

VERDITAKST

Butikk

Kystveien 102, 8150 ØRNES

Gnr 55: Bnr 123

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: 05.02.2026
Utskriftsdato: 05.03.2026
Dato verdisetting: 05.03.2026
Oppdrag nr: 7820



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	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Forretning	7
3.4.2 Lagerbygning/ garasje	11
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Kontantstrømsanalyse	17
5.5 Følsomhetsanalyse	19

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne næringsbygg er beliggende 2 km forbi Ørnes sentrum rett ved kai og Ørnes hotell. Bygningen går over 1 etasje. Bygningen er oppført i 1989 og holder i hovedsak opprinnelig standard på utstyr, innredning og utstyr, eiendommen har opprinnelig vært benyttet til matbutikk.

Adkomst direkte fra offentlig vei. Det er romslige parkeringsarealer. Sentral beliggenhet, like ved bl.a Europris og område tilrettelagt for næringsvirksomhet. Adkomst til de forskjellige arealer er gode.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Kystveien 102 på Spildra ved Ørnes: Kr 4.400.000,-

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

Kunde/rekvirent:

Coop Nordland Sa
City Nord Stormyra, 8008 BODØ

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 kontraktsvilkår.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningverdi.

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. 4 400 000

Dato verdisetting:

05.03.2026

Takstingeniør:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218

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 taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 05.03.2026



Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstøkonom

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Kystveien 102 er beliggende ca. 2,5 km sør for Ørnes sentrum. Denne eiendommen omhandler en tidligere Coop butikk og frittstående garasjer/ lager.
Hva slags verdi (markedsverdi ec)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger. Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heftelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.
Kunde/rekvirent:	Coop Nordland Sa City Nord Stormyra, 8008 BODØ
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	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 forsikringskade/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: 05.02.2026 Eiers representant. Johnny Sivertsen. Megler. Kenn Charles Arntsen. Takstingeniør. Tlf. 95135218

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.

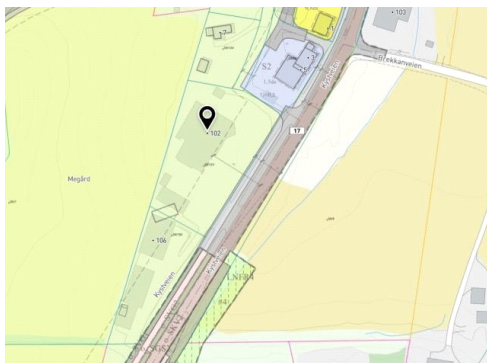
Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet 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	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser Plannavn = Korsnes-Våtvik Planbestemmelse = Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato = 31.03.1977 Utdrag fra denne: Område for forretningsbebyggelse. a. Forretningsbyggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet, og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke bolig oppføres i disse områdene. b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. c. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.



Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Arealbruk = Forretninger
Arealbrukstatus = Nåværende
Områdenavn = FOR



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1837 MELØY Gnr: 55 Bnr: 123
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 394,8 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Meløy kommune.
Hjemmelshaver:	Coop Nordland Sa
Adresse:	Kystveien 102, 8150 ØRNES

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Butikklokale og parkering
Tomtens form	Flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse. 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.

Utnyttelse Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.

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

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1960-2020
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av boliger og forretninger
Transport og kommunikasjon	Ligger i nærheten av Ørnes sentrum (ca. 2 km sør), nær tilknytning til RV 17. God adkomst fra RV 17 og fra Kystveien
Infrastruktur	Offentlig kommunikasjon
Parkering	Fri parkering på parkeringsplasser i direkte tilknytning til bygningene. Det er romslig parkering

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretning

Bygningsdata:

Byggeår: 1989 Kilde: I følge infoland- Meløy kommune

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	554		Butikk, kontor, wc-rom, teknisk rom mm.
Sum bygning:	554	0	

Kommentar areal

Arealer er innhentet fra tegninger.

Det er ikke foretatt en oppmåling av arealene, slik at disse må betraktes som ca. arealer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Taktekking

Taktekke av papp fra byggeåret. Snødekte flater.

Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på taktekking og undertak. Det bør derfor foretas jevnlig inspeksjoner, samt gå over beslag og takrenner, da det er noen nedløpsrør som mangler.



