

VURDERING AV TEKNISK BRUKT VERDI AV BYGNING

PÅ EIENDOMMEN

JERNBANEGATA 8, 2406 ELVERUM



INNHOOLD:

1. Innledning
2. Oppdraget
3. Befaring
4. Dokumenter
5. Beskrivelse av bygningen
6. Vurdering av teknisk verdi
7. Konklusjon

Utført i oktober 2024 av:
Ydalir Eiendom AS – Takstrådet
Terje Chr. Svenkerud
Korsbakkvegen 21, 2408 Elverum
Mobil 970 76 984
E-post: terje@takstraadet.no
Ordre nr. 2024029

1. INNLEDNING

Bygningen på eiendommen, Jernbanegata 8, 2406 Elverum, gnr.13 bnr 1 fnr 42 i Elverum kommune står på festet tomt, og eierne av bygningen ønsker en vurdering av bygningens verdi. Oppdragsgivere er boene etter Olav Moe og etter Norodd Moe. Bestiller av vurderingen er Nils Brede Moe.

2. OPPDRAGET

Det er avtalt at oppdraget går ut på å gi en enkel beskrivelse av bygningen og å vurdere bygningens tekniske verdi på befaringstidspunktet. Takstmannen har tidligere foretatt en vurdering av bygningen i rapport datert 28.04.2022.

3. BEFARING

Befaring ble avholdt 28. oktober 2024 og til stede var Ragnar Moe samt representant for dagens leietaker av bygningen i tillegg til undertegnede takstmann.

4. DOKUMENTER

Dokumenter fra oppdragsgiver:

- Festekontrakt
- Vurdering av teknisk brukverdi, datert 28.04.2022

5. BESKRIVELSE AV BYGNINGEN

Bygningen er et næringsbygg som leies bort til ekstern leietaker. Bygningen er målt til BTA= 206 m² og BRA= 191 m². Innvendig takhøyde er ca. 2,33 meter. Inneholder vindfang, toalettrom, kontor/lager, lager/verksted og lite lagerrom. Tomten ble festet i 1959 og bygningen er sannsynligvis oppført i ca. 1960. Fundamentert på støpt ringmur. Støpt gulv på grunn (ukjente isolasjonsforhold). Yttervegger i bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull. Utvendig kledning på to sider av stående korrugerte metallplater og på to sider med liggende panel. Kledning av panel i 1990. Vinduer med to-lags isolerglass, dels fra 1990 og dels fra 2015. En inngangsdør og en leddheiseport med motor. Port fra ca. 2015. Saltak av trekonstruksjoner og tekket med korrugerte metallplater. Undertak av bølgeeternittplater. Loft isolert med ca. 20 cm mineralull. Metall takrenner og nedløp til terreng. Snøfangere på begge sider. Innvendige overflater med betong i lager/verksted, - ellers belegg. Vegger dels med malt puss/betong og dels med malte plater. Himlinger med panel og malte plater. Toalett med servant, klosett og varmtvannsbereder. Oppvarming med luft/luft varmepumpe og panelovner. Tre fas el. Inntak og sikringssskap med både skrusikringer og automater. Vedlikehold: Utvendig bærer bygningen preg av manglende vedlikehold på deler av fasader og takrenner. Eventuell sanering av eldre takteking av bølgeeternittplater vil være omfattende og kostbar. Innvendig er sanitæranlegget med klosett og vask inkl. overflater på toalettrommet modent for renovering. Ventilasjonsanlegget er demontert. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert og det foreligger ingen dokumentasjon. Generelt lav standard på eldre overflater, utstyr og innredninger. Store deler av gulv og vegger var dekket av diverse deler/inventar, og ble derfor ikke besiktiget.

6. VURDERING AV TEKNISK VERDI

Beregning av teknisk verdi med hjelp av tilgjengelige programmer/tabeller for generelle bygge kostnader. Alle priser er inkl. mva.

Byggekostnader ble i april 2022 vurdert slik:

1. Holte har tabeller for å finne bygge kostnad for Salg/lager/verksted. Ved bruk av tabeller for salg/lager/verksted med nødvendige justeringer for de faktiske forhold gir tabellene en bygge kostnad, gjenoppføringspris, på kr. 14 500 pr m2 BRA.
2. Norsk prisbok har omfattende programmer for kalkyler av bygninger. Der finnes også gjennomsnittlige enhetspriser for forskjellige typer bygninger. Ved bruk av tabeller med justering for de faktiske forhold finnes en bygge kostnad, kr. 16 500 pr. m2 BRA

Gjennomsnitt for de to metodene var kr 15.500 pr. m2 BRA.

Ifølge SSB har bygge kostnadsindeksen steget med ca. 12 % fra mars 2022 til september 2024.

Dagens bygge kostnad er etter dette vurdert til kr. 15 500 x 1,12 = avrundet kr. 17 300 pr. m2 BRA.

Bygge kostnad (teknisk verdi som ny bygning), kr. 17 300 x 191 m2 = (avrundet) **kr. 3 300 000.**

Bygningen er som nevnt antatt oppført i 1960, med taktekking, enkelte vinduer, noe utvendig kledning, mm., antatt fra 1990 tallet, og med vinduer, port og enkelte innvendige oppgraderinger, antatt, i 2015. Varmtvannsbereider og luft-luft varmepumpe er relativt nye.

Bygningen fremstår i dag som et rent lagerbygg uten etablerte mottak og kontorfunksjoner, og har behov for oppgraderinger av overflater og tekniske anlegg.

Fradrag i bygge kostnad for endring i teknisk forskrift, elde, mangelfullt vedlikehold mm. er vurdert til ca. 45 % av bygge kostnad.

7. KONKLUSJON

De forskjellige metodene viser sprik i vurdering av bygge kostnad. Dette kan skyldes flere faktorer som for eksempel standard, teknisk utstyr, størrelsesfaktor etc.

Bygge kostnad (teknisk verdi som nybygg)	kr. 3 300 000
<u>Fradrag, vurdert til ca. 45 %</u>	<u>kr. 1 500 000</u>
Teknisk brukt verdi	kr. 1 800 000

Min vurdering, konklusjonen, er at teknisk brukt verdi, dvs. dagens bygge kostnad for tilsvarende bygg minus fradrag for endringer i teknisk forskrift, elde, mangelfullt vedlikehold mm er uendret fra april 2022:

Kr. 1 800 000 skriverkronerenmillionåttehundretusen00/100

-----///

Rapporten omfatter ingen juridiske vurderinger som gjelder eventuelle avtaler om bygningen etc. Opplysninger om byggeår og tidspunkter for utskiftning av bygningsdeler ble gitt av tilstedeværende.

Konklusjonen gjelder kun bygningen, og det er ikke gjort noen vurderinger eller tatt hensyn til bygningens beliggenhet, utleieforhold eller tomtens beskaffenhet og eieform etc.

Rapporten kan ikke sammenlignes med en tilstandsrapport der hver enkelt bygningsdel vurderes med tilstandsgrader.

Rapporten er utført etter beste skjønn og overbevisning og i henhold til gjeldende instruks. Takstmannen er ikke ansvarlige for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt utleverte dokumenter og andre opplysninger i forbindelse med oppdraget slik god skikk tilsier.

Elverum, 08.11.2024



Takstrådet

A handwritten signature in purple ink, which appears to read "Terje Chr. Svenkerud".

Terje Chr. Svenkerud
Sivilingeniør