

VERDITAKST

Butikk

Lars Evensens vei 1, 8160 GLOMFJORD

Gnr 46: Bnr 19, bnr 57, bnr 83
1837 MELØY 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: 20.01.2025
Utskriftsdato: 14.02.2025
Dato verdisetting: 10.02.2025
Oppdrag nr: 7722



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
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	8
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Forretningsbygning med boligdel	9
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Maskiner og inventar	17
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.4	Inntekter/kostnader	18
5	Verdisetting	20
5.1	Tomteverdi	20
5.2	Teknisk verdi	20
5.3	Nettokapitalisering	21
5.4	Kontantstrømsanalyse	22
5.5	Følsomhetsanalyse	24

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger like ved Glomfjord Industripark i Meløy, som er det største industriområdet i Salten-regionen, og bidrar til at Nordland er Norges nest største industrifylke. Like i nærheten er sentrumsfunksjoner som butikk, hotell etc.

Forretningsbygning oppført i ca 1960 og senere ombygget og tilpasset butikkdrift. Bygget holder i hovedsak normal slitasje og standard. Det er ledige arealer i kjelleren, i 1 etasje og halve 2 etasje. For videre bruk kan det påregnes en del modernisering og påkostning av tekniske anlegg, deriblant ventilasjon og strøm. Det er i kalkylen gjort et direkte fradrag på kr. 500.000,- for nødvendige tiltak til el.kontroll og noe estimerte utbedringer.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Lars Evensens vei 1, 8160 Glomfjord:

Kr 3.500 000 ,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde:

Coop Nordland SA
City Nord Stormyra, 8008 BODØ

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 kontraktvilkår. I denne sammenhengen er kontantstrømanalysen medtatt kun som et referanseparameter. 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.

For dette oppdraget er det 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 eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitut 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. 3 500 000

Dato verdisetting:

10.02.2025

Takstingeniør:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218

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

BODØ, 14.02.2025



Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Eier			Fremvist	
Infoland.no		Matrikkelinformasjon.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Eiendommen er en kombinert butikk med bolig i 2 etasje. Beliggende i sentrum av Glomfjord. Direkte adkomst fra kommunalt areal og romslig parkering på offentlige arealer.</p> <p>Eiendommen er over to plan og ble opprinnelig bygget i ca 1960 og tidvis modernisert/ ombygget. Sist ombygget i 2008.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
Kunde:	Coop Nordland SA City Nord Stormyra, 8008 BODØ
Formålet med oppdraget	<p>Oppdraget er å ansette eiendommens normale markedsverdi slik den fremstår i dag.</p> <p>Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på normale markedsleienivå, uavhengig av nåværende leieforhold og bruk.</p>
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

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 :

Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn.

Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen, bl.a. som anleggsleder, prosjektleder og prosjekteringsleder..

Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 20.01.2025

Kenn Charles Arntsen. med nøkler. 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 befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Butikk
Adkomst	Eiendommen befinner i sentrum av Glomfjord, like ved hotell. Adkomst direkte fra offentlig vei.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Regulering	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Nedenfor er et lite utdrag fra denne.

Eiendommen er regulert til forretning/ kontor.

REGULERINGSPLAN FOR GLOMFJORD SENTRUM, MELØY
KOMMUNE. REVISJON, datert 04.04.2011.

Område B/F/K3:

8.3 8.3.1 Innenfor område B/F/K 1-5 tillates bebyggelse for blanding bolig, forretning (detaljhandel) og kontor.

B/F/K 3: 3 etasjer maks 10,5 meter

8.3.2 For tomter som bebygges med nye boliger /leiligheter skal det avsettes areal til opparbeidelse av nærekeplass. Lekeplassen skal ha et areal på min. 250m² eller minimum 25m² pr.

boenhet. Lekeplassen skal ligge skjermet fra kjørevei, ha gunstig klimatiske forhold og være opparbeidet samtidig med at boligene tas i bruk. Lekeplassen skal ha støynivå mindre enn Lden 55dB.

