

VERDITAKST

Butikk

Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

Gnr 70: Bnr 26

1812 SØMNA 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: 24.11.2025

Utskriftsdato: 06.02.2026

Dato verdisetting: 22.12.2025

Oppdrag nr: 7788



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	7
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Bensinstasjon	8
4 Verdigrunnlag	18
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2 Maskiner og inventar	19
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	19
4.4 Inntekter/kostnader	20
5 Verdisetting	22
5.1 Tomteverdi	22
5.2 Teknisk verdi	22
5.3 Nettokapitalisering	23
5.4 Følsomhetsanalyse	24

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger på Berg på Sømna. Berg er et lite tettsted med eneboliger, småhus og noen nyere boligfelt på Helgeland. I 2023 hadde tettstedet ca. 620 innbyggere. Gjennom Berg går kystveien (Fylkesvei 17), som binder stedet til resten av Helgelandskysten. Berg har både industri-/næringsvirksomhet og landbruk: bl.a. meieri, betongvarefabrikk og andre landbruksrelaterte bedrifter. Tettstedet bærer preg av småby-/bygdekarakter med kystnæring og jordbruk, noe som er typisk for flere steder på Helgeland.

Denne eiendommen er et næringsbygg oppført ca 1930 og senere tilbygget i flere perioder 40-50-90 tallet og tilpasset dagens bruk som bensinstasjon. Bygget holder i hovedsak normal slitasjegrad og standard. Det er ledige arealer i hele bygget, og det kan påregnes noe modernisering. Bensinpumper er utleide, og det er opplyst at avtalen er i hovedsak slik at inntekter og kostnader er tilnærmet like.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Klakkjeveien 1, 8920 Sømna: Kr. 2 000 000,-

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 kontraktsvilkår. 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 det 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, servituttet 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. 2 000 000

Dato verdisetting:

22.12.2025

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, 06.02.2026



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	
Leiekontrakt bensinstasjon				
Eier			Fremvist	
Infoland.no		Matrikkelinformasjon.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er en kombinert butikk/ bensinstasjon med lager over to etasjer og kjeller. Beliggende på Berg i Sømna kommune. Direkte adkomst fra kommunalt areal og romslig parkering. Eiendommen er over to plan og ble opprinnelig bygget i ca 1930 og utvidet over flere perioder, 40-50-90 tallet. Tettstedet er variert bebygd med eneboliger, småhus og noen nyere boligfelt. Berg har både industri-/næringsvirksomhet og landbruk: bl.a. meieri, betongvarefabrikk og andre landbruksrelaterte bedrifter
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
Kunde:	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 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: 24.11.2025

Eivind Nygård. Coop Nordland SA.

Kenn Charles Arntsen. 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 på Berg i Sømna kommune. Adkomst direkte fra offentlig vei. Kystveien FV 17 går gjennom Berg.
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 næringsbebyggelse

Reguleringsplan for Berg sentrum, Sømna
Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
PlanID: 202301
Saksnummer: 2023/972

§4.6. Næringsbebyggelse (NÆ)

Området er avsatt til næringsbebyggelse. Dette inkluderer drift, utvidelse av eksisterende bensinstasjon, samt elbilladestasjoner. Det kan oppføres minst 10 ladepunkter som skal være lett tilgjengelige og plassert for å minimere visuell innvirkning på omgivelsene.

Maksimal byggehøyde for nye strukturer skal ikke overstige 15 meter. For strukturer som piper, siloer og tekniske anlegg på inntil 5% av bebyggelsen, tillates høyder opp til maksimalt 25 meter.

For felt NÆ skal utnyttelsesgrad (BYA) ikke overstige 30%.

§9. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§9.1. Kvikkleire (H310_1)

For K3 og K4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.

§9.2. Snøskred (H310_2)

For S2 og S3-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.



