

VERDITAKST

Forretning

Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR

Gnr 226: Bnr 18, bnr 76
1804 BODØ 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: 22.03.2026
Dato verdisetting: 05.03.2026
Oppdrag nr: 7821



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Forretning	8
3.4.2	Lagerbygning/ garasje	15
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3	Inntekter/kostnader	18
5	Verdisetting	19
5.1	Tomteverdi	19
5.2	Teknisk verdi	19
5.3	Nettokapitalisering	20
5.4	Følsomhetsanalyse	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne næringsbygg er beliggende midt i Misvær sentrum, opprinnelig bygget i 1937 og senere tilbygget og modernisert. Bygningen går over 2 etasjer, loft og kjeller. Det er en matbutikk i 1 etasje med lager i kjeller. 2 etasje er delvis lager og spiserom/ garderober. Det er også en leilighet med egen inngang. Loft er uinnredet. Kjeller er med boder og teknisk rom.

Adkomst direkte fra offentlig vei. Det er parkeringsarealer på offentlige arealer. Sentral beliggenhet, like ved bl.a bensinstasjon og ny tiltenkt butikk, og øvrig 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 Kulturveien 3594 i Misvær: Kr 2.300.000,-

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 Beiarn Og Misvær Sa
Storjord, 8110 MOLDJORD

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 avkastningsverdi.

For dette oppdraget er det benyttet nettokapitalisering.

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.

Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen. Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, 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 takstoppdraget, 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. 2 300 000

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, 22.03.2026



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	
Tegninger/ arealoversikt			Fremvist	
Leietakeroversikt			Fremvist	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Kulturveien 3594 er beliggende i Misvær sentrum. Denne eiendommen omhandler en Coop butikk med en leilighet i 2 etasje, og et frittstående lagerbygg.
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 Beiarn Og Misvær Sa Storjord, 8110 MOLDJORD
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 Ingeniørhøgskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøgskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av : Skade, naturskade, boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikrings-skade/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 næringsseiendom.
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 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:	Forretning
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	<p>Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser</p> <p>Plannavn = Misvær Sentrum Ikraftredelsesdato = 23.09.1996</p> <p>Utdrag fra denne:</p> <p>Formål = Bolig/Forretning</p> <p>§2.1 Byggeområder OMRÅDER REGULERT TIL BLANDING BOLIG/NÆRING (BL1)</p> <p>Området skal benyttes til boligformål i blanding med næringsformål. Første etasje kan inneholde publikumsrettet virksomhet som forretning, bank, kafé, småverksteder mm. Ny bebyggelse skal oppføres i 2 etasjer med en gesimshøyde på maks 6 meter over planert terreng s gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p>

Ved endring i bruk av dagens bygg, må det påregnes å foretas en gjennomgang av tiltak/ forhåndskonferanse med kommunen.



Kommuneplan	<p>Kommuneplanens arealdel 2022-2034</p> <p>Arealbruk = Kombinert bebyggelse og anleggsformål Arealbrukstatus = Framtidig Beskrivelse = bolig, næring, tjenesteyting, forretning Områdenavn = KBA82 Planidentifikasjon = KPA2022</p>
--------------------	--



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 226 Bnr: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 120 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Bodø kommune.
Hjemmelshaver:	Coop Beiar Og Misvær Sa
Adresse:	Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR
Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 226 Bnr: 76
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 164,8 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Bodø kommune
Hjemmelshaver:	Coop Beiar Og Misvær Sa
Adresse:	Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Butikklokale med leilighet og lager
Tomtens form	Flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	<p>Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.</p> <p>Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.</p> <p>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.</p> <p>Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.</p> <p>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.</p>
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 Bodø kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1950-2020
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av boliger og forretninger
Transport og kommunikasjon	Ligger i Misvær sentrum, like ved hovedvei og offentlig kommunikasjon
Infrastruktur	Offentlig kommunikasjon
Parkering	<p>Det er ikke parkering på egen tomt, det er offentlige parkeringsplasser like ved, både foran bygningen, og på andre siden av veien- men der blir det bebygget en ny Coop Butikk, slik at der kan ikke påregnes å benytte den tomten for parkering.</p> <p>Det er imidlertid en tilleggstomt med garasje bakom butikken (over brua), hvor den kan benyttes til bl.a. parkering.</p>

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretning

Bygningsdata:

Byggear: 1937 Kilde: I følge infoland- Bodø kommune

Tilbygg: Lager/ butikk er utvidet

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	253	241	Boder, teknisk rom, trapperom
1. etasje	496	484	Butikk, kontor, kjøle/ fryserom, lager, mm.
2. etasje	270	262	Leilighet på ca 80 m ² med egen inngang, wc-rom, garderobe, lagerrom
Loft	63	61	Bod/ lagerrom
Sum bygning:	1 082	1 048	

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:

Bygning generelt

Frittliggende butikk opprinnelig oppført i 1937 og senere utbygget.

