

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Alvdal Takst AS

Takstingeniør Jan Sagplass

Moanveien 91, 2560 Alvdal

Tlf: 95187502

E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



Adresse	Henrik Grønnesvei 20, 7374 Røros
Matrikelnr.	134/193
Kommune	Røros
Hjemmelshaver(e)	Røros kommune
Dato for befaring	23/1-2025
Markedsverdi:	Kr 3 000 000,-

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.							
Adresse	Henrik Grønnesvei 20	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	7374 Røros	5025	Røros	134	193		
Område/bydel	Sentrum						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringsbygg med leiligheter						
Rekvirent	Røros kommune v/Ole Anders Feragen						
Hjemmelshaver	Røros kommune						
Forsikring	Gjensidige forsikring. Fullverdi						
Ligningsverdi	Ikke opplyst						

Befaring		
Dato	23/01 2025	
Tilstede	Ole Anders Feragen og takstmann Jan Sagplass	

Dokumentkontroll			
Takstgrunnlag/innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Egenmeldingsskjema	12.12.2024	☐	
Tegninger, plan, snitt, fasade	Fra 1964/66	☐	
Bygningsbeskrivelse	10/2-1964	☐	

Premisser – Generelle opplysninger

Denne rapporten presenterer en verditakst av eiendommen basert på en forhåndstaksering. Ettersom den planlagte utbyggingen ennå ikke er gjennomført, er denne vurderingen å anse som en forhåndstakst. Markedsverdien som konkluderes i denne rapporten reflekterer eiendommens verdi slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken standard eller kvalitet det ferdige bygget vil ha. På bakgrunn av dette er vurderingen basert på en forutsetning om en alminnelig god utleiestandard. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved fastsettelsen av eiendommens verdi.

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

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

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygnings- eller tomtarealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. I dette tilfellet er arealene målt opp.

HABILITET:

Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er Nito og Norsk Takst sertifisert for taksering av større næringseiendommer.

VERDITAKST:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmannen 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 eller hentet fra annen kilde, og er ikke kontrollmålt av takstingeniøren. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesanmerkninger 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 konstruksjonelementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtromsnorm, 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.

- Det er ikke kontrollert om det foreligger brannpåbud eller offentlig påbud, og det forutsettes at dagens drift er tillatt.
- På befaringen er målinger utført med: Leica Disto avstandsmåler.

Kontrollen omfatter ikke nærmere kvalitetskontroll av alle bygningsdeler - på tross av dette vil åpenbare feil og mangler som vil kunne påvirke eiendommens verdi/kvalitet, bli varslet etter befaringer.

Sammendrag

Eldre næringseiendom oppført i betong/mur bestående av leiligheter som i sin tid var knyttet opp mot sykehuset, derfor navnet «Søsterhjemmet». Bygget er med sokkel/underetasje, 2 fulle etasjer og kaldloft med boder.

I underetasjen er det en stor leilighet som har vært brukt inntil nylig, gangareal, teknisk rom/vaskerom, lager, tavlerom og tilfluktsrom. I etasje 2 og 3 er det 6 leiligheter i hver etasje, og på toppen er det gangareal i midten med boder for hver enkelt boenhet i kaldloftet rundt.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra plan 2 og opp, derfor er det kun leiligheten i underetasjen som har vært utleid i senere tid. Det er inngang kun i underetasjen, og vinduer har ikke åpningsvinduer som er tilstrekkelig som rømningsvei.

Eiendommen vurderes som et rehabiliterings- eller investeringsobjekt med tanke på utvikling til sentrumsnære leiligheter. Det mest fornuftige vil trolig være å benytte betongkonstruksjonen, og gjøre om denne til ønsket planløsning for leiligheter. For å imøtekomme dagens krav til universell utforming kan det være aktuelt med etablering av heis, og trapp som rømningsvei fra alle plan.

