

VERDITAKST

Butikk

Troforsvegen 14, 8682 TROFORS

Gnr 50: Bnr 18

1825 GRANE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 03.03.2026
Utskriftsdato: 21.04.2026
Dato verdisetting: 06.03.2026
Oppdrag nr: 7826



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Butikk	8
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3	Inntekter/kostnader	17
5	Verdisetting	18
5.1	Tomteverdi	18
5.2	Teknisk verdi	18
5.3	Nettokapitalisering	19
5.4	Kontantstrømsanalyse	20
5.5	Følsomhetsanalyse	22

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger sentralt på Trofors ca 40 km sør for Mosjøen. Mosjøen har ca. 10.000 innbyggere. Trofors har ca 850 innbyggere og vindusfabrikken med ca 100 arbeidere som den største arbeidsplassen.

Eiendommen omhandler butikkbygning med romslig tomteområde. Eiendommen har en god beliggenhet i området og det er romslige parkeringsarealer som tilhører denne. Det er i kalkylen forutsatt en leieperiode på 10 år. Bygningen har normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning -og normal bruksslitasje relatert til alder.

Bygningen har opprinnelig byggeår ca 1960 og senere utvidet og ombygget. Bygningen er tilpasset eksisterende drift. Eiendommen fremstår som funksjonell og har normal beliggenhet relatert til nærområdet. Adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Troforsvegen 14 i Grane kommune til : Kr 4.800.000,-

Det er ikke gitt for noen å estimere en eksakt verdi for denne type eiendom. Investorer/ eiendomsutviklere vurderer ofte de forskjellige verdiparameterne ulikt og det er en grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Kunde/rekvirent:

Coop Grane Sa
Troforsvegen 16, 8682 TROFORS

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

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 kontraktvilkår. 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.

Det er i denne taksten benyttet nettokapitalisering.

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.

Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen. Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.
- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi:

Kr. 4 800 000

Dato verdisetting:

06.03.2026

Takstingeniør:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218

Matrikkel: Gnr 50: Bnr 18
Kommune: 1825 GRANE KOMMUNE
Adresse: Troforsvegen 14, 8682 TROFORS

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



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

BODØ, 21.04.2026

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstingeniør

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
KPA			Innhentet	
Tegninger O- plan			Innhentet	
Eiers representant			Fremvist	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Eiendommen omhandler et butikkbygg med tilhørende romslig tomt. Eiendommen ligger sentralt på Trofors ca 40 km sør for Mosjøen. Direkte adkomst fra kommunalt areal.</p> <p>Byen Mosjøen: Mosjøen Aluminiumsverk, som er blant de største i Europa, er tradisjonelt den fremste hjørnesteinsbedriften. Byen har dessuten et næringsliv som omfatter handel, håndverk, finans, transport og turisme. Mosjøen er et kommunikasjonssentrum på Helgeland.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi ec)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
Kunde/revkurent:	Coop Grane Sa Troforsvegen 16, 8682 TROFORS
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm finansiering/salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
Takstmannens status og erfaring	<p>Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :</p> <p>Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringskade/skjønn. Innehar DNV godkjenning for taksering. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen, bl.a. som anleggsleder, prosjektleder og prosjekteringsleder.</p> <p>Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.</p>
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.03.2026 Leietaker. Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

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 befarings 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.

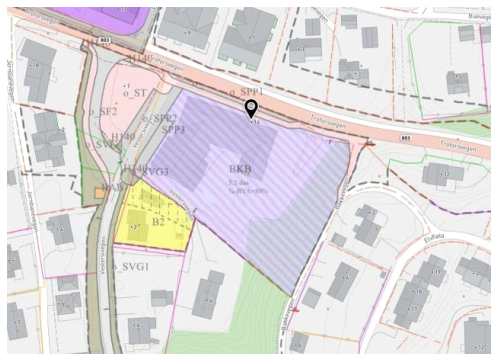
Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. 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

Eiend.betegnelse:	Butikk
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Reguleringsplan	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

E6 Svenningelv - Lien, Vestersivegen
Planbestemmelse = Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato = 21.04.2021
Område = BKB
Arealformål = Kombinert forretning og kontor
BYA = 80 %



Kommuneplan Kommunepanens samfunnsdel 2023-2033 - Grane kommune

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1825 GRANE Gnr: 50 Bnr: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 904,5 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Grane kommune
Hjemmelshaver:	Coop Grane Sa
Adresse:	Troforsvegen 16, 8682 TROFORS

