

Innledning

Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status
www.seeiendom.no			Innhentet
Leiekontrakter	Datert, hhv 2018, 2021, 2022, 2023 og udatert		Fremvist
Reguleringsplan m/ Reguleringsbestemmelser til Ørje sentrum/E-18 Kommunedelplan Ørje 2007-2019	Datert, 06.08.1986		Innhentet
Utskrift av hovedbok	Datert 01.11.2023	Fom 01.01.2023 tom 30.09.2023	Fremvist
Leieinntekter, sammendr.		2 sider	Fremvist
Opplysninger om leiligheter		6 sider	Fremvist
Forsikringsavtale	Utstedt, 02.01.2023		Fremvist
Tidligere takst			Innhentet
Beskrivelse av renoveringer		4 sider	Fremvist
Marker kommune, teknisk			Innhentet

Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Hva slags verdi (markedsverdi etc): Markedsverdi ved omsetning slik eiendommen fremstår ved befaringen.

Kunde: Else Karin Bunes og Helen Bunes
E-post: Elsebunes@gmail.com
astridbunes@gmail.com

Formålet med oppdraget: Formålet med taksten er å ansette normal markedsverdi på eiendommen.

Befaring/til stede: Befaringsdato: 06.11.2023
Helen Bunes
Anne Borger Mysen, siv ing/takstmann medlem Norsk takst

Forutsetninger: Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Taksten er basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Verditaksten gir ingen teknisk dyptgående kontroll av bygningene. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. NS 3451 og NS 3940 er lagt til grunn.

For det meste er bruttoarealer (BTA) er oppmålt på stedet, og bruksarealer (BRA) er beregnet ut fra dette.

Det er laget en noe forenklet bygningsteknisk beskrivelse av bygningsmassen.

Vi gjør oppmerksom på at feil, skader, avvik ikke er beskrevet i detalj, men er medtatt som fradrag i verdiberegningen. I teknisk verdivurdering er lagt til grunn generelle levetidsbetraktninger for de ulike bygningskomponentene.

Taksten omhandler ikke inventar/løsøre som ikke er å regne som en del av bygningsmassen.

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 ikke kunne vært 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 takstmann/bygningssakkyndig. Oppmåling av og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon.

Bygningene har svakheter/mangler i forhold til dagens regelverk, da de er oppført iht gjeldende krav på oppføringstidspunkt og tilbyggingsårene. Og produkter er utviklet til bedre kvaliteter over tid slik som f. eks

isolering, tetthet ol. Det kan også være skjulte svakheter/feil i konstruksjonene som ikke kan oppdages uten åpning/avdekking av konstruksjonene. Det er ikke opplyst om pålegg/påbud fra offentlig myndighet eller andre svakheter, utover de som er omtalt i rapporten. Generelt før dette avklares ved eventuell overdragelse.

Beskrivelse eiendommen

Eiendomsinformasjon

Type eiendom:	Forretningsgård og 2 separate garasjebygg
Adkomst:	Offentlige adkomster fra hhv Storgata og Trollsundveien. Eiendommen gnr 90, bnr 111 har adkomst til garasjebygg fra gnr 90, bnr 77.
Vann:	Kommunalt vann
Avløp:	Kommunalt avløp
Regulering:	Eiendommene er regulert til kombinert formål bolig og forretning og parkeringsformål.

Matikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3014 Indre Østfold - gnr 90, bnr 77 og 111
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 729,8 m ² og 1030,5 (gnr 90, bnr 111) iht matrikkelen
Hjemmelshaver:	Else Karin Bunes og Helen Bunes
Adresse:	Trollsundveien 7 og Storgata 35, 37, 39 og 41, 1870 Ørje

Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse:	Tomten har gangadkomster fra fortausarealer i Storgaten, til kjellerarealer fra Trollsundveien. Adkomst til romslig, asfaltert parkeringsplass fra Trollsundveien. Fra
----------------------------	--

parkeringsplassene er det adkomst til hovedinngang til forretningsgårdens leiligheter og til næringslokaler i 1. etasje og til eldre garasjebygg og nyere garasjebygg beliggende på gnr 90, bnr 111.