Vinduer fra 2003 kan ha noe restverdi, utover dette er det mest sannsynlig at alle leiligheter strippes ned og bygges opp fra bunnen. Etablering av rømningsvei og heis vil medføre noe omgjøring på planløsningen for å gi alle adkomst.

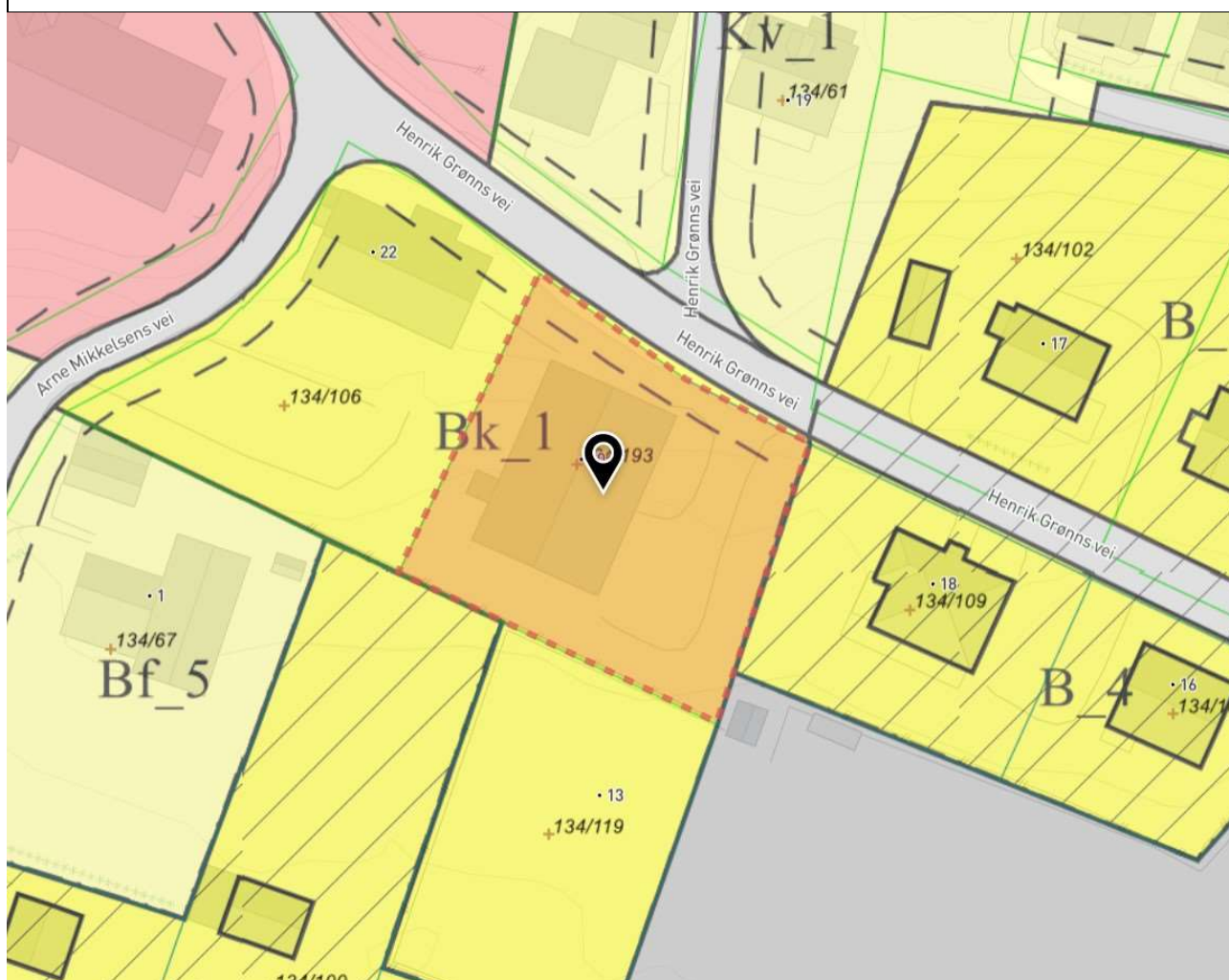
Områdebeskrivelse – Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i sentrum like ved sykehuset og på nabotomten til Domus Røros. Det er svært sentral plassering med kort vei til alle fasiliteter som Røros sentrum kan tilby. Dette omfatter butikker, kafeteria, jernbanestasjon, hoteller og offentlige tjenester.

