

Svartbekkvegen 85 A, 2406 ELVERUM

**Næringseiendom på ca. 2 350m²
med antatt potensial for
ytterligere utbygging.
Næringsbygg fra 2003/2019.**



aktiv.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-

Total ink omk.: Kr 9 738 850,-

Selger: Pio Invest AS

Salgsobjekt: Næringseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2003

Tomtstr.: 2 349,9 m²

BRA / BTA: 376 m² / 400 m²

Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 649

Oppdragsnr.: 1211250051

Næringseiendom

Velkommen til Grindalsmoen og Svartbekkvegen 85 A!

Næringseiendom med tilnærmet flat eiet tomt på ca. 2 349,9m². Asfalterte eller grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. Eiendommen er bebygd med et næringsbygg på én flate fra 2003 som ble tilbygget i 2019. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med butikklokale, produksjonslokaler, kontorer, møterom, spiserom med nytt kjøkken i 2023, sanitære rom, tekniske rom og lager. Normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, installasjoner og overflater fremstår hovedsakelig fra de forskjellige byggeår.

Næringseiendom beliggende på Grindalsmoen Industriområde som er et etablert industriområde vest for Elverum sentrum. På Grindalsmoen er det flere større forretninger og andre næringsbygg. Ca. 3 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Takstdokument	28
Nabolagsprofil	46
Budskjema	49

Om eiendommen

Areal

Næringsbygg

BRA: 376 m²

BTA: 400 m²

Beskrivelse: Næringslokale med 8 kontorer, korridor, møterom, spiserom/kjøkken, butikklokale, produksjonslokaler, toalettrom, bad, vaskerom, teknisk rom, arkiv, brannsikkert arkiv og lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer.

Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom. Det er flere grunner til at leietakere bør forsøke å ha så arealeffektive lokaler som mulig. Effektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, mindre belastning på miljøet og reduserer energi- og ressursforbruk.

Arealeffektivitet anses å ha vært tilfredsstillende for næringsvirksomheten.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 349,9m². Tilnærmet flat tomt. Asfalterte eller grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. For øvrig naturtomt. Normale solforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Næringseiendom beliggende på Grindalsmoen Industriområde som er et etablert industriområde vest for Elverum sentrum. På Grindalsmoen er det flere større forretninger og andre næringsbygg. Fra eiendommen er det ca. 800 meter til både

Coop Extra og Kiwi, samt til nærmeste bussholdeplass. Det er ca. 2,6 km til Elverum skystasjon som har daglige avganger med buss og tog til både Hamar/Oslo og Røros/Trondheim.

I tillegg er det kort radius til Høgskolen Innlandet, Sjukehuset Innlandet og Terningmoen. På Terningen Arena er både klatrehall, treningssenter, utendørs idrettsanlegg og idrettshaller. Det er ca. 3 km til Elverum sentrum. I sentrum finner du alle fasiliteter med bla. kaféer, forretninger, bibliotek, kino og servicetilbud. Elverum har et godt utbygd gang- og sykkelstinet som tar deg trygt rundt i byen.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Næringsbygg - Byggeår: 2003.

Tilbygget i 2019 mot sydvest med kontorer og korridor. Bygningsmasse ved næringsbygget med en etasje oppført i Leca. Inntrukne veggpartier ved inngang til korridor mot sydvest og ved østfasade til butikklokale. Grunn bestående av sandmasser. Fundamentert med støpte grunnmurer. Støpt plate på mark ved 1.etasje. Opplyst innstøpt rør ved hele 1.etasje for evt fremtidig oppvarming med vannbåren varme. Bærende konstruksjoner over grunnmurer med bærende murverk, opplyst yttervegger oppført i Leca Isoblokk. Takkonstruksjon fremstår utført med prefabrikkerte taksperrer. Yttervegger utvendig pusset og malt. Vinduer med isolerglass, åpningsbare og faste vinduer. Opplyst alle glass som sikkerhetsglass. Hovedinngangsdør butikk med glassfelt. Leddport med automatikk samt ståldør til lagerrom. Ståldør til korridor mot sydvest. Yttertak tekket med betongtakstein, tekking fra 2003/2019.

Innervegger i bindingsverk med platekledninger. Opplyst brannsikkert arkiv med brannvegger. Innvendige dører med laminerte dørblad. Brannklassifisert dør til brannsikkert arkiv. Antatt isolert himling mot kaldtloft. Adkomst kaldtloft via loftsluke fra lagerrom, ikke besiktiget. Renner og nedløp i metall. Gulvoverflater med fliser. Vegger med malte plater og malt strie. Himlinger med himlingsplater. Bad med flislagte gulv og vegger. Installasjoner med servant, WC og dusj med forheng. Toalettrom med servant og WC. Vaskerom med vaskekum. Kjøkken/spiserom med IKEA laminatkjøkken fra 2023. Oppvaskkum i kompositt. Integrerte løsninger for mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen opplysninger i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold synes ivaretatt.

Innhold

Bebyggelse med næringsbygg i en etasje. Næringslokale med 8 kontorer, korridor, møterom, spiserom/kjøkken, butikklokale, produksjonslokaler, toalettrom, bad, vaskerom, teknisk rom, arkiv, brannsikket arkiv og lagerrom.

Standard

Bygningsmasse fra 2003 og 2019. Næringsbygg med normal standard og normalt vedlikehold. Konstruksjoner, installasjoner og overflater fremstår hovedsakelig fra de forskjellige byggeår. Nytt kjøkken fra 2023. Normalt vedlikehold byggeåret tatt i betraktning.

Eiendommens potensiale

Det ligger antakelig potensial ved en ytterligere utbygging av tomta, men dette må avklares kommunen og andre berørte offentlige instanser.

Tekniske installasjoner

Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Inntaksledninger for vann i vaskerom, anlegg med vannmåler. Sanitæropplegg for bygningen fra 2003. Varmtvannsbereder fra 2003 plassert på vaskerom, volum ca 200 liter. Stoppekran plassert på vaskerom, anlegg med vannmåler. Røropplegg med Cu-rør, PEX og PVC. Fordelingsskap på vaskerom. Sluk på bad og vaskerom.

