

VERDITAKST

Ringvegen 13 A Seksjon 7, 2816 GJØVIK

Gnr 62: Bnr 240 (snr: 7)
3407 GJØVIK KOMMUNE



UTFØRT AV:

Svein Erik Myrvang

Telefon: 932 56 766

E-post: svein@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Marcus Fremstad

Telefon: 483 46 935

E-post: marcus@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør



TAKSTCON

Dato befaring: 19.12.2025

Utskriftsdato: 06.01.2026

Dato verdisetting: 17.12.2025

Oppdrag nr: 2022044

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg	7
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	15
5.4 Kontantstrømsanalyse	16
5.5 Følsomhetsanalyse	17

Vedlegg:

Grunnbokutskrift

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

BELIGGENHET

Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD

Bygget har enkel standard.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Oppgradering av el anlegg, ventilasjon, overflater, vinduer og innvendige vann og avløpsrør.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,57% med følgende begrunnelse:

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
 2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
 3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
 4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.
- Markedsvurdering er for seksjon 7. kr. 3 100 000.-

Kunde:

Sagstuen holding AS

Formål med taksten:

Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger:

Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi:

Kr. 3 100 000

Dato verdisetting:

17.12.2025

Takstingeniører: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 932 56 766**
Marcus Fremstad Tlf.: 483 46 935

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

GJØVIK, 06.01.2026



Svein Erik Myrvang
Sertifisert takstingeniør-REV
Telefon: 932 56 766

Marcus Fremstad
Telefon: 483 46 935



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger				
Reguleringsplaner				
Radonmåling				
Energiattest				
Husleie				
Utleiekontrakter				
Regnskap				
Kommunens kart				
Eiendomsdata.no				
Eiers representant				
Grunnbokutskrift				
		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon. Ga opplysninger og fremviste eiendommen. Ubekreftet elektronisk grunnbokutskrift fra Eiendomsregisteret.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Kunde:	Sagstuen holding AS konkursbo
Formålet med oppdraget	Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.12.2025 Svein Erik Myrvang. Sertifisert takstingeniør-REV. Tlf. 932 56 766 Marcus Fremstad. Sertifisert takstingeniør. Tlf. 483 46 935

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

Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning
Regulering	Reguleringsplan for Kirkeby sør. Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Servitutter	
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 62 Bnr: 240 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 595 m ²
Hjemmelshaver:	Sagstuen Holding AS Konkursbo
Adresse:	Ringvegen 13 A, 2816 Gjøvik
Kommentar:	Tomten er felles for sameiet

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, grøntareal.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen har ikke et utbyggingspotensiale. Ved en eventuell utbygging av eiendommen forutsettes det at hele eller deler av dagens bygningsmasse må rives. Utbyggingsmuligheter er ikke vurdert, men anses å ha positiv innvirkning på et eventuelt salg. Vurdering av utbyggingspotensiale er ikke en del av mandatet i denne verditaksten.
Beliggenhet	Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud
Støy	Gul og rød støysone
Radon	Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud
-----------------------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1962

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
2. etasje	227	207	Kontorer, lager, kjøkken.
Sum bygning:	227	207	

Kommentar areal

Areal: BRA.er oppmålt, BTA er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår. Ikke kjent om det er etablert drenering. Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur.
Fall på terreng mot grunnmur registrert.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i betong. Fasadeplater og forblending med teglstein.
Fasade bærer preg av manglende vedlikehold.

Fasader

Utvendig kledd med fasadeplater. Teglforblending. Grunnmur pusset over terreng.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdør i metall med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

MERKNADER:

Enkelte vinduer er punktert.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak.

MERKNADER:

Vannlekkasje over tid i takkonstruksjonen.

Taktekking

Taktekking med papp/ folie.

MERKNADER:

Taktekkingen er ca 5 år gammel.

Renner, nedløp og beslag

Utvendige beslag i metall. Takrenner i metall.

Etasjeskillere

Etasjeskiller i betong.

MERKNADER: Skjevheter i gulv, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning

Innvendige overflater

Innvendige gulve er i hovedsak preget av: Gulvbelegg.

Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Systemhimling. Malte glatte flater. Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Betong.

MERKNADER:

Behov for vedlikehold/ oppgradering av alle overflater.



