

TAKSTDOKUMENT

Tenorveien 2, 1859 SLITU

Gnr 112: Bnr 26 (snr: 1)
3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Per Kristian Låche

Telefon: 915 46 514

E-post: laacheas@online.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Per Kristian Låche

Heliveien 245, 1820 SPYDEBERG

Telefon: 915 46 514

Organisasjonsnr: 970 488 545

Dato befaring: 11.10.2021

Utskriftsdato: 19.10.2021

Dato verdisetting: 11.10.2021

Oppdrag nr: 17672



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg seksjon	6
3.4.2 Garasje	8
3.5 Utvendige forhold	8
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	10
4.4 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	12
5.4 Kontantstrømsanalyse	12
6 Andre bilder	15

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	En solid eiendom som ligger sentralt inntil riksvei 128 mellom Askim og Mysen, med E18 i umiddelbar nærhet. Eiendommen har gode eksponerings muligheter og næringsdelen har gode områder for lasting og lossing. Det er store grusede utearealer som i dag benyttes til parkering. Det er gode utviklingsmuligheter i nærområdet.
Kunde:	Reidun Bøhn Tenorveien 2, 1859 SLITU. Tlf. 45618000
Formål med taksten:	Verditakst.
Egne forutsetninger:	Det er ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelse, brukstillatelse/ferdig godkjenning, eller andre kommunale godkjenninger. Før eventuelt eierskifte må alle slike opplysninger innhentes. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått.
Verdi:	Kr. 7 750 000
Dato verdisetting:	11.10.2021
Takstmann:	Per Kristian Låche Tlf.: 915 46 514 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

SPYDEBERG, 19.10.2021



Per Kristian Låche
Takstmann
Telefon: 915 46 514

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egne observasjoner	11.10.2021	Befaring		
Tidligere takst	17.08.2020		Innhentet	
Eiendomsverdi.no	08.10.2021		Innhentet	
Eier	11.10.2021		Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendommen er en kombinasjons eiendom bestående av næring i 1.etg og leiligheter i 2, 3 og 4.etg med felles rom i kjeller. Det er en solid bygning som ble oppført på 1950-tallet.

Kunde: Reidun Bøhn
Tenorveien 2, 1859 SLITU. Tlf. 45618000

Revisjoner: Dato: 08.10.2021 Revidert i samarbeide med Holter Prosjekt AS 12.05.21

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 11.10.2021
Reidun Bøhn. Eier. Tlf. 456 18 000
Per Kristian Låche. Takstmann. Tlf. 915 46 514

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's 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 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.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Via offentlig asfaltert vei. Eiendommen ligger inntil riksvei 128 mellom tettstedene Askim og Mysen.
Vann	Offentlig vann
Avløp	Offentlig avløp

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD Gnr: 112 Bnr: 26 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 048,2 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi, felles tomt for bygningen på eiendommen
Hjemmelshaver:	Reidun Bøhn, SE-67294 Årjäng. 1/1 hjemmelshaver
Adresse:	Tenorveien 2, 1859 SLITU

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er nærmest flat og den brukes hovedsakelig til parkering. Det er arealer til parkering for næringsdel utenfor bygningen i front og parkering til seksjons eiere bak bygningen. Det er også en felles garasje på eiendommen, med egne garasjer til seksjonene.
---------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Det går buss på riksvei 128, tidligere E18, og det er ca 45 m til buss holdeplass. Det er ca. 1 km til togstasjonen på Slitu hvor det går tog til Mysen og Oslo
Parkering	Gode parkerings muligheter rundt bygningen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke fremlagt. Forsikringspapirer ikke kontrollert. Det forutsettes at eiendommen er forsikret.
Skattetakst:	Ikke innhentet
Ligningsverdi:	Ikke innhentet

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata



Byggeår: 1956 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Næringsdel inndelt så det kan leies ut samlet eller som 6 separate deler.
Fellesrom i kjeller.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	110	100	
1. etasje	377	360	
Sum bygning:	487	460	

Kommentar areal

Areal etter tegninger oversendt fra kunde.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Et solid bygg fra år 1956, hovedsakelig oppført i betong i gulv, vegger og etasjeskiller. Det har blitt ombygget, oppusset og jevnlig vedlikeholdt fra det ble oppført.