Det er ca 2 km til Røros lufthavn som har daglige avganger.

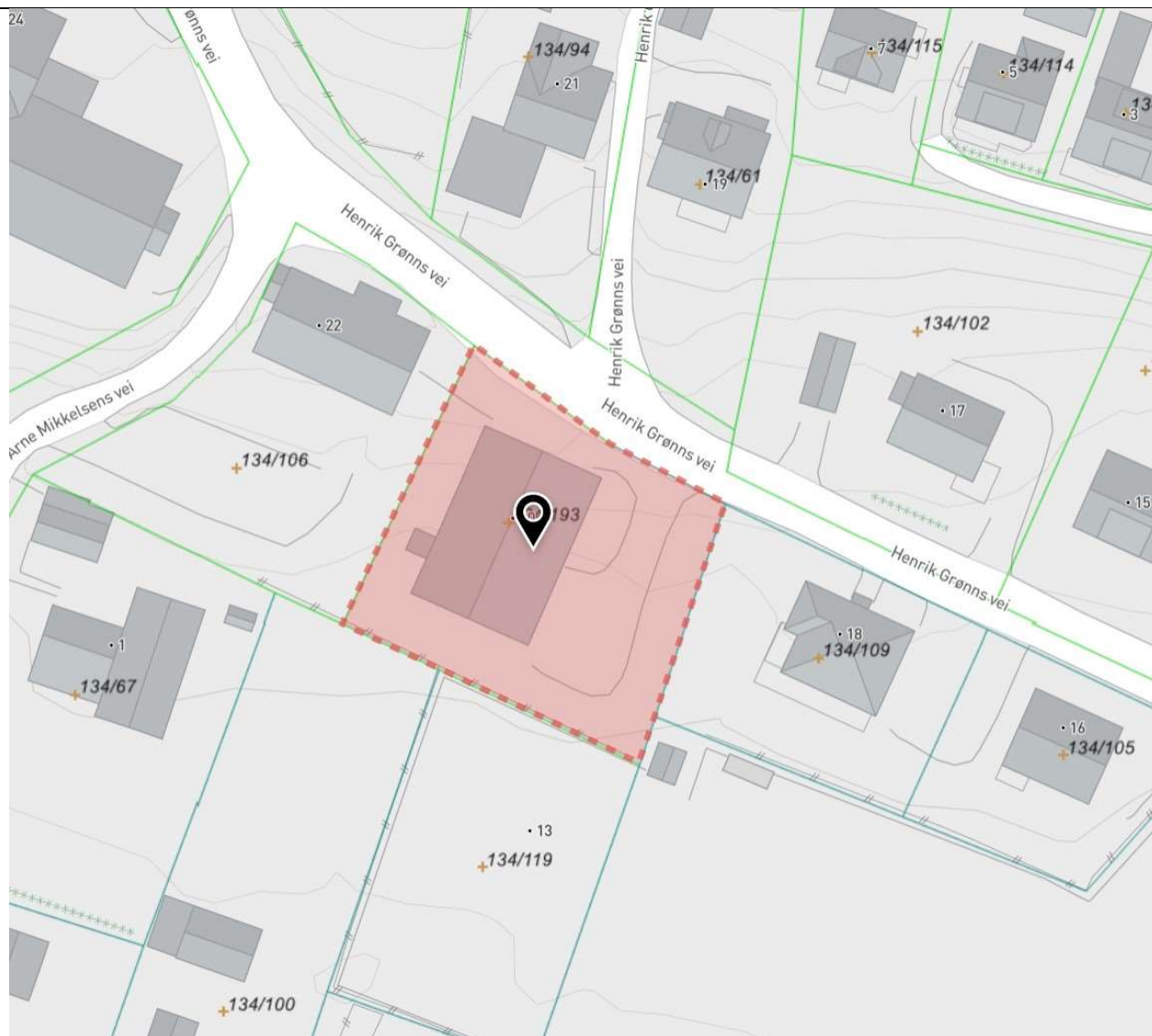
Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.