8.3.3 Alle nye boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55dB på uteplass. Utenfor soverom på nye boenheters mest støyutsatte fasader skal det maksimalt støynivå i nattperioden (23:00-07:00) ikke overstige 45dB(A), om kvelden (19:00-23:00) og på søn/helligdager ikke overstige 50 dB(A), om dagen (07:00-19:00) ikke overstige 55dB(A) og om natten på søn/helligdager ikke overskride 60dB(A). Krav til innendørs støynivå skal være tilfredstilt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift. Før ny bygging eller vesentlig ombygging (hovedombygging) av bolig tillates skal det kunne dokumenteres at de over nevnte grenseverdier overholdes.

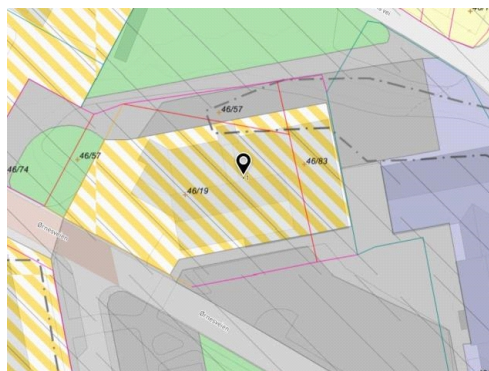
8.3.4 Alle nye boenheter skal ha balansert ventilasjonsanlegg med felles inntak og deteksjonsfølere som reagerer på aktuelle gassutslipp fra industriområdet som grenser til planområdet. Ved utslipp skal hver boenhet varsles separat på en for beboerne hensiktsmessig måte og luftinntak og spjel skal stenges automatisk. Før ny bygging eller vesentlig ombygging tillates skal det kunne dokumenteres at disse kravene blir overholdt. Det tillates ikke bruk av boligene før tiltakene er installert og testet.



Kommuneplan

Bestemmelser til Meløy kommunedelplan 20132025, datert 19.12.2013

Arealformål = Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Arealbrukstatus = Nåværende
Beskrivelse = B/F/K



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1837 MELØY Gnr: 46 Bnr: 19
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 240 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Ambita AS.
Hjemmelshaver:	Coop Nordland SA
Adresse:	Lars Evensens vei 1, 8160 GLOMFJORD
Matrikkel:	Kommune: 1837 MELØY Gnr: 46 Bnr: 57
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	264,6 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Meløy kommune
Hjemmelshaver:	Coop Nordland SA
Adresse:	Lars Evensens vei 1, 8160 GLOMFJORD
Matrikkel:	Kommune: 1837 MELØY Gnr: 46 Bnr: 83
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	315,7 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Meløy kommune
Hjemmelshaver:	Coop Nordland SA
Adresse:	Lars Evensens vei 1, 8160 GLOMFJORD

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Om tomten	Oppgitt tomteareal med referanse til Infoland - Meløy kommune. Adkomst til eiendommen fra asfaltert hovedvei
Tomtens form	Tomten er tilnærmet flat.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil morene/ leiregrunn.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. 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. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Utbyggingspotensiale Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhåndskonferanse med Meløy kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1960-2010
Områdene rundt	Glomfjord Industripark i Meløy er det største industriområdet i Salten-regionen, og bidrar til at Nordland er Norges nest største industrifylke. Yara er største bedrift i industriparken med omtrent 170 ansatte. Andre bedrifter i industriparken er Bilfinger, MOWI, MNU Meløy Eiendom AS, Norwegian Crystals AS, Invis AS, Sintef Norlab og Glomfjord Hydrogen AS (NEL ASA).
Transport og kommunikasjon	Det er gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, og buss til Ørnes med videre forbindelse via buss og båt
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til forretning, hotell og boliger.
Parkering	Det er ca 13 parkerings plasser på egen tomt. Det er opparbeidet romslige parkeringsarealer på kommunal tomt like ved.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Forsikringspolisen er ikke fremlagt.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning med boligdel

Bygningsdata:

Byggeår: 1960 Kilde: I følge opplysninger på tegninger

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Loft	73	71	Uinredet loft
2. etasje	240	230	Gang, 4- roms leilighet. Kontor, spiserom og wc-rom til butikk
1. etasje	635	613	Butikk. lager, gangareal, kjølerom, fryserom, varemottak, adkomst
Kjeller	570	544	Boder og teknisk rom
Sum bygning:	1 518	1 458	

Kommentar areal

Arealene oppgis etter info fra eier, tegninger eller gab-register i den grad det finnes. Det foreligger nedfotograferte tegninger.

