

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 30, bnr. 1143 i Elverum kommune



**Martensvegen 63**  
2409 ELVERUM  
Gnr. 30 Bnr. 1143  
3420 Elverum kommune

**Benevnelse**  
Næringsbygg  
Garasje

**BTA**  
754 m<sup>2</sup>  
56 m<sup>2</sup>

**Normal markedsverdi**  
Kr. 3 500 000

**Tomteareal** 3 321 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 589 016  
**Rapportdato** 17.11.2024

**Rapportansvarlig** Byggtakst Elverum AS  
Takstingeniør: Knut Roger Furusest  
Storgata 21, 2414 ELVERUM  
Tlf.: 91840445  
E-post: knut@byggtakstelverum.no

## Sammendrag

Næringseiendom på Søbakken ca 3,5 km nord for Elverum sentrum. Adkomst fra asfaltert kommunal vei. I hovedsak grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. For øvrig naturtomt.

Bebyggelse med næringsbygg hovedsakelig i en etasje, østre fløy med 2 etasjer. Gjødsekjeller under østre fløy. Østre fløy fremstår som driftsbygning tilknyttet landbruk oppført før 1948, bygning av ukjent alder. Fremlagte tegninger hvor det fremgår et støperi/lager fra 1956 og en fabrikkbygning fra 1960. Fabrikbygningen fremstår i dag som bygningsmassens lagerdel, støperi/lager anses ikke som en del av dagens bygningsmasse. Ombygginger fra 2005 for bundet med etablering av Pelias i 2005. I tillegg opplyst om ombygginger fra 2018.

Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, tekniske rom og lagerlokaler. I tillegg frittliggende garasje i en etasje, ukjent alder. Opplyst at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Næringsbygg med normal standard tilpasset utleievirksskomhet. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Utvendig noe behov for utbedringer av skader samt oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold

Antatt seksjonerings i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivaretatt. Seksjonerings vegger/etasjeskillere må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg.

For utfyllende opplysninger samt øvrige merknader vises til beskrivelsen nedenfor. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 3 500 000,-**

### Sted og dato

Elverum, 17.11.2024



Knut Roger Furuseth

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Martensvegen 63	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2409 ELVERUM	3420	Elverum	30	1143		
Område / bydel	Søbakken						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringsbygg						
Rekvirent	Buri Eiendom AS						
Hjemmelshaver	Buri Eiendom AS						
Forsikring							
Ligningsverdi							

## Befaring

Dato	23.09.2024	
Tilstede		

## Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Resultatregnskap	05.11.2024	<input type="checkbox"/>	Resultatregnskap Buri Eiendom AS for 2022
Årsregnskap	05.11.2024	<input type="checkbox"/>	Årsregnskap Buri Eiendom AS for 2023
Skjøte	05.11.2024	<input type="checkbox"/>	Tinglyst skjøte for A1 Pelias Norsk Skadekontroll DA datert 22.09.2005, doknr 6456
Byggetegninger støperi/lager	05.11.2024	<input type="checkbox"/>	Byggetegninger støperi/lager fra 1956. Anses ikke relevant
Byggetegninger fabrikkhall	05.11.2024	<input type="checkbox"/>	Byggetegninger fabrikkhall fra 1960

## Premisser - genereller opplysninger

Opplysninger om tomtforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftingsanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene. Arealer må anses som omtrentlige.

Eiendommens med 3320,9 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	3 320,9	Kilde	Elverum kommunes kartsider på internett.
-----------	------	-------	---------	-------	--

### Tomtens beskaffenhet

Eiendom med næringsbygg hovedsakelig i en etasje, østre fløy med 2 etasjer. Gjødsekkjeller under østre fløy. Hovedsakelig grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. Noe naturtomt. Opplyst tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Eiendommens med 3320,9 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

### Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.  
Nærområdet bebygget med eneboliger og landbruk.

### Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.  
Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.  
Underlagt kommuneplanens arealdel.

## Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Næringsbygg	ukjent	ukjent
B	Garasje	ukjent	

### Vernestatus

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller vernede bygninger.

