

TAKSTDOKUMENT

Kaffegata 73, 2270 FLISA

Gnr 95: Bnr 95 (snr: 1)
3418 ÅSNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Knut Roger Furuseth
Telefon: 918 40 445
E-post: knut@byggtaakstelverum.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Byggtaakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445
Organisasjonsnr: 990 646 562

Dato befaring: 06.03.2025
Utskriftsdato: 18.03.2025
Dato verdisetting: 18.03.2025
Oppdrag nr: 1246



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Kombinert bolig- og forretningsbygg	8
3.5 Utvendige forhold	10
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	12
4.4 Inntekter/kostnader	12
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	15
5.4 Kontantstrømsanalyse	15
5.5 Følsomhetsanalyse	18

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

KAPITALISERT VERDI:

Kr 4 200 000,- (avrundet). Her forutsatt en realavkastningskrav på 6,8 %. Noe som samsvarer godt med markedsverdi.

TEKNISK VERDI (inkl tomt):

Viser en verdi på ca kr 7 000 000,-.

KONTANTSTRØM:

Med en terminalverdi på ca kr 4 200 000,- (avrundet) som angir nåverdien av kontantstrømmen.

MARKEDSVERDI:

Ved verdsetting av næringseiendom, så er det verdsetting i eiemarkedet som er av interesse.

Eiemarkedet er differensiert i forhold til usikkerhet: Dersom inntektene er mer usikre, betaler man gjerne mindre for dem. Dette markedet påvirkes videre av avkastningen som kan oppnås ved andre plasseringer (obligasjoner, aksjer, pengemarkedet osv.). I tillegg kommer eventuelle utviklingsforventninger i form av endrede leier eller utviklingspotensial.

Verdsettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Basert på eiendommens kvaliteter og utviklingspotensial settes markedsverdien noe høyere enn det kontantstrømanalysen og kapitaliseringsfaktor gir. Reguleringsbestemmelsene fremstår i tillegg å innebære et betydelig utviklingspotensial for eiendommen som kan legges til grunn for markedsverdien.

Eiendommen oppfattes som et normalt godt salg og utleieobjekt.

PANTEKURANS:

Eiendommen fremstår som fleksibel og kurant både med hensyn til pantekurans og næringsmuligheter.

Eiendommen oppfattes som et godt panteobjekt på fastsatt markedsverdi.

For utfyllende opplysninger samt øvrige merknader vises til beskrivelsen nedenfor. Se også anmerkninger angitt under forutsetninger.

Kunde:

Marianne Maribo Holtet og Erik Holtet
Kaffegata 73, 2270 FLISA. Tlf. 91691826

Formål med taksten:

MANDAT:

Taksten er bestilt av rekvirent for å danne grunnlag for verdsetting i forbindelse med salg på åpent marked.

Det er rekvirert verditakst for å estimere verdi.

Verdien skal gjenspeile hva eiendommen ville blitt solgt for i åpen budrunde i dagens marked.

Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport.

Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser av tilstand utover åpenbart synlige, påviste forhold.

Egne forutsetninger:

HABILITET: Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.

VERDITAKST: Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overfladisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.

PREMISSER: Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, dels kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtromskrav, med mindre annet er oppgitt.

Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Næringstaksten er foretatt på grunnlag av de forelagte dokumenter, opplysninger gitt av rekvirent og befaring på takstobjektet.

Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.

Fremlagt dokumentasjon for kostnader er lagt til grunn. Det har ikke vært etablert noen leieavtale forbundet med virksomheten ved eiendommen.

Matrikkel: Gnr 95: Bnr 95 (snr: 1)
Kommune: 3418 ÅSNES KOMMUNE
Adresse: Kaffegata 73, 2270 FLISA

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445



Seksjonering mellom næringsdelen og boligdelen. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr seksjoneringer eller bygningsdeler med pålagt brann- og lydkrav. Krav til rømning anses ivaretatt. Brannplaner bør fremskaffes.
Eiendommens totale areal med 837,3 m² er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 418,6 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/2 ved Åsnes kommunes kartsider.