Strømskap plassert i teknisk rom. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler. 100A hovedsikringer. Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonsskrav ved elektriske installasjoner.

Opplegg bredbånd via fibernett. Montert brann- og tyverialarm med varsling til vaktelskap.

Teknisk tilstand av tekniske anlegg med ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell. Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Ventilasjon og kjøleanlegg

Balansert ventilasjon for hele bygget med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom. Anleggene må evt. inspiseres av fagmann.

Parkering

Parkering i integrert garasje/lagerrom eller på egen tomt.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 03.05.2022, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Forurensning og miljø

Ingen kjente forurensninger ved eiendommen. Noe støy fra industriområdet.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Opplyst innstøpt rør ved hele 1. etasje for evt. fremtidig oppvarming med vannbåren varme.

Info energiklasse

Alle bygg som selges/ leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skal fra A-G. Energiattest er ikke mottatt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 48 298,20,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 2 259,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 439,2 kubikk): Kr. 10 760,40,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 2 733,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 439,2 kubikk): Kr. 13 285,80,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 19 260,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Det er ikke opplyst om renovasjonsgebyrer på eiendommen p.t. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uviss). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Vil avhenge av virksomhet på eiendommen og omfanget av dette. Kontakt selger ved spørsmål rundt nøkkeltall ved/for tidligere drift.

Justeringsforpliktelser skatt og MVA

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

Info leieavtaler

Eiendommen er per salgsoppgavedato utleid. Eiendommen overtas av kjøper med gjeldende leieforhold.

Interessenter bes ta kontakt med selger for å avklare utleiestatus, før bud inngis.

Leiekontrakter/markedsleie

Bygning/areal: Næringslokale, 400m²

Leietaker: Lås & Sikring AS

Leiepris per år: Kr. 720 000,-

Enh.pris: Kr. 1 800,-

Leie f.o.m.: Mars 2025

Opphør: Februar 2030

Markedsleie pris: Kr. 1 850,-

Markedsleie per år: Kr. 740 000,-

Markedsleie f.o.m.: Mars 2030

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 649 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg kontorer (75m²) i 2019.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller eventuelle andre tiltak etter byggeåret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen ifbm. tilbygg i 2019. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Ukjent om evt. tilknytning til overvannssystem.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Industriområdet Grindalsmoen II" fra 1978.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende forretninger (områdenavn: F9).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Fra Byplan 2030 for områdene avmerket som F9 og F10:

Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor handel, lett industri, entreprenørvirksomhet og verksted med nødvendige kontor og lagerlokaler. Det tillates etablert næringsvirksomhet som ikke bør lokaliseres innen bykjernen med hensyn til støy eller annen ulempe for omgivelsene.

For handelsområdene på Grindalsmoen (F9 - F10) tillates følgende: Forretning tillates for plass- og/eller transportkrevende varegrupper som møbler og hvitevarer, biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler, hagesentre.

Nødvendig kontor- og lagerlokale som er knyttet til virksomheten tillates.

For handelsområde F10 tillates en forretning for detaljhandel på 2000 m² BRA, inkludert nødvendig lager og kontor.

Maksimal utnyttingsgrad (F9 og F10) skal være %-BYA = 80 %.

Opplyst at Elverum kommune kan åpne for utnyttelse av båndlagt areal som vil bety et betydelig utviklingspotensiale for eiendommen.

Siden dette ligger under hensynssone i Kommuneplanens arealdel vil en evt bruksendring eller videre utvikling av eiendommen måtte avklares med kommunen og andre berørte offentlige instanser.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is". Avhendingsloven § 3-9 annet ledd fravikes, slik at kjøper kun kan gjøre gjeldende mangelskrav dersom selger ikke oppfyller forpliktelser som følger av avtale eller forsømmer sin opplysningsplikt iht. avhendingsloven § 3-7 og 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler ligger etter dette hos kjøper.

Selger er ikke kjent med forurensning ut over det som eventuelt er opplyst om i salgsoppgaven, og fraskriver seg alt ansvar for eventuell øvrig forurensning på eiendommen.

Selger fraskriver seg videre alt ansvar for eventuelle ufullstendigheter eller feil i

fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

Kjøper bærer alene risikoen for at eventuelle utbyggings- eller utviklingsplaner på eiendommen lar seg realisere, herunder at nødvendige offentlige tillatelser oppnås.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Interessenter oppfordres særskilt til å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk.

Interessenter gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor selger må være fremsatt av kjøper senest innen 1 år etter overtakelse.

Med mindre kjøper har tatt forbehold om annet i sitt kjøpetilbud, forutsettes salget/ transaksjonen gjennomført uten bruk av "Due Dilligence".

Kjøpekontrakt mellom partene vil bli utformet med utgangspunkt i standard kjøpekontrakt for brukt bolig/ eiendom, tilpasset de forutsetninger som er lagt til grunn for handelen og som følger av denne salgsoppgaven. Salgsoppgaven (datert 26.09.2024) er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Meglerforetaket har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot meglerforetaket.

Alle ovennevnte elementer må tas hensyn til ved avgivelse av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 850 (Omkostninger totalt)

9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,25% av salgssummen, minimum kr 50.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.000,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), internett (kr 15.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Prisene er eksklusive mva. og gyldige i oppdragstiden.

Ansvarlig megler

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

10.04.2025



Velkommen til Grindalsmoen og Svartbekkvegen 85 A!



Eiendommen er bebygd med et næringsbygg på én flate fra 2003 som ble tilbygget i 2019.



Næringseiendom med tilnærmet flat eiet tomt på ca. 2 349,9m². Asfalterte eller grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser.



Det ligger antakelig potensial ved en ytterligere utbygging av tomten, men dette må avklares kommunen og andre berørte offentlige instanser.



Bebyggelse med næringsbygg i en etasje. Næringslokale med 8 kontorer, korridor, møterom, spiserom/kjøkken, butikklokale, produksjonslokaler, toalettrom, bad, vaskerom, teknisk rom, arkiv, brannsikkert arkiv og lagerrom.



