

Næringstakst

**Hølandsveien 1
1860 Trøgstad**

Gnr: 662 Bnr: 186 Snr: 3 og 4



Bygningssakkyndig
Jim Holm-Johansen

Rapport kode: 536126
Opprettet: 12.11.2024
Utskrift: 03.12.2024



Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017



Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningsfagkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningsfagkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningsfagkyndig - Jim Holm-Johansen

Bygningsansvarlig

Takstmann/ingeniør & Byggmester

Sertifisert for tilstand, verdi og skade på bolig- og næringseiendom.



Godkjenningssmerker / logoer

Medlem av

NITO

Takstnettverk for ingeniører



Norsk Naturskadepool

Norwegian Natural Perils Pool

Sertifisert for naturskade



Bygg- og tømrermester
Lovbeskyttet tittel for
håndverkere med mesterbrev



Mekling.no

Kvalitetssikret ekspert av
Norsk Mekling, innenfor
fagområdet taksering

Premisser og forutsetninger

Premisser

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den fremstår på befaringsdagen, som en næringseiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Verdigrunlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på leieinntekter, normale markedsleier, utviklingspotensial eiendommen måtte ha og sammenlignbare salg. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdigrunlag-standarder (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer o.l.

Forutsetninger

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at det ikke foreligger offentlige ukjente pålegg eller heftelser som gir innvirkning på verdigrundlaget eller teknisk beskrivelse. Det forutsettes også at eiendommen er fri for heftelser, servitutter, forurensede masser i grunnen og at alle faktiske opplysninger er korrekte.

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. 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 bygningsarealer eller tomtearealer, 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. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Taksten er basert på muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Konklusjon

Godt vedlikeholdt bygg, hovedsakelig med standard fra byggeår. Innvendig er næringsarealet oppgradert med noe overflateoppussing, industrikkjøkken og kjølerom, samt oppgradering av tekniske anlegg. Mulighet for å leie ut inntil 3 seksjoner, hvorav 1 er utleid i dag. Det bemerkes at gulvbelegg på et våtrom har ujevnheter som bør kontrolleres.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Line Schi

Rekvirert dato: 21.10.2024

Besiktigelse

Til stede: Petter-Ole Kirkeby

Besiktigelsesdato: 07.11.2024

Kommentar til oppdragsopplysninger

Stiftelsen Trøgstad Næringsfond ved Line Schi, har engasjert Smaalenene takstcenter for verditakst av næringseiendom.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
3118	662	186	3 og 4

Adresse: Hølandsveien 1 , 1860 Trøgstad

Kommune: Indre Østfold

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Stiftelsen Trøgstad Næringsfond
Trøgstad Eiendom As

Kommentar til matrikelopplysninger

Seksjonsnummer 3 med sameiebrøk 124/1000 er eid av Trøgstad Eiendom As.
Seksjonsnummer 4 med sameiebrøk 175/1000 er eid av Stiftelsen Trøgstad Næringsfond.
Stiftelsen Trøgstad Næringsfond eier alle aksjer i Trøgstad Eiendom As.

Dokumentkontroll

Kommentar til dokumentkontroll

Hjemmelshaver har overlevert ved befaring:
- Plantegning fra byggeår.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 734
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

Tomtebeskrivelse

Oppgitt felles tomteareal. Omkringliggende areal er flatt og noe skrånende mot nord. Består av asfalterte sentrumsarealer, vei, fortau og parkeringsplasser og grøntareal. Nabo til Trøgstad torg, bygget i 2020 med beplantning, vannfontene og lekeapparat.

Kommentar til tomteopplysninger

Se punkt "Fundamenter".

Bygninger på eiendommen

Næringsarealer med gatekjøkken

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2005	2021	Oppgradert til gatekjøkken.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, "Areal- og volumberegninger av bygninger". Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1	400	

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1	3 separate innganger fra gateplan, gatekjøkken, 2 toalett/dusjrom, disponible arealer kontor/handel.

