

# TAKSTDOKUMENT

## Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

Gnr 61: Bnr 162

3036 NANNESTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Sivilingeniør Sjur A. Lindheim Haram**  
Telefon: 922 17 065  
E-post: slh@bovena.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Bovena AS  
**Postboks 106, 1483 HAGAN**  
Telefon: 411 50 000  
Organisasjonsnr: 999 322 344



Dato befaring: 28.11.2023  
Utskriftsdato: 27.12.2023  
Dato verdisetting: 27.12.2023  
Oppdrag nr: 2477



# 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                    | 6  |
| 3.4 Bygninger på eiendommen            | 6  |
| 3.4.1 Butikk/forretningsbygning        | 6  |
| 4 Verdigrunnlag                        | 8  |
| 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler | 8  |
| 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet    | 8  |
| 4.3 Inntekter/kostnader                | 8  |
| 5 Verdisetting                         | 10 |
| 5.1 Tomteverdi                         | 10 |
| 5.2 Teknisk verdi                      | 10 |
| 5.3 Nettokapitalisering                | 11 |

## 2 Sammendrag

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konklusjon/<br/>markedsvurdering:</b> | Markedsverdien er basert på nåværende virksomhet og framtidig utleie av ledige lokaler og arealer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kunde/revirent:</b>                   | Vasshølet AS v /Pierre Aker<br>Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER. Tlf. 93433584                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Formål med taksten:</b>               | Verdivurdering av næringseiendom. Befaring og rapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Egne forutsetninger:</b>              | Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/<br>opplysninger som forefinnes der, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.<br>Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp som<br>takstmannen mener markedet er villig til å betale ut fra en økonomisk vurdering av takstobjektet.<br>Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger og feil og svakheter, som han ikke kunne<br>ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet. Taksten er avholdt etter beste skjønn.<br>Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. |
| <b>Verdi:</b>                            | <b>Kr. 6 500 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dato verdisetting:</b>                | 27.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Takstingeniør:</b>                    | <b>Sjur A. Lindheim Haram Tlf.: 411 50 000</b><br>Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i<br>eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin<br>oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se<br>takseringsbransjens etiske retningslinjer på <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a> .                                                                                                                                                                                                                |

HAGAN, 27.12.2023



Sivilingeniør Sjur A. Lindheim Haram  
Takstmann  
Telefon: 411 50 000

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde               | Dato       | Kommentar                                                                         | Status    | Sider |
|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| Eier                         | 28.11.2023 | Eier påviste eiendommen og ga opplysninger.                                       |           |       |
| Norges Eiendommer/<br>Ambita | 09.12.2023 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland. | Innhentet |       |

### 3.2 Generell informasjon

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivelse av eiendommen</b>          | Det vurderte objektet er et frittstående næringsbygg - med beliggenhet på Løken i Nannestad, ca 4 km sør for Gardermoen hovedflyplass og ca 6 km vest for Jessheim. Bygningen er opprinnelig gymsal til den nedlagte Løken skole. I løpet av årene etter nedleggelse av skolen er dette bygget blitt bruksendret til butikk/forretningsbygning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b> | Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagens marked. Eiendommens leieinntekter er vurdert mot normal markedsleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kunde/rekvirent:</b>                   | Vasshølet AS v /Pierre Aker<br>Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER. Tlf. 93433584                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Formålet med oppdraget</b>             | Rekvirent ønsker en verdivurdering av dagens markedsverdi for eiendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Befaring/tilstede:</b>                 | Befaringsdato: 28.11.2023<br>Sjur A. Lindheim Haram. Takstmann. Tlf. 411 50 000<br>Pierre Aker. Eier. Tlf. 934 33 584                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Unntakelser ved inspeksjon</b>         | Hele bygningen var tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Forutsetninger:</b>                    | <p>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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

|                    |                                                                                  |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adkomst</b>     | Kommunal adkomst.                                                                |
| <b>Vann</b>        | Vann fra offentlig nett.                                                         |
| <b>Avløp</b>       | Avløp tilknyttet offentlig nett.                                                 |
| <b>Kommuneplan</b> | Arealbruk for eiendommen er avsatt til "Næringsvirksomhet" i kommunens arealplan |

### 3.3.2 Matrikkeldata

|                       |                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkel:</b>     | Kommune: 3036 NANNESTAD Gnr: 61 Bnr: 162                                                               |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Eiet                                                                                                   |
| <b>Areal:</b>         | 1 944,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Tomtearealet er hentet fra EDR - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr. |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Vasshølet AS                                                                                           |
| <b>Adresse:</b>       | Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER                                                                         |