Reguleringskart, formål boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommens tomt			
Tomteareal (m²) 988	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
Kommentarer vedrørende festekontrakt			
Vann Kommunalt vann		Avløp Kommunalt avløp	
Tomtens beskaffenhet Tomt i 2 nivåer med direkte adkomst fra Henrik Grønnsvei.			



Tomtekart

Eiendommens bygninger		
Type bygg	Byggeår	Rehab. – ombygd år
1 Bygning 1	1965/66	Skiftet alle vinduer i 2003. Skiftet dører i 2008. Pusset opp leilighet i underetasje i 2015.



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 1 -
Grunnforhold Antatt stabile løsmasser. Det er ingen symptomer på ustabile grunnforhold.
Fundamentering Betongfundamenter med støpt golv i underetasjen.
Bærende konstruksjoner I fremlagt bygningsbeskrivelse datert 10.februar 1964 er ytterveggene bygget opp på følgende måte; I 1. og 2.etg er det 2 murer av ½-steins Nopsastein med 100 mm steinull mellom. Bjelkebærende vegger og trapperom er utført i 150 mm betong. Underetasjen har i følge samme beskrivelse yttervegger med 200 mm betong og 100 mm lettbetong.
Etasjeskillere Betong i alle etasjeskillere. En del golv har linoleumsbelegg. Lim fra dette kan inneholde asbest, og krever særskilte tiltak ved riving/bearbeiding.
Yttervegger Pussede fasader med Nopsastein. Nopsastein er en massiv betongstein som i størrelse og utforming minner om teglstein. I gavler er det takkonstruksjon med stående trekledning. Det kan være aktuelt å vurdere riving av skallmuren på byggets fasade, etterisolere veggene, og kle disse med fasadeplater eller trekledning.
Innervegger Innvendig malte betongvegger og noen malte lettvegger. I følge beskrivelse er innvendige lettvegger oppført i 50 mm og 75 mm bindingsverk(2" og 3") Innvendig glatte dører av variabel levealder.

Tekniske installasjoner som ventilasjon, heiser m.m.

Ett enkelt Systemair ventilasjonsanlegg på kaldloft. Trolig felles avtrekk fra våtrom o.l.

Vann – avløp

Inntak for vann i vaskerom. Gammel 115 l Oso bereder. Hver leilighet har egne benkberedere på ca 100 liter. Alt VVS må påregnes nytt ved rehabilitering av bygget. Omfatter alt innvendig, samt utvendig til kommunalt tilkoblingspunkt.

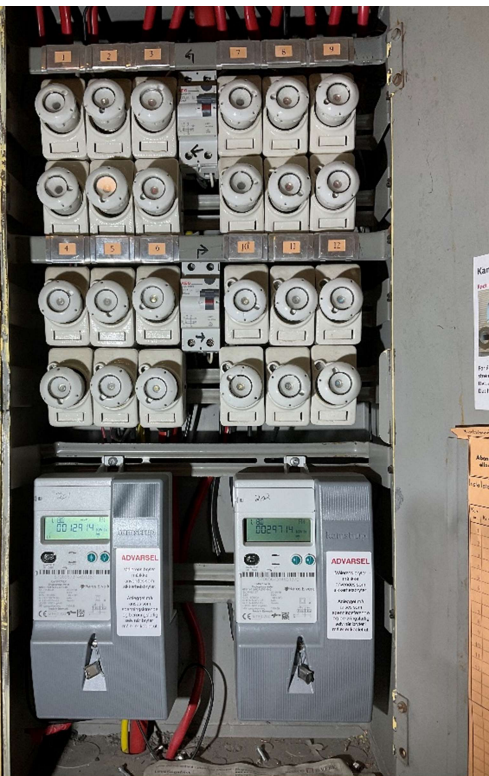
Strøm

Hovedtavle og 125 Ampere inntak og måler for automatisk avlesning i underetasje. Innmat i hovedtavle er fra 2016 med automatsikringer.

