledninger og panel. Vegger garasje antatt i bindingsverk, overflater med bordkledninger og gips. Antatt seksjoneringsvegg mellom kontordel/garasje etter gjeldende brannkrav fra byggeåret. Forøvrig ukjent vedr brannklassifiserte vegger. Flathimlinger mot kaldtloft antatt isolert med mineralull eller sagflis. Pusset tresonit ved himling vaskerom. Adkomst kaldtloft fra utvendig luke nordgavl eller himlingsluke i garasje. Saltakskonstruksjoner tekket med stålplater. Montert snøfangere. Renner og nedløp i metall. Inntilbyggede overbygg mot øst og vest i stålkonstruksjoner, tekking med stålplater.

Dører med malte finerte dørblad ved kontordel. Garasje med ståldør til kontordel. Antatt brannklassifiserte dører ved seksjoneringsvegger eller ved vegger til arealer med brannkrav.

Oppvarming med strøm. Veggmonterte panelovner samt til sammen 4 luft/luft varmepumper montert ved kontordel. 3 varmepumper ved kontorer og en varmepumpe i kantine.

Tradisjonelt sanitæranlegg med vannførende ledninger av Cu-rør. Avløpsrør synlig med PVC. Hovedinntak med stoppekran plassert krypkjeller. Varmtvannsbereider plassert i garderobedel, kapasitet ca 200 liter.

Bygning med naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med hovedfordeling i teknisk skap lagerrom kontordel. 3-fase 230V anlegg med 125A hovedsikringer. Hovedsakelig automatsikringer, enkelte jordfeilautomater. Underskap i garasje med porselenssikringer. Åpent ledningsnett av blandet alder. Ingen opplysninger om el-tilsyn.

Gulv kontordel med vinyl, laminat og linoleum. Vegger med panel og plater. Himlinger med panel, malt panel og himlingsplater.

Garasje med betonggulv, vegger med bord/gips og himling med trebord. Intern ståltrapp ved garasje med åpne opptrinn og rekkverk.

2 toalettrom ved kontordel med servant og WC tilpasset utleier/leietagers behov. Kombinert vaskerom/dusjrom med dusjsjse. Garderobe med 4 servanter og tradisjonelle stålgarderober.

Bøttekott kontorbygg med utslagsvask. Kantine/møterom med enkelt laminatkjøkken, oppvaskum i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Uten ventilator over kokeplater.

Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Antatt seksjoneringsvegger i forhold til brann- og lydkrav mellom kontordel og garasjer, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivaretatt. Seksjoneringsvegger må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg.

## Eiendommens utviklingsmuligheter

Næringsbygg med næringslokaler i 2 etasjer samt liten kjeller. Arealer anses tilrettelagt for dagens næringsdrift. Evt annet bruk innen tilsvarende næring anses mulig.

Det kan antas noe potensiale med ytterligere tomteutnyttelse.

## Arealdisponering

### Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1.etasje (kontordel)	337	310	Næringslokale med 6 kontorer, kantine, 2 toalettrom, vaskerom/dusj, garderobe, bøttekott, ganger, lagerrom og vindfang. Angitt til 310 m2 BRA ved takst fra 2013.
1.etasje (garasjer)	136	125	Næringslokale med garasjer (3 garasjeløp). Angitt til 125 m2 BRA ved takst fra 2013.
1.etasje (overbygg for vekt mot vest)	0	0	Næringsareal med vekt. Angitt til ca 60 m2 gulvflate ved takst fra 2013.
1.etasje (overbygg mot vest)	0	0	Næringsareal med overbygget utelager. Angitt til ca 80 m2 gulvflate ved takst fra 2013.
<b>Sum</b>	<b>473</b>	<b>435</b>	

### Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten ved næringslokaler anses god i forhold til byggets formål.

Arealer er ikke oppmålt ved bygget, arealer bygger på opplysninger fra næringstakst utført i 2013.

Leiearealer				
1	Beskrivelse	Næringsbygg kontordel	Areal	337 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	<i>Ingen løpende kontrakter. Areal er hentet fra tidligere næringstakst.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 3 000,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler.		Markedsleie	Kr. 650,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 219 050,-
2	Beskrivelse	Næringsbygg garasjer inkl overbygg	Areal	136 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	<i>Ingen løpende kontrakter. Areal er hentet fra tidligere næringstakst.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 1 000,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler.		Markedsleie	Kr. 300,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 40 800,-
Sum			Areal	473 m <sup>2</sup>
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 259 850,-

Andre inntekter			
Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Diskonteringsrente	
Diskonteringsrente	7,50 %

**Kommentar**

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 7,5 % over 10 år. Nøktern vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked. Næringsseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning. Med et avkastningskrav på 7,5 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressens. Inflasjon på 2,5 % pr år har vært et gjennomsnitt i markedet de senere år samt en målsetting fra Norges Bank og SSB for samme tendens for de nærmest kommende år.