Utvendige dører og vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Innerdører er i malt utførelse

Hovedadkomstør til butiken er i aluminium

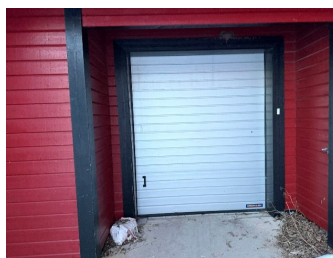
Det er en Hørmann leddport i adkomst til lager.

Vinduer er over 20 år, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.

Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



Grunn og fundamenter

Betongfundamenter etablert på steinfylling på antatt stabil grunn.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn er stabil.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

Ytterveggskonstruksjon

Bærekonstruksjoner er med stålslyler og limtredragere. Yttervegger er i bindingsverk med liggende bordkledning.

Det er en visuell kontroll av konstruksjon og fasader. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Naturlig aldersmessig slitasje.

Etasjeskillere

Støpt plate på mark.

Innvendige overflater gulv

Det er fliser i butikklokaler, og vinylbelegg og malt gulvbetong på lager

Noe mindre sprekker i betonggulv.



Innvendige overflater vegg

Innervegger er plassbygde lettvegger av trekonstruksjoner. Malte flater.

Innvendige overflater himling

Malt skrå himling



Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk, det er et eget wc-rom med vask og toalett, vinyl på gulv, strie på vegger. Det er et vaskerom.

Det er i tillegg spiseplass med minikjøkken.



Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg tilpasset eksisterende bruk og dekker hele bygget.

Det er et ABX, med kapasitet 7000m³/h og forvarming med 30 kW el.batteri. Anlegget er fra byggeåret.

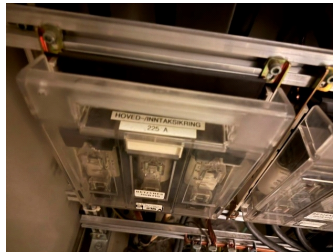
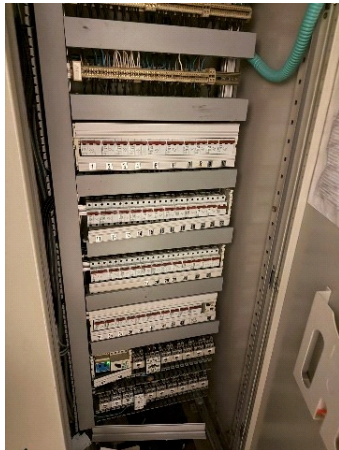


Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle med flere underskap/fordelingskurser tilpasset dagens bruk.

230 Volts anlegg og 225 A hovedsikring

Det er lysrør i lokalet. Det gjøres oppmerksom på at lysstoffrør er ikke tillatt å selges fra 2023, slik at over kort tid må det påregnes å skifte ut belysning.



Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Det står et eldre pumpehus på baksiden av bygget dette er i dårlig stand og tilegnes ikke noen verdi.



Utvendig

Det er asfaltert, og etablert rullestolinnegang til butikk- med belegningsten.



Brannvarsling

Det er etablert nødlys i bygningen.

Signal og alarmanlegg

Tilpasset eksisterende bruk

Varme primæranlegg

Oppvarming med varmekjølere i tak i butikk
Det er også varme via ventilasjonsanlegget.



Andre forhold:

Standard Normal standard

Tilstand Normal tilstand

3.4.2 Lagerbygning/ garasje

Bygningsdata



Byggeår: 2004 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	75		3 garasjer/ lager
Sum bygning:	75	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Frittliggende garasje/ lagerbygg med støpt plate på mark, bindingsverksvegger og W- takstoler, kledd med trobord og papptekke.

