

TAKSTDOKUMENT

Storgata 1 snr 2, 1440 DRØBAK

Gnr 86: Bnr 848 (snr: 2)
3214 FROGN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør og takserer Geir Aaslund MNTF
Telefon: 988 33 365
E-post: post@byco.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
BYCO AS
Teglveien 21 B, 1400 SKI
Telefon: 988 33 365
Organisasjonsnr: 992 727 004



Dato befaring: 26.11.2024
Utskriftsdato: 11.12.2024
Dato verdisetting: 26.11.2024
Oppdrag nr: 2015832



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
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg seksjon	6
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9
5.3	Nettokapitalisering	9
5.4	Kontantstrømsanalyse	10
6	Andre bilder	12
Vedlegg:		
	Leiekontrakt	

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Teknisk verdi tomt og bygg: kr 3.500.000,-
Eiendommens forretningsverdi: kr 3.380.000,-
Kapitalisert verdi: kr 3.470.000,-
Yield: 4,7%

Kunde:

Svevik AS
Storgata 1, 1440 DRØBAK. Tlf. +4748487632

Formål med taksten:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Verdi:

Kr. 3 400 000

Dato verdisetting:

26.11.2024

Takstingeniør:

Geir Aaslund Tlf.: 988 33 365

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKI, 11.12.2024



Ingeniør og takserer Geir Aaslund MNTF
Telefon: 988 33 365

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leiekontrakt	20.01.2021		Innhentet	
Tegninger	26.11.2024			
Eiendomsverdi.no	05.12.2024			
Eier	26.11.2024			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Boligen er en 3 etasjers bygning med kjeller. Den har tidligere vært rådhus og med forskjellige typer forretning og kontorer.
Kunde:	Svevik AS Storgata 1, 1440 DRØBAK. Tlf. +4748487632
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.11.2024 Geir Aaslund. Tlf. 988 33 365 Lise Bjelland. Tlf. +4748487632
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet 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 takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er 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

Regulering	Boligen er betegnet som Sentrumsbebyggelse i reguleringsplanen for Gamle Drøbak. Her inngår sentrumsformålene forretning, kontor, tjenesteyting, boliger, hotell, overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Bruksendring fra et sentrumsformål til et annet underformål kan tillates gjennom byggesøknad.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 18.7.2019 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 3 000 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3214 FROGN Gnr: 86 Bnr: 848 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	268 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 110/633
Sameiets navn:	Sameiet Storgaten 1
Organisasjonsnr.:	971256397
Forretningsfører:	Wican Regnskap Drøbak AS
Hjemmelshaver:	Svevik AS
Adresse:	Storgata 1, 1440 DRØBAK

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Inngang fra hovedgatens fortau og fra asfaltert bakgård for parkering av biler.
---------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Området	Drøbak Torg er et yndet sted for turister og innbyggere, med butikker og cafeer. Kino i nabobygget og Drøbak Småbåthavn rett nedenfor. Busstopp på andre siden av gaten.
----------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata



Byggeår: 1800 Kilde: Eiendomsverdi

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	101	92	Møterom, kott og 2 store kontorer.
Sum bygning:	101	92	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget på natursteinsmur med kjeller. Antatt tømmerbygg med stående kledning og valmet saltak med sort glassert takstein.

Innvendig er det nylagte gulv , malte/og panelte vegger, samt malte tak. Pusset opp 2020/21.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

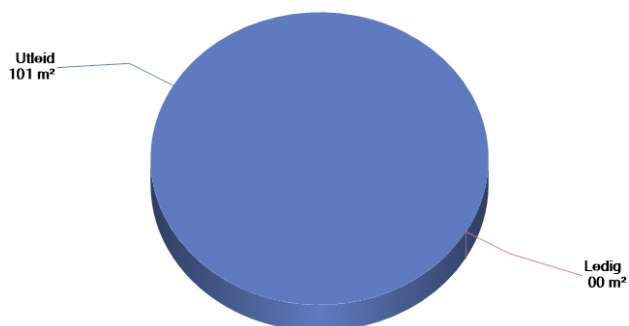
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-M2											
Sans Kjøreskole	1	101 m²	203 000	2 010	12/2023	12/2028	100	2 200	222 200	1/2029	100
Sum:			203 000						222 200		
Total:			203 000						222 200		

