

Verditakst over eiendommen

gnr. 37, bnr. 7 i Åsnes kommune

Kaptein Dreyers veg 875

2280 GJESÅSEN
Gnr. 37 Bnr. 7
3418 Åsnes kommune

Benevnelse

Næringsbygg
Garasje

BTA

900 m²
53 m²

Normal markedsverdi

Kr. 2 600 000

Tomteareal

1 827 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.

583 383

Rapportdato

30.08.2022

Rapportansvarlig

Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Sammendrag

Kombinert næringsbygg på Sønsterud i Åsnes kommune. Beliggenhet inntil Kaptein Dreyers veg (FV 206). Adkomst fra asfaltert hovedvei. Asfaltert innkjøring. Asfalterte eller grusede parkerings- og lagringsplasser. Det foregår ingen næringsdrift ved eiendommen i dag, men bygningen fremstår med mulighet for utleie av leilighet og lokaler for utleie av forretningsdrift.

Bebyggelse med næringsbygg i 2 etasjer og kjeller. Opplyst opprinnelig byggeår ca 1945 med tilbygg eller ombygginger fra 1970- og 1980-tallet. Opplyst om noe fasadeendring og ombygging fra 2021-2022. Pågående ombygging/rehabilitering ved 1.etasje.

Næringsbygg med varierende standard og vedlikehold. Oppgraderinger av bygningsmassen og installasjoner må forventes.

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

Rømningsforhold for boenhet i 2.etasje må utredes, ingen fremlagt dokumentasjon for godkjenning for boenheter/rømning.

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

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 600 000,-

Sted og dato

Elverum, 27.08.2022



Knut Roger Furuseth

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kaptein Dreyers veg 875	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2280 GJESÅSEN	3418	Åsnes	37	7		
Område / bydel	Sønsterud						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringsbygg						
Rekvirent	Terje Græsdal						
Hjemmelshaver	Terje Græsdal og Nelly Synnøve Wardrum						
Forsikring	Gjensidige						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	27.08.2022	
Tilstede	Terje Græsdal	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Byggetillatelse fasadeendring	16.08.2022	☐	Innvilget byggetillatelse dater 09.08.2022
Diverse tegninger fra 1981 vedr påbygg hall	16.08.2022	☐	Diverse tegninger datert 13.04.1981

Premisser - generell opplysninger

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt. Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesankmerkn timer er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og lokaler med hyller/reoler og salgsvarer. Det er ikke flyttet på møbler eller annet innbo.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Kaldtloft er ikke befart, tilkomst via himlingsluke 2.etasje. Kryp kjeller er ikke befart grunnet vanskelig og mangelfull tilkomst. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon.

Arealer må anses som omtrentlige. Arealer basert på tegninger og enkle oppmålinger innenfor de enkelte seksjoner.

Eiendommens areal med 1826,6 m2 er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk.

Eiendommen er ved Åsnes kommunes kartsider angitt med en bruksenhet, avviker fra dagens bruk med næringslokaler og en boenhet.

Kombinert næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Åsnes kommune må evt kontaktes i forhold til reguleringsplan og bestemmelser. Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller verneverdige bygninger.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 826,6	Kilde	Åsnes kommunes kartsider på internett
-----------	------	-------	---------	-------	---------------------------------------

Tomtens beskaffenhet

Næringsbygg med 2 etasjer og kjeller. Noe krypkjeller under kaldtlager. Inneholder næringsdel med forretningslokaler, lagerlokaler samt boenhet. Tilkomst kjeller fra innvendige trapperom. Metalltrapp ved inngangsparti til næringslokale ved 1.etasje mot nordvest. Betongtrapp ved inngangsparti til boenhet ved 1.etasje mot sydøst. Enkle tretrapper til rampe og kaldtlager. Opplyst tilkoblet kommunalt vann og privat avløp. Asfaltert eller gruset ved kjørearealer og parkering.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger langs Kaptein Dreyers veg (FV 206) i Sønsterud i Åsnes kommune. Nærområdet bebygget med boligområder og enkelte næringsbygg.