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Butikkbygning med asfaltert innkjørsel og romslig parkeringsområde.
Tomtens form	Flat tomt i opparbeidet område.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	<p>Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.</p> <p>I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.</p> <p>Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.</p>
Utnyttelse	<p>Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.</p> <p>Det er regulert med 80 % BYA.</p>
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhandskonferanse med Grane kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1950-2022
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av boliger, industri og næringseiendommer i forskjellig størrelse.
Transport og kommunikasjon	Bygningen ligger sentralt plassert i sentrum av Trofors. Normal adkomst med busstopp i nærheten.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til næringsformål/ butikk og boliger
Parkering	Det er opparbeidet romslig parkeringsområde på tomten

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Butikk

Bygningsdata:

Byggeår:	1960 Kilde: Opplysninger innhentet fra eier
Modernisering:	År: 2013 / 2014 utvendige fasader er etterisolert og ny kledning
Modernisering:	År: 2013 / 2014 takoppløft
Tilbygg:	År: 1980
Modernisering:	År: 2019 / 2024 noe led belysning

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	1 130	1 097	Butikk, café, wc-rom, kontor, lager, fryserom, kjølerom, ferskvedisk
Kjeller	93	87	Boder og teknisk rom
Sum bygning:	1 223	1 184	

Kommentar areal

Arealer er oppgitt ut fra infoland- GAB registeret og fremlagte tegninger, og må betraktes som ca.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig bygning fra ca 1960 og senere tilbygget ca 1980 og fortløpende modernisert og tilpasset eksisterende leietaker. Bygningen fremstår i det vesentlige med normal god tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at denne verditaksten ikke er en tilstandsrapport av bygningsmassen.

Drenering

Dreneringsforhold som opprinnelig - kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg - stedvis avsaltyng. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter, antatt fundamentert på steinfylling på utgravd grunn. Det er ikke foretatt noen form for geotekniske undersøkelser og det antas stabil byggegrunn. Over dette er der støpt plate på mark.

Det er stedvis noe saltutslag i kjeller

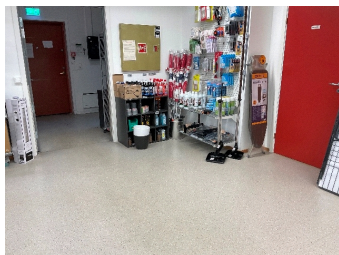


Etasjeskillere

Betonggulv med vinyl og laminat på kontor

Fliser i butikk, disse har stedvis en del har skader
Fliser i cafe i normal tilstand.





Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger ble isolert med bruk av sandwichelementer som er pålagt kledning av malmfuru. Enkelte vegger er med synlig opprinnelige betong vegger.



Fasader

Synlig malmfuru, og pusset murvegg





Utvendige dører og vinduer

Ståldører på lager og varemottak ved kontorfløy

2 lags vinduer med trekarmer

Aluminium vinduer i cafe.

Aluminium ytterdør til cafe

Det er skyvedører av aluminium i inngangspartiet til butikk, over der er det Falco kaldrasvifte. Det er varmekabler i vindfang, men de er opplyst å være defekte

Det er leddport i varemottak

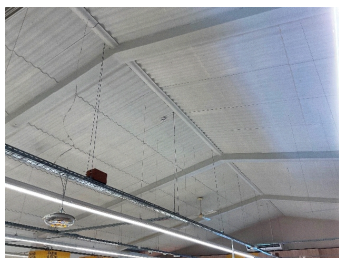


Takkonstruksjon

I Faghandel/kontordel er det stålsøyler og dragere av stål. Over dette er det tro bord og papp tekke.

Der det er foretatt takforhøyning er dette utført med ståldragere, og over disse er det plater, isolert og tekket med papp.

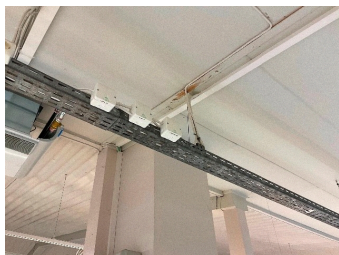
I opprinnelig del av butikken er der søyler og dragere, med synlige takplater innvendig- disse kan være eternitt plater og kan inneholde asbest.



