

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

**VERDITAKST
OVER
NÆRINGSEIENDOMMEN.**

**Kaffegata 55 og 57, 2270 Flisa.
Gnr. 95 Bnr. 73 og 78.**

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 22.og 24.01.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.

På oppdrag fra eierrepresentant Rune Lekang, ble undertegnede takstmann anmodet om å oppdatere takst på eiendommen Kaffegata 55 og 57, Gnr. 959 Bnr. 73 og 78 i Åsnes kommune. Besiktigelsen fant sted 22.01.2025 sammen med Rune Lekang i kjeller og første etasje og 24.01.2025 for annen etasje med leietager Ronny Hågensen, som gav meg tilgang til arealene. Det ble ved denne befarings kun sett på endringer etter siste befarings 02.05.2023. Skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Eiendommen ble også taksert 2023. For nærmere opplysninger henvises til at det utarbeides tilstandsrapport for bygget før ett eventuelt salg, en eventuell kjøper anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning.

Hjemmelshavere er: H-Eiendom AS, Thv. Meyersgate 64, 0552 Oslo.

Taksten er sendt digitalt til: rune@inv.as

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Innsyn i grunnboka via Eiendomsverdi.
- Oversiktskart.
- Forsikringspolise fra Gjensidige Forsikring, avtalenummer 77156468
- Opplysninger om kommunale avgifter.
- Leiekontrakter, kun opplyst for leilighet i annen etasje.
- Kartverk over eiendommen.
- Takst fra 2023 med kommentarer.
- Grunnboks utskrift.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert som fritt salg i det åpne marked uten noen bindinger. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Verdsettelsen er gjort etter sammenligning med sammenlignbare eiendommer og med samme bruksområde.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen ligger på Flisa, inntil Kaffegata, stedets hovedgate, kommunesentrum med offentlige kontorer og de forskjellige servicetilbud. Mange forretningsbygg langs forretningsgata.

Tomten grenser mot adkomstveger, parkering og annet forretningsbygg i nord. Asfaltert adkomstveg frem til forretning inngang. Deler av tomten er veggrunn.

Kombinert bygg med forretning i første etasje og kjeller og leilighet i annen etasje, samt garasjebygg

Tomtens størrelse: ca. 1159,8 m².

Hentet fra Eiendomsverdi.

Historikk.

Kombinert bygg som er bygget som forretningsbygg i første etasje og selvstendig leilighet med balkong i annen etasje. Inngang fra bakside i første etasje og med innvendig trapp opp til annen etasje. Bygget ble oppsatt 1957, ombygd/tilbygd 1999 og oppgradert over tid. Bygget er tilpasset byggets brukere med forretning i første etasje med lager i kjeller, samt selvstendig leilighet i annen etasje. Det er parkeringsareal ved garasje på vestsiden av hovedbygget, for beboere og ansatte.

Forsikring.

Eiendommens bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Begge bygg er fullverdiforsikret. Årlig samlet premie for byggene kr. 39.312,- Meget høy premie, derfor er det brukt stipulerte kostnader for forsikring.

Opparbeidelse av tomt.

Tomten er flat og opparbeidet med steinlagt parti mot Kaffegata og her er det anlagt rulerampe for adkomst til første etasje. Det er også asfaltert adkomst på byggets bakside, mindre del er plenbelagt og minimalt beplantet. Deler av tomten er veggrunn. Det ligger ett stort parkeringsareal på sydsiden av eiendommen som tilhører Åsnes kommune. Skjoldmøyvegen deler bakre del av tomtearealet.

Bebyggelse.

Eiendommen har et kombinert bygg som er bygget i to etasjer med kjeller. Bygget 1957 og tilbygget 1999. Senere noe oppgradering og tilpasset brukere av bygget. Arealer er beregnet etter utvendig oppmåling, varierende vegg tykkelser, gir lavere innvendig bruksareal. Noe mindre avvik i arealene vil ha liten betydning for takstresultatet. To bygg

- Forretningsbygg med leilighet som bygg A
- Garasje som bygg B

Bebyggelsen består av:

Etg.	Bygning: A.	Oppført ca./ restaurert	Grunn- flate
0	Lagerarealer/annet.	1957/1999	264 m².
1	Forretningslokaler.	1957/1999, oppgradert over tid.	288 m².
2	Leilighet.	1957/1999, oppgradert over tid.	173 m².
	Bygning: B		
1	Garasje.	Ca.1970	40 m².
	Samlet brutto areal for begge bygg og alle etasjer		765 m².