Reguleringsmessige forhold

Antatt LNF-område med tillatt spredt bebyggelse . Reguleringsbestemmelser antas i forhold til Kommuneplanens arealdel for Åsnes kommune. Åsnes kommune må evt kontaktes i forhold til reguleringsplan og bestemmelser.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Næringsbygg	ca 1945	ca 1970, ca 1980, 2021-22
B	Garasje	ukjent	

Vernestatus

Ukjent byggeår, antatt ca 1945. Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller verneverdige bygninger.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg

Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygget i betong, tre og murverk. Bygning med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Primær oppvarming med strøm. Tilskuddsvarme ved boenhet i 2.etasje med luft/luft varmepumpe, for øvrig panelovner. Naturlig ventilasjon. Teglppe tilknyttet oljefyr i fyrrom, anlegget er ikke i bruk. Tidligere sentralvarmeanlegg med radiatorer er delvis nedmontert. Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold for boenhet i 2.etasje må utredes, ingen fremlagt dokumentasjon for godkjenning for boenheter/rømning. Det antas mulighet for takterrasse tilknyttet 2.etasje, forholdet antas å kreve søknad om bruksendring og må avklares med kommunen.

Grunnforhold

Antatt at grunnen består av sandmasser. Ingen opplysninger om problematikk tilknyttet grunnvannstand for denne bygningen.

Fundamentering

Antatt fundamentert med støpte vegger eller betongsåler til fast byggegrunn. Støpte gulv ved kjeller. Kjellervegger og grunnmurer antatt med sparesteinsbetong. Kaldtlager mot øst med stubbeloftskonstruksjoner og kryperom. Kryperom med vanskelig og dels hindret adkomst. Antatt byggegrop uten drenstiltak. Synlige tegn i kjeller ved vegger og gulv etter tradisjonell fukt. Kjeller med varierende himlingshøyder. Kjellergulv i varierende nivåer.

Bærende konstruksjon

Bærekonstruksjoner i betong, murverk og bindingsverk. Takkonstruksjoner antas som plassbyggede sperretak. flatt tak over nordvestre del av forretningslokale i 1.etasje, for øvrig saltakskonstruksjoner. Pulttak ved carport som er inntilbygget kaldtlageret.

Etasjeskillere

Etasjeskillere over kjeller hovedsakelig med betongdekker, trebjelkelag over kjeller østre del av forretningslokale (tilbygg fra 1980-tallet). Etasjeskille mot 2.etasje med trebjelkelag. Varierende himlingshøyder. Trebjelkelag antatt isolert med sagflis eller mineralull. Gulvoverflater i næringslokaler 1.etasje med vinylbelegg eller vinylfliser. Gulvoverflater ved etablerte boarealer med parkett og malte/lakkerte tregulv. Himlinger hovedsakelig med panel, malte plater og himlingsplater. Kjellerhimlinger med malt/umalt betong og stubbeloftsplater samt noe panel. Overflater med varierende bruksslitasje og utførelse. Ingen opplysninger om utførelse av etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Trebjelkelag mellom boarealer og mot kjeller samt gjennomføringer ved etasjeskillere i betong bør kontrolleres. I tillegg må overgang mellom forretningslokale og boligareal kontrolleres.

Yttervegger

Yttervegger opprinnelig del med bindingsverk eller laftetømmer og med utvendig liggende/stående betong, evt sagflis som isolering. Yttervegger tilbygg mot sydøst antatt med Leca Iso-blokk, murvegger innvendig og utvendig pusset.
 Innvendige overflater hovedsakelig med malte plater, pusset mur eller beiset panel.
 Vinduer med isolerglass og varevinduer, vinduer av blandet alder. Opplyst 6 vinduer av nyere dato.
 Laminerte ytterdører med glassfelt til næringslokale og boligdel, opplyst 2 dører fra 2021. Øvrige ytterdører som eldre tredører, dør til kaldtlager og til trapperom. Slagport ved rampe til forretningslokale i 1.etasje.