Parkering i integrert garasje/lagerrom eller på egen tomt.



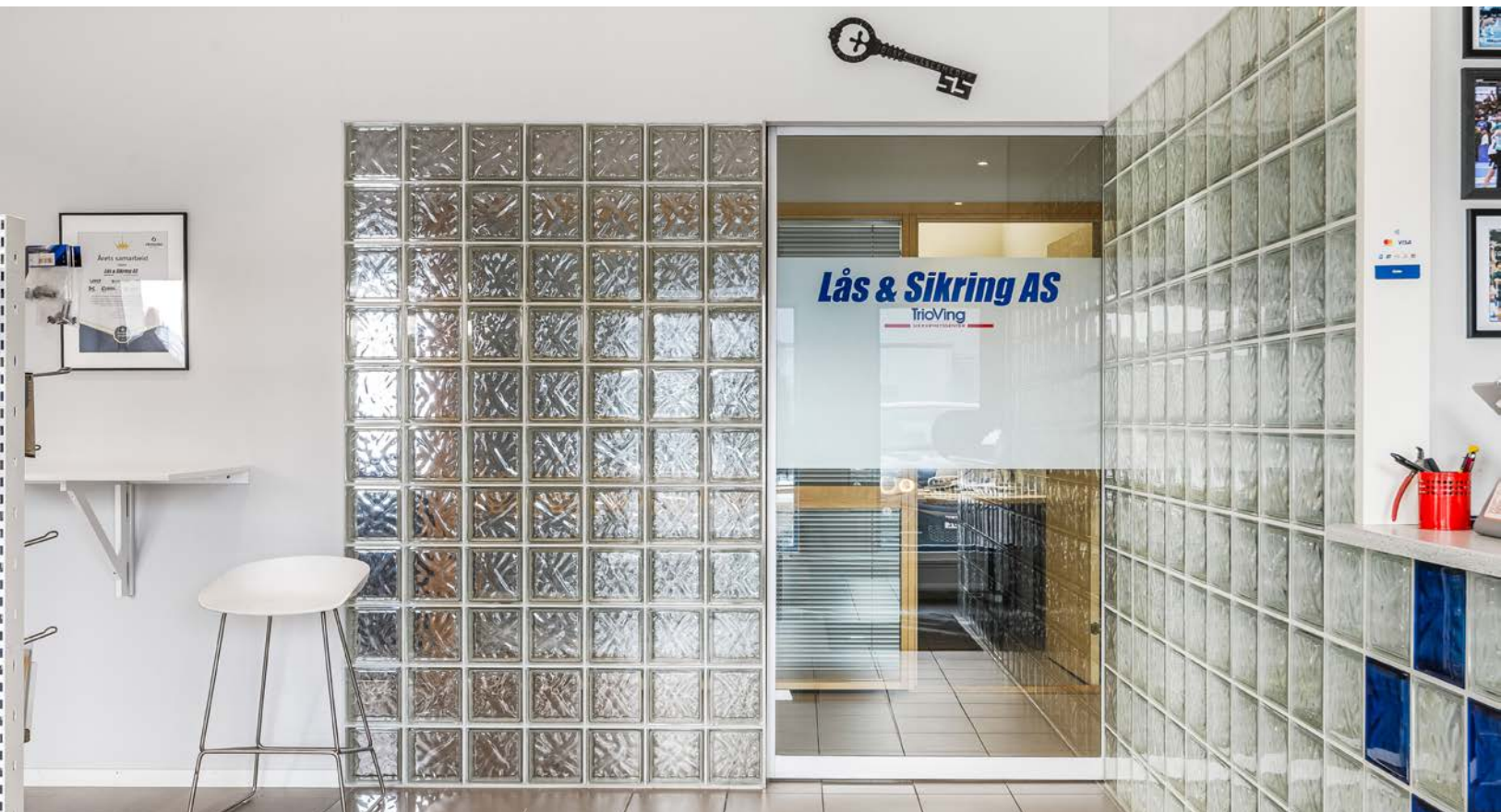
Næringseiendom beliggende på Grindalsmoen Industriområde som er et etablert industriområde vest for Elverum sentrum. På Grindalsmoen er det flere større forretninger og andre næringsbygg.



Eiendommen er per salgsoppgavedato utleid med en leieinntekt på kr. 720 000,- per år. Eiendommen overtas av kjøper med gjeldende leieforhold. Interessenter bes ta kontakt med selger for å avklare utleiestatus, før bud inngis.



Utstilling/butikklokale med resepsjon og innfelte downlights i himlingen.



Gulvoverflater med fliser. Opplyst innstøpt rør ved hele 1. etasje for evt. fremtidig oppvarming med vannbåren varme.



Gang/korridor med adkomst til kontorer, møterom, spiserom med nytt kjøkken i 2023 og sanitære rom.



Møterom.



Balansert ventilasjon for hele bygget med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom. Anleggene må evt. inspiseres av fagmann.



Spiserom med nytt kjøkken i 2023.



Moderne Ikea-kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer.



Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje.



Kontor.



System-rom med tilknytning til file-rom.



Lagerrom med garasjeport.



Tilbygget i 2019 mot sydvest med kontorer og korridor. Bygningsmasse ved næringsbygget med en etasje oppført i Leca. Yttertak tekket med betongtakstein, tekking fra 2003/2019.



Næringseiendom beliggende på Grindalsmoen Industriområde som er et etablert industriområde vest for Elverum sentrum.



På Grindalsmoen er det flere større forretninger og andre næringsbygg. Fra eiendommen er det ca. 800 meter til både Coop Extra og Kiwi, samt til nærmeste bussholdeplass.