Grunn og fundamenter

Leirgrunn/silt med betong fundamenter.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur av betong.

Ytterveggskonstruksjon

Vegger oppført i betong.

Fasader

Frilagt steinplater.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med to-lag glass i trerammer, dører malt med trerammer og aluminum i hoveddører.

Taktekking

Membraen tekking.

Utvendige trapper

Ståltrapp og betongtrapp.

Terrasser og balkonger

Betong balkong utenfor trapperom.

Etasjeskillere

Betong.

Innvendige overflater gulv

Betong, parkett og fliser.

Innvendige overflater vegg

Hovedsakelig malte flater.

Innvendige overflater himling

Hovedsakelig malte flater.

Innvendige trapper

Betong.

Kjøkkeninnredning

Hvit innredning.

I seksjonen med behandling er det innredning i eik.

I Frisørsalong er det vask og enkle innredning.

Kontor med rom med vask.

Baderomsinnredning

Bad med dusj, wc, innredning med vask og uttak til vaskemaskin.

Elektrisk primæranlegg

Godt el. utstyr. Nytt hovedinntak. Det er gjort ombygginger og oppgradering av el-anlegget så det fremstår som bra.

Men takstmann ser bare på det generelle på anlegget så hvis det er noe som er uklar bør det ta en el sjekk på anlegget.

Andre forhold:

Rom 1 etg

Del 1: kjøkken/butikk, garderobe, behandlingsrom og bad.

Del 2: tidligere butikklokale, 3 behandlings rom, lager, kjøkken.

Del 3: lager med vask, butikkrom.

Del 4: frisørsalong og lager.

Del 5: behandlingsrom og bad.

Del 6: behandlingsrom, wc og lager.

Rom u etg.

2 lagerrom, bad og garderobe.

3.4.2 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1956 Kilde: Antatt bygge år

Anvendelse: Garasje/lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	23	22	
Sum bygning:	23	22	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Betongfundamenter og plate på mark, isolert etter standard på bygge tidspunktet.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Gruset parkerings areal og noe grønt areal med beplantning.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

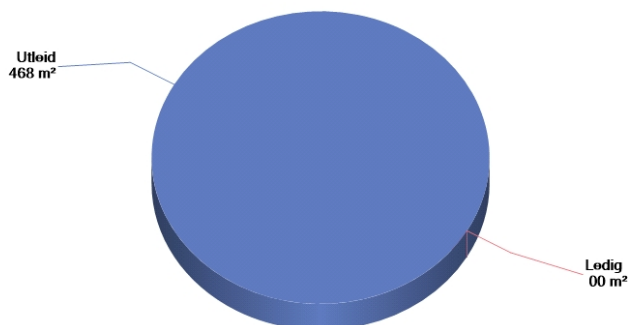
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Kontor/behandling/ oppholdsrom/kjøkken/lager											
Behandling/kontor/lager	Kjeller/ 1 etg	468 m²	800 000	1 709	2/2021	1/2031	100	1 710	800 280	2/2031	100
Sum:			800 000						800 280		
Total:			800 000						800 280		

Bransjer/leiekontrakter:

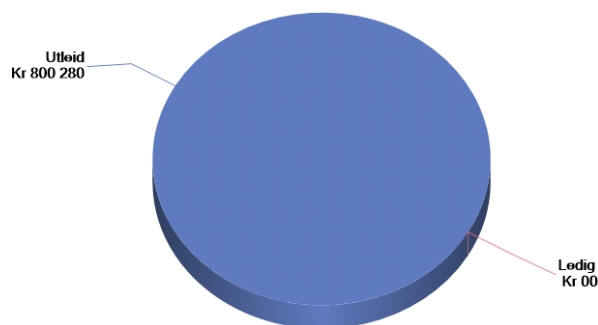
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Behandling											
Behandling/kontor/lager	Kjeller/ 1 etg	468 m²	800 000	1 709	2/2021	1/2031	100	1 710	800 280	2/2031	100
Sum:			800 000						800 280		
Total:			800 000						800 280		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