Innervegger

Innervegger med overflater og overflatebehandlinger som ved yttervegger, innervegger i bindingsverk og noe laftetømmer. Murvegger med puss og overflatebehandlinger som ved yttervegger. Noe åpent bindingsverk ved kaldtlager.
 Ingen opplysninger om utførelse av vegger i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Bindingsverksvegger samt murvegger mellom potensielle uteieenheter samt mot fellesarealer bør kontrolleres.
 Innerdører med finerte og formpressede dørblad. Dør til fyrrom uten brannklassifisering/selvlukker.

Innvendig standard

Overflater som kommentert ovenfor. Overflater av blandet alder.

Trapperom med interne tretrapper. Trapper dels uten rekkverk/håndløper og dels lave himlingshøyder i ganglinjer.

Bad 2.etasje med dusjkabinett, WC og servant. Toalettrom i 1.etasje med servant og WC samt opplegg for vaskemaskin. Toalettrom i kjeller med servant og WC. Naturlig ventilasjon.

Kjøkken 2.etasje av eldre dato. Trebaserte eller laminerte innredninger. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum. Uten opplegg oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass, avkast til friluft.
 Liten kjøkkeninnredning montert i forretningslokale, kjøkken av eldre dato.

Rørapplegg av eldre dato. Rørapplegg med kobberør, jernør, PVC og soil. Bereder i fyrrom kjeller opplyst fra 2021, kapasitet ca 200 liter. Strømtilkoblet bereder med skjøteledning til stikkontakt. Hovedinntak med PE og stoppekran med vannmåler i kjeller.

Elektrisk anlegg av blandet og hovedsakelig eldre alder. Hovedskap med porselenssikringer og måler plassert i kaldtlager, måler opplyst for hele bygget. Underskap i kjeller og i 1.etasje. Ukjent kapasitet ved hovedsikringer. Manglende kursoversikter.

Oppvarming med strøm. Panelovner ved flere rom. Tilskuddsvarme stue 2.etasje med luft/luft varmepumpe. Oljefyr i kjeller tilknyttet teglpipe, anlegg satt ut av drift. Heldekkende pipebeslag over tak. Innvendig pusset pipeløp. Sotluke i fyrrom kjeller. Ukjent tilstand ved pipe, funksjon og tilstand må kontrolleres av fagmann.

Oljefyringsanlegg i kjeller tilknyttet sentralvarmeanlegg med radiatorvarme, anleggene er satt ut av drift. Tidligere sentralvarmeanlegg med radiatorer er delvis nedmontert. Ingen opplysninger om evt nedgravet oljetank.
 Opplyst at anlegget ikke har vært i bruk i eiers eietid. Oljefyringsanlegget samt evt nedgravet oljetank må påregnes å måtte fjernes/saneres.

Takkonstruksjon / yttertak

Kaldtloft over 2.etasje med tilkomst via himlingsluke, kaldtloftet ble ikke kontrollert. Himlinger antatt isolert med sagflis. Ukjent vedr undertak.
 Saltak tekket med stålplater, tekking av ukjent alder. Flatt tak over deler av forretningslokale 1.etasje med papptekking, ukjent tekkeår.
 Montert snøfangere og stige til pipe. Manglende snøfangere ved takflate over carport.
 Renner og nedløp i metall.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Næringsbygg med varierende standard, utførelse og vedlikehold. Pågående rehabilitering, videre oppgraderinger og utskiftninger ved bygningsmassen må forventes. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med bruksslitasje og oppgraderingsbehov. Forørig mangler som forventet i forhold til elde/slitasje.
 Ingen kjente pålegg fra feier, strømløse eller andre offentlige instanser.
 Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Tekniske installasjoner

Ingen opplysninger om oppgraderinger ved elektriske og sanitære anlegg, oppgraderinger må påregnes. Funksjon og tilstand må kontrolleres av fagmann.

Er det tegn til setningsskader?	☐ Ja	☒ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☐ Ja	☒ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☐ Ja	☒ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja	☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Oppgraderinger av bygningsmassen må forventes. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med bruksslitasje og oppgraderingsbehov. Teknisk tilstand av tekniske anlegg med oljefyrings-/sentralvarmeanlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Ved flere leietagere i bygget må seksjonerings vurderes av branntekniker. Brannplaner bør utarbeides.
Rømningsforhold for boenhet i 2.etasje må utredes, ingen fremlagt dokumentasjon for godkjenning for boenheter/rømning.
Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Garasje

Beskrivelse av bygningen

Grunn antatt bestående av sandmasser. Støpte grunnmurer. Betonggulv. Yttervegger i åpent bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innervegg med bordkledning. Vippeporter til garasjer, enkel tredør til bod. Saltakskonstruksjoner tekket med stålplater. Renner og nedløp i metall. Provisorisk strøm. Bygning med slitasje.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Næringslokaler med 1.etasje og dels ved kjeller. Boligdel ved 1. og 2.etasje. Arealer anses tilrettelagt for utleie, gjenstående avklaringer ved brannseksjonering. Noe gjenstående ferdigstilling ved boligdelen i 1.etasje.
Evt annet bruk innen tilsvarende næring anses mulig.

Potensiale innenfor reguleringsplan må undersøkes ved Åsnes kommune .

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	360	300	Kjellerarealer med trapperom, toalettrom, tekniske rom og diverse lagerrom. Areal ca 300 m2 BRA.
1.etasje forretningslokale	193	175	Inndeling forretningslokale med delevegger til et rom samt liten kjøkkeninnredning. Samlet areal ca 175 m2 BRA.
1.etasje boligdel	174	155	Boligdel med stue, vaskerom, 3 soverom, ganger og 2 uferdige rom samt trapperom og kontor. Areal ca 155 m2 BRA.
1.etasje kaldtlager	73	65	Kaldtlager. Areal ca 65 m2 BRA.
2.etasje boligdel	100	85	Boligdel med stue, kjøkken, badrom, gang, trapperom og 2 soverom. Areal ca 85 m2 BRA.
Sum	900	780	

Arealeffektivitet

Kombinert næringsbygg med næringslokale, boligdel og lager.
Arealeffektiviteten anses normalt god i forhold til byggets formål. Potensiale ved kjellerdel og oppsplitting i flere boenheter.

Bygg B: Garasje

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1.etasje	53	49	Garasjeløp og bod
Sum	53	49	

Arealeffektivitet

Arealeffektivitet anses ikke av betydning for denne type bygning.

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kjeller	Areal	360 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Kjellerlokaler som lagerrom samt tekniske installasjoner. Ingen utleie.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 50,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 18 000,-
2	Beskrivelse	1.etasje forretningslokale	Areal	193 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen leiekontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 550,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 106 150,-
3	Beskrivelse	1.etasje boligdel	Areal	174 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen leiekontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 800,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 139 200,-
4	Beskrivelse	1.etasje kaldtlager	Areal	73 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen leiekontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 150,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 10 950,-
5	Beskrivelse	2.etasje boligdel	Areal	100 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen leiekontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 750,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 75 000,-

