

Vurdering næringseiendom

Matrikkel: **Gnr 25: Bnr 67 (snr: 9)**
Kommune: **3451 NORD-AURDAL KOMMUNE**
Adresse: **Valdresvegen 3E, 2900 FAGERNES**



Dato befaring: 09.04.2024
Utskriftsdato: 19.04.2024
Oppdrag nr: 2024127

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94

Sertifisert takstingeniør:

Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 951 54 786
E-post: vidar@takstmann.com
Rolle: Uavhengig takstmann



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 takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere eiendomsseksjon 9 under 25/67 i Nord-Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på stedet, samtale med eier og gjennomgang av dokumentasjon.

Det er forutsatt i takstdokumentet at eiendommen er godkjent til dagens bruk, og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes følgende hvis ikke annet er opplyst:

- at oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader på bygningen eller svikt ved den bygningsmessige tilstand
- at dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan
- at eiendommen er fullverdiforsikret
- at gjeldende brannkrav er tilfredsstillt
- at det ikke foreligger ikke-oppfylte pålegg på eiendommen, servitutter, eller liknende som kan påvirke eiendommens verdi
- at eiendommen er fri for forurensede masser
- at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
- at mottatt muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

Rapportdata

Kunde:	Mette Tandberg
Takstingeniør:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.04.2024. - Stian Hagen. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3451 NORD-AURDAL Gnr: 25 Bnr: 67 Seksjon: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	396,2 m² Arealkilde: Areal er hentet fra matrikkelen og gjelder hele eiendommen 25/67
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 56/824
Sameiets navn:	Haugendegården boligsameie
Hjemmelshaver:	Mette Tandberg
Adresse:	Valdresvegen 3E, 2900 FAGERNES

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan "Fagernes sentrum"4	14.03.1988				Ja
Matrikelopplysninger (ambita.com)	19.04.2024			3	Ja
Fremvist dokumentasjon fra eier					

Beliggenhet

Eiendommen ligger inntil E16 sentral i Fagernes. Det er gode profileringsmuligheter mot E16 og gangarealer som passerer lokalene.

Adkomst/parkering

Det er adkomst direkte fra offentlig vei. Det følger ikke egen biloppstilling til eiendommen/seksjonen.

Areal og regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Fagernes sentrum" fra 1988.

I reguleringsbestemmelsene er det angitt maksimal utnyttelse av tomt tilsvarende 100 % av tomtens areal. Eiendommen ligger i område E20 og utnyttelse inkluderer flere andre området samlet som et kvartal.

Bygningen består av 2,5 etasjer med forretningslokaler i 1. etasje og leiligheter i etasjene over. Det er adkomst til seksjonen direkte fra fortauet som går langs E16

Bygning

1. etasje seksjon 9: 56 m² BRA. Kontorlokaler/butikk og tilhørende toalett og spiserom.

Byggeår er ifølge matrikkelen 1986. Butikklokaler er i god stand og ble modernisert i 2018. I 2023 ble hele bygningen renoverert utvendig.

Konstruksjoner:

Grunnmur/fundamenter av betong. Hoveddelen av bygningen er bygget av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. På hele fasaden mot E16 er det store vinduer og inngang direkte til seksjonen. Taktekking er betongtakstein. Etasjeskille mot leilighetene over er elementdekke av betong/lettbetong.

Innvendige overflater:

Vegger er kledd med MDF. Himlinger har synlig, malt elementdekke og systemplater under senket himling. Gulvene er hovedsakelig belagt med klikkvinyl.

I spiserommet er det montert en enkel innredning. Toalett med WC, skyllekum og varmtvannsbereder til seksjonen. Elektriske installasjoner er oppgradert med bl.a. jordfeilautomater og egen terminal/måler. Oppvarming med panelovner.

Reoler og annet løsøre er ikke medtatt ved vurdering av eiendommens konkluderte markedsverdi.