Kommuneplan

Det anbefales å ta kontakt med Sømna kommune

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1812 SØMNA Gnr: 70 Bnr: 26
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 976,4 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Ambita AS.
Hjemmelshaver:	Coop Nordland SA
Adresse:	Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Om tomten	Oppgitt tomteareal med referanse til Infoland - Sømna kommune. Adkomst til eiendommen fra asfaltert hovedvei FV 17. Parkeringsområder og innkjørsel er asfaltert, det er bensinstasjon og tanker nedgravd.
Tomtens form	Tomten er lett hellende/ 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.
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhåndskonferanse med Sømna kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1930-2020
Områdene rundt	Berg er et lite tettsted på Helgeland, med areal på ca. 0,64 km². I 2023 hadde tettstedet ca. 620 innbyggere. Gjennom Berg går kystveien (Fylkesvei 17), som binder stedet til resten av Helgelandskysten. Tettstedet er variert bebygd med eneboliger, småhus og noen nyere boligfelt. Berg har også industri-/næringsvirksomhet og landbruk: bl.a. meieri, betongvarefabrikk og andre landbruksrelaterte bedrifter. Selv om Berg er lite, fungerer det som et lokalt knutepunkt for omliggende områder både med bosteder, næring og veiforbindelse. Tettstedet bærer preg av småby-/bygdekarakter med kystnæring og jordbruk, noe som er typisk for flere steder på Helgeland.
Transport og kommunikasjon	I hovedsak adkomst med bil eller med lokal rutebuss.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til forretning og boliger.

Parkering Det er opparbeidet romslige parkeringsarealer på tomten.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Forsikringspolisen er ikke fremlagt.

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bensinstasjon

Bygningsdata:

Byggeår: 1930 Kilde: I følge opplysninger fra eier

Tilbygg: Bygningen er opplyst tilbygget ca 40,50 og 90 tallet.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	162	155	Tidligere kontorer
1. etasje	415	400	Bensinstasjon/ gatekjøkken. Lager, gangareal, kjølerom, fryserom, kontor, wc-rom. To garasjer med delvis hems og kontorer.
Kjeller	220	203	Boder og teknisk rom
Sum bygning:	797	758	

Kommentar areal

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

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 ca 1930 og tilbygget i 40,50 og 90 tallet, 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 drensrør 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 drensledninger.

Drenering er mest sannsynlig fra byggeåret/ utbyggingsårene.

Taknedløp er noen steder ikke tilkoblet drensrør



Grunn og fundamenter

Bygningen er fundamentert på antatt stabil morenegrunn.

Det er plasstøpte betongfundamenter.

Kjellervegger/ bæresystem

Plasstøpte betongvegger i kjeller med støpt plate på mark.

Det er betongsøyler under dekke i garasjer, og det er stål søyle/ drager i deler av eldre del hvor det er trebjelkelag.

Tilbygget trapperom har lecamur som ikke er pusset

Det er noe avsalting på kjellervegger og fuktmerker/ råde der det er bordkledde flater.

Det er enkelte steder med synlig armering og litt rust.



Ikke pusset leca





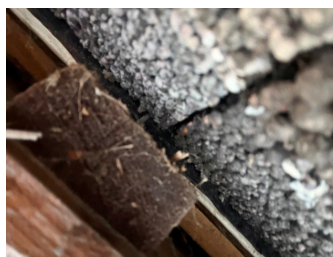
Hull i vegg som ikke er tett

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk med liggende bordkledning. Det er ikke kjent om der kan være tømmer/ plankkonstruksjon i de eldste deler av bygningen.

Det er ikke montert museband bak kledning og kledning er stedvis noe slitt, har oppsprekninger og mindre råte.

Generelt videre vedlikehold må påregnes.



Utvendige dører og vinduer

Det er to Windsor leddporter av aluminium med portåpner, noe bulker ble registrert.

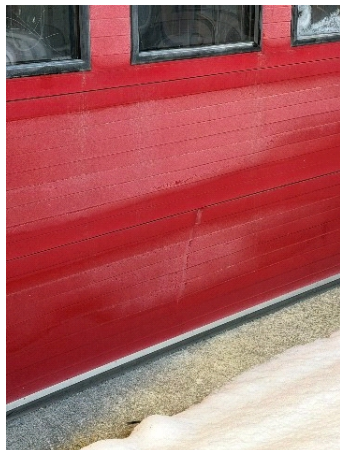
Aluminium inngangsdør og malt inngangsdør til kjeller.