Bransjer/leiekontrakter:

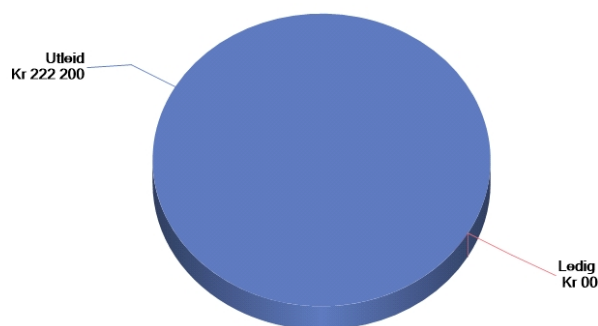
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-											
Sans Kjøreskole	1	101 m²	203 000	2 010	12/2023	12/2028	100	2 200	222 200	1/2029	100
Sum:			203 000						222 200		
Total:			203 000						222 200		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	Markedsleie pr år
M2	101	2 010	203 000	222 200
Sum	101		203 000	222 200

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		222 200
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Skjønnmessige kostnader	45 000	45 000
Eiendommens inntektsoverskudd		177 200

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdi av tomt er i den stand den framstår på befaringen. For tomt med bebyggelse er det med infrastruktur og opparbeidelse. Utviklingspotensialet for næringseiendommer har egen vurdering.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 268,0 m²

Sum areal: 268,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 300 000

Verdi tomt: 2 300 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 800 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 600 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon 1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger 1 200 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: 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: 2,50 %

- Inflasjon: 2,50 %

Realrente, avrundet: 0,00 %

Forretningsmessig risiko 7,00 %

Realavkastningskrav: 7,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	177 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 177 200) når realrenten er 7,00%	2 531 429
Korreksjon: Utbyggingspotensiale	850 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 381 429
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 380 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	0,00 %
Forretningsmessig risiko	7,00 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	45 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,00 %		År:	2025
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	9,50 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	203 000	45 000			158 000	158 000
2026	208 075	46 125			161 950	147 900
2027	213 277	47 278			165 999	138 445
2028	218 609	48 460			170 149	129 594
2029	245 267	49 672			195 596	136 051
2030	251 399	50 913			200 486	127 354
2031	257 684	52 186			205 498	119 213
2032	264 126	53 491			210 635	111 592
2033	270 729	54 828			215 901	104 458
2034	277 497	56 199			221 299	97 780
Nåverdi av resultat, sum:						1 270 387

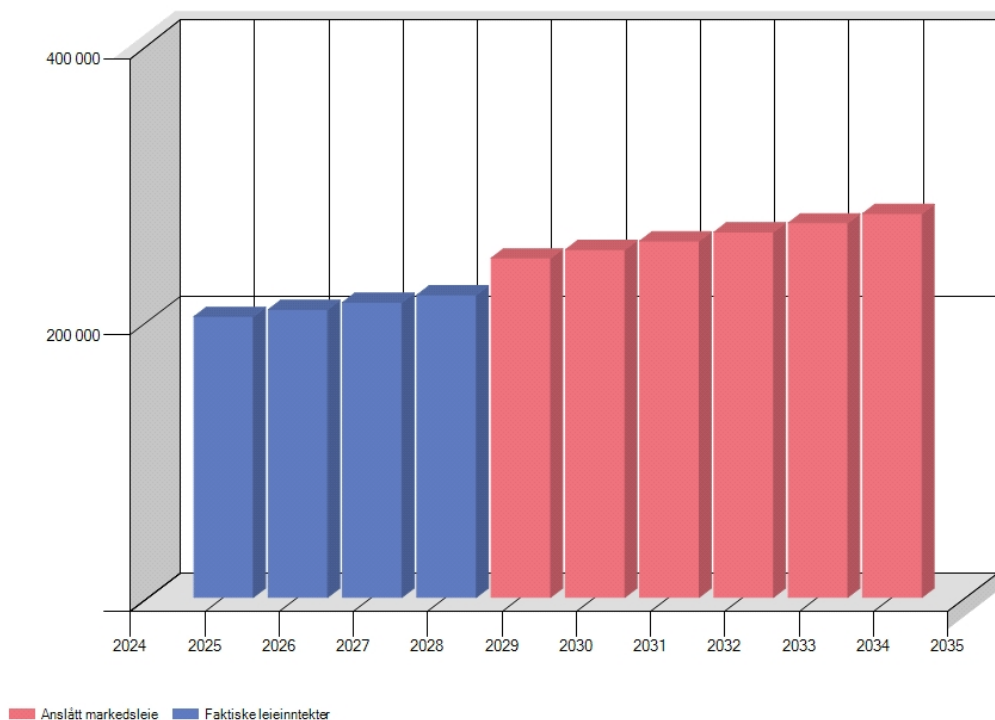
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
3 161 407	3 161 407
1 275 673	1 275 673
2 546 059	2 546 059