Leiemarked/inntekter

Deler av seksjonen leies ut til Vekstra Regnskap AS med løpende leieperiode og 3 måneders oppsigelse. Årlig leie er 55.200,- (kr. 4.600,-/mnd). Resten av lokale har eier benyttet til egen virksomhet som har betalt samme leie. Samlet inntekt er i dag kr. 110.400,- som tilsvarer 1.970,-/m² (bruksareal). Dette er vurdert å være høyere enn normal markedsleie og ved beregning er denne derfor justert til kr. 1.400,-. Dagens felleskostnader er kr. 728,-/mnd og dekker forsikring og brannvarslingsanlegg. Kommunale avgifter er oppgitt til å være kr. 500,-/kvartal, men som vil variere mht. vannforbruk. I tillegg vil det være kostnader til seksjonens eget vedlikehold.

Beregning av teknisk verdi på bygning/seksjon er ikke utført.

Avkastning/forretningsverdi

Med bakgrunn i en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og bruk, er det benyttet følgende avkastningskrav:

Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav er satt til 6,5 %. Renter er basert bl.a. på løpende leieinntekt som er sammenstilt med normal leiemarked/-pris i området. Seksjonen ligger litt utenfor den delen av sentrum av Fagernes som publikum først og fremst går. Lokalene vil derfor være best egnet til kontor eller en type spesialforretning. Dagens leieinntekt vurderes å være forholdsvis høy og det er derfor lagt til grunn en noe lavere normal leieinntekt. Samtidig er antall kvadratmeter utleide arealer lite og total leiekostnad for leietaker vil totalt bli relativt liten, delvis avhengig av hvilken bransje. Ved beregning er det er lagt inn 5 % ledighet, f.eks ved bytte av leietaker og/eller oppsigelse. Eiendommens attraktivitet og kurans vurderes å være god.

Det er lagt til grunn brutto leieinntekter kr. 78.400,-.

Eierkostnader (vedlikehold, administrasjon, etc.) er satt til kr. 250,-/m² som gir årlig kostnad kr. 14.000,-. 5 % generell ledighet utgjør kr. 3.900,-.

Eiendommens årlige overskudd er beregnet til kr. 60.500,-. Kapitalisert verdi med kapitaliseringsrentefot på 6,5 % gir kapitalisert verdi kr. 930.000,-.

Beregning		
Markedsverdi	Eiendommens årlige overskudd er beregnet til kr. 60.500,-. Kapitalisert verdi med kapitaliseringsrentefot 6,5 % gir avkastningsverdi kr. 93.000,-. Denne type lokaler benyttes ofte av eier selv og det tilsier en noe høyere salgsverdi enn direkte avkastning. På grunnlag av ovenstående beregninger vurderes normal salgsverdi å være kr. 1.000.000,-.	1 000 000

GOL, 19.04.2024



Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 32 07 44 94

3451/25/67/0/0

Valdresvegen 3A

2900 FAGERNES

Denne matrikkelenheten er seksjonert

Oppsummering

- Seksjonssameie med adresser (9)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (13)
- Matrikelens adresser (5)
- Bolig- og bygningsopplysninger (0)

Seksjonssameie med adresser

Matrikkel	Kommune	Gateadresse	Husnr	Postadresse	Formål	Sameiebrøk
3451/25/67/0/0						
3451/25/67/0/1	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 D	2900 FAGERNES	BOLIG	77/824
3451/25/67/0/2	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 D	2900 FAGERNES	BOLIG	60/824
3451/25/67/0/3	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 C	2900 FAGERNES	NÆRING	126/824
3451/25/67/0/4	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 B	2900 FAGERNES	NÆRING	70/824
3451/25/67/0/5	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 A	2900 FAGERNES	BOLIG	153/824
3451/25/67/0/6	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 A	2900 FAGERNES	BOLIG	119/824
3451/25/67/0/7	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 A	2900 FAGERNES	BOLIG	61/824
3451/25/67/0/8	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 A	2900 FAGERNES	BOLIG	102/824
3451/25/67/0/9	NORD-AURDAL	Valdresvegen	3 E	2900 FAGERNES	NÆRING	56/824