Kapitalisert verdi					
				Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr.	0	Kr. 259 850
Andre inntekter			Kr.	0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr.	10 000		
	Eiendomsskatt	Kr.	15 469		
	Forsikring	Kr.	9 300		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr.	70 000	Kr. 104 769	Kr. 104 769
- Ledighet					Kr. 64 963
= Netto leieinntekt			Kr.	-104 769	Kr. 90 119
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente	7,50 %	<b>Kr.</b>	<b>-1 397 000</b>	<b>Kr. 1 202 000</b>

#### Kommentar til eierkostnader

Angitt årlig forsikringpremie for bygning med kr 9.300,- (2024).

Opplyst årlige kommunale utgifter vann og avløp med kr 10.000,- (2024).

Opplyst årlig eiendomsskatt med kr 15.469,- (2024).

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca 150 kr/m<sup>2</sup> (473 m<sup>2</sup> BTA) basert på normalt vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

## Ledighet

Generell ledighet 25,00 %

#### Kommentar

Beregnet ledighet med 25 % ved verdianalysen.

## Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

## Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	12 298 000	Kr./m <sup>2</sup>	26 000
	Verdireduksjon	50% -	Kr. 6 149 000	Kr./m <sup>2</sup>	13 000
	Teknisk verdi	=	Kr. 6 149 000	Kr./m <sup>2</sup>	13 000
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 6 149 000	Kr./m <sup>2</sup>	13 000
Tomtverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 2 502 800	Kr./m <sup>2</sup>	800
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		=	<b>Kr. 8 651 800</b>		

#### Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for lager- og kontorbygg benyttet.

Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Tilstandsanalyse bør vurderes for kritiske konstruksjoner i forhold til klimaskall og bæreevne. Antatt seksjoneringer i forhold til brann- og lydkrav mellom kontordel og garasjer, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Seksjoneringer vegger må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell.



## Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		7,50 %		Generell ledighet		25,00 %		Startdato		10.11.2024
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	<b>259 850</b>	
<b>Generelle kostnader</b>											
Offentlige avgifter	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	
Eiendomsskatt	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	
Forsikring	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	
Vedlikehold og administrasjon	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	
<b>Ekstraordinære kostnader</b>											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	1 147 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 316 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	<b>169 732</b>	
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>-1 056 882</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	<b>90 119</b>	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>-1 019 347</b>	<b>80 854</b>	<b>75 213</b>	<b>69 966</b>	<b>65 084</b>	<b>60 543</b>	<b>56 320</b>	<b>52 390</b>	<b>48 735</b>	<b>45 335</b>	<b>-464 907</b>
								Yield, terminalverdi		7,50%	
								Terminalverdi		1 201 580	
								Nåverdi av terminalverdi			582 999
								<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>			<b>118 092</b>
								Tilsvare yield i dag på			-863,18%

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	5,50 %	6,00 %	6,50 %	7,00 %	7,50 %	8,00 %	8,50 %	9,00 %	9,50 %	
Nåverdi av kontantstrøm	164 007	151 823	140 123	128 886	118 092	107 723	97 761	88 187	78 987	
Kapitalisert verdi	1 638 518	1 501 975	1 386 438	1 287 407	1 201 580	1 126 481	1 060 218	1 001 317	948 616	

## Andre verdifaktorer

Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging til mindre enheter for utleie. Reguleringsplan angir eiendommen for næringsbebyggelse.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningen og lokalene er tilpasset tidligere drift. Ved annen drift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe. Opprinnelse som næringsvirksomhet tilknyttet renovasjon. Det har vært næringsdrift i lokalene de senere år. Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg. Kontantstrømanalysen legges til grunn i forhold til markedtilpassingen. Det tillegges noe markedsverdi for høy teknisk verdi av bygningsmassen samt potensiale for videre utvikling av eiendommen. Potensiell kjøper må selv vurdere risikoen i næringstaksten i forhold til følsomhetsanalysen ovenfor.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 4 500 000,-**