Det er automatikk og skyvefelt ved inngang til bensinstasjon.

Vinduer er av eldre dato, og hvor noe utskiftinger må påregnes. Det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.

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

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



Takkonstruksjon/ taktekke



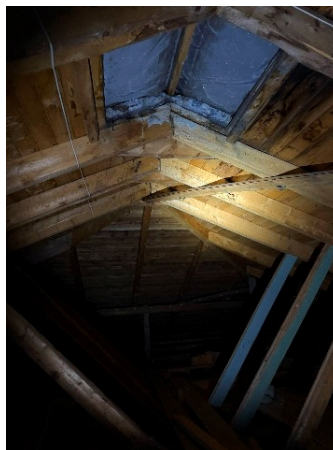
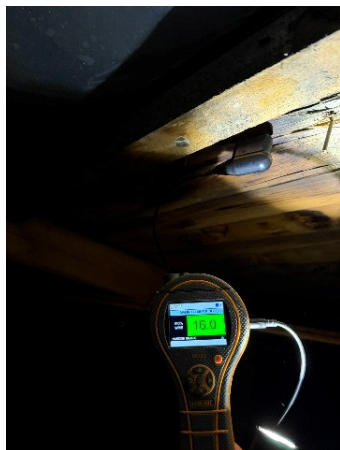
Vindu er nært bakken

Taktekke er med plater, det er montert snøfangere.

Det er utvendige takrenner og nedløp. Det var snødekte flater slik at besikting er begrenset. Det ble opplyst at taktekke er skiftet på 90 tallet.

Det er adkomst til kaldloft via luke og trapp, konstruksjonen er med W-sperrer og trobord, det ble registrert noe fuktmerker i tro, det er ikke kjent om der er aktive lekkasjer. Noe muselort ble registrert på loft.

Inngangsparti som er tilbygget bensinstasjonen har noe fuktmerker i himling- mer undersøkelse bør utføres.



Inngangsparti til bensinstasjon



Innerveggskonstruksjon

Plassbygde vegger og betongvegger/ murte vegger.

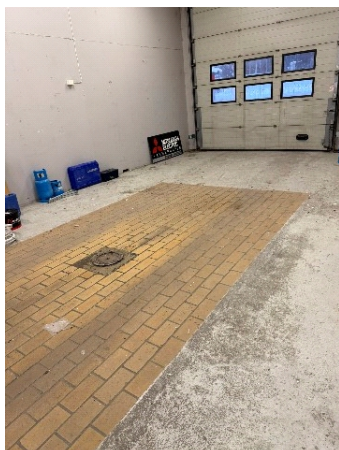
Etasjeskillere

Etasje over kjeller og 1 etasje i bensinstasjon er med trebjelkelag. Etasjeskille over kjeller i garasjer er i betong.

Det er vinyl på gulv i bensinstasjon, samt i tilbygg er der malt betong og stedvis fliser.

Noe generell slitasje på overflater.

Det er et metalllokk på gulvet i garasjer, og under der er det stålsøyler- uvisst hvilken funksjon disse har, må undersøkes nærmere.

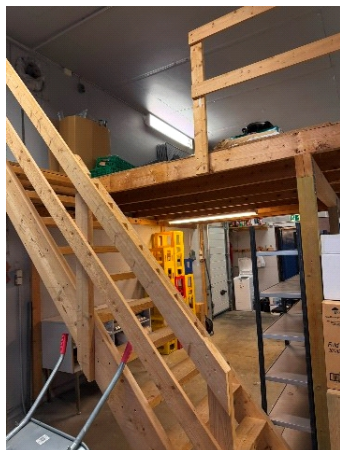


Heis/ trapper

Det er ikke heis i bygget

Interntrepp er i tre ned til kjeller fra gang i bakrommet til bensinstasjon, og en tretrapp fra butikk opp til 2 etasje i tre.

Det er trapp av tre til hems, i enkel utførelse uten rekkverk.