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
25/07-1988	0	USKIFTE	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

3451/25/67/0/9
Valdresvegen 3E
2900 FAGERNES

Oppsummering

- Eiere (1)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (2)
- Matrikelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	13/11-1958	Tandberg Mette	1 / 1	Valdresvegen 3A, 2900 FAGERNES	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
22/10-2018	700 000	FRITT SALG	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. EIERSEKSJON	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Ja
Etableringsdato	15/10-2018	Skyld		Formål	NÆRING
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Sameiebrøk	56 / 824
Arealmerknad		Næringsgruppe		Areal	
				Arealkilde	IKKE OPPGITT

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verving / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Valdresvegen 3E, gatenr 1002, 2900 FAGERNES	30/11-2019	23	6774919.21	188081.08

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: BUTIKK/FORRETNINGSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valdresvegen 3E	H0101	ANNET ENN BOLIG	60,0		0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	VAREHANDEL, REPARASJON AV MOTORVOGNER	Bebygd areal	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	472,0
Energikilde	ELEKTRISITET	BRA annet	698,0
Oppvarming	ELEKTRISK	BRA totalt	1 170,0
Avløp	OFFENTLIG KLOAKK	Har heis	Ja
Vannforsyning	TILKN. OFF. VANNVERK	Rammetillatelse	16/08-1983
Bygningsnummer	7753489	Igangset.till	12/12-1983
		Ferdigattest	
		Midl.brukstill.	
		Tatt i bruk (GAB)	06/02-1986
		Antall boliger	4
		Antall etasjer	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				311,0	311,0				
H01				327,0	327,0				
H02	2		298,0	24,0	322,0				
H03	2		174,0	36,0	210,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6774923.23	188069.84

Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum

Revidert 14.03.88.

- §1 Disse bestemmelsene gjelder for området som på planen er vist med plangrense.
- §2 Området reguleres til følgende formål:
- byggeområder, § 25.1
 - boliger
 - forretninger
 - industri
 - offentlige bygg
 - landbruksområder, § 25.2
 - offentlige trafikkområder, § 25.3
 - fareområder, § 25.5
 - spesialområder, § 25.6
 - fellesområder, § 25.7
- §3 Etter at reguleringsplanen er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.
- §4 Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

FELLESBESTEMMELSER.

- §5 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el.- og telenett, bygging av hus, garasjer osv, skal utføres så skånsomt som mulig.
- §6 Nødvendige trafo-kiosker og teleinstallasjoner kan kreves innpasset i bygninger. De må plasseres og utformes i samråd med bygningsrådet.
- §7 Før behandling av enkeltsøknader om byggetillatelse, kan det forlanges utarbeidet illustrasjonsplan for kvartalet eller gatepartiet.

Planen skal bl.a. vise:

- planlagt og eksisterende bebyggelse
- adkomst og tomtegrenser
- felles gårdsrom, parkering og garasjer
- eksisterende og framtidig vegetasjon
- eksisterende og framtidig terreng
- byggegrenser
- etasjetall
- møneretning
- endelig avgrensning mellom felles trafikkareal og byggesoner
- dersom bygningsrådet forlanger det, skal det vises fasadetegning med nabobygninger. Farge skal angis på fasadetegningen.