Verdi: **Kr. 4 500 000**

Dato verdisetting: 18.03.2025

Takstingeniør: **Knut Roger Furuseth Tlf.: 918 40 445**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ELVERUM, 18.03.2025

Knut Roger Furuseth
Takstmann
Telefon: 918 40 445

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier	17.08.2023	Opplysninger og forsikringspremie og forsikringsselskap	Fremvist	
Eier	17.08.2023	Tegninger og tegningsskisser	Fremvist	
Eier	09.08.2023	Opplysninger pr mail	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom i Kaffegata i Flisa. Etablert bolig- og forretningsområde i Flisa sentrum i Åsnes kommune. Adkomst fra asfaltert hovedgate som fylkesvei. Asfalterte arealer med parkering og innkjøring. Bebyggelse med kombinert bolig- og næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Angitt byggeår 1959. Tilbygg mot syd fra 1975. Tilbygg og ombygginger fra 2009 med dobbelgarasje, takkonstruksjon med arker, terrasser ved 2.etasje samt innredet loftsetasje. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med butikklokaler i 1.etasje og boligareal ved 2.etasje, trapperom og gangareal ved 1.etasje som fellesareal med boligseksjonen. Nordre kjellerdel med møterom/trapp tilknyttet næringsdelen, for øvrig kjellerarealer tilknyttet boligseksjonen. Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje. Seksjonerer i forhold til brann- og lydkrav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold synes ivarettatt, ukjent om det foreligger noe pålegg. Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi
Kunde:	Marianne Maribo Holtet og Erik Holtet Kaffegata 73, 2270 FLISA. Tlf. 91691826
Formålet med oppdraget	Utarbeidelse av verditakst av næringseiendom med formål om salg.
Takstmannens status og erfaring	Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.03.2025 Knut Roger Furuseth. Takstmann. Tlf. 918 40 445 Erik Holtet. Hjemmelshaver. Tlf. 916 91 826
Unntakelser ved inspeksjon	Takkonstruksjoner er ikke kontrollert

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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	Asfaltert adkomst via fylkesvei. Kort veilengde med privat vei.
Vann	Tilkoblet kommunalt vannnett.
Avløp	Tilkoblet kommunalt avløpsnett.
Regulering	Eiendommens arealbruk er underlagt gjeldende reguleringsplan plan 199501-1. Reguleringsplan for Kjølamoengen øst fra 2005. Planen danner grunnlag for reguleringsbetraktninger. Ved reguleringsplan er området avmerket som byggeområde for bolig- og kombinerte bolig- og forretningsområder eller rene boligsområder. Tomteareal langs Kaffegata angitt som BF-2. Fra reguleringsplan og fra reguleringsbestemmelser er gitt at tomteutnyttelsen maksimalt kan være BYA = 70% under BF-2. Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 angitt at bebyggelse er tillatt i inntil 3 etasjer. Kjeller er ikke nevnt ved bestemmelsene. Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 er gitt maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal gesimshøyde til 12 meter. Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 er gitt at det skal være 1 P-plass pr boenhet med BRA større enn 50 m2. Ingen opplysninger om parkeringsbehov for forretninger, men det må antas krav til 1 P-plass pr 25 m2 forretningsareal som øvrige forretninger langs Kaffegata. Beregnet areal BYA ut fra kartgrunnlag fra Åsnes kommune med ca 837 m2. I forhold til arealer for næringslokaler samt 2 leiligheter/boenheter beregnet behov for parkering med 10 stk P-plasser inkludert 2 garasjeplasser, dvs arealbehov for 8 P-plasser med ca 144 m2 til P-plasser (8 x 18 m2). Det kan antas et forholdsvis stort potensiale for videre utbygging av det samlede tomtearealet. Med BYA = 70% ved BF-2 tilsier dette BYA med omkring 585 m2 (0,7 x 837 m2). Parkering anses da å kunne tillegges ved resterende ubebygget areal, forholdet må evt undersøkes ved Åsnes kommune

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3418 ÅSNES Gnr: 95 Bnr: 95 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	418,6 m² Arealkilde: Åsnes kommunes kartsider og Kartverket (se.eiendom)
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/2
Hjemmelshaver:	Marianne Maribo Holtet og Erik Holtet
Adresse:	Kaffegata 67, 2270 Flisa