Arbeidet er dokumentert med rapport fra risikovurdering og sluttkontroll og samsvarserklæring i skapet. Det er separate sikringsskap for leiligheter. Til leiligheten i underetasjen er det kombinerte sikringsautomater. I 2. og 3. etg er det felles skap for to og to leiligheter i gangen utenfor døren, alle skap med skrusikringer. Den elektriske installasjonen må påregnes ny fra hovedtavle ved en større ombygging av bygget.



Hovedtavle med måler i underetasjen.



Eksempel fordelingsskap for 2 leiligheter



Eksempel fordelingsskap 2.etg.

Fordelingsskap 2.etg.

Innvendig standard

Innvendig standard er slitt og dels utidsmessig. Unntaket er leiligheten i underetasjen som ble pusset opp i 2015. Men denne begynner også å preges av røff bruk som er vanlig ved utleie.

Underetasje:

Inneholder felles gang, leilighet med kjøkken, stue, gang, 2 soverom, bad/vaskerom og toalett.

Kjøkken har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate m/nedfelt kum og opplegg for oppvaskmaskin. Bad/vaskerom har fliser på golv og vegger. Inneholder dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er diverse lagerrom med enkel standard, og mur overflater.

1.etg: Felles gang og 4 stk leiligheter på 33 m² med gang, stue, kjøkken, soverom og bad. 2 stk leiligheter på 27 m² med gang, stue/soverom, kjøkken og bad.

2.etg: Felles gang og 4 stk leiligheter på 33 m² med gang, stue, soverom, kjøkken og bad. 2 stk leiligheter på 27 m² medgang, stue/soverom, kjøkken og bad. (areal i leiligheter hentet fra beskrivelse, og er ikke kontrollert).

I 3.etg er det vegger i betong i gangen som er sentralt i bygget. Denne har et areal på ca 15 m². Samlet areal i hele etasjen fra knevegg til knevegg i bodarealet er 140 m². Deler av arealet er under målverdig takhøyde på 1,90 m, men fungerer som bodplass for leilighetene i underliggende etasjer.

Kaldloft med 12 stk bodplasser.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperrekonstruksjon m/tekking av takstein. Midtgang loft i betong. Det er kaldtloft som er innredet m/boder for hver leilighet.

Dører – Porter – Vinduer

Eldre ytterdør m/sidefelt i underetasjen. Malte tredører til bod.

2-lags fastkarmsvindu og luftvinduer ved siden av med 2-veis åpning. Åpningsvinduene har for liten bredde x høyde og omkrets for å tilfredsstille kravet til rømningsvei.

Er det tegn til setningsskade	Kan sopp og råtedannelser sees	Er det tegn til lekkasje / fuktskader	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport
☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for «Ja» i feltene ovenfor

Det registreres noen mindre sprekker i pusset murfasade, og over en del vinduer er det sprekk i muromrammingen.



Sprekk i murfasade.



Sprekkdannelse over vinduer.



Hoveddør og bod til høyre



Takoverbygg og verandadør til leilighet i u.etc.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygget vurderes som et rehabiliteringsprosjekt.

Den vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønnsmessig vurdert, og det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av bebyggelsen på eiendommen. Det finnes ingen vedlikeholdsavtaler på bygget.

Eiendommens potensial

Eiendommen har utviklingspotensial som leilighetsbygg med svært god beliggenhet i Røros sentrum.