Det er foretatt enkelte mål på stedet, dette medfører at arealer må betraktes som ca, og at risiko ved feil areal går over på kjøper.

Takstmannen har ikke foretatt komplett oppmåling av arealer. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

BTA er omregnet ut fra BRA.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig bygning fra 1960 og er oppført i betongkonstruksjoner, tidvis noe ombygget og oppgradert.

Bygningen fremstår i det vesentlige med normal tilstand, men med behov for oppgraderinger.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en tilstandsrapport av eiendommen, men en verditakst.

Drenering

Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste dreneringer.

Drenering er mest sannsynlig fra byggeåret.



Opprinnelig soilrør som kommer opp fra bakken

Grunn og fundamenter

Bygningen er fundamentert på steinfylling på antatt stabil morenegrunn. Det er plasstøpte betongfundamenter.

Kjellervegger/ bæresystem

Plasstøpte betongvegger i kjeller med støpt plate på mark.

Det er et søyle og dragersystem av betong.

Etasjeskille er utført med betong mellom kjeller og 1 etasje, samt mellom 1 og 2 etasje.

Gavlvegger er med betong helt opp til tak.

Det er en del fuktmerker i kjellervegger, og fuktskade på innredet rom, med sopp på vegger og himling. Det er en lekkasje ned til kjeller via luke på baksiden.



Bæresystem av betong



Fukt i kjeller



Lekkasje fra aluminiumsluke

Ytterveggskonstruksjon

Betongvegger, og hvor tilbygget trapperom/ gang til leilighet i 2 etasje er i bindingsverk, noe slitt kledning.

Deler av bygningen har teglforblending.



Utvendige dører og vinduer

To-lags glass i trekarmer i butikk av eldre type.

Det er skiftet vindu i leilighet ca 2010, med 2- lags glass i trekarmer. Kjøkkenvindu er litt treg i åpningsfunksjon.

Det er noen eldre kobla vindu.

Det er enkelte aluminiumsvinduer med 2- lags glass.

Noen glass er bristet og knust.

Aluminiums inngangsparti med sensorstyring.

Dør inn til lager i aluminium.

Dør til trapperom opp til leilighet er i malt utførelse.

Vindu i kjeller er tettet med betongkonstruksjon på mark utvendig



Skade på portomramming



Noe eldre vindu i butikk



Eldre kobla kjellervindu som er tettet utvendig over bakken

Takkonstruksjon/ taktekke

Taktekke var med papp på flate del over lager, sarnafil over butikk og decra på saltak.

Det er opplyst at taktekke er ca 30 år, og hvor utbedringer/ utskiftninger kan påregnes innen kort tid ut fra levetidsbetraktninger.

Saltak er med trobord og taksperer, det ble registrert lekkasje ved pipe.



Lekkasje omkring pipe



Sarnafiltekke med overlyskupler.



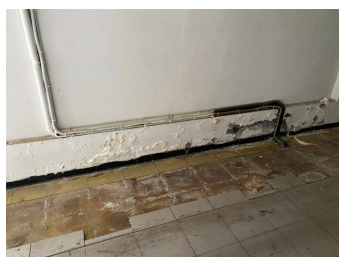
Papptekke over vestre del

Innerveggskonstruksjon

Plassbygde vegger og betongvegger.

Delvis med strie på vegger og malte flater.

Synlig soppvekst i kjølerom ved lagerinnang og på innredede kjellervegger. Noe fuktmerker på vegger i butikk der hvor kjøledisker/ skap har stått plassert.



Fuktskade på yttervegg hvor kjøleskap har stått



Svertesopp i kjølerom i varemottak

Etasjeskillere

Det er fliser på gulv i butikkarealer, og noe vinyl. Delvis skader på overflater i butikk. Det er epoxygulv i kjøle/ fryserom mot butikk.

Stedvis noe eldre vinyl på gulv, i hovedsak i kjeller, og under fliser i butikk, det er ikke kjent om de inneholder asbest, men dette kan ikke utelukkes, og det anbefales å foreta prøver ved modernisering.

Sopp i himling i kjeller og på vegg



Sopp i himling i innredet rom i kjeller

Heis/ trapper

Det er ikke heis i bygget

Internttrapp er i betong ned til kjeller, og en spiraltrapp fra butikk opp til 2 etasje i metall.