Taktekking

Papptekke på hele bygget, deler er noe eldre, og deler er fra ca 2013

Det er lekkasje ved søyle i opprinnelig butikk, når det er mye nedbør.
Det ble registrert noe ising på tak



Ved mye nedbør drypper det ned i butikk

Renner, nedløp og beslag

Innvendig nedløp og utvendig taknedløp



Bærekonstruksjon

I Faghandel/kontor er det bare konsesjon med stålsøyler og dragere av stål oppe på kaldloft, limtredragere i deler av butikken

Det er stålsøyler i cafe.

Det er søyle og dragersystem i opprinnelig butikk, disse er kledd utvendig og det er derfor ikke kjent om det er stål eller trekonstruksjon

Inngangsparti og trapper

Aluminium inngangsparti med skyvedører

Betong lasterampe til lager og kontorfløy

Varmeanlegg

Det er en eldre oljekjele i kjelleren, den er frakoblet i 2013 i forbindelse med ombygging. Utvendige oljetank er ikke fjernet

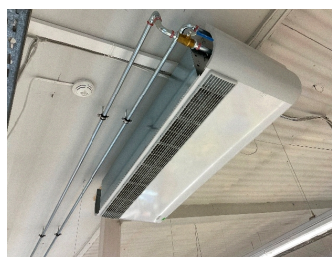
Panelovner og varmepumper hvor 2 av 4 varmepumper virker.

Det er også oppvarming via CO2 anlegg med gjenvinning fra kjølelager/ fryseler. Varme via 2 vifter i tak.

Det er viktig å merke seg at, ved fjerning av kjølelager/ fryseler, kan det medføre at anlegget trenger tilførsel av spisslast vi el.kjele eller varmepumpe.



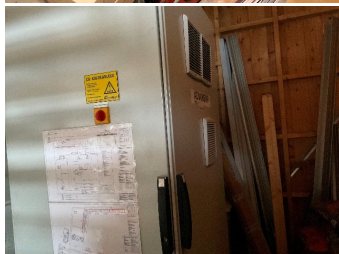
4 stk, hvor 2 er defekt



2 stk vifter via varmegjenvinning



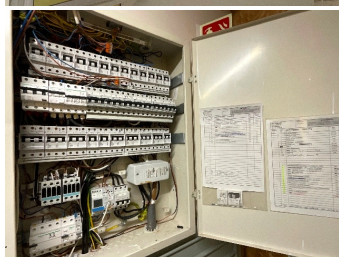
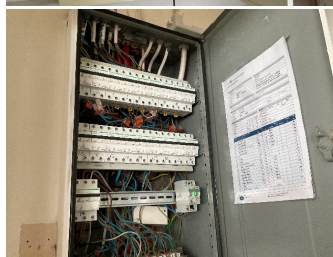
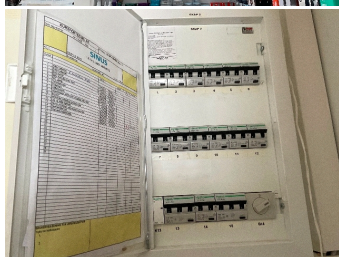
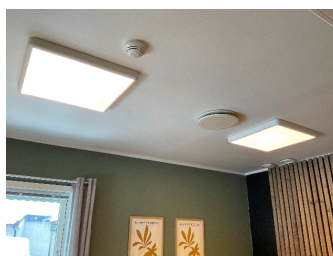
CO2 kuldeanlegg

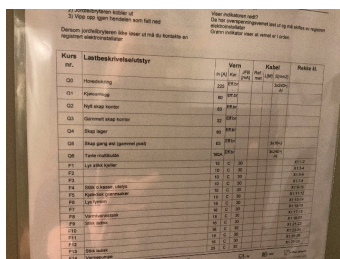


Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle er i kjeller, og det er 225 A hovedsikring. Det er 230 volts anlegg