Tomtens beskaffenhet:

Tomten er beliggende helt vest i kvartalet Storgata, Trollsundveien og Nesveien og strekker seg fra Storgata og nordover i kvartalet mellom Storgata og Trollsundveien. Eiendommen har gode adkomstforhold, beliggende inntil veier og har gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Den nordligste delen utgjør gnr 90, bnr 111 som er opparbeidet med grøntarealer.

Miljø og forurensing:

Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens eller tidligere virksomhet skal ha medført forurensing i grunnen. Eventuelle saneringsarbeider som skulle bli nødvendig etter eventuelle forurensinger er ikke vurdert i forbindelse med avholdelsen av taksten. Trafostasjon er plassert på eiendommen gnr 90, bnr 111.

Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt:

Området er beliggende inntil Storgata i Ørje sentrum. Et nytt leilighetsbygg er under oppføring på sørsiden av Storgata og det foregår flere utviklinger i området. Området består i dag av sentrumbebyggelse med for det meste kombinerte forretnings- og leilighetsbygg.

Parkering:

Det er noe parkeringsmuligheter i området både på nord- og sydsiden av Storgata, og større parkeringsarealer i tilknytning til Marker Rådhus.

Bygninger på eiendommen

Bygningsdata:

Byggeår: 1914, tilbygd i flere omganger, senest cirka 1970

Anvendelse: Kjeller: Ett rom benyttes av butikklokale. 1. etasje: Kjeller står for tiden ledig.

1. etasje: Ett butikklokale og ett serveringslokale leies ut. 2. etasje: 2 leiligheter og 1 hybelleilighet leies ut, og 1 leilighet er for tiden ledig. 3. etasje: 3 leiligheter og 1 hybelleilighet leies ut. 4. etasje: 4 leiligheter/hybelleiligheter leies ut.

Modernisering: Modernisert kontinuerlig fom 2013 og fram til dags dato.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	433	398	
1. etasje	433	401	
2. etasje	325	294	
3. etasje	325	294	
4. etasje	250	239	
Sum bygning	1766	1626	

Kommentar arealer

BTA arealer er målt opp på stedet, og BRA er beregnet med utgangspunkt i veggtykkelser. 4. etasje er krevende å måle opp nøyaktig, og arealene er stipulert av takstmannen og må anses som et cirka-areal.

Takhøyde i kjellerrom er målt hhv cirka 2.26 meter og 2.33 meter Takhøyde i butikklokale 1. etasje = cirka 2.97 meter. Takhøyder i leiligheter i 2. og 3. etasje er målt til hhv = cirka 2.89 meter og cirka 2.95 meter.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Forretningsgård

Det er laget en noe forenklet bygningsteknisk beskrivelse av bygningsmassen. Det bemerkes for orden skyld at dette ikke er en tilstandsanalyse.

Drenering

Antatt drenering fra byggeår og tilbyggingsårene.

Grunn og fundamenter

Antatt fundamentert på fast grunn – noe fjell i området.

Antatt dels gråstein og dels betongsåle.

Grunnmurkonstruksjon

Grunnmur har blokker, dels betong med antatt sparestein og dels leca.

Ytterveggkonstruksjon/fasader

Yttervegger av tegl, dels med noe leirfyll. Yttervegger er for det meste etterisolert med mineralull ifølge mottatte opplysninger; gjelder for mange av leilighetene. Uisolert bindingsverk med stående kledning i utvendig bod mot nord. Nedre del av fasade mot nord har malt overflate. Mursteiner er dels overflatebehandlet rundt vinduer og i etasjeskille. Avskallinger/frostsprengninger i teglstein.

Utvendige dører og vinduer

Dels dører i stål og dels aluminiumsdører med glassfelt. Butikklokalet har nyere dør (publikumsinngang) med glassfelt og fast sidefelt. Nyere ytterdører med glassfelt til franske balkonger/balkonger. Dør i tre med riflet glass til cafélokalet. Enkelte dører har beskyttelse med baldakiner.