Trapp fra butikk til kontorer



En av kjellertrappene i betong

Serviceavtaler

Det foreligger ikke serviceavtaler

Innredninger

Det er etablert spiserom og wc-rom i 2 etasje for butikkdel.

Wc-rom i kjeller.

Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk.

Det er soilrør i avløp og kobberrør til vannledninger. Her er over halvparten av levetiden oppnådd, og utskiftninger kan påregnes.

Det er wc-rom i kjeller og i 2 etasje til butikk.

Det er en fettavskiller plassert i kjeller- tilstand på denne er ukjent.

En del vannrør er isolerte, og rørisolasjon er av ukjent type - kan inneholde asbest

Det er to stk 300 liter VVB fra 2008



Fettutskiller plassert i kjeller



Rørisolasjon av ukjent type - kan inneholde asbest



2 stk 300 liter VVB

Ventilasjon primæranlegg

Det er ikke ventilasjonsanlegg i bygget

Elektrisk primæranlegg

Det er 230 Volts anlegg med automatsikringer og fordelerskap.

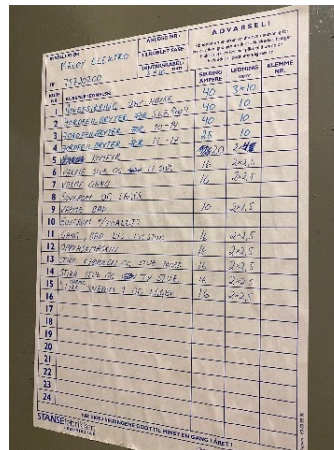
Belysning er med armaturer og downlights som har lysstoffrør. Det er viktig å merke seg at lysene må pårenges utskiftning da det ikke selges lysstoffrør etter januar 2023.

Det elektriske er ikke sjekket etter butikkdriften ble fjernet så her er det opplyst at det kan være en del avvik.

Det bør avholdes en el.kontroll av bygningen.



Sikringskap til leilighet



Sikringskap til leilighet



Hovedtavle

Varme generelt

Bygningen blir oppvarmet med panelovner.

Det er varmepumpe type Mitsubishi med kjøling i butikk, det er usikker tilstand på denne. Service bør avholdes.

Leilighet

Det er en leilighet i 2 etasje, med egen inngang fra baksiden av bygget.

Leiligheten inneholder, stue, kjøkken, gang, bad/ vaskerom, wc-rom og 3 soverom og er på ca 100 m2.

Kjøkkeninnredning av hvit profilert utførelse, normal godt utbygget med skap og benkplass. Opplegg for oppvaskmaskin og avtrekk fra komfyrplass.

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger i dusj, og aquatile våtromsplater utenfor dusj. Det er dusjvegger, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Varme i badgulvet. Avtrekksvifte på vegg.

Det er et eget wc-rom.

Det er lamminat på gulvene i oppholdsrom og tapet på vegger.



Bad og dusj



Eldre sluk på bad

Brannseksjonering/rømning

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

Det foreligger O- plan for rømning/ branninstruks.

Andre forhold:

Standard Bygningsmessig standard vurderes som normal med behov for generell oppgradering.

Tilstand Bygningsmassens tilstand vurderes som normal med behov for generell oppgradering.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

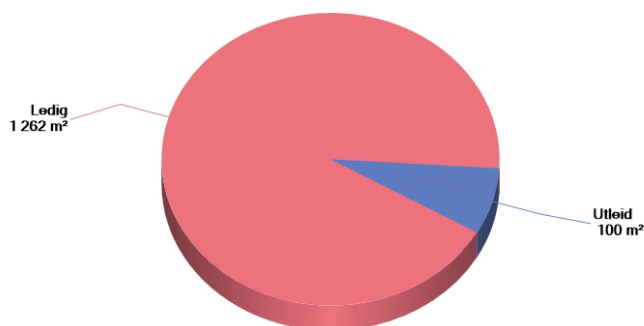
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning med boligdel											
-Butikk											
Eier	2	79 m ²						800	63 200	5/2023	100
Eier	1	613 m ²						800	490 400	5/2023	100
Eier	kjeller	570 m ²						100	57 000	5/2023	100
-Leilighet											
Leilighet	2	100 m ²	87 600	876	6/2024	12/2025	100	1 000	100 000	1/2026	100
Sum:			87 600						710 600		
Total:			87 600						710 600		