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Bolig- og kombinerte bolig- og forretningsområder
Tomtens beskaffenhet	Asfalterte områder med parkering og innkjøring.
Tomtens form	Tilnærmet flat tomt.
Grunnforhold og fundamentering	Grunn bestående av sandmasser. Fundamentert med jellervegger eldste del i betong eller murverk, dels bærende murverk. Tilbygget del mot syd med kjellervegger i Lecablokk.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Normale solforhold. Utsikt mot nærområde.
Miljø og forurensning	Ingen kjente forurensninger ved eiendommen. Normal støy fra hovedgate.
Utnyttelse	For området er ikke angitt noen spesielle grenseverdi for utnyttelse utover det som er regulert i reguleringsbestemmelsene.
Utbyggingspotensiale	Det ligger antakelig potensial ved en ytterligere utbygging av tomta, men dette må avklares kommunen og andre berørte offentlige instanser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Omkringliggende områder med næringseiendommer
Infrastruktur	Infrastruktur med kommunale veier og fylkesvei.
Parkering	Parkering på egen eiendom.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ukjent. Type: Fullverdi. Næringsbygg.
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kombinert bolig- og forretningsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1959 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Butikklokaler og lager (seksjon 1)

Tilbygg (i 1975) Tilbygg mot syd fra 1975

Modernisering (i 2009) Tilbygg/ombygginger fra 2009 med dobbelgarasje, takkonstruksjon med arker, terrasser ved 2.etasje samt innredet loftsetasje.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	183	167	Næringslokaler med frisørsalong, butikklokaler, kontor, personalrom, gang, 2 toalettrom, lagerrom og vindfang til sammen ca 167 m ² BRA. Fra tegning opplyst 17,3 m ² BRA for Din Frisør. Arealer hentet fra tegninger, ingen oppmålinger.
Kjeller	63	57	Kjellerlokaler med møterom/trapp med til sammen ca 57 m ² BRA. Arealer hentet fra tegninger, ingen oppmålinger.
Sum bygning:	246	224	

Kommentar areal

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom. Det er flere grunner til at leietakere bør forsøke å ha så arealeffektive lokaler som mulig. Effektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, mindre belastning på miljøet og reduserer energi- og ressursforbruk.

Arealeffektivitet anses å ha vært tilfredsstillende for næringsvirksomheten.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Denne seksjonen omfatter søndre kjellerdel og 1.etasje.

Støpte søiler og grunnmur. Støpte gulv ved kjeller. Kjellervegger eldste del i betong eller murverk, dels bærende murverk. Tilbygget del mot syd med kjellervegger i Lecablokk. Yttervegger antatt i murverk eller betong ved 1. og 2.etasje samt ved gavlspisser loftsetasje, utvendig pusset og malt. Opplyst murvegger innvendig isolert med 5 cm mineralull. Yttervegger loftsetasje ved arker i bindingsverk med utvendig stående kledning Eldste del med plasstøpte etasjeskillere over kjeller og mot 2.etasje, evt tilfarergulv antatt isolert med mineralull. Tilbygg med etasjeskille over kjeller med plasstøpt etasjeskille, etasjeskille mot 2.etasje i tilbygg antatt med Lecaplank eller hulldekker og påstøp. Etasjeskille over 2.etasje med trebjelkelag. Saltakskonstruksjoner med kaldtloft, konstruksjoner i treverk. Saltak tekket med betongtakstein, tekking fra 2009. Arkløsninger mot øst og vest.

Kaldtloft med tilkomst fra terrassehimling i 3.etasje. Himlinger isolert med mineralull. Montert takstiger til begge piper. Takflater uten snøfangere. Renner og nedløp i metall. Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer fra de forskjellige byggeår.

Vinduer ved kjeller med enkle glass, vinduer ved næringslokaler i 1.etasje med enkle glass eller isolerglass. Opplyst boligdel med lydvinduer mot Kaffegata. Opplyst brannvinduer ved syd- og nordgavl. Enkelte vinduer med solavskjerming. Ytterdører med glassfelt ved 1.etasje til næringslokaler samt ved felles adkomst til leiligheter. Leddporter til garasjer tilknyttet boligdelen. Innervegger i murverk/betong med malt pussbehandling, vegger i bindingsverk hovedsakelig med panel og platekledninger, Innerdører hovedsakelig med finerte eller heltre dørblad, krav til evt brannklassifisering bør kontrolleres. Felles inngangsparti og gang med boligseksjonen ved 1.etasje.

Gulvoverflater hovedsakelig med laminat, parkett, fliser, belegg eller betong. Vegger hovedsakelig med platekledninger, malt murverk eller panel. Himlinger med betong eller Lecaplank, MDF-plank og himlingsplater.

Lakkert tretrapp til kjeller.

Toalettrom for denne seksjonen med servant og WC i 1.etasje opplyst etablert i 2025.