Nyere vinduer i 2. 3. og 4. etasje og nyere takvinduer, dels tre-lags glass, dels isolerglass. Mange av vinduene er skiftet siste 5 år. Vinduer i leilighetene har innvendige persienner. Dobbelte vinduer i bakrom butikklokalet. Glass i vinduer butikklokale/café skiftet senere år. Markiser foran vinduer forretningslokale og café. Eldre kjellervinduer, dels med gitter.

Takkonstruksjon, takteking, renner, nedløp og beslag

Saltak/mansardtak med 6 arker, dels pulttak og dels flatt tak. Hovedtekkingsmateriale er korrugerte plater. Nyere takteking og papp på hovedtak mot nord. Nyere pappteiking på flatt tak. Det er opplyst om nyere takrenner og taknedløp. Takrenner har varmekabler. Sålbenker under vinduer er beslåtte. Snøfangere. Beslåtte kappebord. Beslåtte pipehatter.

Balkonger

Tre franske balkonger mot syd. Felles balkonger i 2., 3. og 4. etasje, dels overbygde med utganger fra trapperom og med gulv i tre og rekkverk i smijern. Forbindelse til flatt yttertak i 2. etasje med grind. Det er montert rekkverk på flatt yttertak.

Utvendige trapper

Ståltrapper, dels uten rekkverk.

Hovedadkomst: Støpt trapp med skifer og veggmonterte håndtak.

Handikapprampe til cafélokalet.

Støpte rettløpstrapper med takoverbygg med takstein til kjellerlokalet mot vest.

Støpte trappeadkomster til åpent kjellerareal.

Spiraltrapp i stål mellom 2. etasje og 4. etasje med «brannstige» til mark.

Støpt trapp, dels ståltrapp og rampe i stål til forretningslokaler.

Etasjeskille

Etasjeskillere har stubbloft med leirfyll. Det er opplyst om at en del leirfyll er fjernet og erstattet med ny isolasjon. Nyere bjelkelag i tilbygget del 1. etasje. Dels støpt dekke.

Innvendige overflater gulv

Vinylbelegg og laminatparkett i leilighetene. For det meste belegg på gulv våtrom, noen badrom har fliser på gulv.

Butikklokale har vinylbelegg og café har gulv i tre.

Tidligere pub i kjeller har dels belegg og dels fliser på gulv.

Trapperom har dels vinylbelegg og dels laminatparkett.

Innvendige overflater vegger

Vegger har paneler, tapeter og malte plater. Våtromstapet, badromsplater og fliser på våtrom. Malte plater og malt strie vegger i 1. etasje og noe malte fliser i café.

Trapperom har malte plater og malt panel.

Innvendige overflater himling

Himlinger har paneler og malte plater, MDF-plater.

Perforerte plater i forretningslokalet.

Innvendige dører

Dels eldre dører i tre med speiler, dels malte og dels med riflet glassfelt.

Dels nyere enkle dører med profil og dels malte, rette og glatte dører.

Opprinnelige, eldre kjellerdører og ytterdører til leilighetene.

Innvendige trapper

Svingtrapper i tre med belegg mellom 1. og 2. etasje, for øvrig malte trapper. Dels med baluster i stål og håndløper i tre.

Bratt, malt trapp i tre med reposé til kjeller.

Kjøkkeninnredning

For det meste hvite, glatte kjøkkeninnredninger med laminerte benkeplater. Én kjøkkeninnredning i høyglanset utførelse. Enkelte kjøkkeninnredninger har stålbenkbeslag. Laminerte benkeplater. Det er montert beskyttelse over benkeplater; fliser eller annen belegning. Det er montert benkeberedere i kjøkkenbenker.

De fleste leiligheter har garderobeskap; enkelte leiligheter har skyvedørsgarderobe.

Felles skyvedørsgarderobe i fellesareal 4. etasje.

Sanitær primæranlegg

Kjeller: 2 WC og 1 pissoar tilhører pub-lokalet og servanter. 300 liters varmtvannsbereder (felles for enkelte enheter). Eldre og dels defekte/demontert VVS-utstyr.

1. etasje: WC og servant i tilknytning til forretningslokalene. Skyllkummer i stål og separate VV-beredere.
2. etasje: 4 WC, 4 servanter og 3 dusjkabinett/1 dusj. Benkeberedere i kjøkkenskap og veggmonterte varmtvannsbereder på våtrom. Enkelte vaskemaskiner/tørketromler på kjøkken. En av leilighetene har separat WC og separat dusjrom med inngang fra trapperom. Badromsinnredninger.