Bransjer/leiekontrakter:

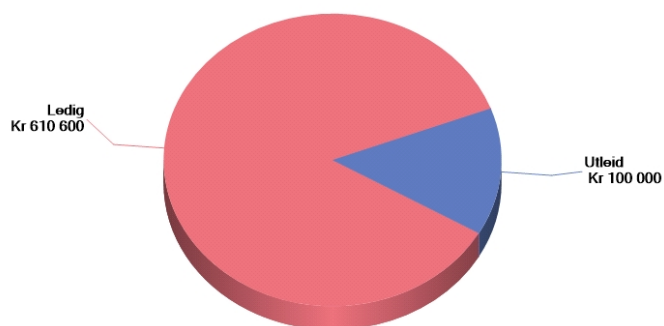
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning med boligdel											
-Ledig											
Eier	2	79 m ²						800	63 200	5/2023	100
Eier	1	613 m ²						800	490 400	5/2023	100
Eier	kjeller	570 m ²						100	57 000	5/2023	100
-Bolig											
Leilighet	2	100 m ²	87 600	876	6/2024	12/2025	100	1 000	100 000	1/2026	100
Sum:			87 600						710 600		
Total:			87 600						710 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	2 x 1 tonns traverskraner med årlige kontroller og sertifiseringer.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	<p>Det er lagt inn gjeldende leiepriser og stipulert inn leie for ledige arealer og markedspris.</p> <p>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.</p>
Markedsutsikter	<p>På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.</p> <p>I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.</p> <p>Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/ inflasjon/ sysselsetning. Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/reduert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreducerende tiltak innfor leiemarkedet.</p> <p>På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt.</p>

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk				79	800	63 200
Butikk				613	800	490 400
Butikk				570	100	57 000
Leilighet	100	876	87 600	100	1 000	100 000
Sum	100		87 600	1 362		710 600

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	710 600
Tap ved ledighet, 5%	35 530
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring bygg	18 120
Forvaltning, drift og administrasjon kr. 85,-/m ²	127 000
Eiendomsskatt	24 790
Avsetning fremtidig vedlikehold kr. 55,-/m ²	83 000
Kommunale avgifter	47 000
	299 910
Eiendommens inntektsoverskudd	375 160

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsføring, drift og vaktmester, samt avsetninger til vedlikehold.

Forsikringskostnader som henføres til eier er normalt kun bygning og fast innredning, mens leietakere selv er ansvarlig for å forsikre egen innredning og eget utstyr/installasjoner. Vi har således lagt til grunn de faktiske forsikringskostnadene i vårt verdigrunnlag.

Takstmannen er ikke forelagt alle eierkostnadene til hjemmelshaver, og det er med bakgrunn i dette delvis tatt utgangspunkt i Basalrapporten nr. 2 for 2022. Tallene for eierkostnadene i rapporten er med utgangspunkt i et snitt for kontorbygg, der 75% av eiendommene som er medtatt i rapporten er rene kontorlokaler, med et snitt på 9 leietakere pr. eiendom. Rapporten baserer seg på Newsec Basale sin eiendomsportefølje med over 500 næringseiendommer, der et utvalg på 48 kontorbygg utgjør tallmaterialet for rapporten. Rapporten hensyntar ikke lokale variasjoner på innkjøpskostnader av tjenester, sammensetning av leietakere og/eller naturlige svingninger i vedlikehold, og/eller bruken av konsulenter. Bygninger på denne beskrevne eiendom har totalt 1000 kvm, mot gjennomsnittet i rapporten som er 9465 kvm. Rapporten deler seg videre inn i 2 kategorier "prime eierkostnader" og "øvrige eierkostnader". Prime eierkostnader er ett minimum av kostnader for hva gårdeieren må forvente. Herunder summen av vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader som naturlig tilhører driften av eiendommen.

