

TAKSTDOKUMENT

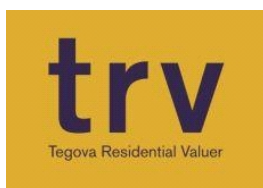
Næringseiendom Trondheimsvegen 70 , 2040 KLØFTA

Gnr 29: Bnr 40
3033 ULLENSAKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstmann MNT Gunnar Mårdalen
Telefon: 469 16 636
E-post: gunnar@bolig-taksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8, 2040 KLØFTA
Telefon: 469 16 636
Organisasjonsnr: 899 558 162



Dato befaring: 24.09.2024
Utskriftsdato: 24.09.2024
Dato verdisetting: 24.09.2024
Oppdrag nr: 4000



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	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Kontorbygning	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11
5.4	Sammenlignbare priser	11
5.5	Kontantstrømsanalyse	12
5.6	Følsomhetsanalyse	14

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Kontorbygg/forretningsbygg ligger i et sentralt og populært område i sentrum av Kløfta, det anses som populært bygg.
Kunde:	Myrvangvegen 8 AS/ Rune Aasberg PB 213, 2041 KLØFTA
Formål med taksten:	Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
Egne forutsetninger:	<p>Det er forutsatt i denne rapporten at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak etc.</p> <p>Takst-foretaket har ikke foretatt noen verifikasjon prosess relatert informasjon gitt av oppdragsgiver og det forutsettes at denne informasjonen er korrekt. Videre er det ikke foretatt noen vurdering av teknisk tilstand av eventuell bygninger oppført på eiendommene. Det er også antatt at det ikke foreligger noen informasjon, som vi ikke har blitt kjent med, vedrørende eiendommens eiendommene tilstand, eksisterende eller mulige heftelser, påvirket våre konklusjoner hvis vi hadde vært kjent med denne informasjonen.</p> <p>Det er ikke innhentet/mottatt provokasjon på geoteknisk undersøkelser som viser gruve, forurensninger, med mer. Det forutsettes at det ikke foreligger skriftlig pålegg fra offentlige myndigheter som gjelder eiendommen som ikke er utført, betalt eller det er opplyst. Videre at det ikke finnes krav eller rettigheter, servitutter som begrenser eiendom bruk eller utvikler seg. Dersom dette skulle forekomme, vil disse komme som fradrag i verdien slik den fremgår av denne verdivurderingen. Taksten holdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takst-foretaket er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og manglende som ikke kunne oppdage etter å undersøkt objektet slik god sikt tilsier.</p> <p>Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann og takstmann uten bindinger til oppdragsgiver eller andre aktører i eiendomsbransjen.</p> <p>Kunden rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemeldinger hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p>
Verdi:	Kr. 10 000 000
Dato verdisseting:	24.09.2024
Takstingeniør:	Gunnar Mårdalen Tlf.: 469 16 636 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 .

KLØFTA, 24.09.2024



Takstmann MNT Gunnar Mårdalen
Telefon: 469 16 636

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	24.09.2024		Fremvist	
Eiendomsverdi.no	24.09.2024		Fremvist	
Rekvirent	24.09.2024		Innhentet	
Statens Kartverk	24.09.2024		Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Kunde: Myrvangvegen 8 AS/ Rune Aasberg
PB 213, 2041 KLØFTA

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 24.09.2024
Gunnar Mårdalen. Takstmann. Tlf. 469 16 636
Helge Moseng. Rekvirent. Tlf. 97111027

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

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Eiendomsbetegnelse	Kontorbygg med kontorer, fellesarealer, våtrom, kjøkken, lager, tek. rom etc.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vann. Årnes vannverk.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Energiattest	Energiattest er ikke fremlagt.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3033 Ullensaker Gnr: 29 Bnr: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	996,4 m ² Arealkilde: iflg. seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Real Eiendom As
Adresse:	Trondheimsvegen 70, 2040 KLØFTA
Kommentar:	Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er asfaltert med gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Øvrige arealer er opparbeidet med plen-arealer.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.
Utbyggingspotensiale	Det anses ikke som mulig med utbygging av eksisterende bygningsmasse eller tilbygging på tomten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Bygget ligger "midt" i Kløfta sentrum med meget god eksponering. Området rundt består av næringsvirksomhet samt boligbebyggelse.
Transport og kommunikasjon	Kort gangavstand til tog, buss og øvrig kommunikasjon. Kort vei til E6.
Parkering	Parkeringsmuligheter på egen tomt.
Andre forhold	Det er ikke fremlagt forsikringspolise. Forsikring må dokumenteres ved pantsetting.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontorbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse: Bygget er utleid.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	253		
2. etasje	114		
Sum bygning:	367	0	

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt.

