

PROSPEKT FOR EIENDOMMEN HAUG

GNR. 68/ BNR. 25, Elvdalsvegen 1861, 2427 Plassen



Hensikten med «prospektet» er at en rimelig enkelt skal få oversikt over byggets muligheter, utfordringer og noen tanker om hva som kunne fungere av mulige forretnings-/drifts-modeller. «Prospektet» skal kunne brukes på idé-dugnad og ved henvendelse til potensielle investorer og drivere/leietagere.

1.0 BAKGRUNN

Historikk

Haug ble innviet i 1952 som Samvirkelag med butikk i 1. etasje og leilighet i 2. etasje som bolig for bestyrer og ansatte i butikken. Butikken hadde både kolonial- og byggevarer og var et populært servicetilbud i Søre Trysil. Det var eget fryseri i kjelleren. Lager-delen ble senere påbygd ut mot elva. Butikkbygget i 2 etasjer ble etterisolert 2010.

Bygget har vært brukt til butikkdrift og bolig fram til 2025, Samvirkelag og Coop Nærmarked fram til 2001 og Nærbutikk (del av Norges Gruppen) fra 2002 til 2025. Grendeutvalget har kontor i 2. etasje og Gullkua (lokalt husflids-utsalg) hadde utsalg i leilighet flere år på 1990-tallet (fikk senere en egen krok i butikken).

Søre Trysil grendeutvalg overtok bygg og tomt i 2001 etter at Coop la ned butikken og står fortsatt som eier.

I samarbeid med Søre Trysil historielag ble Svensk-bua (tidligere butikkbygg ved Lindfoss handel) flyttet hit og uteområdet oppgardert med inngjerding, inngangsportal, lekeapparater, rasteplassmøbler og gapahuk (2021).

Butikk og uteområde har vært brukt i forbindelse med julegrantenning, markedsdag, div. aktiviteter for barnehage/ skole og i kaffekroken har det vært div. møter og strikke-kafé. Uteområdet har også vært tilrettelagt/skiltet som rasteplass med tilgang til HC-toalett i butikken og utedo (ved siden av garasje).

Dagens bruk inkl. uteområde

Hovedbygget med tidligere butikk-arealer inkl. leilighet og arealer i 2. etasje er per i dag ledig. Deler av lager i 1. etasje mot elva og noe areal i kjeller går fortsatt i utleie. Frittliggende garasje (tidligere mekke bygg med rampe for bl.a. oljeskift) ut mot elva er for tiden utleid.

Grendeutvalget og historielaget har interesser å ivareta når det gjelder uteområdet på den sørøstlige delen av tomta. Svensk-bua med original innredning brukes til utstilling og servering når det er aktiviteter på uteområdet.



Figur 1: Situasjonsskart

SØIR har containere for papp/papir og glass/metall på nordvest-siden av bygget og nabo Anne-Elise Ferner har skriftlig avtale om veirett inn til sin tomt via eiendommen Haug.

Primære ønsker fra grendeutvalget (eier bygg/eiendom) og historielaget (eier Svenskebua).

Haug-eiendommen har vært viktig som servicetilbud og møteplass for de som bor i Søre Trysil og en ønsker primært en kjøper som ønsker å ta vare på noen av disse funksjonene.

Det er både i historielagets og grendeutvalgets interesse at uteområde/ park på den sør-østre delen av tomte blir ivaretatt videre enten i form av en bruksavtale evt. fradeling. Det blir viktig å finne en omforent løsning med evt. ny eier.

Verdivurdering, satt i samråd med meglere, er på ca 1 million kroner. **Grendeutvalget foreslår en prisantydning på kr 800 000,-.** En er villige til å diskutere pris spesielt dersom en finner en kjøper som ønsker å lage aktiviteter som tar vare på eiendommen som en møteplass/ et servicetilbud for Søre Trysil.

- Eiendommen selges slik den fremstår i dag.
- Salg og kontraktinngåelse utføres av advokat.

2.0 DOKUMENTASJON AV BYGG



Foto 1: Bygget sett fra sør langs FV26 med Svenskebua th i foto.



Foto 2: Bygget sett fra haugen sør-øst for bygg.



Foto 3: Bygget sett fra garasje øst for bygg.