Kostnader til forvaltning, drift og regnskapsføring avhenger blant annet av organisasjonsformen for forvaltningen, og omfatter administrasjon av eiendommens løpende drift. Teknisk forvaltning (drift) omfatter løpende vedlikeholdsarbeider og periodiske kontroller/inspeksjoner av eiendommen og de tekniske installasjonene. Andre arbeider som inngår i forvaltningen er fakturering av leie, felleskostnader, inngåelse og reforhandling av leieavtaler og regnskapsføring. Kostnadsnivået avhenger i stor grad av type eiendom og leietakersammensetning.

Kommentar eierkostnader:

Tallene fra Basale rapporten varierer svært mye fra eiendom til eiendom med bakgrunn i alder, etterslep, bygningstype og bruksområder. Tallene gir heller ikke et innblikk i totale vedlikeholdskostnader og fordelingen mellom gårdeier og leietaker. Snittet for rapporten er 57 kr/m².

Vi har med utgangspunkt i tallene fra rapporten lagt til grunn at hovedvekten av innvendig vedlikehold på eiendommen tilfaller leietaker i form av tilpasning til leietakers virksomhet (se vedlagt leieavtale), og at eiendommen for øvrig fremstår normalt godt vedlikeholdt. Med utgangspunkt i eiendommens alder og størrelse, da dette bygget er forholdsvis lite, samt dagens bruk med en leietaker har vi konkludert med en vedlikeholdskostnad i snitt med rapporten, og lagt oss på 87 kr/m².

Avsetning til vedlikehold skal bidra til å opprettholde nødvendig drift av bygningen, og reflekterer ikke nødvendigvis det som faktisk medgår til vedlikehold hvert år, men hva som i snitt bør brukes på vedlikehold-/oppgraderinger over en periode på flere år. Avsetninger til vedlikehold ansettes i dette tilfellet ca. kr 70,-/m², noe som anses å være beliggende innen for normalnivå, hensyntatt bebyggelsens størrelse og tilstand.

Administrasjon, forvaltning og daglig drift:
Herunder økonomisk og teknisk forvaltning, leietakeroppfølging og styreadministrasjon. Vi forutsetter at IT- og forvaltningssystem som i stor grad påvirkes av stordriftsfordeler ikke er en del av beskrevne eiendom, og at man utkontrakterer denne delen av driften. Kostnader som følge av daglig drift antas å være betydelig lavere enn snittet for kontoreiendommer. Vi har følgelig lagt til grunn en administrasjonskostnad på 35 kr/m² som gjenspeiler snittet for Basale sine eiendommer.

Gitt de parameterene vi viser til ovenfor, er "totale eierkostnader" fastsatt til ca. kr. 220,- pr.kvm, noe som er høyere enn snittet for eiendommene medtatt i rapporten. Dette skyldes blant annet at eiendommen er vesentlig mindre enn rapportens gjennomsnitt, og avsetninger for fremtidig vedlikehold er medtatt.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området og erfaringspriser.

Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger, men med opparbeidelseskostnader som tilført verdi.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 820,3 m²

Sum areal: 1 820,3 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 092 180

Verdi tomt: 1 092 180

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 2024/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg, der det i dette tilfellet er benyttet forretning med normal standard. Priser er oppgitt inkl. mva.

Forretningsbygning med boligdel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 50 094 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 24 000 000

Sum teknisk verdi – Forretningsbygning med boligdel 26 094 000

Sum teknisk verdi bygninger 26 094 000

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 henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%) God beliggenhet, leieforhold i leilighet og fleksibilitet mht inredningsmuligheter. Objektrisiko er satt til 1,5 %.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Tillegg for mindre sentrale områder. Bygningen har ledige arealer i 1 etasje del av 2 og kjeller og området har noe risiko for ledighet. Markedsrisiko er derfor satt til 3,5 %.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%). Bygningen er fra ca 1960 og bærer preg av å ha noe behov for generelt intervallmessig vedlikehold. Eiendomsrisiko er derfor satt til 2,8 %.

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,80 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,84 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	375 160
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 375 160) når realrenten er 9,84%	3 812 602
Korreksjon: Fradrag for nødvendig oppgradering	- 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 312 602
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 310 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juni 2024

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 relativt høyt nivå, hvor det er muligheter for rentesenkning.