Flere sikringskap i bygget





Kurs	Løstbeskrivelse	Mett	Kabel	Pakke 1
Q0	Installasjon	100	100	100
Q1	Plattener	80	80	80
Q2	Med med kontroll	80	80	80
Q3	Med med kontroll	80	80	80
Q4	Med med kontroll	80	80	80
Q5	Med med kontroll	80	80	80
Q6	Med med kontroll	80	80	80
Q7	Med med kontroll	80	80	80
Q8	Med med kontroll	80	80	80
Q9	Med med kontroll	80	80	80
Q10	Med med kontroll	80	80	80
Q11	Med med kontroll	80	80	80
Q12	Med med kontroll	80	80	80
Q13	Med med kontroll	80	80	80
Q14	Med med kontroll	80	80	80
Q15	Med med kontroll	80	80	80
Q16	Med med kontroll	80	80	80
Q17	Med med kontroll	80	80	80
Q18	Med med kontroll	80	80	80
Q19	Med med kontroll	80	80	80
Q20	Med med kontroll	80	80	80
Q21	Med med kontroll	80	80	80
Q22	Med med kontroll	80	80	80
Q23	Med med kontroll	80	80	80
Q24	Med med kontroll	80	80	80
Q25	Med med kontroll	80	80	80
Q26	Med med kontroll	80	80	80
Q27	Med med kontroll	80	80	80
Q28	Med med kontroll	80	80	80
Q29	Med med kontroll	80	80	80
Q30	Med med kontroll	80	80	80
Q31	Med med kontroll	80	80	80
Q32	Med med kontroll	80	80	80
Q33	Med med kontroll	80	80	80
Q34	Med med kontroll	80	80	80
Q35	Med med kontroll	80	80	80
Q36	Med med kontroll	80	80	80
Q37	Med med kontroll	80	80	80
Q38	Med med kontroll	80	80	80
Q39	Med med kontroll	80	80	80
Q40	Med med kontroll	80	80	80
Q41	Med med kontroll	80	80	80
Q42	Med med kontroll	80	80	80
Q43	Med med kontroll	80	80	80
Q44	Med med kontroll	80	80	80
Q45	Med med kontroll	80	80	80
Q46	Med med kontroll	80	80	80
Q47	Med med kontroll	80	80	80
Q48	Med med kontroll	80	80	80
Q49	Med med kontroll	80	80	80
Q50	Med med kontroll	80	80	80

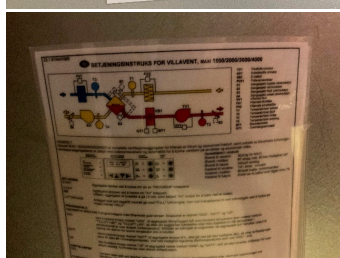
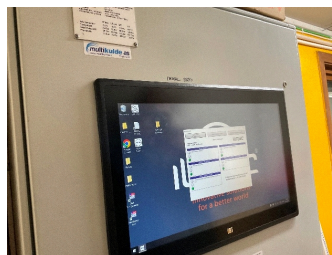
Ventilasjon primæranlegg

Det er et ventilasjonsanlegg type Svegon gold fra 2013/14 som dekker drifte av kafé

Det er et ventilasjonsanlegg som går på kontor og faghandelen, av type Villavent Maxi 2000, fra 1999.



Ventilasjon til cafe



Sanitær anlegg og kjøkken

Vaskerom med vinyl på gulv og strie på vegger det er skyllekar, panelovn og 120 liters varmtvannsbereder

Spiserom med kjøkken innredning

Cafe har en malt kjøkkeninnredning med integrert komfyr og induksjonplattetopp, det er komfyrvakt, det er avtrekk over komfyr plass. Det er kjøledisk og mentos stor kjøkkenoppvaskmaskin.

Det er et storkjøkken på ferskvareavdelingen, og det ble opplyst at dette vil bli stående igjen.

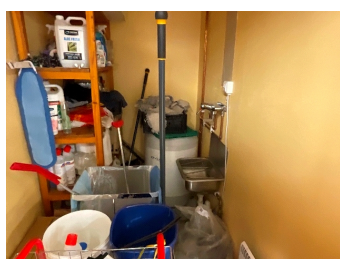
Det er tre kjølerom et fryserom.