Det er 3 leddporter med ca b x h = 3,8 x 3,4 meter med manuell åpning

Det er stående bordkledning og steniplater på fasader. Det er noen skader på plater.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

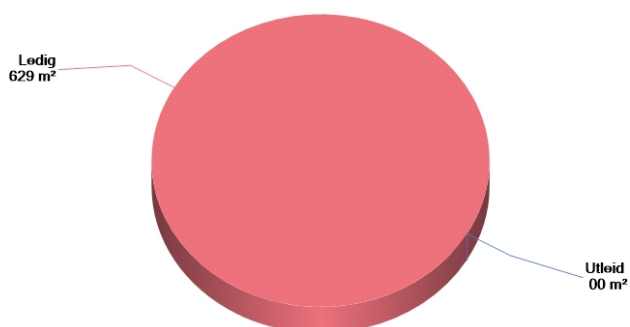
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretning											
-Butikk											
Ledig	1	554 m ²						1 000	554 000	6/2026	100
-Lager/ garasje											
Ledig	1	75 m ²						500	37 500	6/2026	100
Sum:									591 500		
Total:									591 500		

Bransjer/leiekontrakter:

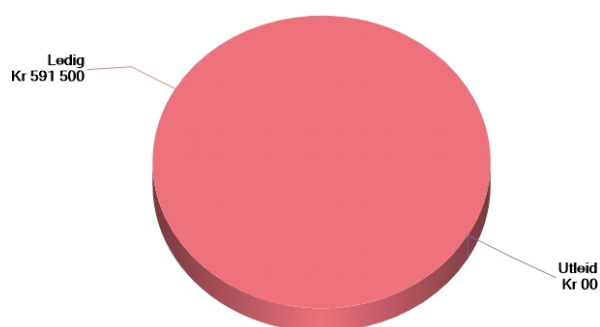
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretning											
-Ledig											
Ledig	1	554 m ²						1 000	554 000	6/2026	100
Ledig	1	75 m ²						500	37 500	6/2026	100
Sum:									591 500		
Total:									591 500		

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 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

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.

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.

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. 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.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtipe	Kontrakter			Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²
Butikk				554	1 000
Lager/ garasje				75	500
Sum				629	591 500

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	591 500
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
FDV- kostnader med kr. 135,-/m ²	84 000
Forsikringer stipulert, kr. 35,-/m ²	22 000
Eiendomsskatt stipulert	20 000
Avsetning fremtidig vedlikehold kr. 45,-/m ²	28 000
Eiendommens inntektsoverskudd	437 500

Kommentar eierkostnader: Drift og vedlikehold er antatt ut fra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendige påkostninger.

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 bygningner.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 394,8 m²

Sum areal: 3 394,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 697 400

Verdi tomt: 1 697 400

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.

Forretning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	19 944 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	6 000 000	
Sum teknisk verdi – Forretning		13 944 000

Lagerbygning/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 125 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	150 000	
Sum teknisk verdi – Lagerbygning/ garasje		975 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 919 000

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. (1,0-2,0%) Ørnes og områdene rundt er under naturlig utvikling og det er derfor satt 1,5 %

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Det er ingen leietaker og det er derfor vurdert 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 har normal tilstand og det er derfor satt 2,3 %.

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	1,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,74 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	437 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 437 500) når realrenten er 9,74%	4 491 786
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 491 786
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 490 000
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 relativt 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, korrigert for normale markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,74 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	154 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,74 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	3
Diskontert rente:	11,74 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	345 042	128 333			216 708	216 708
2027	603 330	157 080			446 250	399 365
2028	615 397	160 222			455 175	364 553
2029	627 705	163 426			464 279	332 776
2030	640 259	166 695			473 564	303 769
2031	653 064	170 028			483 035	277 291
2032	666 125	173 429			492 696	253 120
2033	679 448	176 898			502 550	231 057
2034	693 037	180 436			512 601	210 916
2035	706 897	184 044			522 853	192 531
2036	120 173	31 288			88 885	29 292
Nåverdi av resultat, sum:						2 811 379

