

Verditakst næringseiendom

Matrikkel: **Gnr 568: Bnr 27 m.fl.**
Kommune: **3411 RINGSAKER KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom**
Adresse: **Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN**



Dato befaring: 18.08.2025
Utskriftsdato: 04.11.2025
Oppdrag nr: 25805

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Obron Øst AS
Tunbekkvegen 11, 2312 OTTESTAD
Telefon: 917 31 273

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Jostein Engh
Telefon: 917 31 273
E-post: jostein.engh@obron.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Mandatet: Taksere markedsverdi Amerikavegen 23, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

Rapporten skal brukes ved salg.

Denne type enklere rapport er benyttet da Nettokapitalisering og Kontantstrømanalyse av reelle leieinntekter ikke foreligger.

Eiendommen står tom og den har ikke vært i bruk eller utleid på lang tid.

Innbo og løsøre er ikke med tatt

Takstmann er sertifisert for Taksing av Næringseiendommer, i tillegg til andre takstsertifikater.

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler.

Opplysninger om årstall er gitt av eier ved befaring.

Installasjonene er ikke funksjonstestet.

Taket er besiktiget kun fra bakkeplan.

Vannet var skrudd av ved befaring.

Alt av tekniske installasjoner må funksjonstestet før kjøp.

Tegninger og ferdigattester er ikke fremlagt, lovlighet er ikke sjekket.

Bygning godkjent for riving/brenning.

Kun tegninger av tilbygget er fremlagt.

Rapportdata

Kunde:	Hnh As
Takstingeniør:	Jostein Engh
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2025. - Helge Hagen. Hnh as- Eier. - Jostein Engh. Tlf. 917 31 273

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
-------------------	----------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3411 RINGSAKER Gnr: 568 Bnr: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 522 m ² Arealkilde: Tomtearealet er hentet fra på www.eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Hnh AS, ved Helge Hagen
Adresse:	Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN
Matrikkel:	Kommune: 3411 RINGSAKER Gnr: 565 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	356 m ² Arealkilde: Tomtearealet er hentet fra på www.eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Hnh AS, ved Helge Hagen

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Kun for boenhet fra 2005.			
Grunnbokutskrift	22.08.2025	Enkel og gratis grunnbokutskrift er innhentet			
Tegninger		Tegninger av eldste del er ikke fremlagt			
Tegninger tilbygg		Tegninger oversendt fra kommunen, ikke leselig dato på tegningene.			
Eiendomsrapport fra Norkart	18.08.2025	Fremlagt			
Ferdigattest for boenhet	31.05.2005	Fremlagt			

Tegninger		Tegninger for eventuell ombygging til leiligheter			
Eiendomsrapport	07.11.2013	Bygning godkjent for riving/brenning			
Eiendomsverdi.no	22.08.2025	Innhentet			
Eier		Eier var med å ga opplysninger om eiendommen			

Eiendomsdata

Eiendommen ligger på på Tingnes i Ringsaker, landlig beliggenhet.
Næringsbygg med administrasjon del og lagerhaller som tidligere produksjonshaller.
Uteområde mest med gressplen, skrående terreng.

Adkomst: Privat veg. Kostnader med vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Bolighuset Amerikavegen 23, har innkjøring over eiendommen, parkerer også på denne eiendommen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bolighuset Bolig huset Amerikavegen 23 har vann fra dette bygget, tilkoblet i nord-vest hjørne.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Grunnbok: Servitutter, bestemmelser om vann og avløpsledninger, tinglyst 6/10-1980.

Reguleringsplan: Nei. Kommuneplan: Ja.

Kartverket opplyser: Bygning godkjent for riving/brenning.

Eier opplyser om riving/brenning:

Det var i en periode ment at bygget skulle ombygges til leiligheter. Vi fikk da tillatelse til å rive litt vegg for å få til en god teknisk løsning.

Det har aldri vært intensjon om å rive eller brenne hele bygningen.

Beskrivelse av tomt

Hellende tomt i sørhelling.

Det er innkjøring til bygget fra to sider.

Området rundt:

Jordet på oversiden av eiendommen.

Det er etablert en grøft med rør på oversiden av bygget, med kum og sluk, som skal led overvann fra jordet bort fra bygget.

Ved spesielle forhold kan mye vann fra gjordet renne mot bygget. Viktig at vann ledes bort.

Konferer med eier om forholdene.

Det bør etabler en mer permanent løsning med bedre grøfte og voll som vil lede vann bort fra byggene.

Støttemur med skader og manglende rekkverk.

Feil på avløp

Avløpsanlegget må sjekkes og må påregne utbedringer og nyetableringer.

Avløpsrørene fra bygget går via en kum på sørsiden av bygget, og videre til kommunalt nett eller direkte til renseanlegget med private rør. Ukjent hvor de rørene går.

Det må sjekkes med kommunen.

Overvann (takrenne vann ol.) går også til den samme kummen, så ved mye nedbør kan kummen bli full, det hender at kloakk opp av sluket inni bygget i underetasjen.