Kjøkken 1.etasje tilknyttet spiserom ved næringslokaler. Innredninger med laminerte fronter og skrog.

Oppvarming med strøm og gass, mulighet for vedfyring. Sentalfyringsanlegg med vannbåren varme tilknyttet næringslokaler og boenhet, vannbåren varme som gulvvarme eller til radiatorer. Luft/luft varmepumpe montert ved søndre utleielokale i 1.etasje. 2 registrerte piper, en skorstein tilknyttet gassfyrte sentralfykjele og vedtakke i teknisk rom kjeller. Installasjoner, piper og ildsteder bør inspiseres av fagmann.

Hovedsikringsskap med strømmålere plassert i kjeller. Strømmålere for 2 leietagere ved næringslokaler og for hver av boenhetene, til sammen 4 strømmålere. Øvrige sikringsskap med underskap ved næringslokaler og boenheter. Hovedinntak plassert i kjeller eldste del. Sikringsskap med automater. Strømtavler og sikringskurser opplyst fra 2009. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler, flere stigerskap ved næringsseksjonen. Ingen egen måler for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder. Anlegget bør inspiseres av fagmann. Stoppekran og vannmåler plassert i kjeller eldste del. Bereder fra 2006 i kjeller opplyst forsyner de enkelte næringslokaler og boenheter, kapasitet 287 liter. Rørøpplagg med kobberør, PEX, soil og PVC. Fordelerskap i hovedleilighet samt åpne rørkoblinger i kjellerhimling. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Sanitæranlegg

Tilkoblet kommunalt vann/avløp. Stoppekran og vannmåler plassert i kjeller eldste del. Bereder fra 2006 i kjeller opplyst forsyner de enkelte næringslokaler og boenheter, kapasitet 287 liter. Rørøpplagg med kobberør, PEX, soil og PVC.

Fordelerskap i hovedleilighet samt åpne rørkoblinger i kjellerhimling.

Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer.

Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Elektrisk anlegg

Hovedsikringsskap med strømmålere plassert i kjeller. Strømmålere for 2 leietagere ved næringslokaler og for hver av boenhetene, til sammen 4 strømmålere. Øvrige sikringsskap med underskap ved næringslokaler og boenheter. Hovedinntak plassert i kjeller eldste del. Sikringsskap med automater. Strømtavler og sikringskurser opplyst fra 2009. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler, flere stigerskap ved næringsseksjonen. Ingen egen måler for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder.

Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner.

Ingen opplysninger om skader eller tilsyn.

Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Annen fast innredning

Sentralfyringsanlegg med vannbåren varme tilknyttet næringslokaler og boenhet, vannbåren varme som gulvvarme eller til radiatorer. Luft/luft varmepumpe montert ved søndre utleielokale i 1.etasje. 2 registrerte piper, en skorstein tilknyttet gassfyrte sentralfykjele og vedtakke i teknisk rom kjeller.

Installasjoner, piper og ildsteder bør inspiseres av fagmann.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmasse fra 1959/1975. Tilbygg/ombygginger fra 2009.

Næringsbygg med normal standard og normalt vedlikehold.

Konstruksjoner, installasjoner og overflater fremstår hovedsakelig fra de forskjellige byggeår.

Nytt kjøkken fra 2023.

Tilstand

Teknisk tilstand av tekniske anlegg med sentralvarmeanlegg samt sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell.

Opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold byggeåret tatt i betraktning

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Asfalterte kjøreveier og parkeringsområder.

Tilførsel vann og avløp

Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Overvannssystem

Ukjent om evt tilknytning til overvannssystem.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

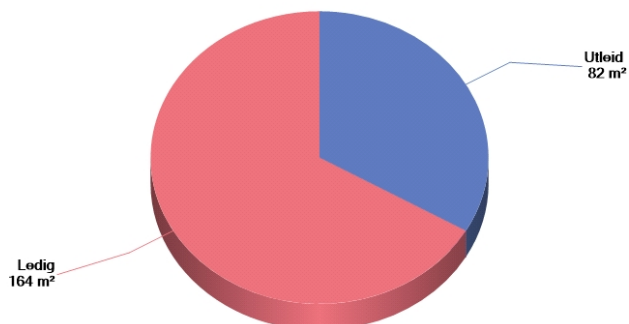
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bolig- og forretningsbygg											
-Næringslokale											
Din Frisør	1	19 m ²	72 000	3 789	10/2019	3/2026	100	3 800	72 200	4/2026	100
Liverbirds Solør	Kjeller	63 m ²	60 000	952	9/2024	9/2025	100	950	59 850	10/2025	100
Ledige lokaler	1.et	164 m ²						1 350	221 400	1/2025	100
Sum:			132 000						353 450		
Total:			132 000						353 450		