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Front mot Kaffegata.



Bakside som viser inngang til leilighet og bakinngang.

Forretningsbygg.

Bygningen er oppsatt i jord/sandtomt med støpte fundamenter og støpte gulver i kjeller, betongdekker/Lecaplank over kjeller. Grunnmur i betong med innvendig pusset tresonitt og nyere del i Lecamur, alt pusset og malt.

Trebjelkelag mellom første og annen etasje, to gulvnivå i annen etasje. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med 10 til 15 cm mineralull isolasjon, utvendig tømmermannskledning og innvendig panel eller platekledning, noe tilpasset rommets bruk. Innvendig vegger dels i mur og dels i bindingsverk med kledning.

Vinduer i hovedsak med isolerglass i trekarmer. Noen faste og noen åpningsvindu, solavskjerming på enkelte vinduer.

Punkterte vinduer er påregnelig og synlige treffskader.

Dørpartier i metall ved enkelte dører, ellers panelte tredører. Innvendige tredører med plane fronter, eller med trespeiler.

Stedsbygget sperretak er tekket med undertak, rekker lekter og Decraplater og metalltakrenner med nedløp.

Mindre takoverbygg ved inngang. Takoverbygg ved personalinngang til forretning, bakinngang.

Det er tretrapper mellom etasjer med rekkverk på en side. Innvendige vegger i flere utførelser, malte murvegger eller platekledde vegger, flere type overflater.

Innvendige overflater med fliser, tregulv, belegg, eller parkett. Malte eller tapetsert murer eller platekledde vegger og platekledde himlinger. Enklere overflater i del av kjeller.

Bygget har elektrisk oppvarming med varmepumpe, vannbåren sentralfyr tilknyttet radiatorer på begge plan, samt mulighet for vedfyring. Tekniske installasjoner er ikke testet, men det ble ikke opplyst om noe som var i ustand fra fremmøtte.

Kjeller har to innvendige trappeforbindelser fra første etasje til kjeller med fyrrom, to toalettrom, teknisk rom, boder og lagerareal.

Første etasje med inngang fra gateplan til store forretningslokaler, kontor, HC-toalett, spiserom m/innredning, trapperom for annen etasje. Bak-inngang for personale og for oppgang til leilighet i annen etasje.

Annen etasje leilighet er innredet med gang, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til overbygget balkong. To gulvnivå på dette plan. Møterom som har vært benyttet av driver av første etasje.

Utstyr: Det er stedstilpassede innredninger på hvilerom og kjøkken, nyere innredning på enkelte rom. Toalettrom med klosett og servant på alle plan. Leilighet har bad/wc med dusjhjørne, klosett og servant i innredning. Veggvifte fra våtrom.

Vedlikehold: Hele bygningsmassen fremstår som normalt vedlikehold både innvendig og innvendig. Så gamle bygg er det påregnelig med oppgradering, men ingen pålegg ble opplyst. Takstmann har vurdert bygget i besikket tilstand.

Oppvarming: Sentral oppvarming med vannbåren varme til radiatorer, panelovner og varmepumpe. Gulvvarme på enkelte rom, også mulighet for vedfyring. Utvendig oljetank kan benyttes ved fyring med biodiesel.

Ventilasjon: Det er eget ventilasjonsanlegg for hovedplan, utover veggvifter fra enkelte rom og varmepumper.

El.anlegg: Godt utbygget anlegg fra sikringsskap i kjeller med automatsikringer, elektrisk måler for leietagere er plassert her. Ingen mangler eller pålegg ble opplyst. Det er også montert en egen måler for leilighet i sikringsskap i annen etasje.

Øvrig teknisk

anlegg: Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat på begge plan. Sentralstøvsuger. Innredninger, maskiner er ikke medtatt her. Peis i stuen i annen etasje.



Garasje.