Det er et godt marked i området. Slitu har for tiden stor utvikling med næringsvirksomhet, butikker og bolig bygging så det antas at markedet vil bli attraktivt fremover. Området ligger sentralt i den nye storkommunen Indre Østfold da det ligger mellom de to store tettstedene Askim og Mysen.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Det er gode solforhold på eiendommen, uten sjenerende bebyggelse fra nabo eiendommer.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Kontor/behandling/oppholdsrom/kjøkken/lager	468	1 709	468	1 710
Sum	468	800 000	468	800 280

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	800 280
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
FDV	108 000
Eiendommens inntektsoverskudd	692 280

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Antall verdi av andel av tomten da det er flere seksjons eiere på tomten.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 048,2 m²

Sum areal: 2 048,2 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 300 000

Verdi tomt: 300 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 9 430 000

Oppgraderinger 2017 2 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 360 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon 8 070 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 132 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 50 000

Sum teknisk verdi – Garasje 82 000

Sum teknisk verdi bygninger 8 152 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normal stilles ved investeringer av denne typen. Forretningskravet er basert på et rimelig skjønn hensyntatt markedssituasjon. Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca. 0,8% og inflasjonsmålet til Staten er ca. 2,0%. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv 2% og 1,5%). Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%). Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%). Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc. (0-4%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	0,80 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,20 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Renteglidning	3,00 %
Kurans	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,80 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	692 280
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 692 280) når realrenten er 8,80%	7 866 818
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 866 818
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	7 870 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømsanalysen tar utgangspunkt i eiendommens inntekts potensiale og beregner en neddiskontering over en 10-års periode. Beregningen bygger på dagens pris- og kostnadsvekst i markedet. Restverdien beregnes som er neddiskonert kapitalisert verdi ved periodens utløp. Kostnader for oppgradering av eiendommen er ikke lagt inn.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	0,80 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,20 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Renteglidning	3,00 %
Kurans	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,80 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	108 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,80 %		År:	2021
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	10
Diskontert rente:	10,80 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2021	200 000	27 000			173 000	173 000
2022	816 000	109 080			706 920	638 014
2023	832 320	110 171			722 149	588 230
2024	848 966	111 273			737 694	542 322
2025	865 946	112 385			753 560	499 987
2026	883 265	113 509			769 756	460 950
2027	900 930	114 644			786 286	424 954
2028	918 949	115 791			803 158	391 762
2029	937 328	116 949			820 379	361 157
2030	956 074	118 118			837 956	332 938
2031	731 624	89 474			642 150	230 271
Nåverdi av resultat, sum:						4 643 586