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet og tegninger. Summering av arealene vil ikke nødvendigvis gi tilsvarende areal som opplyst i en byggesøknad grunnet andre beregningsregler i Norsk Standard.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Arealer er omtrentlige.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Drenering under asfalterte arealer, antatt eldre drenering.

Grunn og fundamenter

Støpt dekke på mark.

Ytterveggskonstruksjon

Treverkskonstruksjon med panel på fasader med omramminger. Eldre konstruksjon

Taktekking

Flatt tak tekket med papp/membran. Eldre undertak, eldre konstruksjon og tekking

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulv med parkett/laminat/belegg.

Innvendige overflater vegg

Vegger med malte flater og malt panel

Innvendige overflater himling

Tak malte flater og malt panel i tak

Annen fast innredning

Flere toalettrom og kjøkken innredninger i bygget.

Elektrisk primæranlegg

skru og automatsikringer, eldre el. anlegg.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

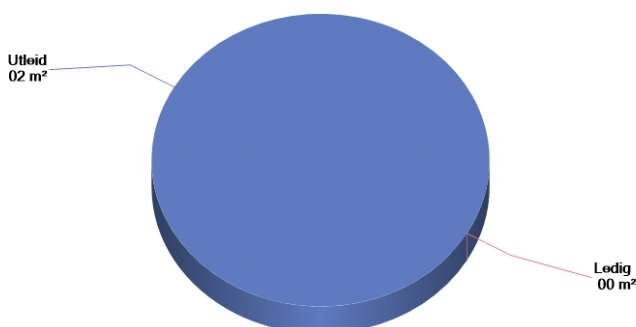
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygning											
-											
Telenor AS	1	1 m ²	90 000	90 000	1/2024	12/2044	100	90 000	90 000	1/2045	100
Tiltent leietager/Keli	1 og 2	1 m ²	485 000	485 000	1/2024	12/2044	100	485 000	485 000	1/2045	100
Sum:			575 000						575 000		
Total:			575 000						575 000		

Bransjer/leiekontrakter:

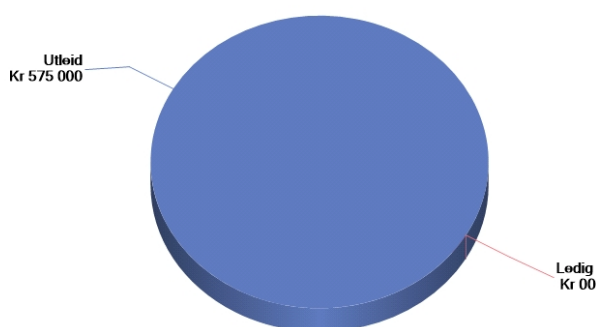
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygning											
-Næring											
Tiltent leietager/Keli	1 og 2	1 m ²	485 000	485 000	1/2024	12/2044	100	485 000	485 000	1/2045	100
-Nett											
Telenor AS	1	1 m ²	90 000	90 000	1/2024	12/2044	100	90 000	90 000	1/2045	100
Sum:			575 000						575 000		
Total:			575 000						575 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
	1	90 000	90 000	1	90 000	90 000
	1	485 000	485 000	1	485 000	485 000
Sum	2		575 000	2		575 000

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		575 000
Tap ved ledighet, 20%		115 000
Normale eierkostnader, årlig		
Eierkostnader	70 000	70 000
Eiendommens inntektsoverskudd		390 000

Kommentar eierkostnader: Primære eierkostnader:
Dette er de utgiftene en eier av en næringseiendom må regne med som et minimum av eierkostnader. Her er vedlikehold, forsikringer, administrasjon og forvaltning, revisjon samt andre kostnader. Utgifter til megling/utleie, juridiske honorarer, honorarer til konsulenter og Asset management er ikke med i prime eierkostnader men kommer med under totale eierkostnader.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **996,4 m²**

Sum areal: **996,4 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **3 500 000**

Verdi tomt: **3 500 000**

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.

Kontorbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 13 212 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 440 000

Sum teknisk verdi – Kontorbygning 10 772 000

Sum teknisk verdi bygninger 10 772 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	5,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	3,50 %
Realavkastningskrav:	3,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	390 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 390 000) når realrenten er 3,50%	11 142 857
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	11 142 857
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	11 140 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og avkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt	
Gjennomsnitt pris pr. m2:													0			

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringseiendom, Trondheimsvegen 70 , 2040 KLØFTA	996	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 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.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	5,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	3,50 %
Realavkastningskrav:	3,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	70 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	3,50 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	10
Diskontert rente:	5,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	20,0 %	F.o.m. år:	2024

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	143 750	17 500		28 750	97 500	97 500
2025	589 375	71 400		117 875	400 100	379 242
2026	604 109	72 828		120 822	410 460	368 778
2027	619 212	74 285		123 842	421 085	358 602
2028	634 692	75 770		126 938	431 984	348 704
2029	650 560	77 286		130 112	443 162	339 079
2030	666 824	78 831		133 365	454 628	329 717
2031	683 494	80 408		136 699	466 387	320 612
2032	700 582	82 016		140 116	478 449	311 757
2033	718 096	83 656		143 619	490 820	303 145
2034	552 036	63 997		110 407	377 632	221 077
Nåverdi av resultat, sum:						3 378 213

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

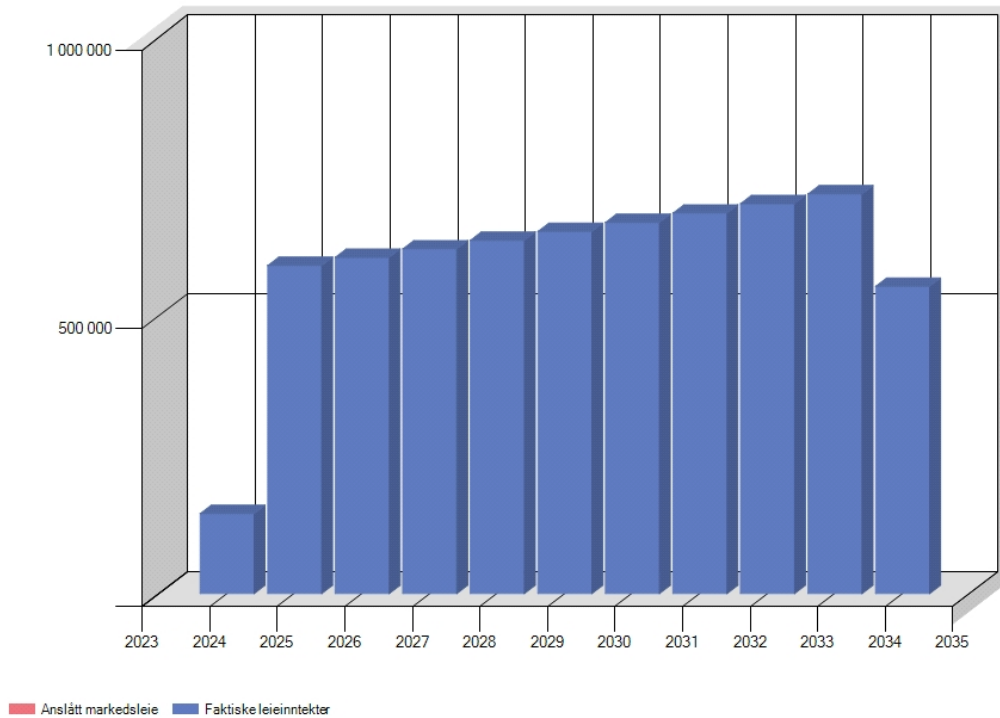
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	14 385 979
	8 421 992
3 378 213	11 800 205