Hemstrapp



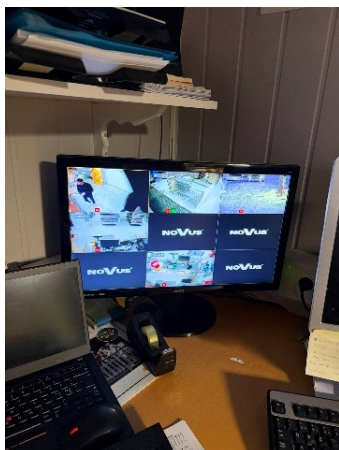
Hems trapp



Trapperom til 2 etasje

Signal og alarmsystem

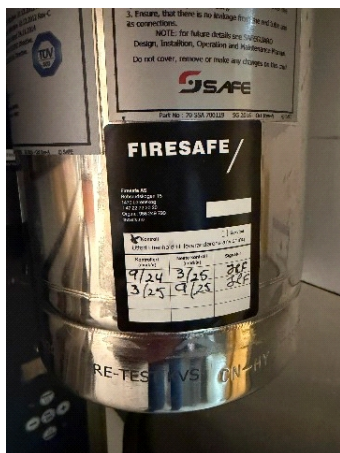
Det er monter overvåkingskamera



Innredninger gatekjøkken

Det er bygget en bensinstasjon med gatekjøkken, som har egen storkjøkkenutrustning med avtrekk og slukkeanlegg. Slukkeanlegg er sist kontrollert i mars 2025. Det er eget kjølerom/ fryserom.

Tilstand på utstyr og innredninger er ukjent, det anbefales en kontroll/ service for å kunne verifisere tilstand.



Slukkeanlegg



Slukkeanlegg over komfyrplass med avtrekk



Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk.

Det er plast og soilrør i avløp og både plast rør i rør anlegg og kobberør til vannledninger.

Det er wc-rom i bensinstasjon og i ene garasjen.
Det er en fettavskiller plassert i kjeller.

Det ble opplyst at der er montert oljeutskiller- ukjent tilstand.

Det er to 200 liter VVB i kjeller.
Det er en 120 liter VVB i ene garasjen.

Det står en del eldre VVB i kjeller og et dieselaggregat i kjeller, samt en kompressor. Disse får tilførsel via ståltank i kjeller.
Tilstand er ukjent på disse.



Fettavskiller i kjeller



Rør i rør på vannledninger og plast avløpsrør



Wc-rom på bensinstasjon



Eldre VVB



Eldre aggregat og kompressor



Oljetank i kjeller

Ventilasjon primæranlegg

Det er et ventilasjonsanlegg i bygget, dette står i kjeller og betjener bensinstasjonen.

Anlegget er et Flexit Albatros S 30, som har forvarming med 17,8 kW el.batteri. Anlegget er fra 2004.



Elektrisk primæranslegg

Det er 230 Volts anlegg med automatsikringer og fordelerskap.

Belysning er med LED i ene garasjen, armaturer med lysstoffrør. Det er viktig å merke seg at lysene må påregnes utskiftning da det ikke selges lysstoffrør etter januar 2023.

Det elektriske er ikke sjekket etter bensinstasjon er nedlagt, så her er det ikke kjent om det kan være avvik. Det anbefales en el.kontroll av bygningen.

Det er ikke strøm tilkoblet i 2 etasje.



regulert elektronikkutstyr

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern	It [A]	Kar	JFB	Re
1	Søkk innbakkvæter: avtrekksvifte kjøkken	10	C			
2	WC, kjølesom: utelys søtt og vest	10	C			
3	Lys og varme i ny kontor	10	C			
4	3 kamrøse over inngang	10	C			
5	Lys og stikkontakt yrelager	10	C			
6	Styring kjølesom	10	C	30		
7	Lys butik	13	C			
8	Lys lager	13	C			
9	Stikkontakt butik	13	C			
10	Kaffemaskin	10	C			
11	Stikkontakt viskøp	10	C			
12	Stikkontakt i helse vidsek	15	C			
13	Lys vindfang	10	C			
14	Stikkontakt kjøkken	10	C			
15	Stikkontakt kjøkken	15	C			
16	Varmeville-gang	15	C			
17	Frysedispos	30	C	100		
18	Kjølesom	15	C			
19	Oppvarming kjøtt	40	C			
20	Oppvarming kjøtt	40	C			
21	Pungge skap	30	C			
22	Arbeidsstasjon	30	C			
23	Plang II	30	C			
24	Plang II	30	C			
25	Via kopsling for kontorer gassanlegg					

