

📍 Silovegen 4 A, 2150 ÅRNES

📖 NES kommune

gnr. 168, bnr. 255



Befaringsdato: 06.01.2023

Rapportdato: 23.03.2023

Oppdragsnr.: 18126-1287



Gyldig rapport
23.03.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.



Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
23.03.2023 | JESSHEIM

HLC AS

Trondheimsvegen - Jessheim 98 B
908 58 511

Rapportansvarlig

Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
hans.petter.lindstad@gmail.com
908 58 511

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
06.1.2023	10:00:00	12:00:00	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør
			Petter Rødfoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	168	255		518.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Silovegen 4 A

Hjemmelshaver

Årnes Rør AS

Beskrivelser

Konstruksjoner og innvendige forhold

Grunn og fundamenter:

- Fundamentert med støpt armert såle til antatt fast grunn.
- Støpt plate på mark i ca. 60% av bygningen. Kjeller under ca. 40% av bygningen.

Yttervegger.

- Grunnmur av betong i kjeller. Øvrige vegger av lettklinker (leca) som er utvendig pusset og malt.
- Hovedbærekonstruksjon av betong.
- støpte etasjeskillere..

Drenering:

- Fornyet drenering rund grunnmuren ved kjeller. Synlig grunnmursplast med topplist/klemlist.

Takkonstruksjon og tekking:

- flatt oppforet tretak tekket med papp/membran. Tekkingen ble fornyet i 2020.

Vinduer/dører/porter:

- Ytterdører er metalledører med glassfelt.
- 2 leddporter en av tre fra byggeår og en av metall. Begge med el-åpnere.
- Eldre vinduer med trerammer. 2-lags isolerglass i 1. etg. doble glass i 2. etg.

Trapper/ramper:

- Innvendie støpte trapp belagt med terrazzo.
- Utvendig støpte trapper/trem ved inngang.

El-anlegg:

- 230V el anlegg av varierende alder, dels fra byggeår, dels fornyet og utvidet over årene i forbindelse med endrede behov.
- Dels skrusikringer fra byggeår, supplert med kurser med automatsikringer gjennom årene.

VVS:

- Avløpsrør av støpejern fra byggeår, dels supplert med plastrør/pvc.
- Synlige vannrør er vesentlig av kobber.
- 2 stk. 300l. varmtvannsbereder av eldre type.
- Mekanisk ventilasjonsanlegg fra Flexit installert i "verksted". For øvrig naturlig ventilasjon.

Oppvarming

- Bygningen er tilknyttet fjernvarme.
- Vannbåren varme med nyere vannrør frem til eldre tilknyttede radiatorer i støpejern fra byggeår.
- Tekniske installasjoner i kjellerrom



El-anlegg/sikringsskap i 2. etg.



Ventilasjon i verksted i 1. etg.

Bygninger på eiendommen

Næring (butikk/handel).

Byggeår: 1966 iflg. eier og datering på tegninger.

Murbygning over 2 fulle etasjer med kjeller under del av bygningen.

Støpt grunnmur. Hovedbærekonstruksjoner i betong med utfyllende vegger av lettklinkerblokker (leca).

Bygningen har gjennom årene vært benyttet som bilverksted, mekanisk verksted, butikk, arkitektkontor, bygningskontor mv. I

2. etg. som i sin helhet er tomt er det midlertidig endret innredning tilpasset siste leietaker (byggningskontorer). For tiden er kun del av bygningens 1. etg. benyttet som foreningskontor med lager (Røde+). Øvrige lokaler i bygget står tomt.



Forsikringsforhold

Bygget er forsikret i If forsikring.



Eiendomsdata

Ligger til offentlig veg, med privat stikkveg.
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannforsyning fra Årnes Vannverk AS (privat).

Arealer og anvendelse

Næring (butikk/handel):

Etasje BTA Inndeling:

- Kjeller: 100 m2 Trapperom, gang, 2 toaletter, boder, teknisk rom og lager.
- 1. etasje: 240 m2. Entre m/trapp, verksted, butikklokale.
- 2. etasje: 240 m2. Trapperom, klosett, kontorer/næringslokaler.
- Sum 580 m2

Konklusjon

Sentralt beliggende på Årnes i Nes kommune.

Eiendommen er vurdert ut fra innhentede opplysninger og besiktigelse.

Bygningen holder normal enkel standard for byggetiden.

- Det er oppgradert drenering.
- Innvendig rørapplegg for vannbåren varme er fornyet.
- Fornytt takteking.