5.4 Kontantstrømsanalyse

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,80 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,84 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	299 910 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,84 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	2
Diskontert rente:	11,84 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	640 017	274 918		32 001	333 098	333 098
2026	724 812	305 908		36 241	382 663	342 152
2027	739 308	312 026		36 965	390 316	312 049
2028	754 094	318 267		37 705	398 123	284 594
2029	769 176	324 632		38 459	406 085	259 555
2030	784 560	331 125		39 228	414 207	236 718
2031	800 251	337 747		40 013	422 491	215 891
2032	816 256	344 502		40 813	430 941	196 896
2033	832 581	351 392		41 629	439 560	179 573
2034	849 233	358 420		42 462	448 351	163 774
2035	72 185	30 466		3 609	38 110	12 447
Nåverdi av resultat, sum:						2 536 747

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	4 647 540
	1 517 929
2 536 747	4 054 676

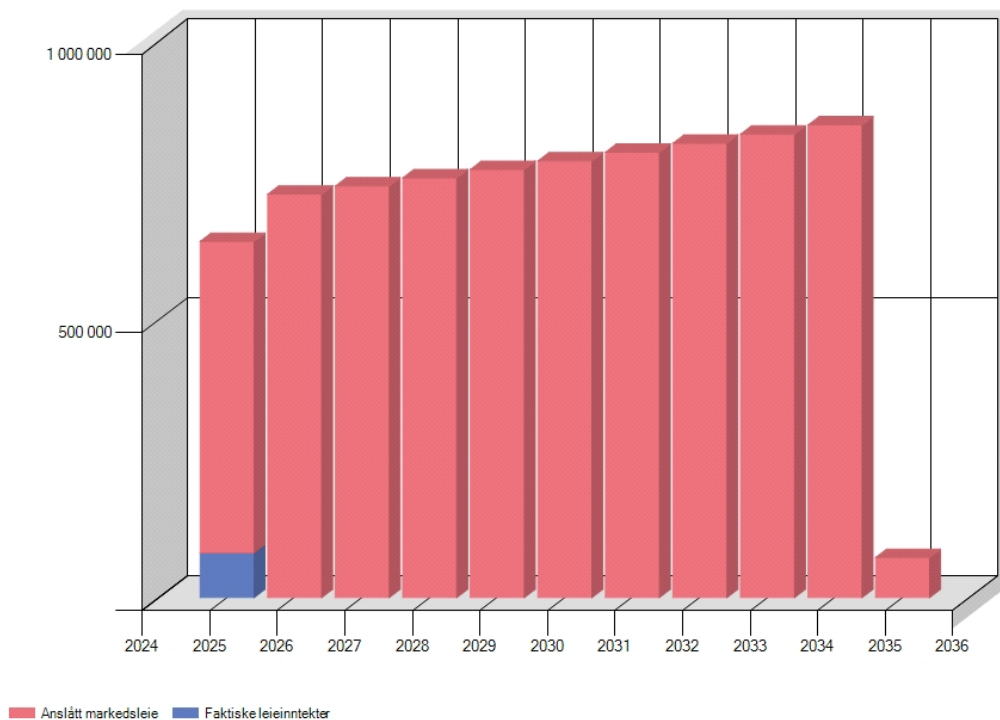
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Fradrag for nødvendig oppgradering - 500 000