Kardemomme
 Versus 5.1 (1987) 1/2

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern	It [A]	Kar	JFB	Re
25	Oppvarmsmaskin og softmaskin	20	C			
26	Peltedisk	20	C			
27	Ventilasjon	72	C			
28	Pizzaoen	15	C			
29	Avskuttet i boks ute (hard)	20	L			
30	Varme tak i butik	15	C			
31	Pizzaoen	60	C			
32	Porter lager + Vaskemaskin ved kasse-inngang	15	C	30		
33	Nye kontor	10	C	30		
34	Stikk over kjøkkentek	37	C	30		
35	Stikkentek	100	C			
36	Stikk mikrobølgeovn, ovn	10	C	30		
37	Marmyschef om	30	C	30		
38	Stikkentek	10	C			
39	Jordfeilvarsling 30mA					
40	Overstrømningsvern					

Varmer generelt

Bygningen blir oppvarmet med panelovner. Det er takpanel på bensinstasjon

Det er en kaldrasvifte ved inngang til bensinstasjon, og det er forvarming av luft i ventilasjonsanlegg.

Det er varmepumpe i garasjer, det er usikker tilstand på disse. Service bør avholdes. Det er varmevifter på vegg i garasje.



Deksel er teipet fast

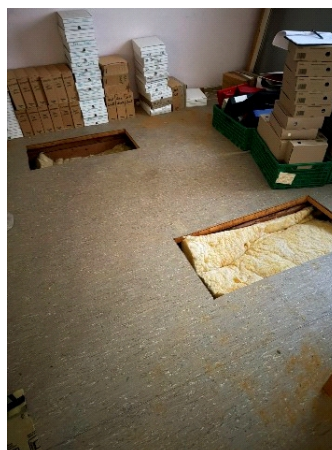


3 kW kaldrasvifte

2 etasje over bensinstasjon

Det er en delvis revet 2 etasje med hull i gulv, og strøm som ikke var tilkoblet.

Betydelig modernisering må påregnes.



Brannseksjonering/rømning

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

Utvendig drivstoff/ pumpeanlegg - drift

Det er en driftsavtale med Circle K, som bør gjennomgås av interessenter. Avtalen gjelder frem til 30. juni 2030.

På Eiendommen har Anleggseier (Coop) etablert et drivstoffanlegg som består av blant annet overbygning over pumpeområdet, tanker med unntak av tank 6, ledninger, rør og øvrig utstyr / innretninger.

Circle K eier all profilering, alle pumper, ad-Blue tank, tank 6, betalingsterminaler (betalingssystemene og kortlesere), TLG (fjernpeiling) og Id-mast.

Anleggseier skal i hele Avtaleperioden stille Drivstoffanlegget og det området som benyttes til Drivstoffanlegget til disposisjon for Circle K. Circle K har rett til å ha nødvendig utstyr som router, PSS 5000 osv. plassert i bygget slik som det har vært under

perioden hvor det har vært Circle K butikk.



Andre forhold:

Standard

Bygningsmessig standard vurderes som normal med behov for noe oppgradering.