Det er ca. 2,6 km til Elverum skystasjon som har daglige avganger med buss og tog til både Hamar/Oslo og Røros/Trondheim. Ca. 3 km til Elverum sentrum.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM

Gnr 13: Bnr 649

3420 ELVERUM KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Knut Roger Furuseth
Telefon: 918 40 445
E-post: knut@byggtakstelverum.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445
Organisasjonsnr: 990 646 562

Dato befaring: 06.03.2025
Utskriftsdato: 14.03.2025
Dato verdisetting: 14.03.2025
Oppdrag nr: 1243



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Næringsbygg	8
3.5 Utvendige forhold	10
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	12
4.4 Inntekter/kostnader	12
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Sammenlignbare priser	14
5.5 Kontantstrømsanalyse	15
5.6 Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

KAPITALISERT VERDI:
Kr 8 800 000,- (avrundet). Her forutsatt en realavkastningskrav på 6,8 %. Noe som samsvarer godt med markedsverdi.
TEKNISK VERDI (inkl tomt):
Viser en verdi på ca kr 13 600 000,-.
KONTANTSTRØM:
Med en terminalverdi på ca kr 8 700 000,- (avrundet) som angir nåverdien av kontantstrømmen.
MARKEDSVERDI:
Ved verdsetting av næringseiendom, så er det verdsetting i eiemarkedet som er av interesse. Eiemarkedet er differensiert i forhold til usikkerhet: Dersom inntektene er mer usikre, betaler man gjerne mindre for dem. Dette markedet påvirkes videre av avkastningen som kan oppnås ved andre plasseringer (obligasjoner, aksjer, pengemarkedet osv.). I tillegg kommer eventuelle utviklingsforventninger i form av endrede leier eller utviklingspotensial.
Verdsettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Basert på eiendommens kvaliteter og utviklingspotensial settes markedsverdien noe høyere enn kontantstrømanalysen og kapitaliseringsfaktor gir. Opplysninger fra rekvirent om betydelig utviklingspotensiale for båndlagt område legges til grunn for markedsverdien.
Eiendommen oppfattes som et normalt godt salgs og utleieobjekt.
PANTEKURANS:
Eiendommen fremstår som fleksibel og kurant både med hensyn til pantekurans og næringsmuligheter.
Eiendommen oppfattes som et godt panteobjekt på fastsatt markedsverdi.

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

Kunde:

PIO Invest AS
Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM. Tlf. 95024350

Formål med taksten:

MANDAT:
Taksten er bestilt av rekvirent for å danne grunnlag for verdsetting i forbindelse med salg på åpent marked.
Det er rekvirert verditakst for å estimere verdi.
Verdien skal gjenspeile hva eiendommen ville blitt solgt for i åpen budrunde i dagens marked.
Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport.
Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser av tilstand utover åpenbart synlige, påviste forhold.

Egne forutsetninger:

HABILITET: Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.
VERDITAKST: Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overfladisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.
PREMISSER: Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, dels kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtromskrav, med mindre annet er oppgitt.
Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
Møbler og annet innbo er ikke flyttet.
Næringstaksten er foretatt på grunnlag av de forelagte dokumenter, opplysninger gitt av rekvirent og befaring på takstobjektet.
Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.
Fremlagt dokumentasjon for kostnader er lagt til grunn. Det har ikke vært etablert noen leieavtale forbundet med virksomheten ved eiendommen.

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 649
Kommune: 3420 ELVERUM KOMMUNE
Adresse: Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445



Ingen opplysninger vedr seksjonerings eller bygningsdeler med pålagt brann- og lydkrav. Krav til rømning anses ivaretatt. Brannplaner bør fremskaffes.
Beregnet tomteareal på tilsammen 2349,9 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller Statens Kartverk.

Verdi: **Kr. 9 000 000**

Dato verdisetting: 14.03.2025

Takstingeniør: **Knut Roger Furuseth Tlf.: 918 40 445**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ELVERUM, 14.03.2025

Knut Roger Furuseth
Takstmann
Telefon: 918 40 445

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Fremtind	Dato: 11.11.2024 06.03.2025	Fremtindavtalenummer 15362076 for 2023/2424	Fremvist	1
Eier	06.03.2025	Årlige vann-/avløpskostnader	Fremvist	
Elverum kommune	Dato: 24.02.2025 06.03.2025	Faktura fra Elverum kommune datert 10.11.2023 for kommunale avgifter eiendomsskatt, vann og avløp	Fremvist	1

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom på Grindalsmoen Industriområde. Etablert industriområde vest for Elverum sentrum i Elverum kommune. Adkomst fra asfaltert privat vei tilknyttet kommunal vei. Asfalterte eller grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. For øvrig naturtomt. Bebyggelse med næringsbygg i en etasje. Angitt byggeår 2003. Tilbygg mot sydvest fra 2019. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med butikklokale, produksjonslokaler, kontorer, møterom, spiserom/kjøkken, sanitære rom, tekniske rom og lager. Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje. Ingen seksjoneringer i forhold til brann- og lydkrav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold synes ivaretatt, ukjent om det foreligger noe pålegg. Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi
Kunde:	PIO Invest AS Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM. Tlf. 95024350
Formålet med oppdraget	Utarbeidelse av verditakst av næringseiendom med formål om salg.
Takstmannens status og erfaring	Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.03.2025 Knut Roger Furuseth. Takstmann. Tlf. 918 40 445 Kjetil Løvaas. PIO Invest AS. Tlf. 95024350
Unntakelser ved inspeksjon	Takkonstruksjoner er ikke kontrollert