Bygnings beskrivelse.

Bygget i 1972, tidligere bygg på eiendommen brant ned.

Opprinnelig bygg er bakere/ vestre del og del mot sør, et L bygg.

Bygg i mur konstruksjoner. En etasje og kjeller/ underetasje.

Tilbygget del er uten kjeller, bygget i mur og 2.etg. i trekonstruksjoner .

Tilbygget i 1987.

Standard på bygget fra byggeårene fra 1972 og 1987.

Ferdigattest på boenheten fra 2005.

Ny taktekking på eldste del, taktekkingen ble bygget opp på eksisterende. Ukjent når taket ble bygget om, men det kan være over 20 år siden.

Utvendig er det ikke utført mer en normalt vedlikehold. Unntatt nyetablering av taktekkingen på eldste del.

Vinduene er veldig slitt og bør skiftes.

Murvegg med hull etter rørgjennomføringer, et åpent hull i veggen som må tettes.

Kledningen trenger overflatebehandling og vedlikehold.

Taktekkingen må sjekkes nærmere, taket er kun besiktiget fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp må repareres, en del nedløp er ikke tilkoblet takrenner.
Noe rust i gradrenner, dette må utbedres raskt før det oppstår skader og lekkasjer.
Busker og trær som vokser inn til bygget må fjernes.
Utvendig trenger bygget vedlikehold og noe reparasjoner.

Innvendig.
Kjeller. Tidligere lager og produksjons lokaler.
Betong og mur konstruksjon.

1.etg. Tidligere lager og produksjons lokaler.
Betong og mur konstruksjon.
Tretakkonstruksjon.

2.etg. Innredet, tidligere adm., spiserom, garderobe, bad og toaletter.
Del av etasjen er tidligere brukt til bolig, ingen fremlagte dokumenter på at bygget er godkjent som bolig.
Trekonstruksjon.

Tekniske installasjoner.

Installasjonene er gamle og slitt. Det meste trenger oppgraderinger og nyetableringer.

Bergvarme pumpe er montert, tilkoblet radiatorer og vannbåren gulvvarme i gulvet i 1.,etg. på tilbygget.
Sentral oljefyr med to oljetanker i kjeller, som tidligere driftet varmeanlegget er ikke fjernet fra bygget. Det er ikke lov å fyre bygget med fossil olje
Ukjent tilstand på radiatorer og gulvvarme anlegget.
Anlegget må sjekkes nærmere må påregne utbedringer og nyetableringer.
Har ikke vært i drift på lang tid.

EL.
Eget tavlerom i kjeller på eldste del, mye av anlegget er nok over 50 år.
Deler av anlegget i 1. og 2. er demontert og fjernet.
Anlegget må sjekkes av fagfolk, må påregne større oppgraderinger og utbedringer.

Vann og avløpsanlegg fra byggeårene.
Noe rør i 2.etg er tidligere utskiftet eller ettermonterte.
Utbedringer og nyetablering må påregnes, pga alder.

Støvavsug.
Tidligere snekkerverksted hadde støv/ flis- avsug, et eldre anlegg som også må ha utvidet kontroll og sjekk før det kan tas i bruk igjen.
Må påregne større oppgraderinger og utbedringer.

Kompressor for trykluft i tidligere produksjonslokalene.
Ukjent tilstand, må påregne service og reparasjoner.
Brannslager i 1. og 2.etg. Ukjent tilstand, må påregne service og utskiftninger.

Installasjoner og overflater i 2.etg.

Flislagt stort bad.
Kjøkken med kjøkkenøy.
personalavdeling med to wc-rom, bøttekott, badstue og gang.

Overflater med gulvbelegg og parkett.
Vegger med malte plater og malt strie.
Skråhimlinger kledd med panel.

Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsvurderingen.

Eiendomsmarkedet i dag er preget negativt av relativ høy rente og den høy prisstigning generelt.

Eiendommen beliggenhet har her mye og si.

Her er det landlig og med liten aktivitet bortsett fra landbruksaktiviteten i området.

Utleie for lager eller mindre verksted- bedrifter el. som jobber opp mot landbruk kan være aktuelle kjøpere.

Takstmann kjenner ikke til noen sammenlignbare eiendommer med noe lik beliggenhet som er solgt i senere tid.

Ved et eventuelt salg er det ikke mulighet for å få igjen teknisk verdi + tomtepris med dagens beliggenhet.

Arealer

Kjeller. BTA 266 m² Bra 237 m²

1.etg. BTA 446 m² Bra 470 m²

2.etg. BTA 196 m² Bra 192 m²

Sum. BTA 908 m² Bra 899 m²

Arealene har avvik.

Arealer fra tegninger og innvendige oppmålinger.

BTA- Bruttoarealet er beregnet ut fra oppmålt bruksareal.