Kommentar til arealopplysninger

Alle arealopplysninger er gitt av rekvirent og ikke målt av takstmann.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Fundamenter

Beskrivelse

Deler av tomten ligger i område "aktsomhet for kvikkleire." Dersom man planlegger tiltak på tomten, må man gå videre i prosedyren i NVE 1/2019 og utredes av geotekniker.

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

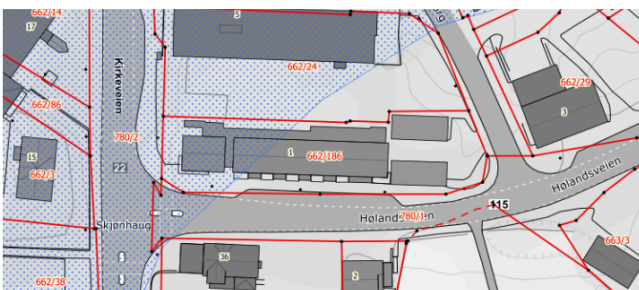
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering. Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene tilsynelatende å være stabile.

Bilder

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke.

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:

Jim Holm-Johansen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: Jim@sb-as.no

Telefon: 95795017



Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

2-lags glass i vindu/dør.

Yttervegg

Beskrivelse

Utfyllende konstruksjoner i tre. Liggende utvendig glattpanel + spaltepanelløsninger.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type saltak tekket med takstein fra byggeåret.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk/panelovn.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Generelt god standard på innvendige overflater. Oppusset og vedlikeholdt etter behov og ulike utleieferhold.

EL-anlegg

Beskrivelse

Noe oppgraderinger i gatekjøkken. Ellers anlegg fra byggeår.

VVS-anlegg

Beskrivelse

Fra byggeår.

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:

Jim Holm-Johansen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: Jim@sb-as.no

Telefon: 95795017



Smaalenene takstcenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Ventilasjon

Beskrivelse

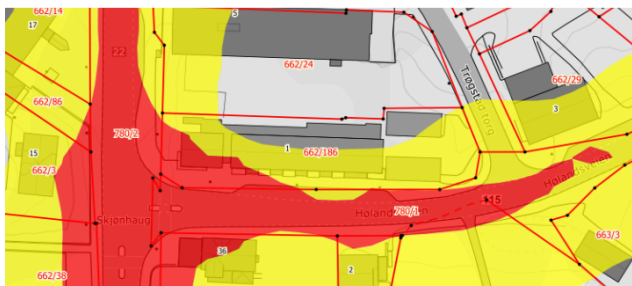
Industriventilasjon fra byggeår. Serviceavtale.

Støykartlegging Hølandsveien

Bilder

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



■ Støynivå mellom 55-65 dB ■ Støynivå 65 dB og høyere

Eiendommen ligger i sentrum og støynivåer ligger i området 55 dB, til over 65 dB i rød sone.

Kapitalisering

Inntekter - leiearealer

Utleiedel / Leietaker	Areal	Markedsleie pr. m ² pr. år	Markedsleie pr. år
1 GATEKJØKKEN: Faktisk leie (leiekontrakt)	250 m ²	816 ,-/m ²	204 000 ,-
1 GATEKJØKKEN: Markedsleie (justert påslag)	250 m ²	284 ,-/m ²	71 000 ,-
2 BUTIKKLOKALER: Markedsleie	150 m ²	1 100 ,-/m ²	165 000 ,-
		Sum inntekter:	440 000 ,-
		Tap av leieinntekter i % pr. år:	0,00 %
		Tap av leieinntekter pr. år:	,-
		Sum inntekter - tap av leieinntekter:	440 000 ,-