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Asfaltert adkomst via kommunal vei. Kort veilengde med felles privat vei.
Vann	Tilkoblet kommunalt vannnett.
Avløp	Tilkoblet kommunalt avløpsnett.
Regulering	Regulert til næringsområde. Underlagt reguleringsplan for industriområdet Grindalsmoen II fra 1978, planid 197608. Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 (bestemmelser fra 2019) med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret. Ved planen avmerket som område F9. Reguleringsmessige forhold er for øvrig ikke undersøkt. Fra Byplan 2030 for områdene avmerket som F9 og F10: Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor handel, lett industri, entreprenørvirksomhet og verksted med nødvendige kontor og lagerlokaler. Det tillates etablert næringsvirksomhet som ikke bør lokaliseres innen bykjernen med hensyn til støy eller annen ulempe for omgivelsene. For handelsområdene på Grindalsmoen (F9 - F10) tillates følgende: Forretning tillates for plass- og/eller transportkrevende varegrupper som møbler og hvitevarer, biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler, hagesentre. Nødvendig kontor- og lagerlokale som er knyttet til virksomheten tillates. For handelsområde F10 tillates en forretning for detaljhandel på 2000 m2 BRA, inkludert nødvendig lager og kontor. Maksimal utnyttingsgrad (F9 og F10) skal være %-BYA = 80 %. Opplyst at Elverum kommune kan åpne for utnyttelse av båndlagt areal som vil bety et betydelig utviklingspotensiale for eiendommen.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3420 ELVERUM Gnr: 13 Bnr: 649
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 349,9 m ² Arealkilde: Elverum kommunes kartsider og Kartverket (se.eiendom)
Hjemmelshaver:	PIO Invest AS
Adresse:	Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Forretningsområde
Tomtens beskaffenhet	Asfalterte eller grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. For øvrig naturtomt.
Tomtens form	Tilnærmet flat tomt.
Grunnforhold og fundamentering	Grunn bestående av sandmasser. Fundamentert med støpte grunnmurer/kjellervegger. Støpt plate på mark ved 1.etasje. Opplyst innstøpte rør for evt fremtidig oppvarming med vannbåren varme.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Normale solforhold. Utsikt mot nærområde.
Miljø og forurensning	Ingen kjente forurensninger ved eiendommen. Noe støy fra industriområdet.
Utnyttelse	For området er ikke angitt noen spesielle grenseverdi for utnyttelse. Siden dette ligger under hensynssone i Kommuneplanens arealdel vil en evt bruksendring eller videre utvikling av eiendommen måtte avklares med kommunen og andre berørte offentlige instanser.
Utbyggingspotensiale	Det ligger antakelig potensial ved en ytterligere utbygging av tomte, men dette må avklares kommunen og andre berørte offentlige instanser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Omkringliggende områder med næringseiendommer
Infrastruktur	Infrastruktur med kommunale veier
Parkering	Parkering på egen eiendom.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Fremtind. Avtalenr: 15362076. Type: Fullverdi.
Forsikringssum: Kr. 13 334 805. Årlig premie: Kr. 14 528.
Næringsbygg.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 2003 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Butikk-, kontorlokaler og produksjon/lager

Tilbygg (i 2019) Påbygg mot sydvest med kontorer og korridor

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	400	376	Næringslokale med 8 kontorer, korridor, møterom, spiserom/kjøkken, butikklokale, produksjonslokaler, toalettrom, bad, vaskerom, teknisk rom, arkiv, brannsikket arkiv og lagerrom.
Sum bygning:	400	376	

Kommentar areal

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Areal effektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom. Det er flere grunner til at leietakere bør forsøke å ha så arealeffektive lokaler som mulig. Effektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, mindre belastning på miljøet og reduserer energi- og ressursforbruk.

Arealeffektivitet anses å ha vært tilfredsstillende for næringsvirksomheten.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningsmasse ved næringsbygget med en etasje oppført i Leca. Inntrukne veggpartier ved inngang til korridor mot sydvest og ved østfasade til butikklokale.

Grunn bestående av sandmasser. Fundamentert med støpte grunnmurer. Støpt plate på mark ved 1. etasje. Opplyst innstøpt rør ved hele 1. etasje for evt fremtidig oppvarming med vannbåren varme. Bærende konstruksjoner over grunnmurer med bærende murverk, opplyst yttervegger oppført i Leca Isoblokk. Takkonstruksjon fremstår utført med prefabriserte taksperrer. Yttervegger utvendig pusset og malt. Vinduer med isolerglass, åpningsbare og faste vinduer. Opplyst alle glass som sikkerhetsglass. Hovedinngangsdør butikk med glassfelt. Leddport med automatikk samt ståldør til lagerrom. Ståldør til korridor mot sydvest.

Innervegger i bindingsverk med platekledninger. Opplyst brannsikket arkiv med brannvegger. Innvendige dører med laminerte dørblad. Brannklassifisert dør til brannsikket arkiv. Antatt isolert himling mot kaldtloft. Adkomst kaldtloft via loftsluke fra lagerrom, ikke besiktiget. Yttertak tekket med betongtakstein, tekking fra 2003/2019. Renner og nedløp i metall. Gulvoverflater med fliser. Vegger med malte plater og malt strie. Himlinger med himlingsplater.

Oppvarming med elektriske panelovner.

Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Varmtvannsbereder fra 2003 plassert på vaskerom, volum ca 200 liter. Stoppekran plassert på vaskerom, anlegg med vannmåler. Røropplegg med Cu-rør, PEX og PVC. Fordelingsskap på vaskerom. Sluk på bad og vaskerom.

Strømskap plassert i teknisk rom. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler. 100A hovedsikringer. Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner.

Opplegg bredbånd via fibernett. Montert brann- og tyverialarm med varsling til vaktelskap.

Balansert ventilasjon for hele bygget med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

Bad med flislagte gulv og vegger. Installasjoner med servant, WC og dusj med forheng. Toalettrom med servant og WC.

Vaskerom med vaskekum.

Kjøkken/spiserom med IKEA laminatkjøkken fra 2023. Oppvaskkum i kompositt. Integreerte løsninger for mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ingen opplysninger i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivarettatt.

Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje.

Sanitæranlegg

Inntaksledninger for vann i vaskerom, anlegg med vannmåler. Sanitæropplegg for bygningen fra 2003. Vannførende rør med kobberør, PEX og avløpsør med PVC-rør. Fordelerskap på vaskerom. Varmtvannsbereder fra byggeåret plassert på vaskerom. Volum ca 200 liter. Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer.

Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Elektrisk anlegg

Antatt inntak med jordkabel. Utvendig inntaksskap. Strømskap plassert i teknisk rom. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler. 100A hovedsikringer. Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner.

Ingen opplysninger om skader eller tilsyn.

Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjon for hele bygget med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

Anleggene må evt inspiseres av fagmann.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmasse fra 2003 og 2019.

Næringsbygg med normal standard og normalt vedlikehold.

Konstruksjoner, installasjoner og overflater fremstår hovedsakelig fra de forskjellige byggeår.

Nytt kjøkken fra 2023.