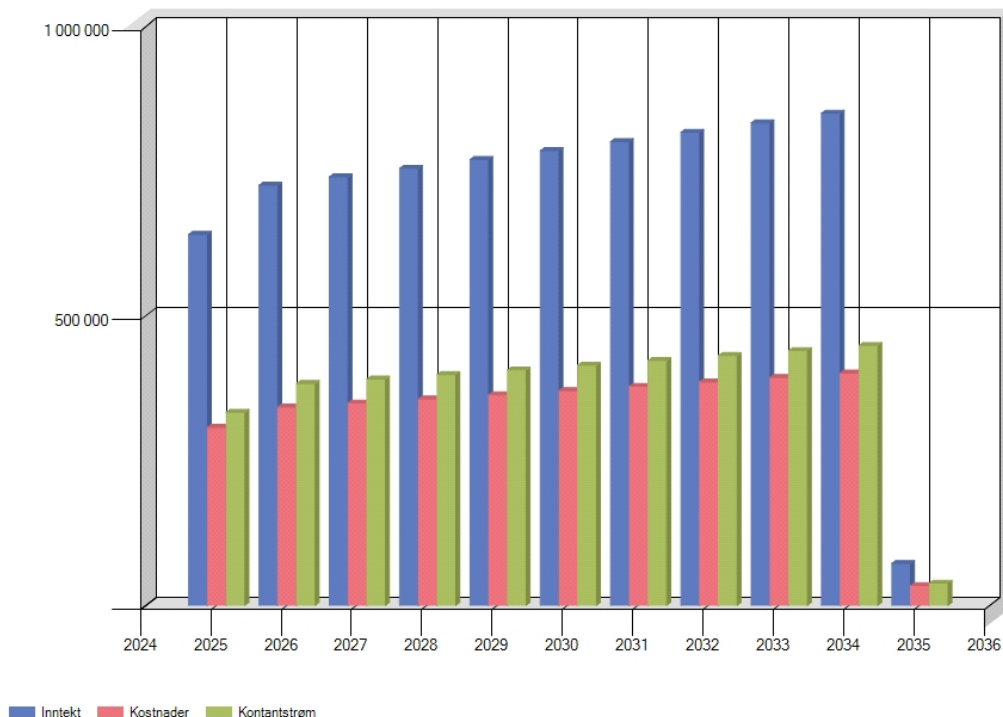
Sum korreksjoner: - 500 000 - 500 000

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): 2 036 747 3 554 676

Leieinntekter og anslått markedsleie



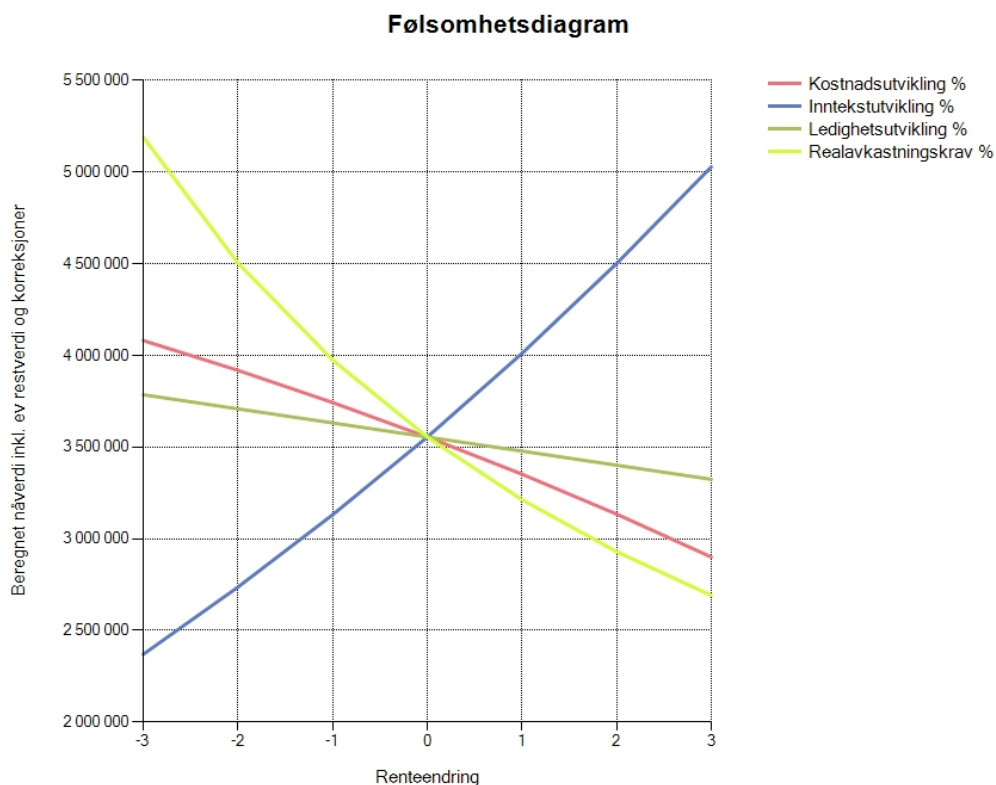
Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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 kontantstrømsmetoden i millioner kroner. Tallene viser i hvilken grad en endring i avkastningskravet og/eller netto leie påvirker verdiberegningen.