

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

VERDITAKST
OVER
NÆRINGSEIENDOMMEN.

Kaptein Dreyers veg 29, 2270 Flisa.
Gnr. 98 Bnr. 16.

i
Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 09.07.2024
Rapport skrevet av: Øystein Opås

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Verditakst.



På oppdrag fra leder på teknisk drift i Åsnes kommune, Per Åge Skolegården, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Televerkshuset, Kaptein Dreyers veg 29, Gnr. 98 Bnr. 16 i Åsnes kommune.

Besiktigelsen fant sted 09.07.2024, med vaktmester Øystein Grønvold som låste opp og gav meg tilgang til byggene, befarings foregikk på egenhånd. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Taksten er kommet istand da kommunen ønsker å selge eiendommen.

Hjemmelshavere er: Åsnes Kommune, Rådhusgata 1, 2270 Flisa.

Taksten er sendt digitalt til: PerAge.Skolegarden@asnes.kommune.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Tegninger for hovedbygning.
- Opplysninger om forsikring og kommunale avgifter.
- Oppsett over kommunale avgifter.
- Innsyn i grunnboka for leieforhold med Telenor. Opplyst om dagens leie.

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 lokaler med mulighet for utleie.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Telehuset med sin bebyggelse ligger inntil riksvegen, Kaptein Dreyers veg, inntil kommunesentrum på Flisa. Asfaltert adkomstveg frem til eiendommen som har en rektangulær utforming. Gruset og asfaltert adkomst og parkeringsareal, samt lagringsplass, tomten ligger i et flatt område og grenser mot landbruksareal. Området er planlagt for næringsformål, men det påhviler innsigelse fra Statens vegvesen, grunnet gammel kommuneplan med planlagt veg forbi Flisa sentrum. Det jobbes med ny reguleringsplan slik at SVV innsigelse løses ut. Det betyr at dags dato påhviler bygge- og delingsforbud på eiendommen. HOV har kommet med innspill om at området ønskes til fremtidig utvikling av helse, omsorg og velferd i kommunen, tomten er ikke inngjerdet, noe vegetasjon i tomtens ytterkant.

Tomtens størrelse: 3888 m².

Byggenes bruttoareal: (Omtrentlige bruttoareal på grunnplan.)

Hovedbygg med garasje, 800 m² herav garasje på 140 m².

Scenebygg, 26 m².

Grillhytte, 23 m².

HISTORIKK

Tidligere bruk som manuell telesentral, etter flyfoto og tegninger fra ca. 1950, senere tilbygget 1963, 1973 og 1985 og senere oppgradert og tilpasset brukere av bygget, benyttet til nærradioen, Solørradioen. Scene og grillhytte ble bygget ca. 1998.

Telenor har fortsatt leieavtale på del av bygget oppgitt til 112 m² etter leiekontrakt.

FORSIKRING

Eiendommens bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Felles polise 91196184.

Hovedbygg er fullverdiforsikret. Årlig samlet premie på kr.10.564,-

OPPARBEIDELSE AV TOMT VED BEBYGGELSE

Tomteareal på **3888 m²**.

Tomten er opparbeidet med gruset og asfaltert adkomst og parkering, ytterkant med naturtomt med vegetasjon. Tomten er flat, grenser mot riksvegen. Tomten er ikke inngjerdet.

Hovedbygg er tilknyttet kommunalt vannanlegg og privat kloakkanlegg hvor pålegg kan forekomme grunnet alder og utførelse, elektrisk kraft og fiber.

BEBYGGELSE

Eiendommen er bebygget med hovedbygg med garasje, øvrige bygg med redusert omtale.

Alle areal er etter utvendig oppmåling ved befaring, mindre avvik kan forekomme grunnet vanskelig adkomst, derfor benyttet hele 10 er verdier.

Bebyggelsen består av:

Nr.	Bygning.	Oppført ca./ restaurert	Grunnflate.
1	Kontor og lagerbygg.	1960-tallet, tilbygget 1963-1985.	660 m ²
2	Garasje	1985.	140 m ²
Samlet bruttoareal for alle bygg.			800 m ²

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Hovedbygg.

Grunnet svakt tegningsgrunnlag er historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner usikre. Bygget på støpte betongmurer og støpte gulver i bygget, ukjent om isolering under støpte og armerte gulver, mindre høydeforskjeller og deler kan være oppforet med tregulv.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig teglforblendet spekkmur og med steinplater på øvre del,, overgangsbeslag er montert. Trevinduer med isolerglass fra forskjellige tidsperioder, solavskjerming på noen vinduer mot sør. Flere type inngangsdører, treverk med vindusfelt og ståldør. To inntrekte innganger til bygget og en stor kjøreport til garasje med montert ventilasjonsanlegg.