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

|                           |                                                                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tomtens anvendelse</b> | Tomten er planert og opparbeidet med asfaltert adkomst / parkering / utelager. Forøvrig grøntarealer rundt bebyggelsen. |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

|                                   |                                                                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utbygging, år</b>              | Bygget er oppført ca 1963                                                                                                    |
| <b>Områdene rundt</b>             | Eiendommen ligger i tilknytning til boligområder ved Løkenfeltet, og eiendommen har lokal eksponering.                       |
| <b>Transport og kommunikasjon</b> | Det er kort gangavstand til buss.                                                                                            |
| <b>Infrastruktur</b>              | Tomten er flat og hovedsakelig opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering. Forøvrig grøntområder / plen rundt bygningen. |
| <b>Parkering</b>                  | Anslagsvis 800 m <sup>2</sup> stor parkeringsområde/utelager på fremsiden av bygningen.                                      |

### 3.3.5 Andre forhold

**Forsikring:** Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 90021151. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 18 259.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Butikk/forretningsbygning

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1963 Kilde: EDR

**Anvendelse:** Opprinnelig oppført som gymsal for Løken skole. I løpet av årene etter nedleggelse av skolen er dette bygget blitt bruksendret til butikk/forretningsbygning.

Deler av bygget er en del oppgradert/påkostet av nåværende eier den senere tid. Det er også synlig utbedringsbehov-/fornyingsbehov stedvis i bygningen.

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                                                                                                                                        |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mesalin 1    | 24                                |                                  | Trapp/kontor                                                                                                                                                                     |
| Mesalin 2    | 81                                |                                  | Trapp/hylle-plukk-lager                                                                                                                                                          |
| 1. etasje    | 358                               |                                  | Inngangsparti, butikk/show rom, gang, dame- og herregarderobe, lager, teknisk rom, wc, kontorer, rekvisita rom, varemottak, pakkestasjon/pakkaleger, toalett, spiserom/pauserom. |
| Krypkjeller  |                                   |                                  | Krypkjeller under bygget, ikke måleverdig.                                                                                                                                       |
| Sum bygning: | 463                               | 0                                |                                                                                                                                                                                  |

#### Kommentar areal

Areal er ca-arealer.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Opprinnelig gymsal bygning fra 1960-tallet, i løpet av den senere tid ombygget til butikk/forretningsbygg.

##### Grunn og fundamenter

Betongkonstruksjoner. Ringmur i støpt og armert betong. Støpt gulv mot krypkjeller.

##### Ytterveggskonstruksjon

Bygningen er oppført med hovedbærekonstruksjoner i bindingsverk, forblendet med tegl. Partier med trepanel på fasader.

##### Takkonstruksjon

Yttertak i trekonstruksjoner med flat takform. Antatt teknet med papp.

##### Innvendige overflater gulv

Hovedsakelig belegget og fliser i lokalene.

##### Innvendige overflater vegg

Hovedsakelig teglstein, smartpanel, malte plater og fliser.

##### Innvendige overflater himling

Hovedsakelig trepanel og smartpanel.

Matrikkel: Gnr 61: Bnr 162  
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE  
Adresse: Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

Bovena AS  
Postboks 106, 1483 HAGAN  
Telefon: 411 50 000



### **Ventilasjon primæranlegg**

Opprinnelig naturlig ventilasjon i lokalene, supplert med enkelte elektriske avtrekksvifter.

### **Varmeanlegg**

Elektrisk. 2 stk luft-luft varmepumper.

### **Sanitær primæranlegg**

Sanitærinstallasjoner med utstyr i hvitt porselen. 200 liter varmtvannsbereder.

### **Kjøkkeninnredning**

Spiserom med velutstyrt kjøkken.

### **Elektrisk primæranlegg**

Sikringsskap med automatsikringer.

### **Etasjeskillere**

Etasjeskillere i trebjelkelag.

### **Innvendige trapper**

Innvendige trapper i tre og stål.

Det mangler noe rekkverk på mesanin.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

| Bygning/areal                    | Etg. | Antall             | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|----------------------------------|------|--------------------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Butikk/forretningsbygning</b> |      |                    |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -Næringslokale                   |      |                    |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Butikk/forretningsbygg           | 1,2  | 463 m <sup>2</sup> |            |          |                          |                  |       | 1 475               | 682 925        | 1/2024                       | 100   |
| -Uteareal                        |      |                    |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Uteareal                         | 1    | 800 m <sup>2</sup> |            |          |                          |                  |       | 125                 | 100 000        | 1/2024                       | 100   |
| Sum:                             |      |                    |            |          |                          |                  |       |                     | 782 925        |                              |       |
| <b>Total:</b>                    |      |                    |            |          |                          |                  |       |                     | <b>782 925</b> |                              |       |