Foto 4: Bygget sett fra øst m/ område med containere th i foto.



Foto 5: Bygget sett fra nord og område med containere.



Foto 6: Bygget sett fra vest langs FV26.



Foto 7: Butikk hovedrom.

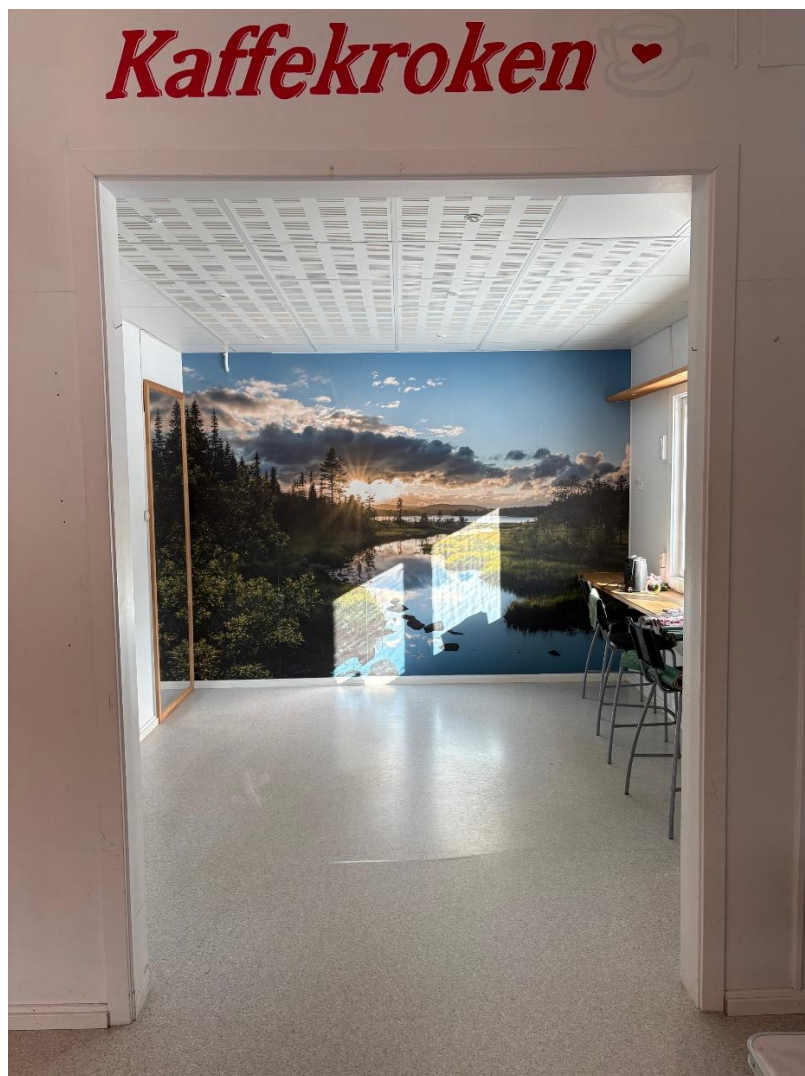


Foto 8: Kaffekroken.

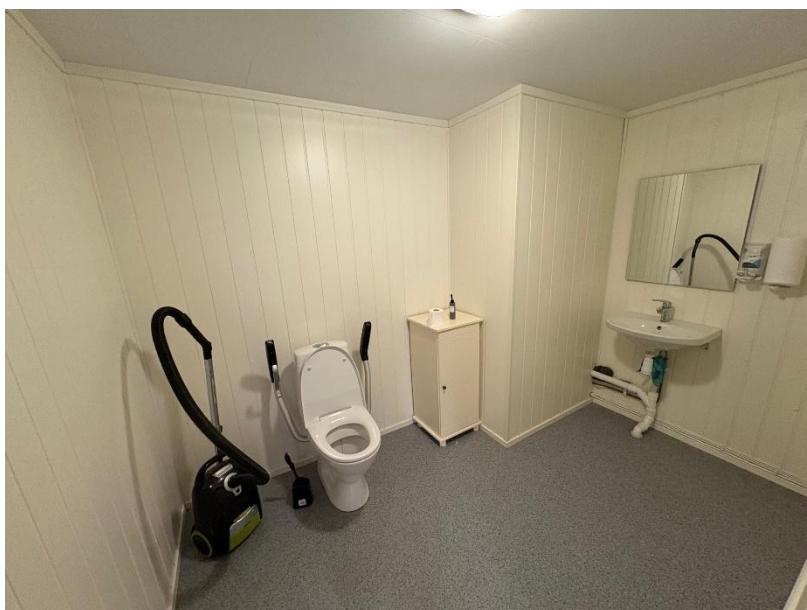


Foto 9: HC-toalett.