Tilstand

Bygningsmassens tilstand vurderes som normal med behov for noe oppgradering.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

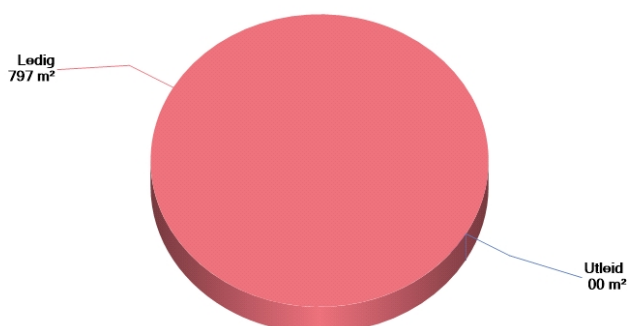
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bensinstasjon											
-Butikk											
Eier	kjeller	220 m²						50	11 000	2/2026	100
Eier	2	162 m²						50	8 100	2/2026	100
Eier	1	415 m²						900	373 500	2/2026	100
-Tomt utvendig - bensinpumpe											
Circle K	Utvendig	1 stk	10 000	10 000	6/2025	5/2030	100			6/2030	100
Sum:			10 000						392 600		
Total:			10 000						392 600		

Bransjer/leiekontrakter:

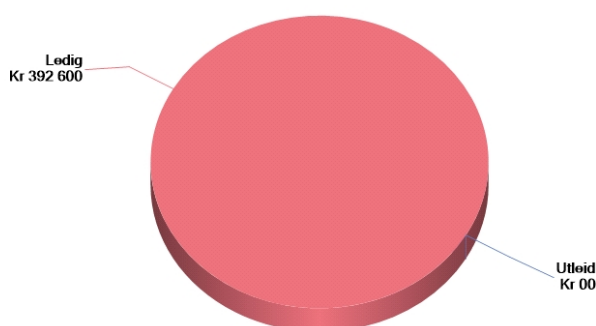
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bensinstasjon											
-Ledig											
Eier	kjeller	220 m²						50	11 000	2/2026	100
Eier	2	162 m²						50	8 100	2/2026	100
Eier	1	415 m²						900	373 500	2/2026	100
-Bensinpumpe											
Circle K	Utvendig	1 stk	10 000	10 000	6/2025	5/2030	100			6/2030	100
Sum:			10 000						392 600		
Total:			10 000						392 600		

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	Det er 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. 1. Når det gjelder leieinntekt fra CK så er dette en litt sammensatt sak. Leie av grunn gir inntekt basert på omsatt volum, forventet inntekt skissert av CK på ca kr. 850 000,- de første 5 årene. I tillegg har CK behov for en lokal «tilsynsmann» som følger med pumper, rydder søppel, fyller papir etc. Opplysninger fra Coop uten at de har 100% bekreftet det, mener de at CK betaler ca 200.000,- pr år for dette. 2. Kostnader med å eventuelt avvike anlegget etter 5 år er beskrevet i en egen epost fra Coop, de viser anslagsvis at med 5 års drift på anlegget vil det i beste fall være et null-sum-spill for eiendommen sett opp mot leieinntekt. Coop har forpliktet seg til å ta kostnad ved forurensede masser. Dette er et avvik fra «normalen», men CK nektet å godta noe annet i frykt for at eiendommen kjøpes av en mindre aktør uten evne eller vilje til å ta disse kostnadene.
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.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	m ²	Kr./m ²	Kontrakter Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk				415	900	373 500
Butikk				220	50	11 000
Butikk				162	50	8 100
Sum				797		392 600
Arealtype	Enhet	Kr./enhet	Kontrakter Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Tomt utvendig - bensinpumpe	1	10 000	10 000	1		
Sum			10 000			
Total			10 000			392 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			392 600
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring bygg stipulert med kr. 35,-/ m2		28 000	
Forvaltning, drift og administrasjon kr. 115,-/m2		91 000	
Eiendomsskatt		8 000	
Avsetning fremtidig vedlikehold kr. 55,-/m2		44 000	171 000
Eiendommens inntektsoverskudd			221 600

Vedlikehold er antatt utfra normal situasjon, og har ikke hensyntatt nødvendige påkostninger.

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, 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 snittet av Basale's registrerte forsikringskostnader i vårt verdigrunnlag med kr. 35,-/m².

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. Bygningen på denne beskrevne eiendom har totalt 2700 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 regnskapsførsel 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 regnskapsførsel. 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 i forhold til gjennomsnitt, samt dagens bruk med flere leietakere har vi konkludert med en vedlikeholdskostnad over snitt i rapporten, og lagt oss på 80 kr/m².