Bygningen har ikke gjennomgått noen omfattende rehabilitering siden byggeåret. Det er derfor påregnelige oppgraderingsbehov innvendig og utvendig, herunder tekniske installasjoner. Kostnader til dette må derfor påregnes.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Teknisk verdi bygninger	10 200 000
Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv. Teknisk verdi av bygget inneholder ikke tomtetekostnader. Kostnadene er ikke spesifiserte på postnivåer i vårt oppsett i taksten.	
Fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol	-5 900 000
Fradrag i teknisk verdi er beregnet utfra at bygget er med yttervegger og bærende konstruksjoner fra byggeår. Innvendig er bygget renoveret/ombygd til butikk, kontorer, lager og fremstår i grei stand, men utidsmessig. Det er også gjort et fradrag i teknisk verdi for manglende fleksibilitet ved bygget. Byggets tekniske anlegg er noe oppgradert senere år, men elektrisk kapasitet og ventilasjon har ikke overkapasitet.	
Årlige driftskostnader	
Bygningsforsikring (lf) kr. 24.524, kommunale avgifter kr. 31.120 , privat vannverk (vannmåler) kr. 4.576: Kr. 60.000 (avrundet).	
Normal tomtetekostnad	3 000 000
Utfra sammenlignbare tomter i nærområdet, legges til grunn en spesifikk tomteverdi på kr. 3.000.000 som eiertomt.	
Markedsverdi / Nettokapitalisering	7 000 000
Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer på slike objekt.	
Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente: 2,50 %	
- Inflasjon: 2,00 %	
= Realrente, avrundet: 0,50 %	
Objektrisiko (beliggenhet) 2,00 %	
Markedsrisiko (Investeringsobjekt) 2,00 %	
Eiendomsrisiko (tilstand, teknisk standard, oppgraderingsbehov) 2,20 %	
Renteglidning (eventuell renteøkning, krav til avkastning) 2,00 %	
Realavkastningskrav: 8,70 %	
Beregnet normal årsleie:.....Kr. 1.550 / m2. BTA	
Nåverdi (inkl. evt. korreksjoner):..... Kr. 6.200.000	
MARKEDSVERDIEN ANSETTES TIL:.....KR. 7.000.000	

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eier			Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer			Innhentet	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

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

Egne forutsetninger

Det er bestilt verditaksering av eiendommen i forbindelse med planlagt markedsføring og salg på det åpne markedet. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten fysiske inngrep i byggverk eller konstruksjoner. Det bemerkes at dette ikke er en tilstandsrapport som beskriver bygningens tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler i rapporten som bør/må rettes opp. Markedsverdien er vurdert i forhold til dagens dato.

I tilfeller der den fremlagte eller tilgjengelige informasjonen er begrenset eller innskrenket, kan takstmannen måtte gjøre visse antakelser for å kunne rapportere en verdivurdering selv i mangel av fullstendig informasjon eller kunnskap. Disse forutsetningene kan være knyttet til faktiske forhold, vilkår eller situasjoner som påvirker verdivurderingen, og kan i mangel av fullstendig informasjon være det som kan regnes for å ha høyest sannsynlighet for å være korrekt. Når det gjelder forutsetninger knyttet til for eksempel eiendomsrett eller asbest, som takstmannen kanskje ikke er kvalifisert til å kontrollere selv, kan forutsetninger være ledsaget av en anbefaling om at oppdragsgiveren bør få de faktiske forhold brakt på det rene av personer som har den nødvendige spesialkompetansen. Dersom forutsetninger som er lagt til grunn, senere viser seg å ikke være korrekte, kan takstmannen måtte revidere og endre de rapporterte tallene. Taksten er foretatt som en forenklet takst uten inngrep eller målinger på konstruksjoner. Det kan ut fra byggets alder og byggemetode antas at det i tillegg til beskrevne feil og åpenbare mangler også kan finnes andre mangler som kan kreve en mer detaljert undersøkelse. Eller oppnevnelse av bestemte typer eksperter. Verdien anført i denne taksten er basert på feil og mangler som er rapportert, og at eventuelle ytterligere feil og mangler som måtte finnes, dermed kan innebære at tallene må endres. Takstmannen forutsetter at de nødvendige lovfestede tillatelser for eksisterende bygninger og dens nåværende bruk og at eventuelle pålegg for eiendommen er oppfylt. Takstmannen forutsetter at maskiner og utstyrsenheter som normalt anses å utgjøre en del av bygningens tekniske installasjoner vil følge eiendommen.

Andre bilder



Wc rom i 2. etg.



Minikjøkken i 2. etg.



Nyere metalledører i 2. etg.



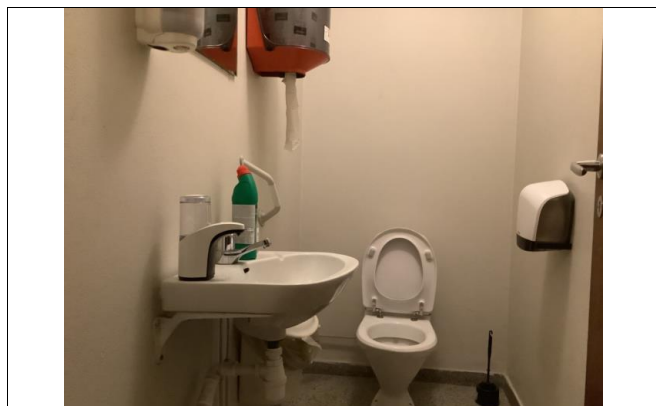
Enkel kjøkkeninnredning i 1. etg.



Nyere røropplegg for vannbåren varme.



Sikringsskap i kjeller.



Toalett i kjeller.



Tekniske installasjoner for vannbåren varme i kjeller.



2 stk vv beredere i kjeller.



Kjellerrom med liten innredning under butikklokale.



Butikklokale i 1. etg. (Mot syd og øst)



Butikklokale.