Tilstand

Teknisk tilstand av tekniske anlegg med ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold byggeåret tatt i betraktning

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Asfalterte og grusede kjøreveier, parkerings- og lagringsområder. Noe naturtomt.

Tilførsel vann og avløp

Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Overvannssystem

Ukjent om evt tilknytning til overvannssystem.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

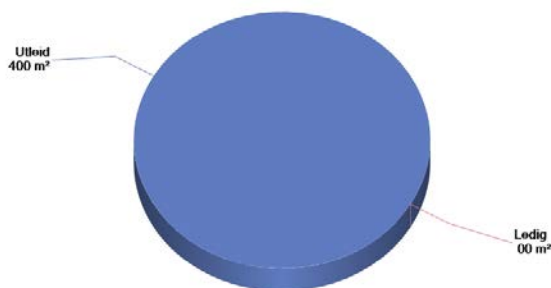
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Næringslokale											
Lås & Sikring AS	1.et	400 m²	720 000	1 800	3/2025	2/2030	100	1 850	740 000	3/2030	100
Sum:			720 000						740 000		
Total:			720 000						740 000		

Bransjer/leiekontrakter:

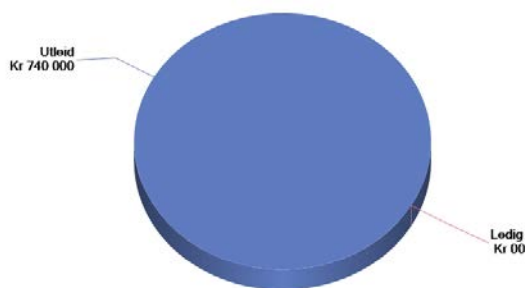
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Salgslokaler/produksjon											
Lås & Sikring AS	1.et	400 m²	720 000	1 800	3/2025	2/2030	100	1 850	740 000	3/2030	100
Sum:			720 000						740 000		
Total:			720 000						740 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Sparebank1 Østlandet gir 2 ganger årlig ut markedsrapporter på omsatte næringseiendommer og vurderinger av næringsmarkedet for øvrig i Oslo, Akershus, Hedmark og Oppland. Her finner vi oversikter over investorenes faktiske og anslåtte totalavkastningskrav. Innenfor områdene er det større variasjoner vedr avkastningskrav ut fra beliggenhet og næringsform..

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer:

Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringseiendom og bygningens kurans.

I dette tilfellet med en beliggenhet i et område med blandet bebyggelse, Variable leiekontrakter vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 6,0% og 9,0% for denne type eiendom.

Undertegnede har valgt å legge seg på 6,80%.

Leiepriser utleieobjekter

Det er lagt til grunn gjengs leie for området.

Utleiepriser

Normale utleiepriser for området er lagt til grunn

Markedsutsikter

Noe varierende markedsutsikter i forhold til beliggenhet samt en del ledighet.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Beliggenhet på industriområde vest for Elverum sentrum

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	m²	Kr./m²
Næringslokale	400	1 800	400	1 850
Sum	400	720 000	400	740 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	740 000
Tap ved ledighet, 8%	59 200
Normale eierkostnader, årlig	
Stipulerte eierkostnader basert på erfaringstall fra tilsvarende eiendommer	85 000
Eiendommens inntektsoverskudd	595 800

Kommentar eierkostnader:

Angitt årlig forsikringspremie for bygning med kr 14.528,- (2024-25).

Opplyst årlige kommunale utgifter vann og avløp med kr 23.664,- (2025), utgifter fordelt med 4 terminer.

Opplyst årlig eiendomsskatt med kr 19.260,- (2025).

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca 60 kr/m² (400 m² BTA næringsbygg) basert på normalt vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene hen speiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av en tilsvarende tomt i nærområdet for oppføring av tilsvarende bebyggelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 349,9 m²

Sum areal: 2 349,9 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 702 385

Verdi tomt: 2 702 385

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for tilsvarende bygningstype benyttet.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 14 917 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 000 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 10 917 500

Sum teknisk verdi bygninger 10 917 500

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:
 Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).
 Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).
 Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).
 Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
 Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringseiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	595 800
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 595 800) når realrenten er 6,80%	8 761 765
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 761 765
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 760 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametere for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parameterne for den takserte eiendommen.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)								Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt			
6	Svartbekkvegen 85B	Elverum	834	12 500 000	14 988	2022	1,08	16 187	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16187	
8	Trysilvegen 256	Elverum	1 629	12 000 000	7 366	2023	1,03	7 587	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7587	
Gjennomsnitt pris pr. m2:																	11 887	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM	400	11 887	4 754 905

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 649
 Kommune: 3420 ELVERUM KOMMUNE
 Adresse: Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM

Byggtakst Elverum AS
 Storgata 21, 2414 ELVERUM
 Telefon: 918 40 445



Forklaringer	Beliggenhet	Næringseiendom med sentral beliggenhet.
	Størrelse	Fullt utnyttet bygningmasse med tilhørende utearealer
	Eksposering	Bygget har normalt god eksponering.
	Nytte/bruk	Utnyttelse som utleie av salgs- og kontorlokaler med lager
	Grunnforh.	Grunnen antas å bestå av jord og sandmasser.
	Adkomst	Asfaltert adkomst via kommunal vei.
Spesielt		
Sammendrag	De sammenlignbare næringseiendommene er valgt ut fra bygningsmasse tilpasset primært utleie av næringslokaler.	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	85 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,80 %		År:	2025
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	9,30 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,50 %			
Generell ledighet:	8,0 %	F.o.m. år: 2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	600 000	85 000		48 000	467 000	467 000
2026	734 400	86 275		58 752	589 373	539 225
2027	749 088	87 569		59 927	601 592	503 572
2028	764 070	88 883		61 126	614 062	470 274
2029	779 351	90 216		62 348	626 787	439 177
2030	813 340	91 569		65 067	656 703	420 987
2031	833 360	92 943		66 669	673 749	395 164
2032	850 027	94 337		68 002	687 688	369 021
2033	867 028	95 752		69 362	701 914	344 606
2034	884 369	97 188		70 749	716 431	321 805
Nåverdi av resultat, sum:						4 270 830