Garasjen er bygget på støpt plate, ett skift Lecamur under uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannskledning. To store labank kjøreporter med smijerns beslag, gangdør og faste vinduer i bygget. Stedsbygget sperretak er tekket med bord og papptekking, yttertak modent for omlegging utifra alder. Metall takrenner med nedløp er montert. Takoverbygg ved innkjøring. Ingen innvendig oppdeling. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget via jordkabel.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader: (utregnet for hvert bygg som for nybygg):

Nr.	Bygningstype		Nedskrevet tekn. verdi	Nybyggsverdi.
1	KOMBINERT BYGG	Kr.	7.000.000,-	14.000.000,-
2	GARASJE	Kr.	200.000,-	350.000,-
	<i>Sum normale byggekostnader</i>	Kr.	6.200.000,-	14.350.000,-
	<i>Tomteverdi inkludert opparbeiding.</i>	Kr.	800.000,-	
	<i>Teknisk verdi av takstobjektet</i>	Kr.	7.000.000,-	

UTLEIE FORHOLD

Leiekontrakter ble ikke fremlagt, leietagere er.

- Første etasje stod tom etter utflytting av leietager.
- Ronny Hågensen, leilighet annen etasje, 3 mnd. gjensidig oppsigelse.

Det er beregnet leieavtaler som gir leietager ansvar for innvendig vedlikehold og huseier har utvendig vedlikeholds ansvar. Leien for hele bygget er stipulert da leien for Hågensen ikke er reel for området.

Eventuelle tinglyste forhold er beskrevet i grunnboken og bør vurderes av eventuelle lånegivere for å vurdere pantesikkerhet. Ingen slike bestemmelser er fremlagt for takstmann.

KONKLUSJON

Den fremviste eiendom har en sentral beliggenhet og istandsatt til sitt bruk og gjør den attraktiv som utleieobjekt, forretning i første etasje og boenhet i annen etasje.

Men en bruker i hver av de to etasjer, kjeller er vanskelig utleiebart til andre enn bruker av første eller annen etasje. Stor forskjell mellom teknisk verdi og markedsverdi/salgsværdi.

Generelt for området er det lite etterspørsel etter og lite omsetning av næringsbygg, kjeller og første etasje er fraflyttet og stått tomt siste år.

Av den grunn er det oppsatt stipulerte leier for hele bygget.

Verdsettelsen under er etter dagens markedsituasjon for Flisa området. Forretningslokaler har vært vanskelig utleiebart, mens boenheter sentralt er etterspurte. Slik at med etableringer av to boenheter i annen etasje og omregulering til boligformål med flere utleieenheter i første etasje vil verdien øke, men det krever investeringer og langsiktighet.

I brutto leieinntekter er det i tillegg gjort fradrag for de til enhver tid nødvendige investeringer som man vet kan komme, nødvendige vedlikehold og fornying av blant annet takteking og utvendige fasader. Bygningen har vært brukt og fullt utnyttet i de fleste år.



Tomtearealet er markert her.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Stipulerte leieinntekter.			
Kjellerarealer 264 m ² a 350,-	92.400,-		
Hovedplan 288 m ² a 1000,-	288.000,-		
Annen etasje 173 m ² a 800,-	138.400,-		
Garasje 2 plasser a 1000,- pr måned.	24.000,-		
Samlede stipulerte leieinntekter i bygget.	542.800,-		542.800,-
Offentlige utgifter, eiendomsskatt.		27.000,-	
Utvendig vedlikehold.		45.000,-	
Forsikringskostnader.		30.000,-	
Samlede stipulerte driftsutgifter på bygningen.		102.000,-	- 102.000,-
Netto leieinntekter før fradrag ved ledighet.			440.800,-
Fradrag for usikkerhet med ledighet settes til 5 % av brutto leie.			- 27.140,-
Netto leie som grunnlag for kapitalisering under.			413.660,-
Kapitalisert med 9 % gir dette en verdi, tomteverdi er medtatt i leieverdiene.			4.596.220,-

Denne kapitaliseringsrentefot er lagt til grunn utifra vurdering av beliggenhet, attraktivitet, dagens leiekontrakter og dagens markedsrente. Verdsettelsen skal danne langsiktig sikkerhet for belåning. Endres noen av omtalte forhold bør ny takst foretas. Fradrag for ledighet er skjønnsmessig satt etter forhold i nærområdet.

Markedsverdi på eiendommen, Kaffegata 55 og 57, Gnr. 95 Bnr. 73 og 78 i Åsnes kommune, settes etter dette til avrundet kr. 4.600.000, -

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Taksten er avholdt etter best skjønn og overbevisning uten noen binding til eier eller leietager.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Overtagelse uten at en kjøper samarbeider med bygningskyndig frarådes.

Kirkenær, 28.01.2025

Øystein Opås
Takstingeniør.