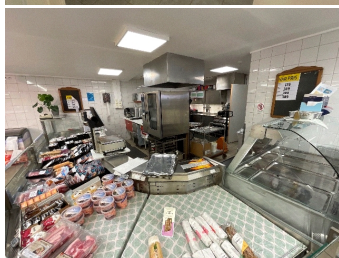
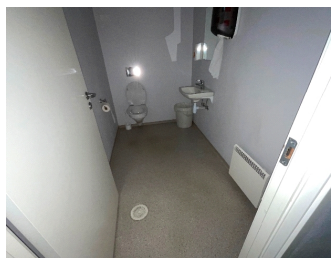
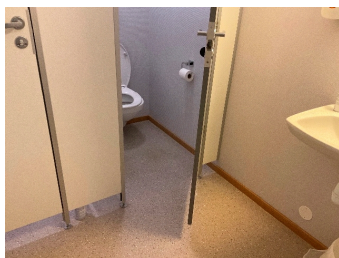
Det er en 300 liter vvb til ferskvareavdelingen

Det er en 200 l varmtvannsbereder fra 2014 i kjeller

Nyere avløpsrør av plast er etablert i forbindelse med utbygg og ombygging av cafe

Det er eldre avløpsrør på resterende del av bygget, og det ble opplyst at disse kan gå tett.





Kjøkken på ferskvareavdelingen



Innerveggskonstruksjon

Skillevegg mellom fag handel/kontor og butikk er utført i murte vegger
Det er plassbygde vegger.

Café del har fliser på gulv malte vegger og panelbord, det er systemhimling Café er bygget i 2013/2014

Det er et hvelv i bygget, fra tidligere postkontor



Uteområder

Oljetank er nedgravd utvendig

Det er opparbeidet uteområde og bakside er gruset, forsiden er asfaltert og belegningsstein



Brannseksjonering/rømning:

Forutsettes å være i henhold til aktuelle forskrifter - ikke nærmere vurdert.

Det er nødlys og brannvarslingsanlegg



Tilfluktsrom

Det er ikke tilfluktsrom i bygget

Andre forhold:

Standard Bygningsmessig standard vurderes som normal

Tilstand Bygningsmassens tilstand vurderes som normal

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

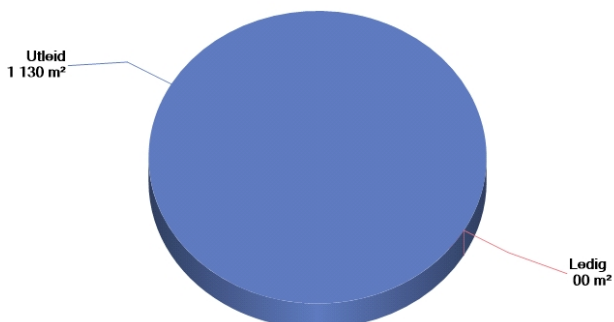
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk											
-Butikk											
Coop	1	1130 m ²	1 600 000	1 416	1/2025	12/2026	100	800	904 000	1/2027	100
Sum:			1 600 000						904 000		
Total:			1 600 000						904 000		

Bransjer/leiekontrakter:

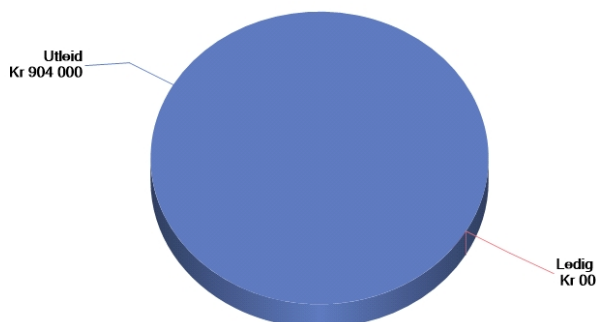
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk											
-Butikk											
Coop	1	1130 m ²	1 600 000	1 416	1/2025	12/2026	100	800	904 000	1/2027	100
Sum:			1 600 000						904 000		
Total:			1 600 000						904 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er lagt inn gjeldende leiepriser og stipulert inn leie for ledige arealer og markedspris.

Når det gjelder parkeringsplasser har vi for dette prosjektet ikke regnet tilleggsleie for dette, da dette inngår som en nødvendig del for driften av bygget.

Markedsutsikter

Markedet for næringseiendom har vært godt de siste årene med gode leiepriser og eiendomsverdier. Det er fortsatt god aktivitet i salgsmarkedet, men markedet viser svakhetstegn. Eldre bygninger som ofte er ukurante og vanskelige å ombygge og oppgradere til dagens standard er vanskeligere å omsette til samme verdi. En stor del nybygg de senere årene gjør at disse ofte har en høyere ledighet og lavere husleie.