Bransjer/leiekontrakter:

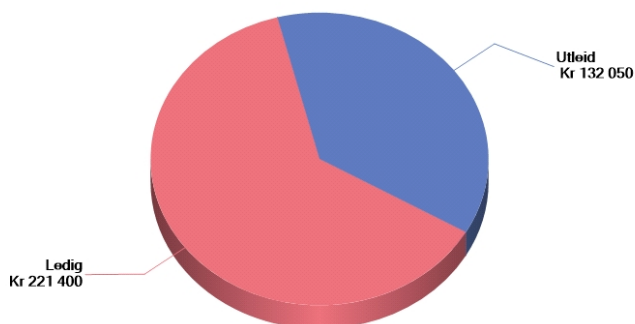
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bolig- og forretningsbygg											
-Ledig											
Ledige lokaler	1.et	164 m ²						1 350	221 400	1/2025	100
-Frisør											
Din Frisør	1	19 m ²	72 000	3 789	10/2019	3/2026	100	3 800	72 200	4/2026	100
-Supporterklubb											
Liverbirds Solør	Kjeller	63 m ²	60 000	952	9/2024	9/2025	100	950	59 850	10/2025	100
Sum:			132 000						353 450		
Total:			132 000						353 450		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Sparebank1 Østlandet gir 2 ganger årlig ut markedsrapporter på omsatte næringseiendommer og vurderinger av næringsmarkedet for øvrig i Oslo, Akershus, Hedmark og Oppland. Her finner vi oversikter over investorenes faktiske og anslåtte totalavkastningskrav. Innenfor områdene er det større variasjoner vedr avkastningskrav ut fra beliggenhet og næringsform..

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer:

Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringseiendom og bygningens kurans.

I dette tilfellet med en beliggenhet i et område med blandet bebyggelse, Variable leiekontrakter vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 6,0% og 9,0% for denne type eiendom.

Undertegnede har valgt å legge seg på 6,80%.

Leiepriser utleieobjekter

Det er lagt til grunn gjengs leie for området.

Utleiepriser

Normale utleiepriser for området er lagt til grunn

Markedsutsikter

Noe varierende markedsutsikter i forhold til beliggenhet samt en del ledighet.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Beliggenhet i bolig-/forretningsområde i Flisa sentrum

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtipe	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Næringslokale	19	3 789	72 000	19	3 800	72 200
Næringslokale	63	952	60 000	63	950	59 850
Næringslokale				164	1 350	221 400
Sum	82		132 000	246		353 450

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		353 450
Tap ved ledighet, 8%		28 276
Normale eierkostnader, årlig		
Stipulerte eierkostnader basert på erfaringstall fra tilsvarende eiendommer	41 000	41 000
Eiendommens inntektsoverskudd		284 174

Matrikkel: Gnr 95: Bnr 95 (snr: 1)
Kommune: 3418 ÅSNES KOMMUNE
Adresse: Kaffegata 73, 2270 FLISA

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445



Kommentar eierkostnader:

Opplyst årlig forsikringutgift med kr 24.356,- for hele bygget. Stipulert andel for næringsdelen med kr 10.000,-.

Opplyst årlige kommunale utgifter vann, avløp og renovasjon samt eiendomsskatt med kr 10.188,-.

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til 80 kr/m² for vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene hen speiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av en tilsvarende tomt i nærområdet for oppføring av tilsvarende bebyggelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **418,6 m²**

Sum areal: **418,6 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 046 500**

Verdi tomt: **1 046 500**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for tilsvarende bygningstype benyttet.