Bygningens arealdisponering

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

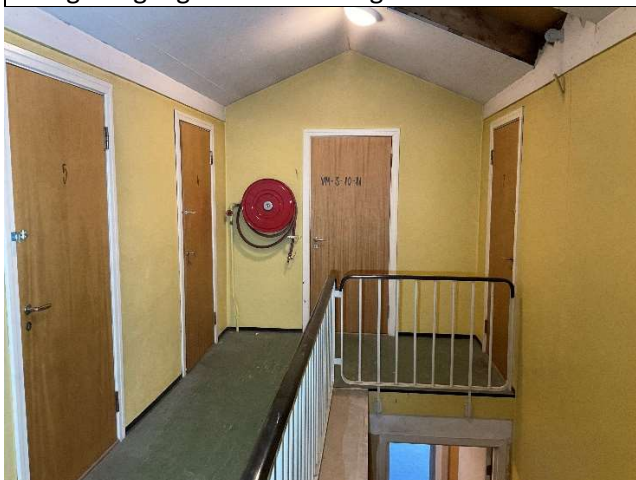
Bruttoareal (BTA) av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggs utside.

Bruksareal (BRA) av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

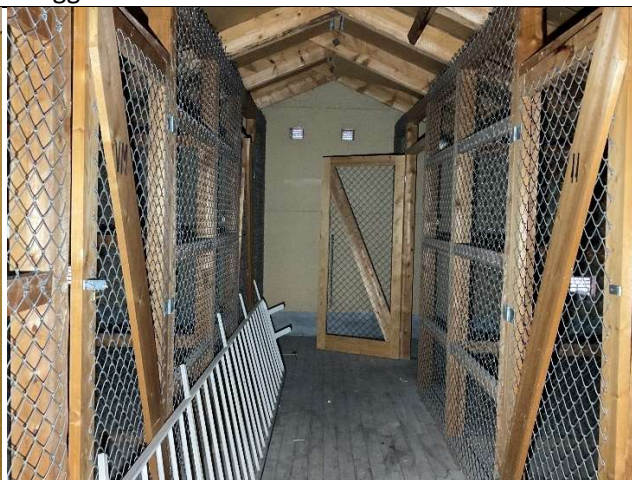
Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning
Næringsbygg	Underetasje	226	207	Leilighet, gangareal, boder, lager, vaskerom, tavlerom, tilfluktsrom.
Næringsbygg	1	234	215	Felles gang og 6(5) leiligheter.
Næringsbygg	2	234	215	Felles gang og 6 leiligheter.
Næringsbygg	3(kaldloft)	21	16	Gang, ventilasjonsrom og kaldloft med 12 boder.

Kommentarer til planløsningen

Underetasjen har ei leilighet, øvrige er boder og tekniske rom. 1. og 2.etg har 6 leiligheter i hvert plan, og 3.etg har gang med kaldloft og boder som kommer i tillegg til arealet i tabellen over.



Gang i 3.etg.



Kaldloft med boder

Areal og leier

Bygg	Et. Plan	Utleid (m²)	Leieinntekt år	Ledig (m²) BTA	Eget bruk (m²) BTA	BTA (m²)	Markedsleie kr/m²	Sum markedsleie
Næringsbygg	U.etg	0	0	226	0	226	750	169 500,-
Næringsbygg	1.etg.	0	0	234	0	234	1000	280 000,-
Næringsbygg	2.etg.	0	0	234	0	234	1000	280 000,-
Næringsbygg	3.etg.	0	0	21	0	21	200	4200,-
	SUM	0	0	715	0	715	0	733 700,-
Andre leieinntekter		0	Andre leieinntekter 0					

A sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie kr. 733 700,-

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det finnes ingen leiekontrakter nå.

Kommentar til ledige utleiearealer

Hele bygget må rehabiliteres, og det må etableres sikker rømningsvei fra alle plan før det er aktuelt med utleie.