Rentenivået har vært på det laveste nivået og har steget i senere tid, og det kan ikke forventes at rentene skal komme ned på det lave nivået som har vært tidligere.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlig og privat konsum holder seg på et forholdsvis godt nivå. Det er imidlertid en rekke forhold som gjør at risikobildet for investering i næringseiendom har økt den senere tid og som kan gi nedgang i både leie- og eiendomspriser de nærmeste årene. Først og fremst er det den økonomiske situasjonen i Norge med forventninger om lavere økonomisk vekst og kanskje resesjon og økt arbeidsledighet. I tillegg er den økonomiske situasjonen i Europa noe usikker, med enkelte lands problemer med å finansiere sin egen statsgjeld, lav økonomisk vekst og arbeidsledighet.

Transaksjonsmarkedet innen dette segmentet er fortsatt det mest selektive, noe som bidrar til relativt høy prising på de mest attraktive objektene med lange og sterke leieforhold. Samtidig er risikopremien noe høyere og omløpshastigheten noe lavere for mindre attraktive objekter med svakere beliggenhet og kortere leieforhold.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Butikk	1 130	1 416	1 130	800
Sum	1 130	1 600 000	1 130	904 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	904 000
Tap ved ledighet, 10%	90 400
Normale eierkostnader, årlig	
FDV- kostnader à kr. 115,-/ m2	140 000
Forsikringer stipulert 35,-/m2	43 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold kr. 45,-/m2	55 000
Eiendomsskatt, estimat	30 000
Eiendommens inntektsoverskudd	545 600

Kommentar eierkostnader: Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, samt avsetninger til større intervallbundne vedlikehold.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **5 904,5 m²**

Sum areal: **5 904,5 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 180 900**

Verdi tomt: **1 180 900**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. 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.

For denne rapporten er det lagt til grunn Norsk Prisbok versjon 2025/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg

Butikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 42 805 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 19 000 000

Sum teknisk verdi – Butikk **23 805 000**

Sum teknisk verdi bygninger **23 805 000**

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.

Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%)
Denne eiendommen ligger like ved sentrum av Trofors og har forhøyet risiko. Det er derfor satt 2%.

Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%)
Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer. Bygget er utleid til 12/26. Det er derfor satt 4,0% da det vil være noe risiko for at bygget blir uten utleie en periode.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%) Bygningen har behov for videre normalt vedlikehold. Det er derfor valgt 3,0 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	4,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	11,44 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	545 600
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 545 600) når realrenten er 11,44%	4 769 231
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 769 231
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 770 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juli 2025
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente. Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigeret for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	4,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	11,44 %

Kontantstrømanalyse

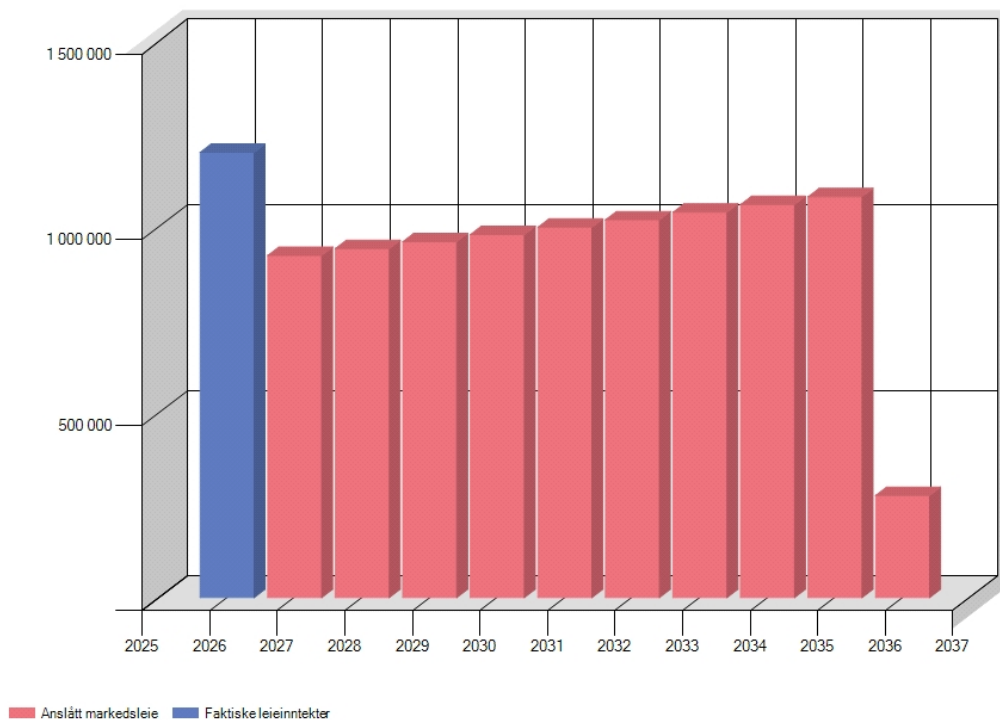
Normale eierkostnader:	268 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,44 %		År:	2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	4
Diskontert rente:	13,44 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	10,0 %	F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	1 200 000	201 000		120 000	879 000	879 000
2027	922 080	273 360		92 208	556 512	490 578
2028	940 522	278 827		94 052	567 642	441 105
2029	959 332	284 404		95 933	578 995	396 621
2030	978 519	290 092		97 852	590 575	356 624
2031	998 089	295 894		99 809	602 386	320 660
2032	1 018 051	301 812		101 805	614 434	288 322
2033	1 038 412	307 848		103 841	626 723	259 246
2034	1 059 180	314 005		105 918	639 257	233 102
2035	1 080 364	320 285		108 036	652 043	209 595
2036	275 493	81 673		27 549	166 271	47 114
Nåverdi av resultat, sum:						3 921 967