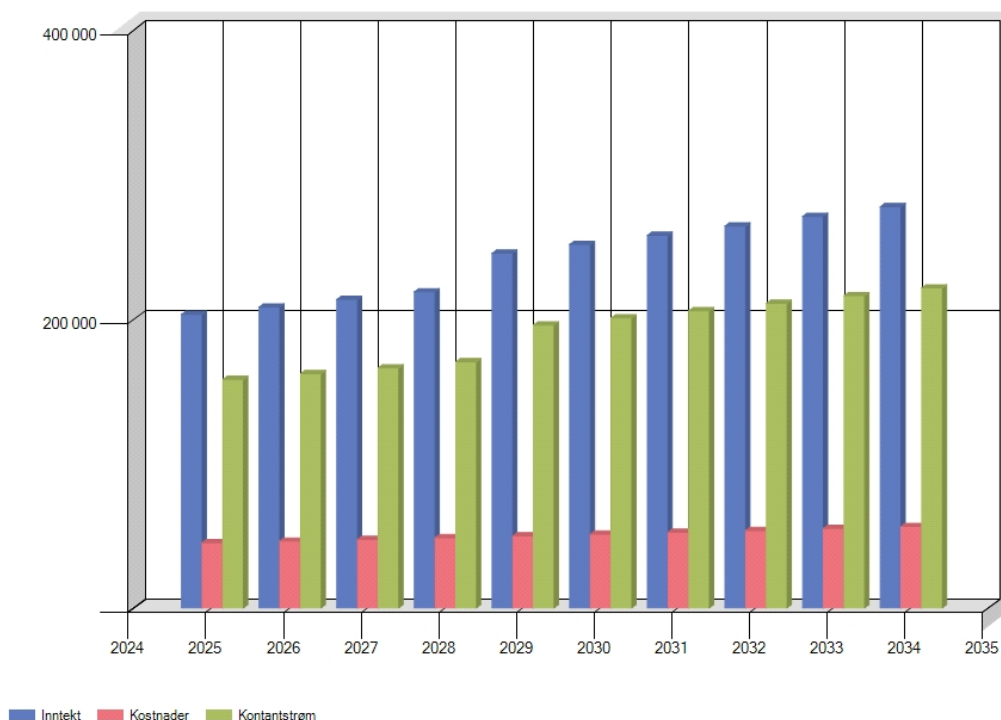
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Sum korreksjoner:	850 000	850 000

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 396 059	3 396 059
---	-----------	-----------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



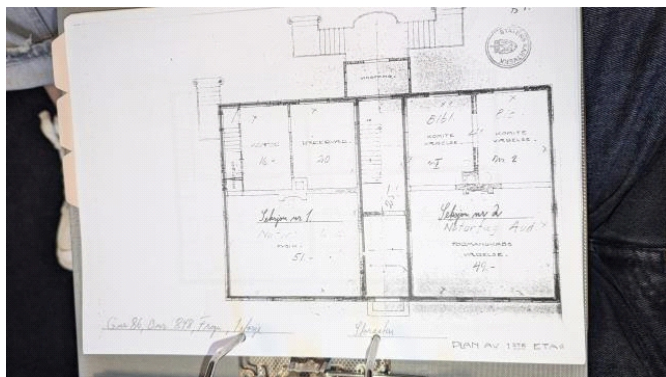
Matrikkel: Gnr 86: Bnr 848 (snr: 2)
Kommune: 3214 FROGN KOMMUNE
Adresse: Storgata 1 snr 2, 1440 DRØBAK