Foto 10: Kjøkkenen i butikk.



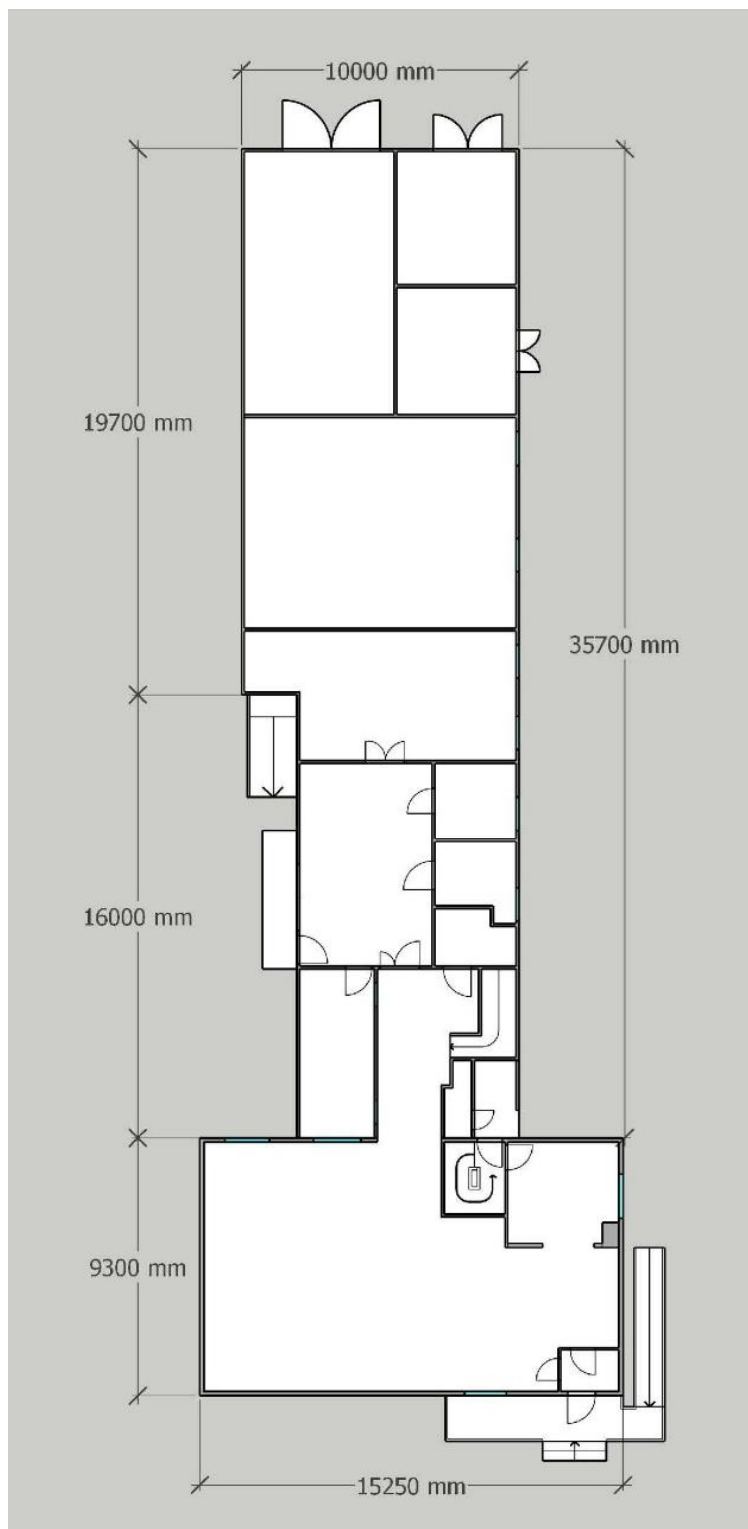
Foto 11: Stue i leilighet.