Kombinert bolig- og forretningsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 8 979 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 060 000

Sum teknisk verdi – Kombinert bolig- og forretningsbygg 5 919 000

Sum teknisk verdi bygninger 5 919 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, 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. Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:
Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).
Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).
Byggisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).
Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringseiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	284 174
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 284 174) når realrenten er 6,80%	4 179 029
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 179 029
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 180 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	41 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,80 %		År:	2025
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	9,30 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,50 %			
Generell ledighet:	8,0 %	F.o.m. år: 2025		

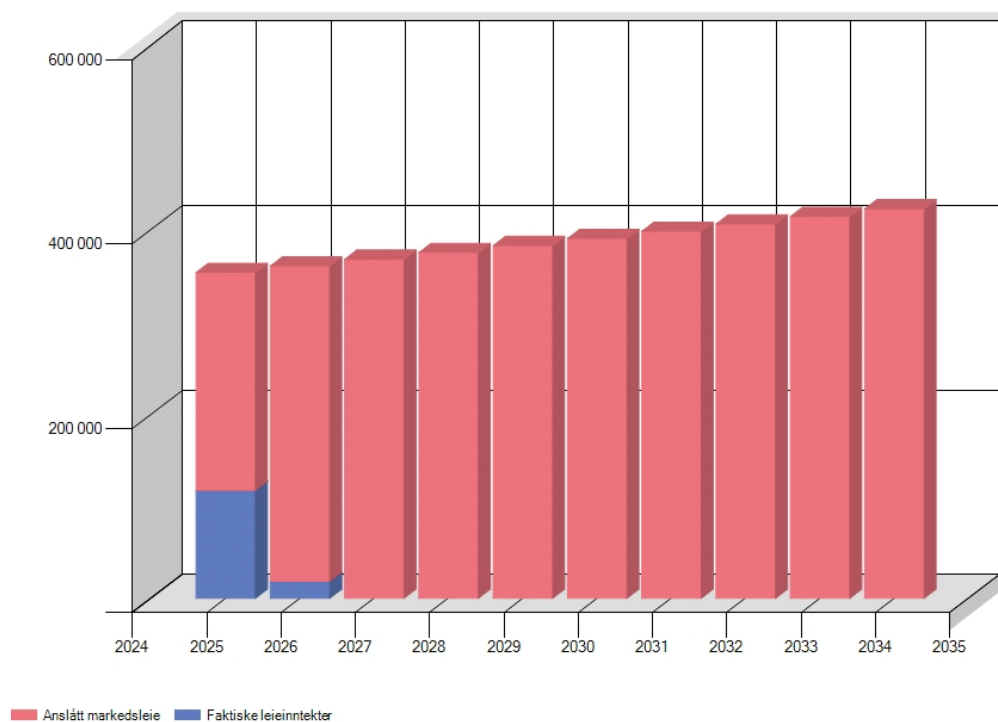
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	353 363	41 000		28 269	284 094	284 094
2026	360 468	41 615		28 837	290 016	265 339
2027	367 729	42 239		29 418	296 072	247 832
2028	375 084	42 873		30 007	302 204	231 441
2029	382 586	43 516		30 607	308 463	216 134
2030	390 237	44 169		31 219	314 850	201 838
2031	398 042	44 831		31 843	321 368	188 487
2032	406 003	45 504		32 480	328 019	176 018
2033	414 123	46 186		33 130	334 807	164 374
2034	422 405	46 879		33 792	341 734	153 499
Nåverdi av resultat, sum:						2 129 055

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

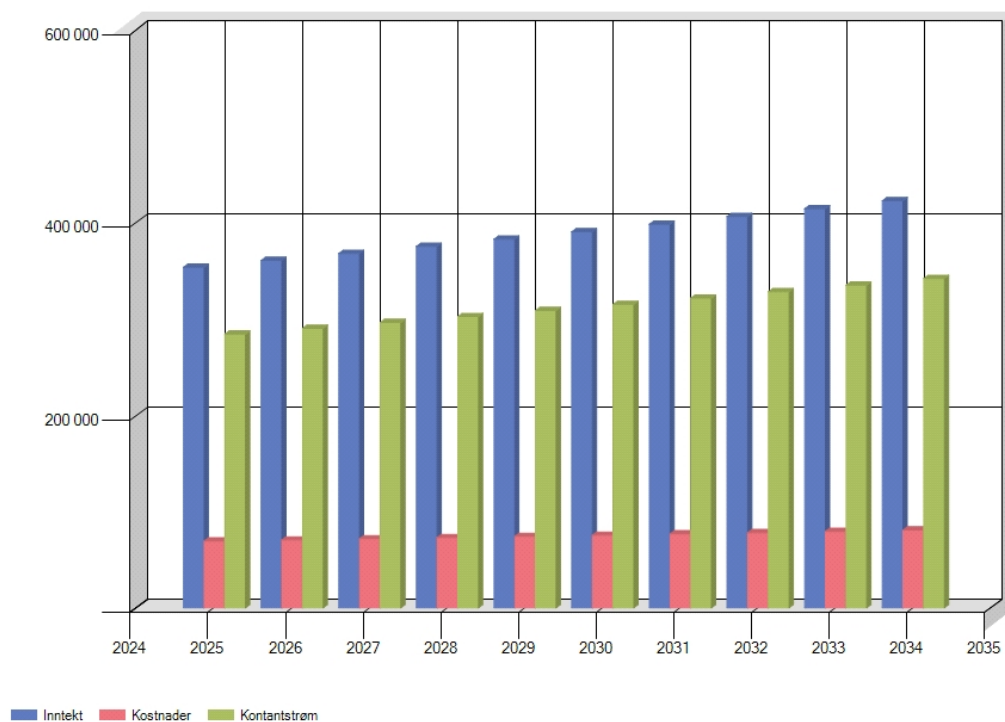
Estimert	Kalkulert
	5 025 501
	2 065 274
2 129 055	4 194 329