Kostnader - Normale eierkostnader

Kostnader	Kostnader pr. år	
Samlet post	108 000 ,-	
	Sum kostnader:	108 000 ,-

Netto kapitalisering

Null kupong rente	3,70 %
- Inflasjon	2,70 %
= Realrente	1,00 %
+ Objektrisiko	1,00 %
+ Markedsrisiko	1,50 %
+ Eiendomsrisiko	0,80 %
+ Renteglidning	1,50 %
Sum realavkastningskrav:	5,80 %

Kapitalisert verdi

Inntekter - tap av leieinntekter:	440 000 ,-
Kostnader	108 000 ,-
Eiendommens inntektsoverskudd:	332 000 ,-
Realavkastningskrav:	5,80 %
Eiendommens kapitaliserte verdi:	5 724 138 ,-

Kommentar til kapitalisert verdi

Med bakgrunn i beliggenhet, egnethet, tekniske tilstand og få konkurrerende tilsvarende næringseiendommer, legger vi til grunn et netto avkastningskrav på 5,8 % i verdifastsettelsen for markedsleie. Dette gir en kapitalisert verdi på 5 724 138 kr, inkludert fradrag for eierkostnader.

Markedsverdien er basert på nåværende virksomhet og mulig endrede bruksmuligheter, ved bruk av nettokapitaliseringsmetoden. Det innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagens marked. Eiendommen er vurdert mot normal markedsleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

GENERELT

Handelsmarkedet i Indre Østfold har gjennomgått en transformasjon, der Askim nå har befestet sin posisjon som det ledende handelssenteret i regionen, men lokale tiltak, såvel som politiske beslutninger, gir optimisme i randsonene og overordnet sett har handelsaktiviteten i Indre Østfold vært stabil det siste året.

Den økonomiske situasjonen, preget av økte kostnader, har imidlertid påvirket deler av handelen. Mindre, lokalt drevne butikker har hatt større utfordringer, mens kjeder og veletablerte aktører har vist mer robusthet, delvis grunnet bedre evne til å tilpasse seg raskt og utnytte markedskreftene effektivt. Handelen i regionen er hovedsakelig konsentrert rundt sentrum i Askim, Mysen, og Spydeberg, med begrenset bigbox- og bilbasert handel, noe som skiller seg fra samtlige av byene i Nedre Glomma, hvor bilbasert handel dominerer.

LEIEVERDIER

Gjennomsnittlig leieinntekt for handel/kontor i Indre Østfold:

2022 / 2023: 1 200 kr

2024: 1 400 kr

Forventet leieutvikling er stabil.

OBJEKTET

Eiendommens tekniske tilstand vurderes å være god, med kun normale vedlikeholdskostnader de neste 10 år. Det er tilrettelagt for å dele opp og leie ut inntil 3 separate lokaler. Det er i dag 2 seksjoner. Det må da påregnes noe endring av tekniske installasjoner og etablering av et ekstra toalettrom for en tredje seksjon.

Det er få tilsvarende objekter i Skjønhaug og med muligheten til å dele opp lokalet, fremstår dette som en attraktiv investering for utleie og videresalg. Her er det mulighet for etablering av restaurant, kontor, butikk, omnikanal-handel m.m. Trøgstad sparebank satser positivt med flere tiltak for området og lokalt næringsliv er pådriver for utvikling av bygda.

Områdebeskrivelse

Eiendommen har meget sentral beliggenhet i Skjønhaug sentrum, som er områdesenter i tidligere Trøgstad kommune, med dagligvareforretninger og serveringssteder i nærmiljøet og kort vei til E18. Det er mulighet for offentlig kommunikasjon med buss til Lillestrøm, Askim og Mysen. Med bil tar det ca. 5-6 min. til Båstad, 10 min. til Mysen, 15 min. til Askim, 35 min. til Ski og rundt 60 minutter til Oslo.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune (PlanID: 3014202101) og reguleringsplan for Skjønhaug sentrum 2001 (PlanID: 012220010001).

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 5 720 000,-

Signatur

Signatur

Trøgstad - 03.12.2024

Sted - Dato

JIM HOLM-JOHANSEN