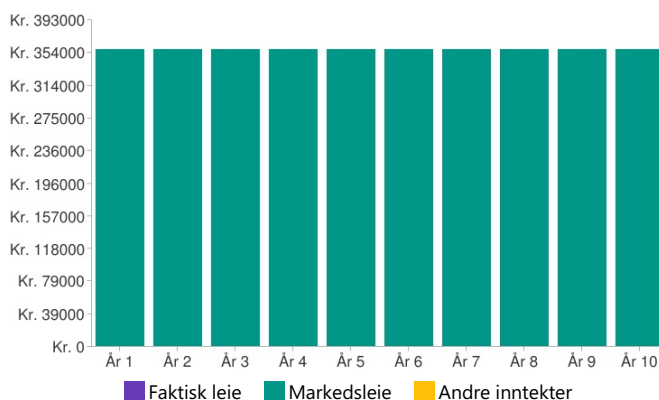
6	Beskrivelse	Garasje	Areal	53 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ingen leiekontrakter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 150,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 7 950,-
Sum			Areal	953 m ²
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 357 250,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Leieinntekter uten mva-fradrag

Ingen leieinntekter.

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 8,0 % over 10 år. Nøktern vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked.

Næringseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning.

Med et avkastningskrav på 8,0 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressen.

Inflasjon på 2,5 % pr år er et gjennomsnitt i markedet de senere år samt at prognoser fra Norges Bank og SSB har samme tendens for de nærmest kommende år.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 357 250
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 12 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 2 780		
	Forsikring	Kr. 20 000		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 90 000		
- Ledighet			Kr. 124 780	Kr. 124 780
= Netto leieinntekt			Kr. -124 780	Kr. 35 725
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 8,00 %		Kr. -1 560 000	Kr. 2 459 000

Kommentar til eierkostnader

Angitt årlig forsikringpremie for bygninger med kr 20.000,- (2021). Opplyst eiendomsskatt med kr 2.780,- (2022).

Opplyst årlige kommunale utgifter vann og avløp med ca kr 12.000,- (2021).

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca 100 kr/m² grunnet noe etterslep av vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

Kommentar

Beregnet ledighet med 10 % ved verdianalysen.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr. 20 250 000	Kr./m ² 22 500
	Verdireduksjon	50% - Kr. 10 125 000	Kr./m ² 11 250
	Teknisk verdi	= Kr. 10 125 000	Kr./m ² 11 250
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr. 265 000	Kr./m ² 5 000
	Verdireduksjon	50% - Kr. 132 500	Kr./m ² 2 500
	Teknisk verdi	= Kr. 132 500	Kr./m ² 2 500
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 10 257 500	Kr./m ² 10 763
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 365 320	Kr./m ² 200
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr. 10 622 820	

Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for leilighetsbygg benyttet.

Nedjustert byggekostnad i forhold til dagens boligstandard.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		8,00 %	Generell ledighet		10,00 %	Startdato		30.08.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	
Eiendomsskatt	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	
Forsikring	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Vedlikehold og administrasjon	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	
Netto leieinntekt	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	
Nåverdi av kontantstrøm	189 318	175 294	162 310	150 287	139 154	128 847	119 302	110 465	102 283	94 706	1 371 966
								Yield, terminalverdi		7,50%	
								Terminalverdi		2 623 267	
								Nåverdi av terminalverdi			1 215 080
								Nåverdi av kontantstrøm			2 587 046
								Tilsvarende yield i dag på			7,32%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	2 644 481	2 629 758	2 615 281	2 601 045	2 587 046	2 573 278	2 559 737	2 546 419	2 533 317	
Kapitalisert verdi	2 810 643	2 713 724	2 623 267	2 538 645	2 459 313	2 384 788	2 314 647	2 248 514	2 186 056	

Andre verdifaktorer

Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging til mindre enheter.
Ingen opplysninger om krav til forretningsdrift ved 1.etasje. Åsnes kommune må kontaktes for avklaring av reguleringsbestemmelser.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningen og lokalene er tilpasset dagens drift. Ved annen forretningsdrift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe.
Det har tidligere vært næringsdrift i lokalene ved 1.etasje med diverse endringer igjennom årene. Branntiltak må påregnes.
Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg. Kapitalisert verdi legges til grunn.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 600 000,-