BYCO AS
Teglveien 21 B, 1400 SKI
Telefon: 988 33 365



6 Andre bilder

Næringsbygg seksjon 1. etasje



Plantegning

1. AVTALENS PARTER

Utleier:

BjellandGruppen AS
Adresse: Storgata 1, Drøbak
Telefon: 48487632

Leietaker:

Annikas Hårdesign AS org.nr. 998037980
Leieobjektets adresse: 1. etasje butikklokaler – Storgata 1, 1440 Drøbak

Kommune: Frogn
Gårdsnummer: 86

Kommune nr.: 0215
Bruksnummer: 848

2. LEIEOBJEKTET

Disponering av 86 kvm butikklokaler, kontor, kjøkken, toalett med felles gang og inngangsparti.

3. INNREDNING OG BRUK

Lokalene er innredet slik partene er blitt enige om i vanlig god, nøktern standard. Det forutsettes av leietaker at lokalene på tidspunktet for overtakelse er i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskrifter. (Herunder arbeidsmiljø- og bygningslovgivningen). Det forutsettes at lokalene skal benyttes til frisørlokaler. Hvis leietaker ønsker å endre bruksområde for lokalene, må dette avklares med utleier.

4. OVERTAKELSE

Husleien for arealene begynner å løpe etter at arealene er tatt i bruk av leietaker senest 1.des.2023

5. LEIEN

Leien fastsettes til kr 20.000 pr mnd. inkl. mva. 2 stk. parkeringsplasser og felleskostnader.
Strøm;

Leietaker tegner egen strømavtale. Egen måler for lokalene finnes i kjellerens tekniske rom.
Leien kan reguleres hvert år ihht. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.
Utleier skal gi leietaker 1 mnd. skriftlig varsel om endringen.

Utleier tegner brannforsikring for bygg og for installasjoner selskapet har bekostet i henhold til kontraktens punkt 3. Utleier tegner videre forsikring mot huseieransvar. All annen forsikring må leietakeren eventuelt sørge for selv med mindre annet ikke blir avtalt.

6. VEDLIKEHOLD OG OMINNREDNING I LEIEPERIODEN

Leietaker har ansvaret for innvendig vedlikehold i sine lokaler, med unntak for skader som oppstår på grunn av mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Leietaker tegner innboforsikring.

Arbeider av bygningsmessig art som utføres i leieperioden, skal godkjennes av utleieren før arbeidene igangsettes.

Utleier har ansvaret for ytre vedlikehold og bygningens tekniske anlegg med unntak av leietakers egne tekniske installasjoner.

1. AVTALENS PARTER

Utleier: BjellandGruppen AS
Adresse: Storgata 1, Drøbak
Telefon: 48487632_____

Leietaker: Sans Trafikkskole Org.nr. 926 397 591
Leieobjektets adresse: 1. etasje a 3 stk. kontorer – Storgata 1, 1440 Drøbak

Kommune: Frogn Kommunenumr: 0215

Gårdsnummer: 86____ Bruksnummer: _848____

2. LEIEOBJEKTET

Leien inkl disponering av fellesarealer, felleskjøkken, toalett og ganger.

3. INNREDNING OG BRUK

Lokalene er innredet slik partene er blitt enige om i vanlig god, nøktern standard. Det forutsettes av leietaker at lokalene på tidspunktet for overtakelse er i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskrifter. (Herunder arbeidsmiljø- og bygningslovgivningen). Det forutsettes at lokalene skal benyttes til kontorlokaler. Hvis leietaker ønsker å endre bruksområde for lokalene, må dette avklares med utleier.