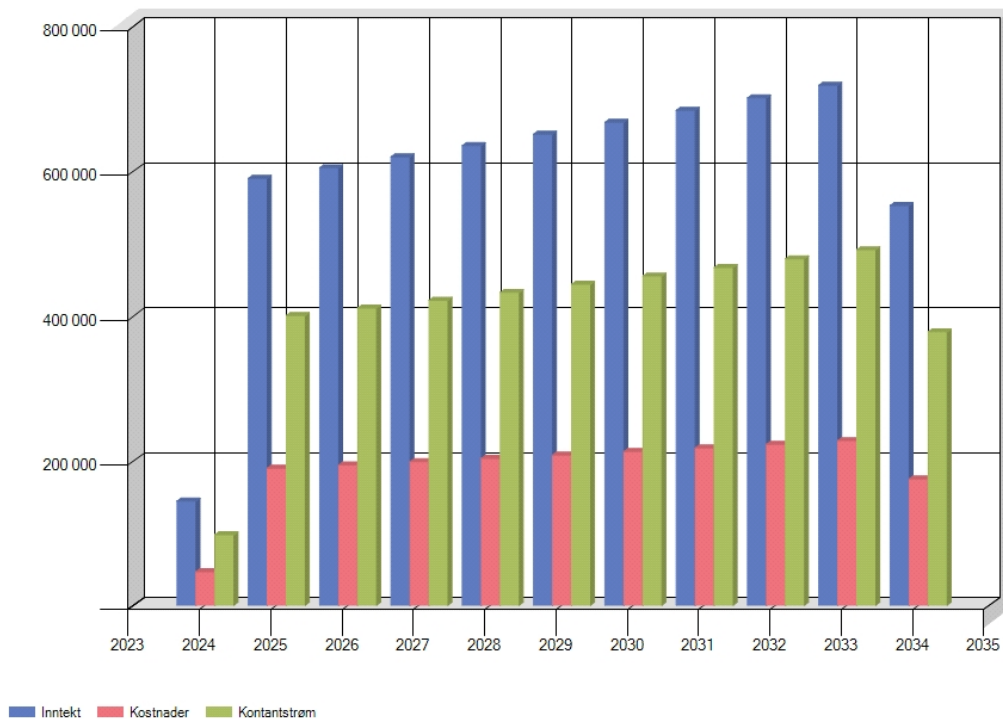
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): **3 378 213** **11 800 205**

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

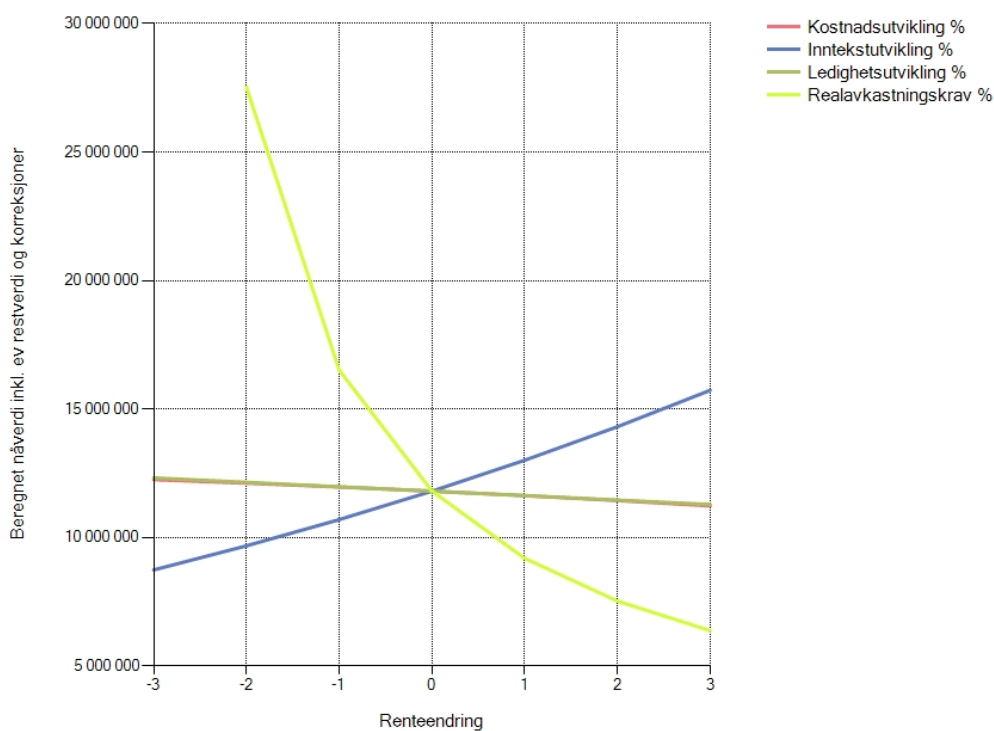


5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er en analyse for å illustrere følsomhet i nåverdiberegningen som funksjon av renteendring (%) med hensyn på parameterne.

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling og
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram



Kommentar: Det fremkommer av diagrammet at nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat vesentlig