Innvendige trapper

Betongtrapp mellom kjeller og 1.etasje. Betongtrapp mellom 1. og 2.etasje.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med: Glatte fronter. Frittstående: Kjøleskap. Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Hybelkjøkken med vask, kokemulighet og kjøleskap.



Varme generelt

Oppvarming består i hovedsak av: Strøm. Panelovner. Varmepumpe luft/ luft.



Sanitær primæranlegg

Vann- og avløpsrør fra byggeår. Hodestoppekran plassert i kjeller.



Vannmåler og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Usikkert om ventilasjonsanlegg plassert på tak fungerer.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskap i kjeller hadde ikke adkomst på befaringsdagen. Opplyst å være eldre anlegg med skrusikringer.

MERKNAD:

Anlegget anbefales kontrollert.

Samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anlegget må påregnes oppgradert eller utskiftet.



Brenselstank

Nedgravd oljetank.

Ukjent om dette er sameiets ansvar.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmassen har enkel standard.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

MERKNADER:

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Vedlikehold

BYGNING:

Følgende er vedlikehold/påkostet:

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Gjenstående arbeider

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensning.

RADON:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

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 %
Næringsbygg											
-											
2 etasje kontor	2 Etasje.	227 m²	50 000	181	1/2025	5/2026	100	1 800	498 600	6/2026	100
Sum:			50 000						498 600		
Total:			50 000						498 600		

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 %
Næringsbygg											
-											
2 etasje kontor	2 Etasje.	227 m²	50 000	181	1/2025	5/2026	100	1 800	498 600	6/2026	100
Sum:			50 000						498 600		
Total:			50 000						498 600		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Markedet for næringseiendom utenfor bynære strøk har de siste årene hatt utfordringer, og består i hovedsak av eldre næringseiendom som pr. i dag har lavere leiepriser. Leiemarkedet er preget av lite åpenhet, lav omløpshastighet og få annonserte lokaler, og de fleste behov løses i uformelle kanaler. Lokale eiendomsaktører med finansiell stryke ønsker imidlertid ofte å eie egen eiendom. Handelseiendommer eller eiendom utleid til solide leietakere på lange kontrakter oppnår den høyeste prisingen.
Kommentar leiekontrakter	Lokalene har ikke leietakere.
Utleiepriser	Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens leietaker og ved skifte av leietaker er det sannsynlig at all bygningsmasse vil bli utleid. Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker.
Tidligere takster	Ikke opplyst om tidligere takster.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
	227	181	50 000	227	1 800	498 600
Sum	227		50 000	227		498 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			498 600
Tap ved ledighet, 5%			24 930
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		10 000	
Eiendomsskatt		17 000	
Andel felleskostnader		10 000	37 000
Eiendommens inntektsoverskudd			436 670

Kommentar eierkostnader:	Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.
---------------------------------	--

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 595,0 m²

Sum areal: 2 595,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 259 500

Verdi tomt: 259 500

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.
Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 245 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 468 888

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 3 776 112

Sum teknisk verdi bygninger 3 776 112

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente hentet fra Norges Bank. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,57 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,57 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		436 670
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 436 670) når realrenten er 9,57%		4 562 905
Korreksjon: Rehabilitering av kontorer	-1 500 000	-1 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		3 062 905
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		3 060 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter.

Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

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:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,57 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,57 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Rehabilitering av lokaler	2026	1 500 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	37 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,57 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,57 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	311 683	37 000	1 500 000	15 584	-1 240 901	-1 240 901
2027	508 572	37 740		25 429	445 403	399 214
2028	518 743	38 495		25 937	454 311	364 971
2029	529 118	39 265		26 456	463 398	333 666
2030	539 701	40 050		26 985	472 666	305 045
2031	550 495	40 851		27 525	482 119	278 880
2032	561 505	41 668		28 075	491 761	254 959
2033	572 735	42 501		28 637	501 597	233 089
2034	584 189	43 351		29 209	511 629	213 096
2035	595 873	44 218		29 794	521 861	194 818
Nåverdi av resultat, sum:						1 336 837

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

Estimert	Kalkulert
	5 453 094
	1 824 604
1 336 837	3 161 441

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 336 837	3 161 441
--	------------------	------------------

5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.