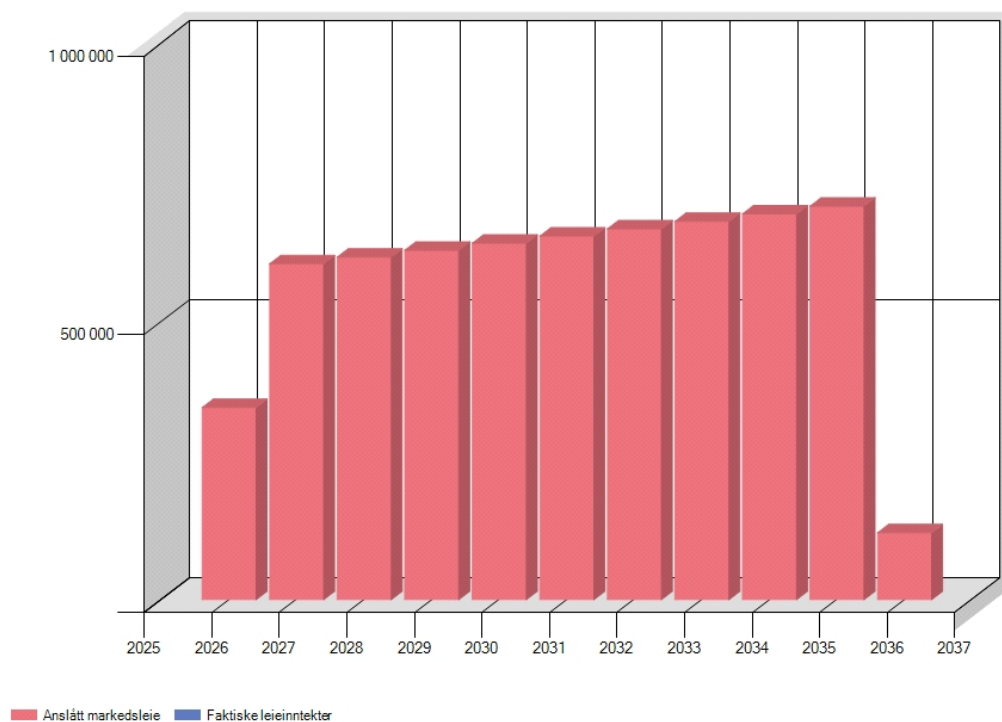
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	5 475 463
	1 804 406
2 811 379	4 615 785

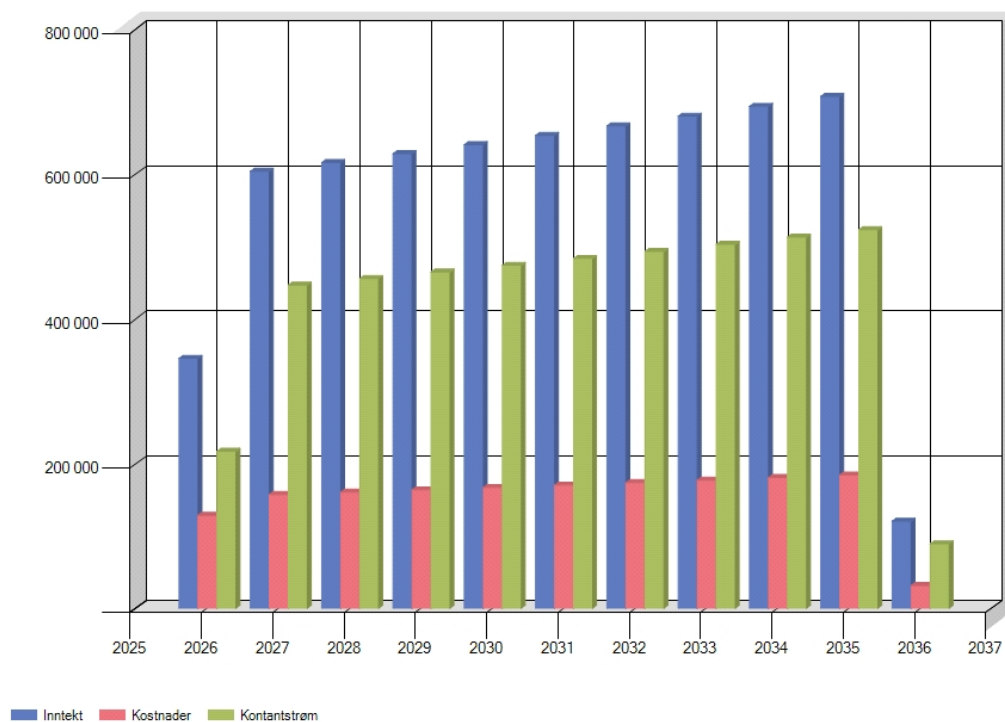
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 811 379	4 615 785
--	------------------	------------------

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.

Det er benyttet reell kontantstrøm i denne analyse, dette innebærer at vi utelukker inflasjon.

Følsomhetsdiagram