3. etasje: 4 WC, 4 servanter og 3 dusjkabinett/1 dusj. Benkeberedere i kjøkkenskap og veggmonterte varmtvannsberedere på våtrom. Enkelte vaskemaskiner/ tørkeltromler på kjøkken. En av leilighetene har separat WC og separat dusjrom med inngang fra trapperom. Baderomsinnredninger.
4. 4 WC herav ett veggmontert, 4 servanter og 4 dusjer; herav 1 med dusjvegg og ellers med forheng. Enkelte vaskemaskiner/tørkeltromler i kjøkken. Underskap til servant i én leilighet.

Ventilasjon primæranlegg

Avtrekk kjøkken har dels kullfilter og dels mekanisk avtrekk yttervegg.

Våtrom har dels mekaniske avtrekk og dels naturlig ventilasjon.

For øvrig enkelte veggventiler i yttervegger - naturlig ventilasjon.

Varme generelt

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepaneller i himlinger trapperom.

Våtrom har stråleovner på vegg eller varmekabler i gulv.

Varmepumpe til butikklokale tilhører leietaker og er ikke medtatt.

De fleste leiligheter har ovn for fast brensel med glassfelt.

Brann- og feiervesen har kontrollert piper, ildsteder og brann/rømningsforhold. Eier har opplyst om at avvik ikke foreligger. Dokumentasjon ikke forelagt.

Elektrisk primæranlegg

El. anlegg av varierende dato, dels nyere. Automatsikringer.

Annet

Fiberopplegg til enhetene.

Dørtelefoner er montert til leiligheter.

Brannsløkkingsapparater og røykvarslere i enhetene.

Enkelte installasjoner har montert waterquardsystemer.

Eldre garasjebygg

Byggeår: Eldre

Anvendelse: Liten garasje er for tiden utleid, ellers eget bruk.

Modernisering: Panel på yttervegger mot syd og øst er skiftet, og yttertak har nyere tekking senere år.

Eldre lager/garasjebygg = cirka 125 m² oppført i uisolert tre dels med støpt gulv. Saltak av tre tekket med korrugerte plater. Deler av bygningen har gulv i tre og del av bygning har jordgulv. Tre to-fløyede porter; herav en med lavere porthøyde. Bygningen inneholder: 2 lagerrom, garasje (liten) og større garasje. Bygningen har strømtilknytning.

Garasjebygg på gnr 90, bnr 111

Byggeår: 1995

Anvendelse: Eget bruk.

Modernisering: Garasjebygg er nylig overflatebehandlet utvendig.

Garasje = cirka 106 m² oppført på plate på mark i uisolert bindingsverk. Vinduer har isolerglass. To leddheiseporter i tre og sidedør. Saltak av tre tekket med korrugerte plater. Himling er ikke montert. Innvendig takhøyde undergurt = cirka 3.20 meter. Bygningen har ikke innlagt strøm.

Kontrakter/arealer

Leiekontrakter/markedsleie – brutto leieinntekter

Bygning	Etasje	Kontrakter*			Markedsleie		
		m ²	Kr/m ²	Pris/år	m ²	Kr/m ²	Markedsleie pr år
Forretningsgård	0	433		0,-	433	150,-	64 950,-
	I	433	460,-	199 200,-	433	460,-	199 200,-
	II	325		265 200,-	325		409 200,-
	III	325		397 200,-	325		421 200,-
	IV	250		319 200,-	250		319 200,-
Garasje (eldre)	I	125	48,-	6 000,-	125	130,-	16 250,-
Dobbelgarasje	I	106		0,-	106	300,-	31 800,-
				1 186 800,-			1 461 800,-

Kommentar leiekontrakt: For beregning av eiendommens verdi har takstmannen lagt til grunn normale markedsleier for tilsvarende lokaler basert på sammenlignbare leiepriser i distriktet. *Leilighetene er utleid med hvitevarer.