Beregning

Teknisk verdi bygninger Byggekostnader og dagens tekniske verdi.	Kr 24 000 000,- Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr - 15 500 000,- Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr 8 500 000 Sum dagens teknisk verdi.	8 500 000
Tomte verdi	Råtomt verdi Kr. 500 000,- Opparbeidelse Kr 200 000,- Minus alder og slitasje er vurdert til ca 30% Kr- 200 000,-	500 000
Potensielle leieinntekter Leieinntekter- Kapitalisert verdi	Når det ikke leieinntekter på eiendommen er potensielle leieinntekter brukt som et av grunnlagene for å finne markedsprisen. Potensielle leieinntekter kan være utleie av lagerplasser for båter, campingvogner og bobiler eller lager plass for mindre bedrifter. Da eiendommen med akseptabel avstand og reisetid fra Hamar, Gjøvik, Moelv og Brumunddal Det kan det leies ut ca. 50 plasser, til en årlig pris på kr. 4000,- eks. mva. = Kr 200 000,- Utleie av 2.etg.til lag, foreninger eller kontor= Kr.100 000,- eks. mva. Årlige leieinntekter Kr. 300 000,- eks. mva. Driftskostnader er vurdert til: Kr 80 000,- Kommunale avgifter, kr. 22 000,- Kostnader privat veg, kr. 3 000,- Forsikringskostnader, kr. 35 000,- (Skjønnsmessigs vurdert, 40 kr pr m ²) Nødvendig reparasjoner, kr. 20 000,- Realrente er på 11%. Kapitalisert verdi er 2 730 000,-	2 730 000

Matrikkel: Gnr 568: Bnr 27 m.fl.
Kommune: 3411 RINGSAKER KOMMUNE
Adresse: Amerikavegen 19, 2350 NES PÅ HEDMARKEN

Obron Øst AS
Tunbekkvegen 11, 2312 OTTESTAD
Telefon: 917 31 273



Markedsverdi Kr. 2 750 000,-	Markedsvurderingen. Eiendomsmarkedet i dag er preget negativt av relativ høy rente og den høy prisstigning generelt. Eiendommen beliggenhet har her mye og si, da den ligger et godt stykke unna trafikkerte hovedveier og ander sentrumsnære områder. Takstmann kjenner ikke til noen sammenlignbare eiendommer med noe lik beliggenhet som er solgt i senere tid. Ved et eventuelt salg er det ikke mulighet for å få igjen teknisk verdi + tomtepris med dagens beliggenhet. Markedsverdien er satt ut fra kapitalisert verdi ut i fra vurderte leieinntekter ved endret bruk	2 750 000
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

OTTESTAD, 04.11.2025

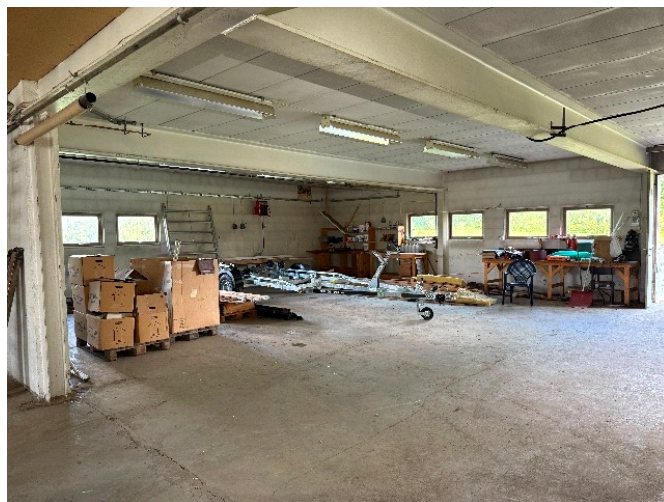
Takstmann Jostein Engh
Telefon: 917 31 273

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



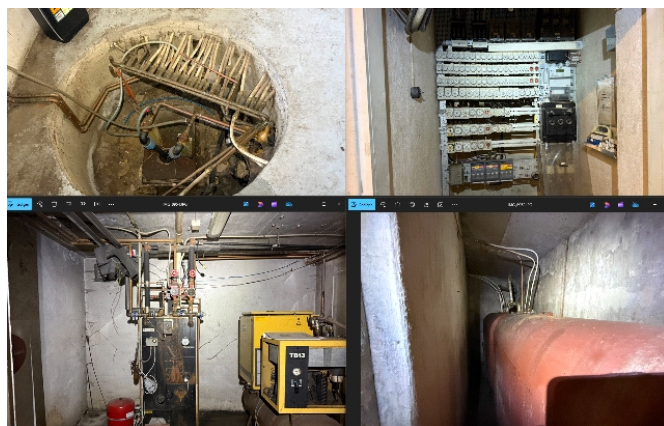
Sørsiden, opprinnelig del



Nord-øst hjørne 1.etg. i tilbygget



Taktekking etablert opp på opprinnelig tak på eldste del



Gulvvarme rør tilbygg 1.etg.- Tavlerom fra 1972.
Oljefyr og kompressor - To olje tanker