Stedsbygget flatt/svakt skrånende tak på limtredragere, derover selvbærende plater, isolasjon og tekking med stående platebeslått gesims med tekking ført opp under toppbeslag. Taknedløp dels i takutstikk og enkelte innvendige taknedløp, usikker om det ligger varmekabel, taket er opplyst ble omlagt ca. i 2000, taket er oppdelt i flere avdelinger.

Eldre del av taket med møne og svakt fall ut mot stående gesims, bordtak med tekking og innvendig himling av siporex elementer.

Innvendige trevegger i all hovedsak med malt platekledning i hoveddel av bygget, mens vegger rundt garasje/teknisk rom i ende har murte og pussede vegger med malte overflater. Innvendige malte tredører til de forskjellige rom, enkelte lyddører.

Planet er innredet med telesentral, ikke tilgjengelig, garasje/teknisk rom, kontorer, oppholdsrom, kjøkken, teknisk rom, garderober, toalettrom, lagerrom og gangareal. BTA på 660 m².

Innvendige overflater med betong eller belegg på gulver, panelte eller plateklede vegger og himlinger, dette i hovedsak, ukjent om isolering av konstruksjoner. Toalettrom er innredet med klosett og servant, en er tilpasset HC-toalett. Oppvarming med panelovner og balansert ventilasjon tilknyttet varmelementer. Bygget er tilknyttet kommunalt vann- og privat avløpssystem hvor pålegg kan komme.

Det er elektrisk opplegg i huset tilpasset tidligere og nåværende drift, studio. Oppgradering er påregnelig. Naturlig avtrekk fra våtrom i bygget.

Det er montert brannslanger i bygget og brannvarsling tilknyttet sirene. En kjøper anbefales gjennomgang med bygningskyndig for planlegging av vedlikeholdsplan før kjøp av eiendommen. Dette da det ikke blir utarbeidet tilstandsrapport før salg.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje

Bygget som stolpebygg med asfaltert gulv i hele bygget, kun ett rom er besiktiget, oppdelt til flere adskilte rom. BTA på ca. 140 m². Spikerslag mellom stolper for utvendig kledning med profilerte metallplater. En langvegg med panelte stedsbygde skyveporter for innlasting. Stedsbygget selvbærende pult-sperretak er tekket med profilerte metallplater uten undertak, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget inntil og i vinkel ut fra hovedbygget på eiendommen. Overganger mellom bygg bør kontrolleres. Bygget har normalt vedlikehold.



Scene.

Bygget på punktfundament med trebjelkelag med sponplater. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, ingen innvendig oppdeling. Stedsbygget selvbærende pult-sperretak er tekket med profilerte metallplater, mangler takrenner. Bygget tretrapp opp til inngangsdør scene fra baksiden. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget, normalt vedlikehold.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Grillhytte.

Bygget på enkle fundament med impregnert rundstokk som bunnsvill for hjørnestolper. Tregulv i bygget, rekkverk på 5 sider av hytten. Stedsbygget sekskantet tak er tekket med bord og pappshingel, mangler takrenner. Grillplass midt i hytten. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har normalt vedlikehold.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader i eksisterende standard:

Nr.	Bygningstype		Nedskrevet tekn. verdi	Nybyggsverdi.
1	HOVEDBYGG M/ GARASJE	Kr.	10.000.000,-	22.000.000,-
2	SCENEBYGG.	Kr.	150.000,-	250.000,-
3	GRILLHYTTE.		60.000,-	100.000,-
	Sum normale bygge kostnader	Kr.	10.210.000,-	22.350.000,-
	Tomteverdi inkludert opparbeiding.	Kr.	2.500.000,-	
	Teknisk verdi av takstobjektet	Kr.	12.710.000,-	

UTLEIE FORHOLD

Leie betalt fra Telenor med halvårlig første del av 2024 med kr.60.919,- Leiekontrakt er ikke fremlagt, men opplyst, justeres med 80 % av SSB indeks.
Øvrig del brukes av eier.