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 129 055	4 194 329

Leieinntekter og anslått markedsleie

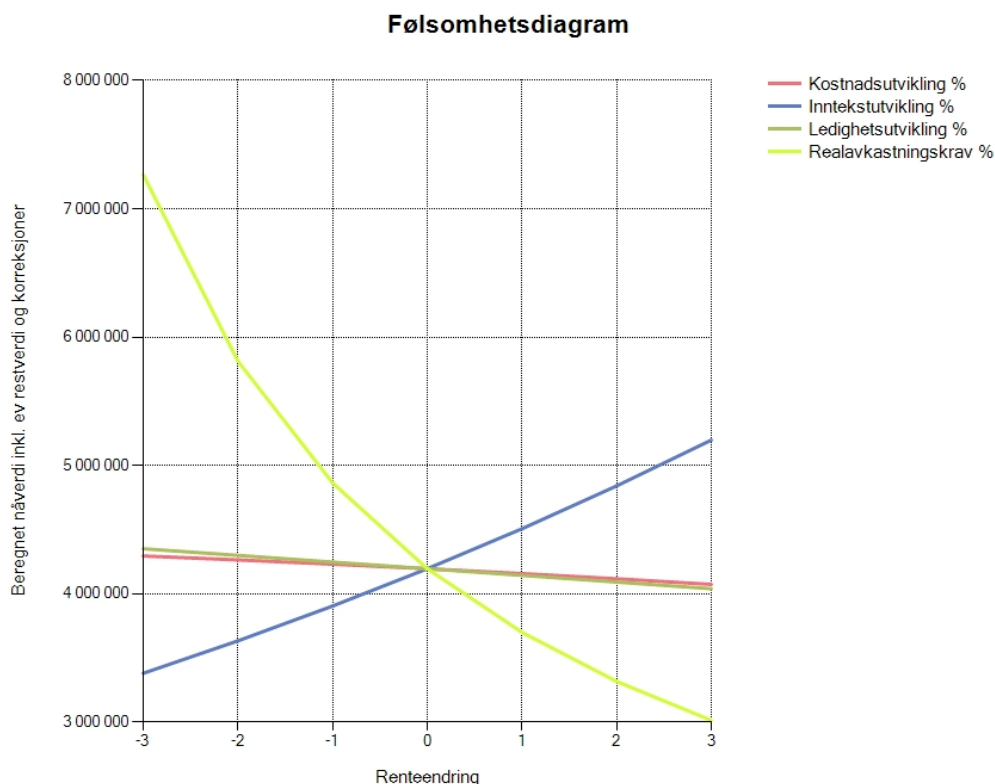


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er en metode for å analysere hvor følsom en kalkyle er for endringer i en eller flere av de faktorene som kalkylen omfatter. Analysen beregner kritisk verdi (som nullpunktspris) for viktige variabler som inngår i kontantstrømmen. Det ses bort fra arbeidskapital og skatt. I analysen endres en og en av de usikre variablene og hvordan dette påvirker nåverdien.



Kommentar: Stjernediagrammet viser hvordan prosjektets nåverdi ved risikofri rente endres hvis budsjettets basisforutsetninger ikke slår til. Analysen sier ikke noe om hvor sannsynlig eventuelle endringer er. Analysen er partiell bare en faktor endres i gangen. (Flere faktorer kan henge sammen.) Analysen ser også bort fra muligheten for tilpassinger underveis. Analyserer total risiko, også usystematisk risiko.