#### Bransjer/leiekontrakter:

| Bygning/bransje                  | Etg | Antall             | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|----------------------------------|-----|--------------------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Butikk/forretningsbygning</b> |     |                    |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -Ledig                           |     |                    |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Butikk/forretningsbygg           | 1,2 | 463 m <sup>2</sup> |            |          |                          |                  |       | 1 475               | 682 925        | 1/2024                       | 100   |
| Uteareal                         | 1   | 800 m <sup>2</sup> |            |          |                          |                  |       | 125                 | 100 000        | 1/2024                       | 100   |
| Sum:                             |     |                    |            |          |                          |                  |       |                     | 782 925        |                              |       |
| <b>Total:</b>                    |     |                    |            |          |                          |                  |       |                     | <b>782 925</b> |                              |       |

### 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

#### Kort beskrivelse

Antatt en del etterspørsel etter næringseiendom som kan fungere som nettbutikk, kombinasjonsbygning med lager/kontordel osv. Nærhet til Gardermoen kan være en fordel.

#### Markedsutsikter

Slik eiendommen/lokalene fremstår bør eiendommen kunne tiltrekke seg potensielle leietaker innenfor visse segmenter som butikk med showrom, nettbutikk og liknende.

### 4.3 Inntekter/kostnader

#### Inntekter

| Arealtyp      | Kontrakter     |                    | Markedsleie    |                                                     |
|---------------|----------------|--------------------|----------------|-----------------------------------------------------|
|               | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> | Pris/år        | m <sup>2</sup> Kr./m <sup>2</sup> Markedsleie pr år |
| Næringslokale | 463            | 1 475              | 682 925        |                                                     |
| Uteareal      | 800            | 125                | 100 000        |                                                     |
| <b>Sum</b>    | <b>1 263</b>   |                    | <b>782 925</b> |                                                     |

Matrikkel: Gnr 61: Bnr 162  
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE  
Adresse: Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

Bovena AS  
Postboks 106, 1483 HAGAN  
Telefon: 411 50 000



## Inntektsoverskudd

|                               |        |                |
|-------------------------------|--------|----------------|
| Inntekter (overført)          |        | <b>782 925</b> |
| Tap ved ledighet, 5%          |        | 39 146         |
| Normale eierkostnader, årlig  |        |                |
| Kommunale avgifter, estimert  | 15 000 |                |
| Forsikring                    | 18 300 | 33 300         |
| Eiendommens inntektsoverskudd |        | <b>710 479</b> |

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

|                                         |                |                              |
|-----------------------------------------|----------------|------------------------------|
| Tomteareal, overført fra matrikkeldata: |                | <b>1 944,8 m<sup>2</sup></b> |
| Fradrag:                                | m <sup>2</sup> | 0,0 m <sup>2</sup>           |
| Sum areal:                              |                | <b>1 944,8 m<sup>2</sup></b> |

#### Verdi tomt

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Ansatt verdi tomt: | <b>1 083 254</b> |
| Verdi tomt:        | <b>1 083 254</b> |

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Eiendommen er vurdert slik den fremsto ved befaringstidspunktet. Det gjennomsnittlige inntrykket er lagt til grunn for vurderingen. Det kan stedvis være avvik fra beskrivelsene i taksten. Det tas forbehold om eventuelle feil/mangler som ikke kunne vært oppdaget ved normal visuell besiktigelse. Løpende tilsyn og vedlikehold må påregnes.

#### Butikk/forretningsbygning

|                                                                                             |            |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | 11 250 900 |                  |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 3 100 000  |                  |
| <b>Sum teknisk verdi – Butikk/forretningsbygning</b>                                        |            | <b>8 150 900</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                          |            | <b>8 150 900</b> |

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Renterisiko fordeles på rente og inflasjon.  
Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.  
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne eiendommen.  
Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

### Forutsetninger

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente:       | 3,25 %        |
| - Inflasjon:                    | 2,00 %        |
| <b>Realrente, avrundet:</b>     | <b>1,25 %</b> |
| Objektrisiko (fast eiendom)     | 1,60 %        |
| Markedsrisiko (leienivå)        | 2,10 %        |
| Eiendom/Byggrisiko              | 1,60 %        |
| Renteglidning / realrenterisiko | 2,70 %        |
| <b>Realavkastningskrav:</b>     | <b>9,25 %</b> |

### Beregning av kapitalisert verdi

|                                                                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)                                                                     | 710 479          |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,<br>beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 710 479 ) når realrenten er 9,25% | 7 680 851        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:                                                                           | 7 680 851        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):                                                                | <b>7 680 000</b> |