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 grunne en administrasjonskostnad på 35 kr/m² som gjenspeiler snittet for Basale sine eiendommer.

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 55,-/m², noe som anses å være beliggende innen for normalnivå, hensyntatt bebyggelsens størrelse og tilstand.

Gitt de parameterne vi viser til ovenfor, er "totale eierkostnader" fastsatt til ca. kr. 214,- pr.kvm, noe som er høyere enn snittet for eiendommene medtatt i rapporten. Dette skyldes blant annet at eiendommen har tilleggskostnader som avsetninger for fremtidig vedlikehold.

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: 4 976,4 m²

Sum areal: 4 976,4 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 492 920

Verdi tomt: 1 492 920

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 2025/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg

Bensinstasjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 26 301 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 12 000 000

Sum teknisk verdi – Bensinstasjon 14 301 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 301 000

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 1,8 %.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Tillegg for mindre sentrale områder. Bygningen har ikke noe utleide arealer og området har noe risiko for ledighet. Markedsrisiko er derfor satt til 3,0 %.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%). Bygningen er opprinnelig fra ca 1930 og bærer preg av å ha noe behov for generelt intervallmessig vedlikehold. Eiendomsrisiko er derfor satt til 2,5 %.

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	1,80 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	10,24 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	221 600
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 221 600) når realrenten er 10,24%	2 164 063
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 164 063
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 160 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juni 2025

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

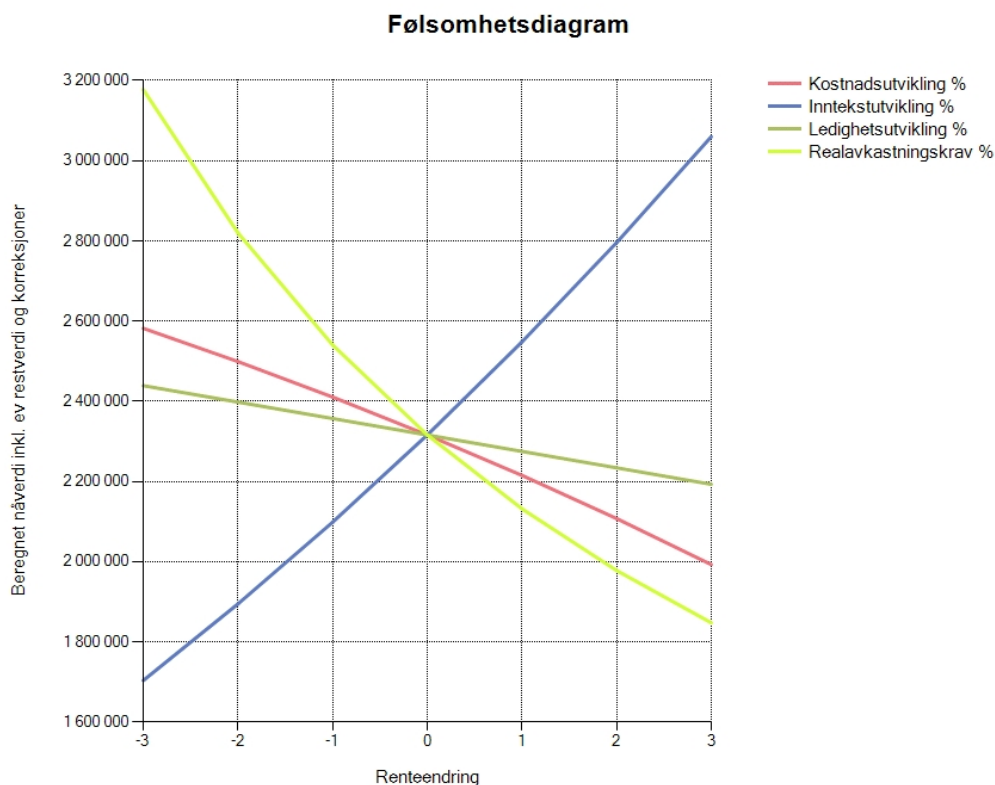
Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et relativt høyt nivå

5.4 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.