Foto 12: Spisestue i leilighet.



Foto 13: Kjøkken i leilighet.



Figur 2: Plan 1. etg.

2.1 AREALER

Tomt: 4,56 daa

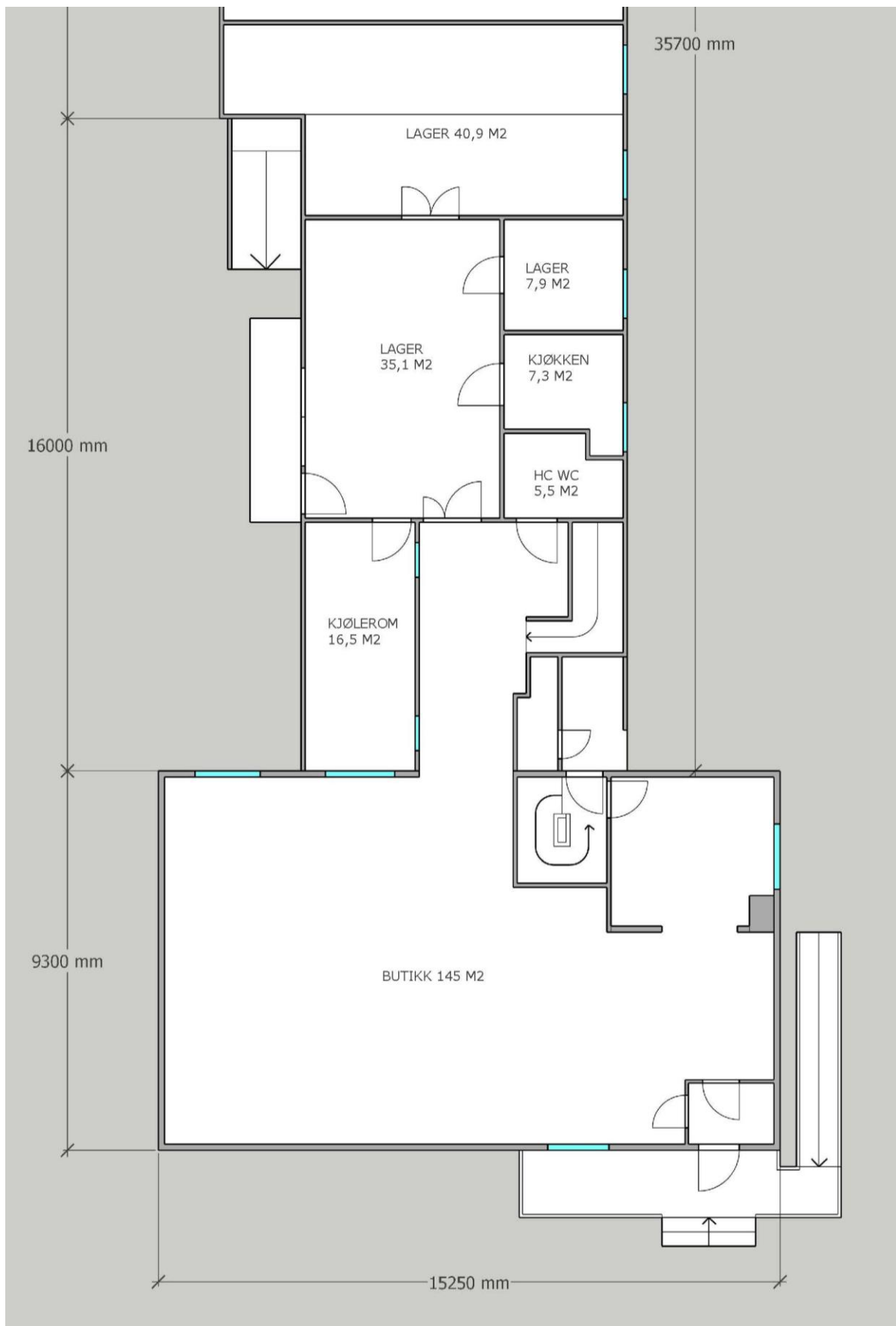
BRA 1. etasje totalt: 447 m²

BRA 1. etasje isolert: 237 m²

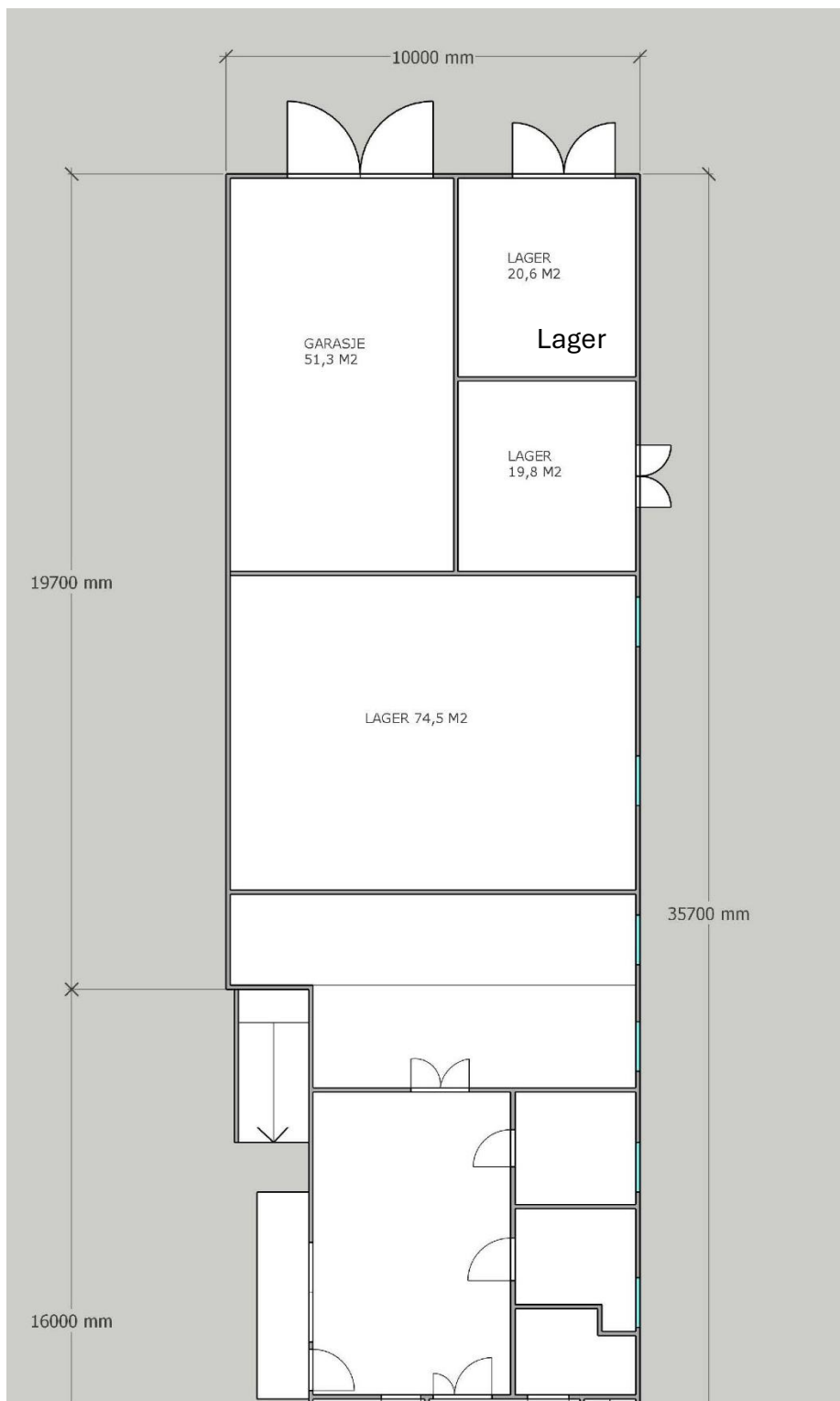
BRA 1. etasje uisolert: 210 m²

BRA 2. etasje: 134 m²

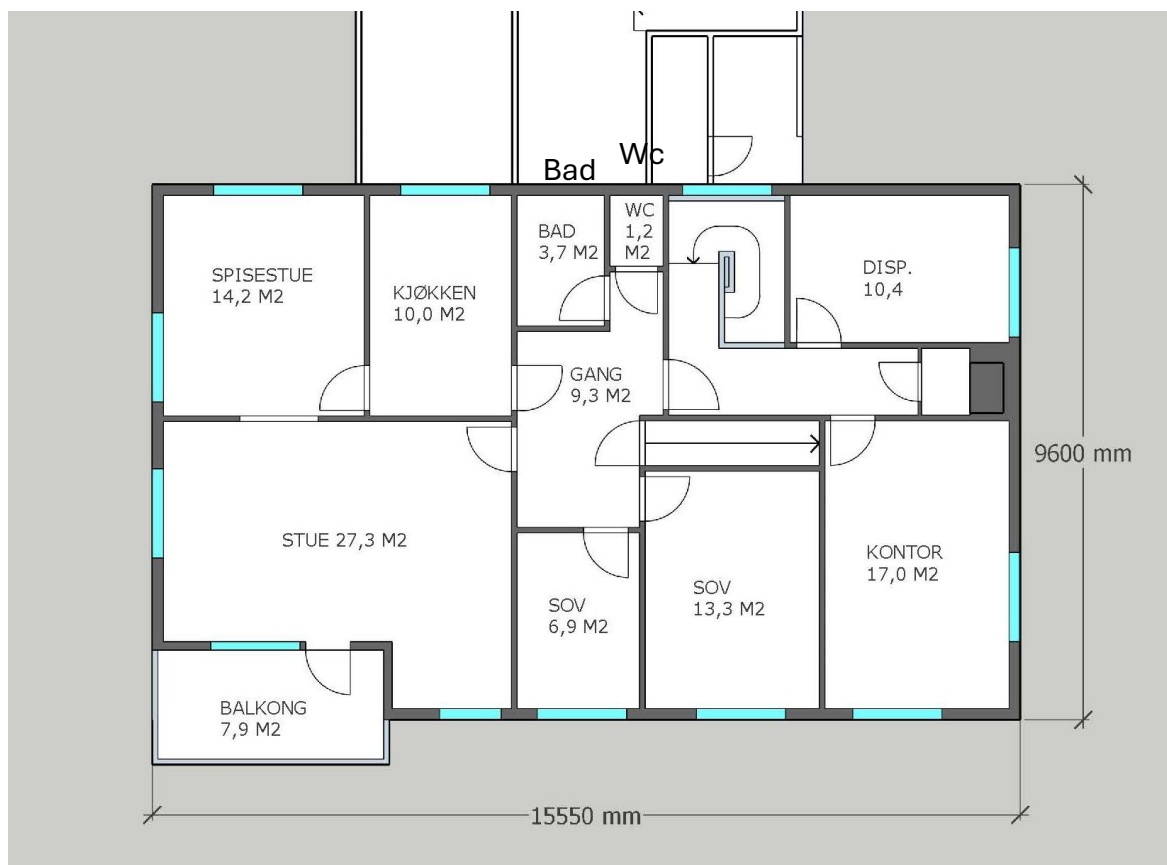
BRA kjeller: Ca 260 m²



Figur 3: Plan 1. etg. del 1



Figur 4: Plan 1.etg. del 2



Figur 5: Plan 2. etg.

2.2 TILSTAND

Generelt

Hoveddelen av bygget i 2 etasjer og det nærmeste tilbygget inkl. kjeller (se fig. 3), er opprinnelig fra 1952. 1. og 2. etasje ble tilleggsisolert i 2010. Loft over leilighet er isolert med sagflis.

Det er varmtvannsbereder for hele bygget i kjelleren pluss i kjøkken i butikk. Det bør vurderes egen varmtvannsbereder i leilighet.

Hele bygget ble malt utvendig og butikklokaler pusset opp med bla. maling, gulvbelegg og ny belysning i 2018-19.

Taktekking for bygg i 2 etasjer består av eternittplater (sannsynligvis fra 1952) holder fortsatt mål, men fornying av taktekking må kanskje påregnes ila neste 10-årsperiode. Deler av kaldt lager har ikke undertak, kun stålplater i tak, noe som til tider kan gi noe kondensvann.

Det er kjeller under nesten hele bygget som er illustrert i figur 3. Dette er en gammeldags kjeller uten tetting med grunnmursplast og har naturlig noe høyere luftfuktighet enn en kjeller som er tettet med plast og godt drenert. Originale kjeller-vinduer er delvis tettet igjen.