Spesielle forhold

Generelle kommentarer

Ingen spesielle forhold registrert.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Heftelser som påvirker taksten, er ikke opplyst eller hensyntatt. Følgende matrikelopplysninger kan nevnes:

- Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.
- Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
- Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.
- Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Teknisk verdiberegning, bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Bygg A			21 450 000,-
- Verdireduksjon	65 %	-	13 942 500,-
Beregnete byggekostnader etter fradag			7 507 500,-
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			1 000 000,-
Sum beregnet teknisk verdi, bygninger og tomt			= 8 507 500,-

Kommentarer til teknisk verdiberegning

Det er lagt til grunn byggekostnader slik bygget er oppført nå.

Dette tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav i PBL og TEK.

Verdireduksjon hensyntar all elde, slitasje, og mangler ved bebyggelsen.

Forsikringsselskap	Polisenummer	Årlig kostnad
Gjensidige forsikring	Ikke opplyst	

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie		Markedsleie	733 700,-
Offentlige utgifter	Kr. 25 638,-			Kr. 25 638,-
Eiendomsskatt	Kr. 10 000,-	Stipulert		Kr. 10 000,-
Forsikringer	Kr. 18 306,-			Kr. 18 306,-
Vedlikehold / adm	Kr. 75 000,-			Kr. 75 000,-
Inntektsfradrag	Kr. 128 944,-		Avrundet	Kr. 130 000,-
	Normal leieinntekt A	Kr. 0,-	Normal leieinntekt B	Kr. 603 700,-
	-Tap ved ledighet	Kr. 0,-	-Tap ved ledighet	Kr. 0,-
	NETTO LEIE	Kr. 0,-	NETTO LEIE, avrundet	Kr 600 000,-

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Dagens avkastningsverdi fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den på befaringsdagen fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til:

- eiendommens beliggenhet og eksponering
- tomten
- bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- bygningens innemiljø
- bygningens effektivitet
- bygningens tilpasningsdyktighet og fleksibilitet
- leiekontrakter

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- realrente
- forretningsmessig risiko
- attraktivitet i markedet

Kapitalisert verdi	A ut fra 7,5 % avkastn.	Kr. 0,-	B ut fra 7,5 % avkastn.	Kr. 8 000 000,-
--------------------	-------------------------	---------	-------------------------	------------------------

Kommentarer angående ledighet, kostnader og inntekter

Tap ved ledighet er satt til 5 % av brutto markedsleie. Markedet er i balanse når ledighet/leiesvikt er mellom 4-6 %. Ledigheten / leiesvikten for den vurderte eiendom er basert på trenden i markedet og områdets attraktivitet.

Andre verdifaktorer / potensiale

Eiendommen vurderes å ha begrenset utviklingspotensial utover boligformål innenfor dagens bygningskropp eller tilsvarende størrelse.

Kommentarer inntekt

Ferdig rehabilitert vil det være sikre leieinntekter for et boligkompleks med så sentral beliggenhet. Uten at dette er sjekket eller drøftet, så er det å anta at både sykehuset og kommunen kan være aktuelle leietakere for deler av bygget.

Kommentarer kostnader

- Det er lagt til grunn at det inngås ordinære leiekontrakter som forutsetter at gårdeier bl.a. dekker følgende driftskostnader:
- administrasjon
- forsikring
- eiendomsskatt
- utvendig vedlikehold
- periodisk vedlikehold/utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg
- Vedlikehold og administrasjonskostnader er satt til ca 10 % av brutto leieinntekt/markedsleie.

Dokumentkontroll

- Det er innhentet egenmelding med diverse info om eiendommen.
- Det er fremlagt bygningsbeskrivelse fra 1964 hvordan bygget er oppført.
- Detaljskisse overgang raft-yttervegg.
- Plan, snitt og fasadetegninger.

Markedsanalyse – Kommentar til verdikonklusjon

Overnevnte verdi på kr. 8 000 000, er basert på ferdig prosjekt og med markedsleie.

For å kunne oppnå denne verdien må bygget totalrenoveres. Ombygningskostnader for dette bygget vurderes til ca. kr. 7 000 pr. kvm. BTA. = kr. 5 000 000.