## Bygningsmessig beskrivelse

## Bygg A: Næringsbygg

### Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygget med 2 etasjer oppført i mur- og treverk. Opprinnelig driftsbygning tilknyttet landbruksformål, ukjent vedr byggeår, ombygginger og bruksendring til annet formål. Kjeller under østre fløy (tidligere gjørdelkjeller). Enkelt takoverbygg mot syd utenfor inngangsparti.

Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår som fundamentert med støpte grunnmurer/kjellervegger. Støpt dekke over kjeller, for øvrig fremstår bygget utført med støpt plate på mark ved 1.etasje. Bærende konstruksjoner over grunnmurer med trekonstruksjoner, betong og murverk. Betongtrapp til 2.etasje. Yttervegger hovedsakelig i bindingsverk med utvendig stående kledning, ukjent vedr isolering. Ytterkledning fremstår av eldre dato. Yttervegger i deler av østre fløy fremstår utført i murverk, utvendig pusset/malt og innvendig med platekledninger. Yttervegger vestre fløy som lagerbygg fremstår utført med yttervegger av isolerte sementblokker som angitt fremlagte tegninger fra 1960, utvendig og innvendig pusset og malt. Påvist benyttet noe parallellblokk. Vinduer med isolerglass, åpningsbare og faste vinduer. Påvist vinduer fra 1987, 1998 og 2019 samt et koblet vindu av eldre årgang. Hovedinngangsdør med glassfelt, dør fra 2022. Slag- og leddport til lagerhall (dobbel portløsning).

Innervegger kontordel fremstår hovedsakelig utført i bindingsverk og med platekledninger. Ukjent vedr evt seksjonerings og brannkrav til vegger/dører. Innvendige dører i hovedsak med formpressede dørbblad. Antatt isolert himling mot loftsrom, loftsrom uten kjent tilkomst. Saltakskonstruksjoner og yttertak tekket stålplater, tekking av ukjent alder. Montert 3 takvinduer i tilknytning kontorer/kontorlandskap 2.etasje østre fløy. Renner og nedløp i metall kun ved midtre fløy, østre og vestre fløy uten renner/nedløp.

Gulv lagerhall med ubehandlet betong. Gulv i kontordel med laminat, teppe og fliser. Vegger kontordel hovedsakelig med MDF eller malt strie. Vegger lagerhall med malt puss. Midtbæring under 2.etasje østre fløy dels med betongsøyler/betongdrager. Himlinger kontordel med malte plater. Lagerhall med platehimlinger, synlige skader som fremstår å være forårsaket av taklekkasjer. Ukjent tilstand ved kjeller, tildekket med isolasjonsmatter.

Oppvarming med luft/luft varmepumper, montert ved de fleste kontorer.

Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Varmtvannsbereider plassert i bad 1.etasje østre fløy, volum ca 200 liter. Stoppekran plassert i bad 1.etasje østre fløy, anlegg med vannmåler. Rørøpplagg med Cu-rør og PVC.

Hovedstrømskap plassert i lagerhall. Sikringssskap uten tilkomst ved befaringen. Opplyst felles måler for hele bygget. Flere underskap ved kontorfløyer. I hovedsak åpent anlegg. Ukjent kapasitet for hovedsikringer. Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter vinduskarmer. Mekanisk punktavsug ved toalettrom.

Toalettrom ved kontordel østre fløy med servant og WC. Baderom ved kontordel østre fløy med dusjkabinett, servant og WC. Toalettrom ved kontordel vestre fløy med servant og WC.

Kjøkken/møterom ved kontordel. Høyglans laminatkjøkken med integrerte løsninger.

Ukjent vedr seksjonerings i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivaretatt. Evt seksjonerings ved vegger, dører og porter må kontrolleres i forhold til krav og utførelse.

Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje.







## Bygningsmessig beskrivelse

## Bygg B: Garasje

### Beskrivelse av bygningen

Garasjebygg av ukjent alder. Fremstår å være bygget etter 1948. Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår som fundamentert med støpte grunnmurer. Gulv med støpt plate på mark. Yttervegger fremstår som utført i parallellblokk, utvendig pusset og malt. Malte slagporter i treverk. Vegger med ubehandlet murverk, himling med bordkledning. Loftsrom uten kjent tilkomst. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblekk. Montert renner/nedløp, renner/nedløpmed skader og mangler. Uten strømtilknytning.