4. OVERTAKELSE

Husleien for arealene begynner å løpe etter at arealene er tatt i bruk av leietaker, senest 1. feb. 2021.

5. LEIEN

Leien fastsettes til kr 15.000 pr mnd. inkl. mva. to parkeringsplasser og felleskostnader. Strøm kommer i tillegg.

Leien reguleres hvert år med 80 % av den prosentvise endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Indeks pr. juni 20, 2021 legges til grunn ved neste gangs regulering sommeren 2022. Utleier skal gi leietaker 6 mnd. skriftlig varsel om endringen.

Leier tegner brannforsikring for bygg og for installasjoner selskapet har bekostet i henhold til kontraktens punkt 3. Utleier tegner videre forsikring mot huseieransvar. All annen forsikring må leietakeren eventuelt sørge for selv med mindre annet ikke blir avtalt.

16926,- pr juni 2024 80% redusert 203112,-pr år

6. VEDLIKEHOLD OG OMINNREDNING I LEIEPERIODEN

Leietaker har ansvaret for innvendig vedlikehold i sine lokaler, med unntak for skader som oppstår på grunn av mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg.

Arbeider av bygningsmessig art som utføres i leieperioden, skal godkjennes av utleieren før arbeidene igangsettes. Utleier vil kunne delta i finansieringen av bygningsmessige tilpasninger, men dette vil utleier vurdere i lys av kostnader og gjenstående leieperiode.

Utleier har ansvaret for ytre vedlikehold og bygningens tekniske anlegg.

7. FRAMLEIE

Leietakeren har med utleiers samtykke, rett til å framleie lokalene.

8. LEIE- OG OPPSIGELSESTID

5 års leieperiode med 6 måneders gjensidig oppsigelse.

9. OVERLEVERING AV LOKALENE VED LEIETIDENS UTLØP

Ved leietidens utløp leveres lokalene i ren- og ryddiggjort stand. Leietaker har ikke ansvar for forringelse som følger av elde og alminnelig slitasje.

Leietaker plikter, hvis utleier krever det, å fjerne faste skillevegger, fast inventar, ledninger o.l. som han har montert.

10. PROSESSUELLE BESTEMMELSER - FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietaker kastes ut uten søksmål etter Tvangsfullbyrdelsesloven.

Denne bestemmelsen kommer også til anvendelse hvis leietaker ikke flytter når leietiden er ute.

Dersom ikke annet er bestemt i kontrakten, gjelder Husleielovens regler.

11. UNDERSKRIFT

Denne avtale er utferdiget og undertegnet i 2 eksemplarer hvorav utleier og leietaker har hver sitt.

Drøbak, den 20.01.2021

Utleier

Leietaker

7. FRAMLEIE

Leietakeren har ikke rett til å framleie lokalene.

8. LEIE- OG OPPSIGELSESTID

Leien trer i kraft 1.desember 2023 og løper i 5 år med forlengelse på nye 5 år. Deretter er det mulighet for begge parter å si opp leiekontrakten med 6.mnd varsel.

9. OVERLEVERING AV LOKALENE VED LEIETIDENS UTLØP

Ved leietidens utløp leveres lokalene i ren- og ryddiggjort stand. Leietaker har ikke ansvar for forringelse som følger av elde og alminnelig slitasje.

Leietaker plikter, hvis utleier krever det, å fjerne faste skillevegger, fast inventar, ledninger o.l. som han har montert.

10. PROSESSUELLE BESTEMMELSER - FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Blir leien eller avtalte tilleggssytelser ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietaker kastes ut uten søksmål etter Tvangsfullbyrdelsesloven.

Denne bestemmelsen kommer også til anvendelse hvis leietaker ikke flytter når leietiden er ute.

Dersom ikke annet er bestemt i kontrakten, gjelder Husleielovens regler.

11. UNDERSKRIFT

Denne avtale er utferdiget og undertegnet i 2 eksemplarer hvorav utleier og leietaker har hver sitt.

Drøbak, den 31.10.2023

Utleier

BjellandGruppen AS

Leietaker

Annikas Hårdesign AS