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 649
 Kommune: 3420 ELVERUM KOMMUNE
 Adresse: Svartbekkvegen 85A, 2406 ELVERUM

Byggtakst Elverum AS
 Storgata 21, 2414 ELVERUM
 Telefon: 918 40 445



Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

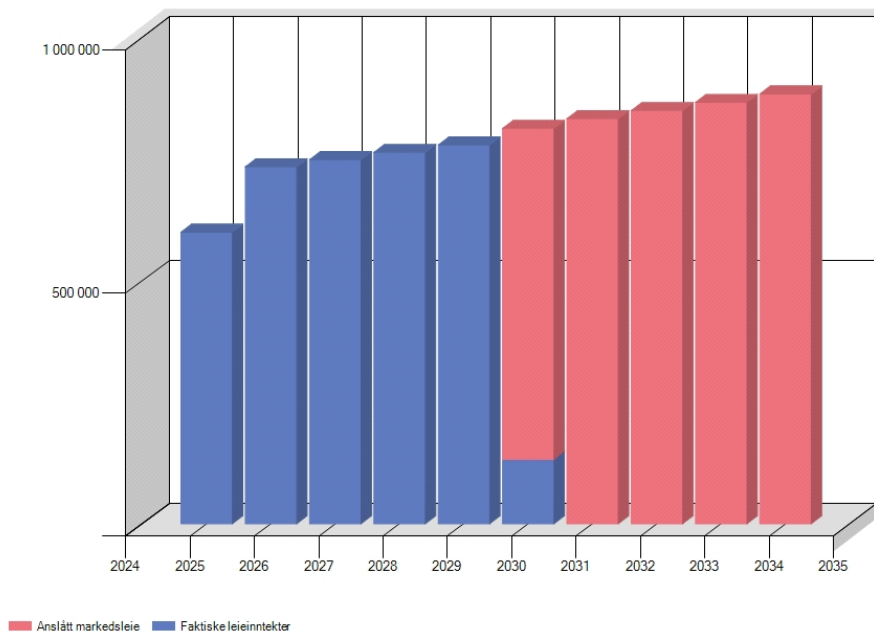
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	10 535 748
	4 329 759
4 270 830	8 600 589

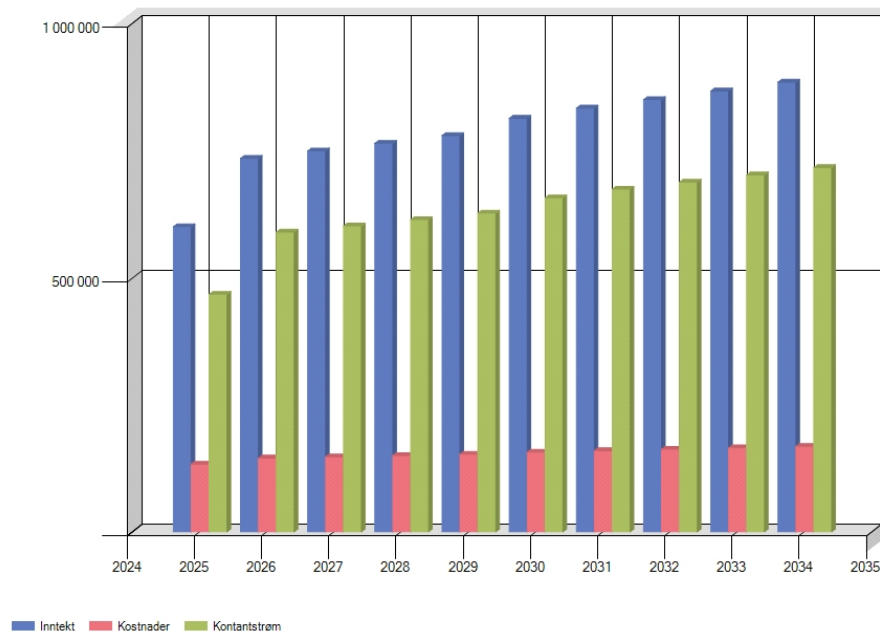
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	4 270 830	8 600 589
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

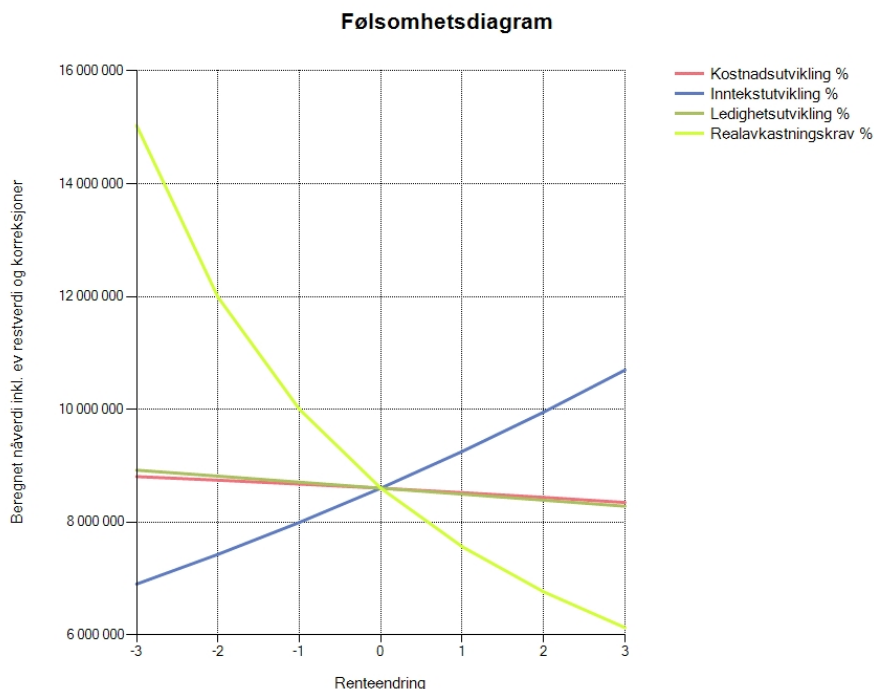


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er en metode for å analysere hvor følsom en kalkyle er for endringer i en eller flere av de faktorene som kalkylen omfatter. Analysen beregner kritisk verdi (som nullpunktspris) for viktige variabler som inngår i kontantstrømmen. Det ses bort fra arbeidskapital og skatt. I analysen endres en og en av de usikre variablene og hvordan dette påvirker nåverdien.