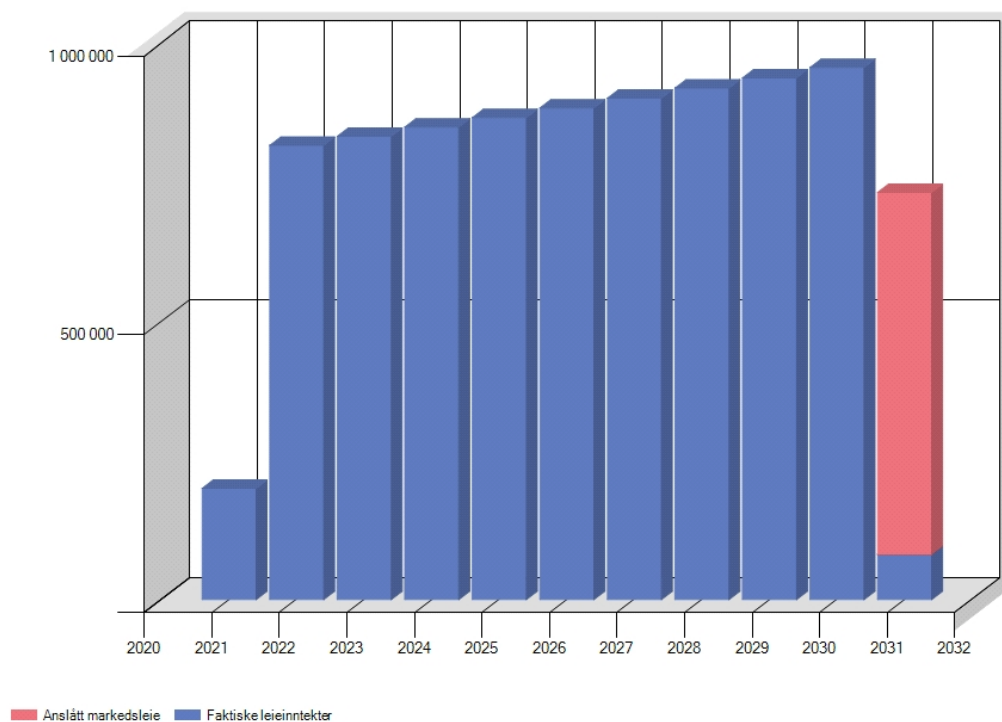
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
7 500 000	9 729 543
2 689 451	3 488 951
7 333 037	8 132 537

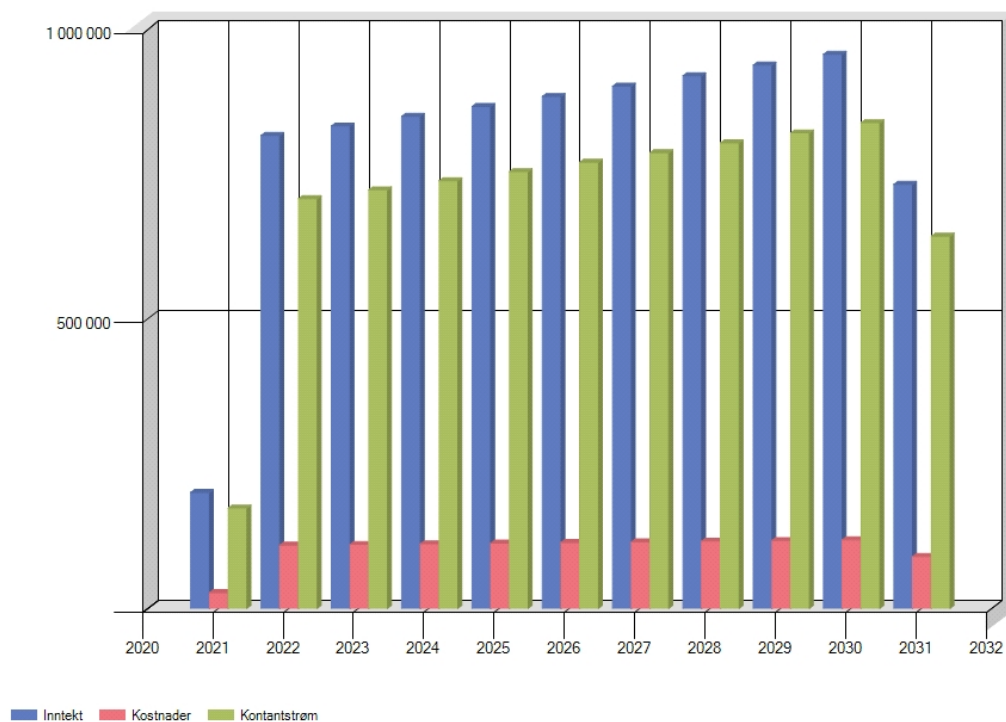
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 333 037	8 132 537
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Inngangsparti til lokaler mot øst, det er et tilsvarende inngangs parti mot nord inn til lokaler som ligger der.