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		5 813 666
Nåverdi av restverdi:		1 647 358
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	3 921 967	5 569 325

Korleksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korleksjoner):	3 921 967	5 569 325

Leieinntekter og anslått markedsleie



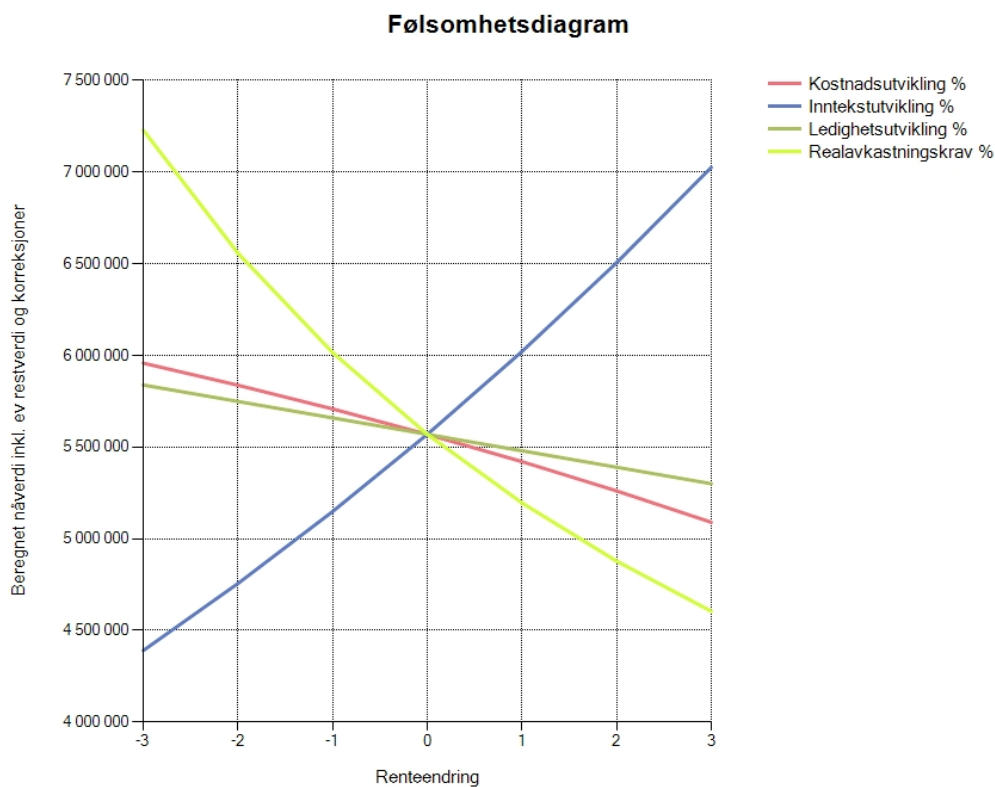
Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: I symbolform dreier investeringsanalyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser endringen i verdi etter nettokapitaliseringsmetoden i kroner. Tallene viser i hvilken grad en endring i avkastningskravet og/eller netto leie påvirker verdiberegningen.