Kommentar: Stjernediagrammet viser hvordan prosjektets nåverdi ved risikofri rente endres hvis budsjettets basisforutsetninger ikke slår til. Analysen sier ikke noe om hvor sannsynlig eventuelle endringer er. Analysen er partiell bare en faktor endres i gangen. (Flere faktorer kan henge sammen.) Analysen ser også bort fra muligheten for tilpassinger underveis. Analyserer total risiko, også usystematisk risiko.

Nabolagsprofil

Svartbekkvegen 85A

Lokal transport

 Svartbekkvegen Linje 804	11 min  0.8 km
 Grindalsmoen Linje 100, 105, 802	11 min  0.8 km
 Elverum skysstasjon Buss, tog	5 min  2.6 km
 Elverum stasjon Linje R60	5 min  2.7 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 9 min 
---	---

Ladepunkt for el-bil

 Coop Extra Grindalsmoen. Elverum	8 min 
 Elverum Supercharger West	10 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 75/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Området har blitt vurdert av 10 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Vestad Skole	79
Mcdonalds 88 Elverum	77
Elverum Kommune Vestly Avlastning	67
Nortømmer AS	47
Posten Norge AS Elverum	46
Terningen Barnehage	43
Elverum Caravansenter AS	36
Elverum Sport Bilsalg AS	35
Svensgaard Installasjon AS	33
Mobile Elverum AS	33
Sulland Elverum AS	31
Fagflis Elverum AS Byggmester Ivar Bakke	28
Elverum Blikkenslagerverksted AS	25
Biltema Norge AS	24
Vestad Barnehage	23

Treningssenter

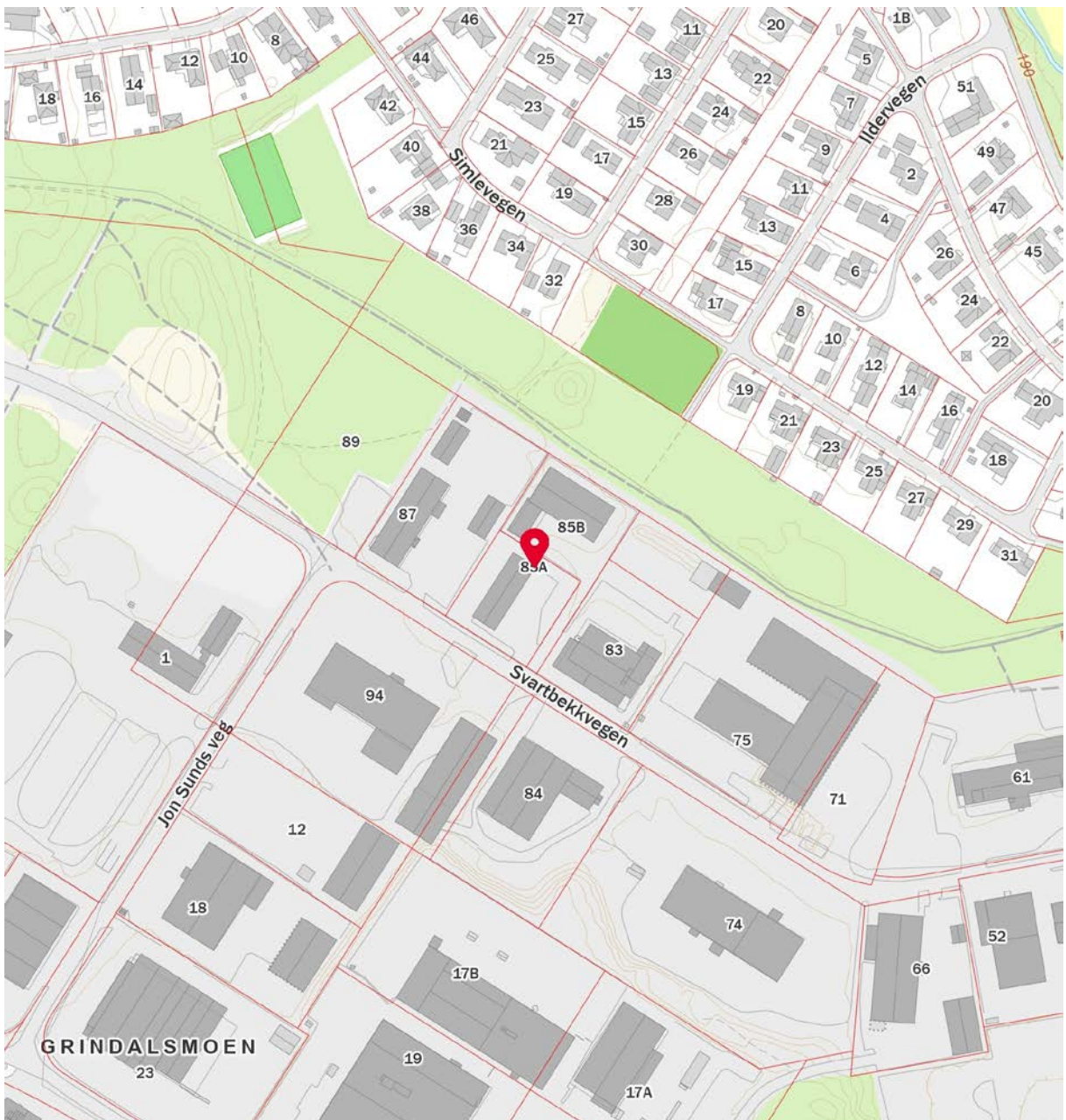
 Family Sports Club Terningen Arena	22 min 
 Sprek365 Elverum	6 min 

Dagligvare

Coop Extra Grindalsmoen	9 min 
Kiwi Grindalsmoen PostNord	11 min  0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Svartbekkvegen 85 A
2406 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre