

TAKSTDOKUMENT

Senterveien 8, 1930 AURSKOG

Gnr 192: Bnr 153 (snr: 5)
3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Øyvind Nåmo Rønning
Telefon: 909 91 556
E-post: oyvind@namotakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18, 0687 OSLO
Telefon: 909 91 556
Organisasjonsnr: 998 998 964

 **NÅMO**
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Dato befaring: 03.04.2025
Utskriftsdato: 10.04.2025
Dato verdisetting: 09.04.2025
Oppdrag nr: 2017058



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	5
3.3.5 Andre forhold	5
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Lavblokk.	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Demografi, områder, vekst/regresjon	9
4.3 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Teknisk verdi	10
5.2 Nettokapitalisering	10
5.3 Sammenlignbare priser	11
5.4 Kontantstrømsanalyse	11

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Bygget anses som solid med et godt næringsgrunnlag for fremtiden vedrørende utleieområdet på Aurskog. Området er etablert med boliger og næringslokale av forskjellig type. Inntekter for utleie er stipulert for gitt leiekontrakt av denne type lokaler i dagens marked. Markedsverdi er satt på grunnlag av en vurdering mellom, nåverdi og restverdien av forretningen.

Ansatt markedsverdi = 2 800 000.-
Yield % (eiendommens innt.oversk/markedsverdi*100) = 10.

Kunde:

HANNES CLINIC AS
Senterveien 8, 1930 AURSKOG. Tlf. 93021815

Formål med taksten:

Verdifastsettelse av eiendommen er vurdert opp i mot salg i et åpent marked etter dagens antatte leiepriser for denne typen lokaler.

Egne forutsetninger:

Eiendommen er vurdert ut i fra Nåverdiberegning i forhold til dagens pengestrøm og antatte forvaltning, drift og vedlikeholdsutgifter for eiere.

Verdi:

Kr. 2 800 000

Dato verdisetting:

09.04.2025

Takstingeniør:

Øyvind Nåmo Rønning Tlf.: 909 91 556

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

OSLO, 10.04.2025



Øyvind Nåmo Rønning
Telefon: 909 91 556

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Brukstillat./ferdigatt. Grunnbokutskrift Eier Infoland.no Eiendomsverdi.no				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Blokk med næringslokaler i underetasjen.

Kunde: HANNES CLINIC AS
Senterveien 8, 1930 AURSKOG. Tlf. 93021815

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 03.04.2025
HANNES CLINIC AS. Hanne Skaret. Tlf. 93021815
Øyvind Nåmo Rønning. Takstingeniør. Tlf. 909 91 556

Kunde: Hanne Skaret

Forutsetninger: 1 stk næringslokale i underetasjen i sentrum av Aurskog. Komplekset sto ferdig ca i 2023. God og moderne standard.
kontoret til kollektivtrafikk, kjøpesenter og matbutikk m.m

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Adkomst Asfaltert adkomst.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND Gnr: 192 Bnr: 153 Seksjon: 5
Eiet/festet: Eiet
Areal: 3 518 m² Arealkilde: Brutto tomteopplysninger iht. Norges Eiendommer. Felleseie tomt
Eierbrøk seksjon: Eierbrøk: 50/5435
Hjemmelshaver: HANNES CLINIC AS
Adresse: Senterveien 8, 1930 AURSKOG
Kommentar:

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens form

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt God eksponering av lokale ut mot Aurskog senter. God intern beliggenhet på Aurskog
Parkering 1 stk parkeringsplass i parkeringskjeller. Øvrig parkering etter stedets bestemmelser.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikke opplyst.
Det forutsettes at bygget er fullverdiforsikret gjennom felles forsikring i sameie.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lavblokk.

Bygningsdata:

Byggeår: 2023 Kilde: Iht. Norges Eiendommer.

Anvendelse: Utleie

Ombygging: År: 2023 Det er etablert behandlingsrom og resepsjon i lokalene etter overtakelse.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
U. etasje	56	50	Hud, fortleie, spa.
Sum bygning:	56	50	

Kommentar areal

Arealene er opplyst av hjemmelshaver. Noe avvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Boligblokk med flatt tak tekket med papp/folie. Yttervegger i bindingsverk og betong utvendige fasader kledd med tegl og trekledning. Skillende vegger og etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Grunn og fundamenter

Grunnmur av typen betong ,med støpt såle mot grunnforhold.

Ytterveggskonstruksjon

Betong og utfyllende stenderverk i tre.

Utvendige dører og vinduer

Aluminiumsdører og vinduer med isolasjonsglass.

Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon, tekket med papp/folie. Ikke undersøkt.

Innvendige overflater gulv

Fliser.

Innvendige overflater vegg

Malte overflater.

Innvendige overflater himling

Systemhimlinger. Himling med opparbeidet belysning.

Kjøkkeninnredning

Etablert kjøkkenseksjoner med enkel innredning.

Etasjeskillere

Betong.

Sanitær primæranlegg

Toaletter med servant og wc.

Soilrør for avløp og plast/kobber for vannrør.

Elektrisk primæranlegg

Fordelingskap med automatsikringer.

Det elektriske er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Elektrisk varmeanlegg

Varme via fjernvarme. Sentralvarme via radiatorer.

Annet

Det er ikke tilfredsstillende brannvarslingsplan for lokalene og må prioriteres.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

Andre forhold:

Standard

Bygget har normal standard.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

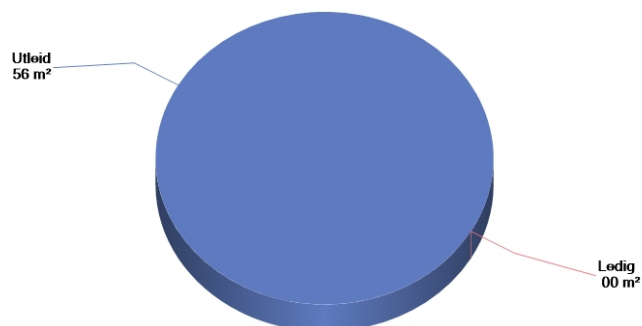
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lavblokk.											
-Næringslokale											
HANNES CLINIC AS	U-etasje	56 m ²	305 000	5 446	6/2025	12/2035	100	5 400	302 400	7/2036	100
Sum:			305 000						302 400		
Total:			305 000						302 400		

Bransjer/leiekontrakter:

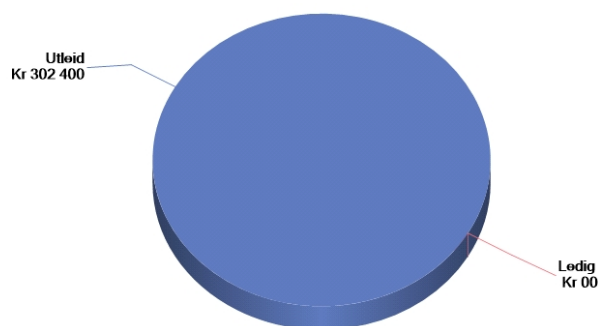
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lavblokk.											
-Kjønnhehet/behandling											
HANNES CLINIC AS	U-etasje	56 m ²	305 000	5 446	6/2025	12/2035	100	5 400	302 400	7/2036	100
Sum:			305 000						302 400		
Total:			305 000						302 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Leielokale i U-etasje.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Næringslokale	56	5 446	305 000	56	5 400	302 400
Sum	56		305 000	56		302 400

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			302 400
Tap ved ledighet, 5%			15 120
Normale eierkostnader, årlig			
Felleskostnader for seksjon		15 000	15 000
Eiendommens inntektsoverskudd			272 280

Kommentar eierkostnader: Felleskostnader er trukket fra leieinntekter.

5 Verdisetting

5.1 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.