Inntektsoverskudd

Brutto leieinntekter	1 461 800,-
Sum normale eierkostnader, årlig	401 800,-
Forsikring	
Utvendig vedlikehold	
Kommunale avgifter/eiendomsskatt	
Administrasjon/diverse	
Eiendommens inntektsoverskudd (årlige netto leie)	1 060 000,-

Kommentar eierkostnader:

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie bygning, framtidig behov for utvendig vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt og administrasjon/diverse.

Nettokapitalisering

Metode: 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.

Videre **renterisiko** som fordeles på rente og inflasjon. **Objektrisiko** henspeiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt. **Markedsrisiko** henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen. Og **eiendomsrisiko/kurans** reflekterer forhold ved bygningen/e på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

Forutsetninger:

Effektiv risikofri rente:	3,9%
- Inflasjon:	2,0%
= Realrente	1,9%
Objektrisiko	1,5%
Markedsrisiko	1,5%
Eiendomsrisiko	2,5%
Renteglidning	0,6%
Realavkastningskrav:	8,0%

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd kr 1 060 000,-
kapitalisert med 8,0% gir (avrundet)

13 250 000,-

Verdigrunnlag - Teknisk verdi

Forutsetning: Dette prisgrunnlaget tar utgangspunkt i kostnadene med å bygge bygningen i dag fratrukket elde og slitasje fra byggeåret og fram til nå. Tomten er tillagt med tomtens normale markedsverdi. Teknisk verdi kan enklest sammenlignes med verdibegrepet «Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi».

Normale byggekostnader:

Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris.

Sum normale byggekostnader (utregninger som for nybygg)

- Forretningsgård Kr 45 150 000,-
- Eldre garasjebygg Kr 950 000,-
- Dobbeltgarasje (bnr 111) Kr 850 000,-

Sum teknisk verdi forretningsgård + garasjer	Kr	46 950 000,-
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider):	Kr	27 850 000,-
<hr/>		
Teknisk verdi uten tomt:	Kr	19 150 000,-
Tillegg for normal tomteverdi:	Kr	2 750 000,-
<hr/>		
Teknisk verdi av takstobjekt:	Kr	21 900 000,-

Konklusjon markedsverdi

Generell markedsvurdering: Generelt vil markedet for næringseiendommer naturlig avhenge av beliggenhet, standard, leiekontrakt/er og hvilke utviklingsmuligheter eiendommen har.

Vi har lagt til grunn en normal markedsmessig leieberegning basert på sammenlignbare priser for tilsvarende lokaler i Indre Østfold-området.

Forretningsgården er oppført i 1914 i tre etasjer med kjeller og innredet loftsetasje og inneholder til sammen 12 leiligheter/hybelleiligheter, 2 forretningslokaler i 1. etasje og tidligere pubvirksomhet i del av kjelleretasje. En eldre garasje er oppført på tomten. På eiendommen gnr 90, bnr 111 er plassert en uisolert dobbelgarasje oppført i 1995.

Del av kjeller som tidligere ble utleid til pubdrift står for tiden ledig utover ett rom som benyttes til lager for butikk 1. etasje. En større leilighet i 2. etasje står for tiden ledig. De to garasjebyggene har utleid til sammen en garasje plass.

Det er i taksten sett hen til at det er mulig å bebygge del av gnr 90, bnr 111 på vestsiden av dobbelgarasje med en bolig i to etasjer iht den utnyttelse som det legges opp til i reguleringsplan/kommunedelplan.

Eiendommene har god beliggenhet mot Storgata og Trollsundveien sentralt i Ørje sentrum.

Det bemerkes at forretningsgården er lite handikappvennlig og uten heis. Næringslokalene har noe varierende standard og er dels noe utidsmessige og enkle. De fleste leilighetene har gjennomgått standardforbedringer siste 10 år.

Det må bemerkes at én av leilighetene har generelt lav standard. 2 av leilighetene har noe dårlig standard på våtrommet, og de 2 hybelleilighetene har WC og dusjrom på «gangen».

Markedsverdi: Kr 14 250 000,-

Askim, november 2023

Anne Borger Mysen (sign)
Siv ing/takstmann medlem Norsk takst