## Eiendommens utviklingsmuligheter

Næringsbygg med næringslokaler i 2 etasjer samt liten kjeller. Arealer anses tilrettelagt for dagens næringsdrift. Evt annet bruk innen tilsvarende næring anses mulig.

Det kan antas noe potensiale med ytterligere tomteutnyttelse.

## Arealdisponering

### Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
2. etasje (østre fløy)	97	87	Næringslokale med kontorer, møterom og gang/trapp. Oppmålt til 87 m2 BRA, stipulert utvendig areal.
1. etasje (østre fløy)	120	103	Næringslokale med kontorer, spiserom/kjøkken, badetrom, toalettrom, lagerrom og gang/trapp. Oppmålt til 103 m2 BRA, stipulert utvendig areal.
1. etasje (midtre fløy)	164	148	Næringslokale med kontorer, vindfang og korridor. Oppmålt til 148 m2 BRA, stipulert utvendig areal.
1. etasje (vestre fløy)	67	61	Næringslokale med lagerrom, kontor og toalettrom. Messanin over gammel silo. Oppmålt til 61 m2 BRA, stipulert utvendig areal.
1. etasje (vestre fløy)	306	276	Næringslokale med lagerrom. Himlingshøyde målt til 3,65 m. Oppmålt til 276 m2 BRA, stipulert utvendig areal.
Kjeller	0	0	Kjeller under 1. etasje østre fløy, tidligere gjødselkjeller. Ingen oppmålinger.
<b>Sum</b>	<b>754</b>	<b>675</b>	

### Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten ved næringslokaler anses god i forhold til byggets formål.

Bygg B: Garasje			
Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje	56	50	Åpent lagerrom
<b>Sum</b>	<b>56</b>	<b>50</b>	
Arealeffektivitet			
Arealeffektiviteten anses god i forhold til byggets formål.			

## Leiearealer

1	Beskrivelse	Kjeller	Areal	0 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	<i>Ingen løpende kontrakter. Areal er ikke oppmålt.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Oppvarmede lokaler.		Markedsleie	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 0,-
2	Beskrivelse	Næringsbygg med 1. og 2. etasje	Areal	754 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Pelias	Utløpsdato	31.12.2024
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 736,-/m <sup>2</sup>
	Leiekontrakt er avtalt for 5 år fra 01.01.2020 til 31.12.2024 med gjensidig oppsigelse over 1 år. Med rett til forlengelse for ytterligere 5 år med samme betingelser. Opprinnelig leiesum med kr 414.700,- fastsatt med grunnlag av konsumprisindeks pr 10.12.2019 med regulering for indeksen den 1.januar hvert år med basis i indeks 10.12 foregående år. Første gang 01.01.2021. Opplyst oppjustert årlig leiesum for 2024 til kr 554.670,-. Fremleie er ikke tillatt uten samtykke.		Leieinntekt pr. år	Kr. 554 665,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler.		Markedsleie	Kr. 750,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 565 500,-
3	Beskrivelse	Garasje	Areal	56 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Pelias	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Leiearealet inngår i kontrakt beskrevet ovenfor		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale (inngår i markedsleien ovenfor). Oppvarmede lokaler.		Markedsleie	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 0,-
Sum			Areal	810 m <sup>2</sup>
			Leieinntekt	Kr. 554 665,-
			Markedsleie	Kr. 565 500,-

## Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

## Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	7,50 %
--------------------	--------

## Kommentar

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 7,5 % over 10 år. Nøktren vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked. Næringseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning. Med et avkastningskrav på 7,5 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressen. Inflasjon på 2,5 % pr år har vært et gjennomsnitt i markedet de senere år samt en målsetting fra Norges Bank og SSB for samme tendens for de nærmest kommende år.

## Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 554 665	Kr. 565 500
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 75 000	
	Eiendomsskatt	Kr. 20 000	
	Forsikring	Kr. 20 000	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 97 200	Kr. 212 200
- Ledighet			Kr. 141 375
= Netto leieinntekt		Kr. 342 465	Kr. 211 925
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente 7,50 %	<b>Kr. 4 566 000</b>	<b>Kr. 2 826 000</b>

## Kommentar til eierkostnader

Stipulert årlig forsikringpremie for bygning med kr 20.000,- (kr 16.611,- i 2022).  
 Stipulert årlige kommunale utgifter vann, avløp og renovasjon med kr 75.000,- (kr 71.387,- i 2021).  
 Stipulert årlig eiendomsskatt med kr 20.000,- (kr 18.922,- i 2023).  
 Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca 120 kr/m<sup>2</sup> (754 m<sup>2</sup> BTA næringsbygg og 56 m<sup>2</sup> BTA kaldtlager) basert på noe etterslep av vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

## Ledighet

 Generell ledighet 

## Kommentar

Beregnet ledighet med 25 % ved verdianalysen.

## Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

## Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg	Beregnete byggekostnader		Kr.	19 604 000	Kr./m <sup>2</sup>	26 000
	Verdireduksjon	40% -	Kr.	7 841 600	Kr./m <sup>2</sup>	10 400
	Teknisk verdi	=	Kr.	11 762 400	Kr./m <sup>2</sup>	15 600
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader		Kr.	672 000	Kr./m <sup>2</sup>	12 000
	Verdireduksjon	55% -	Kr.	369 600	Kr./m <sup>2</sup>	6 600
	Teknisk verdi	=	Kr.	302 400	Kr./m <sup>2</sup>	5 400
Sum teknisk verdi uten tomt			=	Kr.	12 064 800	Kr./m <sup>2</sup> 14 895
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse			+	Kr.	830 225	Kr./m <sup>2</sup> 250
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>			=	<b>Kr.</b>	<b>12 895 025</b>	

### Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for lager- og kontorbygg benyttet.



## Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		7,50 %		Generell ledighet		25,00 %		Startdato		17.11.2024
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	66 864	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	497 330	565 500	565 500	565 500	565 500	565 500	565 500	565 500	565 500	565 500	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>564 194</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	<b>565 500</b>	
<b>Generelle kostnader</b>											
Offentlige avgifter	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	
Eiendomsskatt	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Forsikring	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Vedlikehold og administrasjon	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	124 333	141 375	141 375	141 375	141 375	141 375	141 375	141 375	141 375	141 375	
<b>Ekstraordinære kostnader</b>											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sum kostnader</b>	<b>336 533</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	<b>353 575</b>	
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>227 661</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	<b>211 925</b>	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>219 576</b>	<b>190 138</b>	<b>176 873</b>	<b>164 533</b>	<b>153 054</b>	<b>142 376</b>	<b>132 442</b>	<b>123 202</b>	<b>114 607</b>	<b>106 611</b>	<b>1 523 412</b>
								Yield, terminalverdi		7,50%	
								Terminalverdi		2 825 667	
								Nåverdi av terminalverdi			1 370 996
								<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>			<b>2 894 408</b>
								Tilsvarende yield i dag på			7,59%

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	5,50 %	6,00 %	6,50 %	7,00 %	7,50 %	8,00 %	8,50 %	9,00 %	9,50 %	
Nåverdi av kontantstrøm	3 027 069	2 992 179	2 958 472	2 925 897	2 894 408	2 863 960	2 834 509	2 806 016	2 778 440	
Kapitalisert verdi	3 853 182	3 532 083	3 260 385	3 027 500	2 825 667	2 649 063	2 493 235	2 354 722	2 230 789	

## Andre verdifaktorer

Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging til mindre enheter for utleie. Reguleringsplan angir eiendommen for næringsbebyggelse.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningen og lokalene er tilpasset dagens drift. Ved annen drift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe. Opprinnelse som driftsbygninger tilknyttet landbruk. Det har vært næringsdrift i lokalene de senere år. Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg. Kontantstrømanalysen legges til grunn i forhold til markedtilpassingen. Det tillegges noe markedsverdi for høy teknisk verdi av bygningsmassen samt potensiale for videre utvikling av eiendommen. Potensiell kjøper må selv vurdere risikoen i næringstaksten i forhold til følsomhetsanalysen ovenfor.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 3 500 000,-**