KONKLUSJON

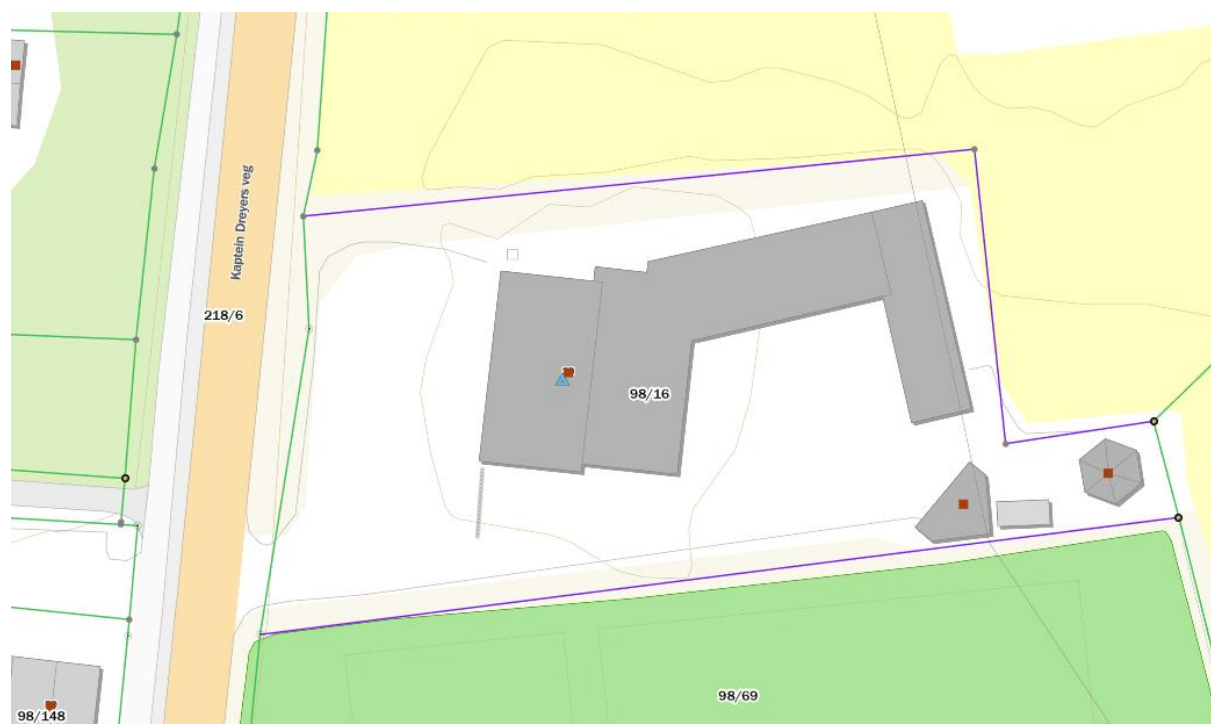
Den fremviste eiendom har en beliggenhet og istandsetting som gjør den vanskelig omsettelig for god forrentning på kort sikt grunnet bestemmelser. Området er planlagt for næringsformål, men det påhviler innsigelse fra Statens vegvesen, grunnet gammel kommuneplan med planlagt veg forbi Flisa sentrum. Det jobbes med ny reguleringsplan slik at SVV innsigelse løses ut. Det betyr at dags dato påhviler bygge- og delingsforbud på eiendommen. HOV har kommet med innspill om at området ønskes til fremtidig utvikling av helse, omsorg og velferd i kommunen. Dette er hensyntatt ved valg av forrentning. I leieinntekter/ avkastninger er det i tillegg gjort fradrag for de til enhver tid nødvendige investeringer som man vet kan komme. I takstkonklusjonen er det tatt hensyn til normale leiepriser for området for tilsvarende bygg. Det er hensyntatt fremtidig verdi grunnet meget god beliggenhet, sentrumsnært.

Stipulert og faktisk leie for bygget. BTA - areal.			
Utleie til Telenor. 112 m ² a 300,- omtrentlig	122.000,-		
Kontorareal. 512 m ² a 600,-	307.200,-		
Isolert garasje/teknisk rom. 36 m ² a 300,-	10.800,-		
Stolpe garasje/carport. 140 m ² a 200,-	28.000,-		
Leie for tomteareal til lagring 1500 m ² a 30,-	45.000,-		
Samlet leie på eiendommen og bygning.	513.000,-		513.000,-
Offentlige utgifter, inkl. eiendomsskatt, stipulert		15.000,-	
Forsikringskostnader.		10.564,-	
Vedlikehold, satt til 0,4 % av bygge kostnader.		43.000,-	
Samlede driftsutgifter på bygningene, avrundet.			69.000,-
Netto leieinntekter.			444.000,-
Fradrag for usikkerhet med ledighet og uforutsette kostnader, 10 % av brutto leieinntekter, avrundet.			47.000,-
Netto leie som grunnlag for kapitalisering under.			397.000,-
Kapitalisert med 9 % gir dette en verdi.			4.411.111,-

Denne kapitaliseringsrente er lagt til grunn etter vurdering av dagens markedsrente. Taksten er avholdt etter best skjønn og overbevisning uten noen binding til eier eller mulige kjøpere. 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. Før kjøp anbefales en kjøper samarbeid med bygningskyndig for egen vurdering av eiendommen.

Salgsverdi for eiendommen, Telehuset m/sidebygg, Kaptein Dreyers veg 29, 2270 Flisa. Gnr.98 Bnr.16 i Åsnes kommune settes etter dette til avrundet kr. 4.400.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Kirkenær 26.07.2024

Øystein Opås

Øystein Opås

Takstingeniør