- §8 Bygningsrådet skal ved behandling påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal/gateparti får en enhetlig og harmonisk utførelse. Takformen skal tilpasses omliggende bygningsmiljø.
- §9 Bygningenes etasjeantall er max. 3, med gesimshøyde 6 m regnet fra gatenivå.
Fagerlundkvartalet (E 15) tillates utbygd med max. 5 etasjer Gesimshøyde bør ikke overstige 4 etasjer regnet fra gatenivå.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- §10 Tillatt tomteutnyttelse: tillatt $\frac{\text{bruksareal} \times 100\%}{\text{tomtens areal}}$ (kap. 22.2 i byggeforskriftene) er angitt på plankartet. For sentrumskvartalene E12, E13, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21 og E22 regnes hele kvartalet som en tomt, jfr. plan- og bygningsloven §28-1.3.
- §11 Bebyggelsen skal skje innenfor de viste byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist mot fortau er de sammenfallende med formålsgrensen, for øvrig gjelder veglovens avstandsbestemmelser.
- §12 Ubebygd areal innen byggeområdet skal gis parkmessig behandling. Dette skal gjennomføres uten unødig opphold.
- §13 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- §14 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- §15 Innhegning og gjerder tillates ikke innenfor planområdet. Unntak er innhegning som er nødvendig for sikkerheten, og avgrensing av boligtomt.
- §16 Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil medføre ulempe eller være sjenerende for den øvrige virksomhet i området.
- §17 Parkeringsplasser skal opparbeides i samsvar med kommunene parkeringsnormer.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, B1 - B 11.

- §18 I områdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.
- §19 Tillatt tomteutnyttelse er 25%. For B8 og B11 er tillatt tomteutnyttelse 50%.
- §20 For tomter med mulighet for to eller flere hus, kan

byggningsrådet kreve en tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, E1 - E22.

- §21 Bygningene skal ha forretning-/kontorvirksomhet i 1. og 2. etasje, med unntak av Fagerlundkvartalet. (E15). Øverste etasje inkludert loft skal fortrinnsvis nyttes til boliger.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI, I1 - I2.

- §22 I området skal oppføres bygninger for lett industri/lager og eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Byggningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG, O1 - O4

- §23 Område O1 skal nyttes til daghjem.
- §24 Område O2 skal nyttes til brannstasjon.
- §25 Område O3 skal nyttes til skyss-stasjon.
- §26 Område O4 skal nyttes av Televerket.

LANDBRUKSOMRÅDER, J/S.

- §27 Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

TRAFIKKOMRÅDER.

- §28 I planen er vist følgende offentlige trafikkareal:
- kjøreveger
 - gågate/fortau/gang- og sykkelveg
 - annet trafikkareal (restareal)
 - parkering
 - NSB
- §29 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Tillatte avkjørsler til E-68 og Rv 51 er vist i planen. Vegetasjon som hindrer oversikten innen frisisiktsområdene kan forlanges fjernet. Terrenget innen frisisiktsområdene skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane.
- §30 For riks- og fylkesveger som i planen er vist omlagt, gjelder veglovens bestemmelser og byggeavstand inntil den planlagte omlegging er gjennomført.

FRIOMRÅDE, F1 - F8.

§31 Friområdene skal nyttes til park.
Bygningsrådet kan pålegge opparbeiding.

FAREOMRÅDE

§32 Høgspentledninger er avmerket på plankartet.

SPESIALOMRÅDER

§34 Før bygningsrådet tar endelig standpunkt i bygge- og ombyggingssaker, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator eller annen ansvarlig antikvarisk myndighet.

FRILUFTSOMRÅDER

§35 I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

FELLES OMRÅDER

§36 Felles trafikkområder for bilkjøring i sentrumskvartalene skal nyttes til varetransport, parkering etc. Endelig avgrensning mellom fellesareal og byggesoner avgjøres i illustrasjonsplan.

§37 Felles trafikkområde for gangtrafikk kan i tillegg nyttes til utendørs salgsvirksomhet for kvartalet.
Lettere konstruksjoner kan tillates satt opp i fellesområdet. Bygningsrådets godkjennelse må foreligge.

§38 Fellesområdene i ett kvartal er felles for alle eiendommene i kvartalet.