Markedsverdi ved ferdig prosjekt	kr. 8 000 000,-
Ombygningskostnader	kr. 5 000 000,-
Verdi eiendommen slik den fremstår i dag	kr. 3 000 000,-

Eiendommen vurderes å være et investeringsobjekt for utbyggere eller tilsvarende knyttet til bygningsbransjen. Uten at dette er vurdert i detalj kan det se ut som at det er to aktuelle fremgangsmåter for å utvikle eiendommen; alternativ 1 er å strippe ned dagens bygg, for så å rehabilitere dette til et leilighetsbygg etter dagens krav og standard. Alternativ 2 er riving av eksisterende bygg, og sette opp et nytt fra bunnen av. Alternativ 1 vil være det som harmonerer best med dagens føringer, der det er snakk om gjenbruk og minst mulig avfall og ønske om gjenbruk. Alternativet vil begrenses noe av hensynet til eksisterende bygg, og dets faktiske størrelse. Alternativ 2 vil gi mest fleksibilitet til utforming og utnyttelse av eiendommen, men vil nok også bety en større investering samlet sett.

Pantekurans:

Eiendommen oppfattes å ha lav pantekurans slik den står.

Det er ingen leieinntekter på bygget nå, og långiver må i vesentlig grad vurdere kjøpers evne til å oppgradere eiendommen i den grad som kreves for å gjøre den egnet til inntjening.

Markedsanalyse:

Eiendommen er mest aktuell for kjøper(e) som er tilknyttet byggebransjen, og som driver med salg eller utleie til boligformål, eller en kombinasjon av dette.

På fastsatte markedsverdi oppfattes eiendommen å ha et begrenset, men tilstedeværende marked.

Verdikonklusjon

Markedsverdi: kr 3 000 000,-

Underskrifter

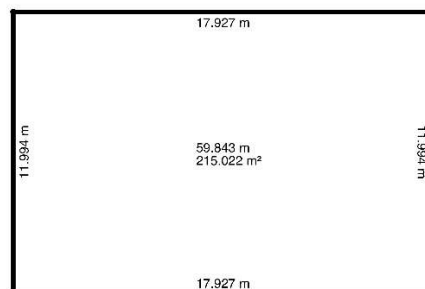
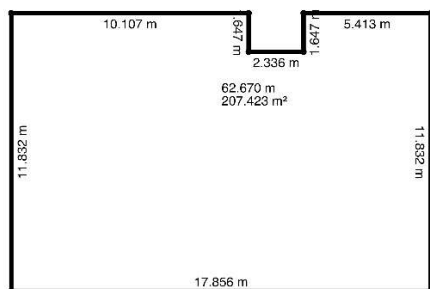
Sted og dato

Takstingeniør



Alvdal / 30.01.2025

Jan Sagplass



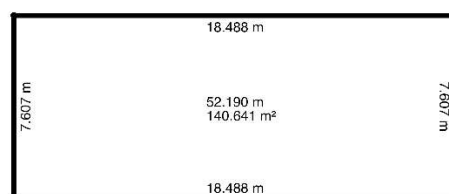
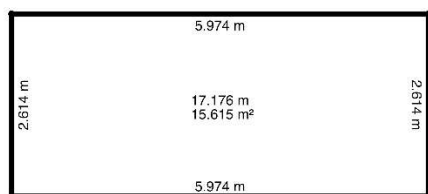
Leica DISTO™ Plan

9:58:50 23.01.2025 Leica DISTO™ Plan

10:02:30 23.01.2025

Areal under etasje.

Areal 1. og 2. etasje.



Leica DISTO™ Plan

10:07:38 23.01.2025 Leica DISTO™ Plan

10:06:10 23.01.2025

Gangareal 3. etasje
Henrik Grønnesvei 20
7473 Røros
[matrikkelnr]

Side 15 av 15
23/01-2025

Alvdal Takst AS
Jan Sagplass