VA-anlegg

Egen brønn i kjelleren som ikke er i bruk. Det er bore-vann, men inneholder for mye mangan/ jern og det er eget renseanlegg i kjelleren. Vannprøver ble tatt årlig mens butikken var i drift og ligger innenfor krav, men kvaliteten er ikke optimal.

Avløpsanlegg består av 1 stk stor samlelum (flerkamret slamavskiller) som også har mottak for gråvann fra 3 naboeiendommer (har egne slamavskillere).

Behov for oppgradering/ kalkyle

Nedenfor er det synliggjort noen påkostninger som grendeutvalget vurderer som fornuftig. Prisene er ikke basert på tilbud og må vurderes som veiledende (antatt pris).

Post	Spesifikasjon	Pris inkl. mva
1	Service/ oppgradering renseanlegg vann	15 000,-
2	Ny varmepumpe leilighet	25 000,-
3	Egen varmtvannsbereder i leilighet	20 000,-
4	Evt. vedovn m/ pipe i leilighet	50 000,-
5	Isolasjon tak over leilighet (loft)	40 000,-
6	Fjerning av gammel tank fyringsolje	15 000,-
7	Div. oppgradering el-anlegg, nytt sikringsskap 2. etg.	15 000,-
	SUM ekskl. mva	180 000,-
	SUM inkl. mva	225 000,-

Kjente driftskostnader per i dag.

Sum inntekter på div. utleie (ekskl. butikk/ inkl. utleie leilighet) balanserer med utgiftene rundt ca kr 100 000,-. (se skjema nedenfor) per i dag.

Inntekter	Inntekt pr mnd	Antall	Leietager	Årlig inntekt
Utleie lager plass	600,00 kr	1		7 200,00 kr
Utleie leilighet	4 715,00 kr	1		56 580,00 kr
Utleie butikklokaler	0,00 kr		Har vært 2000 kr mnd i 20	
Utleie lagerplass kaldt	604,00 kr	1		7 248,00 kr
Utleie garasje	242,00 kr	1		2 904,00 kr
Utleie bod	566,00 kr	1		6 792,00 kr
Utleie lager plass	568,00 kr	1		6 816,00 kr
Utleie lagerplass kaldt	825,00 kr	1		9 900,00 kr
Kundeutbytte Gjensidige				5 183,00 kr
Sum utleie og inntekt pr	8 120,00 kr			102 623,00 kr

Utgifter pr 2024	Årlig	Kommentar
Utgifter pr 2024	Årlig	
Strøm		
Vann		
Forsikring - Gjensidige	60259	kan gå ned?
Snøbrøyting og strøing	15488	variabel
Eiendomsskatt næring +bolig	6264	
SØIR	7846	
Slamavskiller	1044	
Vaktmester	5500	
Feiing og tilsyn	536	
Vannprøver	2131	
Sum utgifter	99068	

3.0 BRUKSMULIGHETER

Følgende bruksmuligheter har vært diskutert i prosessen så langt:

- Butikk (brukt, lokalmat, nisjeprodukter)
- Kafé
- Kontor/ møtelokaler
- Produksjonslokale
- Lokalavdeling Trysil frivillighetssentral
- Lagerhotell
- Bolig (leiligheter), kombinert bolig og næring
- Eiendommen har tomt ned til elva noe som kan gi muligheter til vann-/ elve-aktiviteter.

Dette er en eiendom med mange muligheter ikke minst pga beliggenheten i vegkanten langs Fv 26 med delvis stor gjennomgangstrafikk til/fra kjøpesenteret på Långflon og turisttrafikk til/ fra Trysilfjellet.

4. EIERSKAPS MODELLER

Følgende muligheter kan være aktuelle:

- Privat eier som kjøper eiendommen og leier ut eller bruker den til egen bolig-/ næringsvirksomhet.
- Flere eiere i et nytt utleie/driftsselskap (AS) som leier ut og sørger for aktivitet i bygget.
- Søre Trysil grendeutvalg fortsetter som eier og tar ansvar for bruk og drift av eiendommen. Dette er fra grendeutvalgets side ikke den prioriterte løsningen.

Plassen 25.03.2026

P.A.R.