Lavblokk.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 408 000
Teknisk utstyr	400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	20 000
Sum teknisk verdi – Lavblokk.	2 788 000

Sum teknisk verdi bygninger	2 788 000
------------------------------------	------------------

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, 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 %
Objektrisiko	2,55 %
Markedsrisiko	3,75 %
Realavkastningskrav:	9,80 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	272 280
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 272 280) når realrenten er 9,80%	2 778 367
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 778 367
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 780 000

5.3 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Speslelt		
1			0	0	0		0,00	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0
Gjennomsnitt pris pr. m2:																	0

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Senterveien 8, 1930 AURSKOG	56	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Bygget ligger sentralt med god eksponering i området.
	Størrelse	Bygget anses som fullt utbygget.
	Eksposering	Bra eksponering for utleie lokalt .
	Nytte/bruk	Utleielokaler
	Grunnforh.	Antatt faste grunnforhold.
	Adkomst	Asfaltert fra hovedgater.
	Spesielt	
Sammendrag	Bygget anses som normalt godt vedlikeholdt.	

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Dagens kontrakter er lagt til grunn, mens forvaltning drift og vedlikehold er stipulert ut fra oppdragsgivers opplysninger. Inntektsutviklingen er satt for nåværende leieinntekter og 5 år fremover med rett til fornyelse av nye 5 år iht kontrakt

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	5,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	3,50 %
Objektrisiko	2,55 %
Markedsrisiko	3,75 %
Realavkastningskrav:	9,80 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	15 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,80 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	5
Diskontert rente:	11,80 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	177 917	10 000		8 896	159 021	159 021
2026	309 575	15 300		15 479	278 796	249 371
2027	314 219	15 606		15 711	282 902	226 335
2028	318 932	15 918		15 947	287 067	205 427
2029	323 716	16 236		16 186	291 294	186 451
2030	328 572	16 561		16 429	295 582	169 227
2031	333 500	16 892		16 675	299 933	153 594
2032	338 503	17 230		16 925	304 347	139 405
2033	343 580	17 575		17 179	308 826	126 526
2034	348 734	17 926		17 437	313 371	114 837
2035	117 988	6 095		5 899	105 994	34 743
Nåverdi av resultat, sum:						1 764 935

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

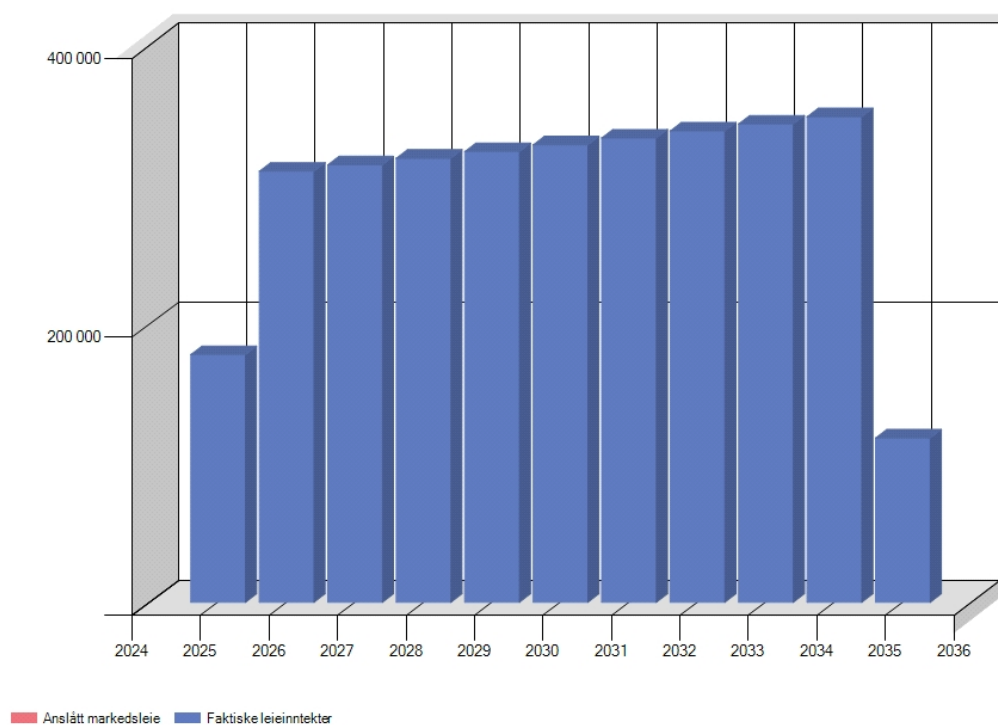
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 244 712
	1 063 551
1 764 935	2 828 485

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 764 935	2 828 485
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