Det gjøres oppmerksom på at denne verditaksten ikke er en tilstandsrapport av bygningsmassen. Kjøper må selv foreta nærmere undersøkelser.

Bygningen fremstår med generelt behov for noe modernisering og naturlig vedlikehold.

Taktekking

Taktekke av decra fra 2010 delvis snødekte flater. Snøfangere er montert

På den flate delen er der papptekke. Det er noen fuktmerker i himling i butikk, det ble opplyst at der har vært utført noe utbedringsarbeider, forholdene bør likevel holdes øye med.

Det er noe beslag som ikke er klemt bakom kledning, og fuktmerker i overgang utvendig mellom yttervegg og flate delen, bør kontrolleres når snø er borte.

Som en del av naturlig vedlikehold bør det foretas jevnlig inspeksjoner, samt gå over beslag og takrenner, og fjerne eventuelt løv etc.



Overgang vegg/ mot flat
taktekke
Beslag er lagt utenpå kledning.

Takkonstruksjon

På den flate delen er der stålbjelker og takbjelker.

I loft er der sperrer og etterisolert innvendig, samt at plast er etablert, ca. årstall 2010



Utvendige dører og vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass med variert årstall, det er en del eldre vinduer, og noen som er skiftet i senere tid. Det er brist i loftsvindu.

Innerdører er i malt utførelse

Hovedadkomstør til butiken er i aluminium med skyvedør
Det er en 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.

Det er stedvis noen sprekker og riss i mur

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

Yttervegger er i murt utførelse som er utlektet og med stående bordkledning og liggende kledning.

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

Naturlig aldersmessig slitasje. Det er lagt inn musebørster



Murt teglvegg opp til loft

Bæresystem

Det er murte konstruksjoner, på lager er der ståldrager i tak.

Kjellelr har enkelte søyler i tre med dragere
Det er stålsøyle og dragere i del av 1 etasje.
Over 2 etasje er det søyler og dragere av tre



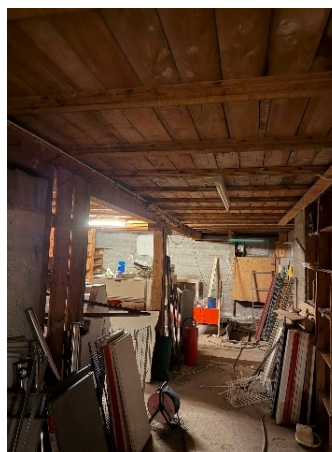
Etasjeskillere

Støpt plate på mark. Støpt dekke over deler av kjeller. Det er trebjelkelag over deler av kjeller og 1 etasje, samt over 2 etasje.

Det er noe ujevnheter og skjevheter i gulv.



Overgang butikk / lager



Innvendige overflater gulv/ himlin

Det er vinylbelegg i butikklokaler, og malt gulv/ betong på lager

Noe mindre sprekker i betonggulv.

Innvendige overflater vegg

Innervegger er plassbygde lettvegger av trekonstruksjoner og murte vegger. Malte flater.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller er i betong.
Trapp til 2 etasje og er i stål.
Trapp til loft er i tre

Trapp opp til leilighet er i tre.

Drenering

Det er dreneringsforhold som opprinnelig. Basert på alder er denne i ukjent tilstand.

Stedvis noe saltutslag i kjeller



Sanitær primæranlegg

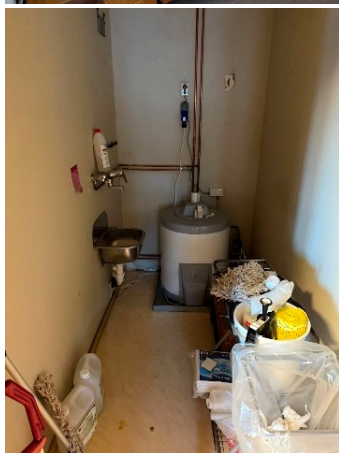
Tilpasset dagens bruk, det er et eget wc-rom med vask og toalett,

Det er i tillegg spiseplass med enkelt kjøkken.
Det er montert vannmåler i kjeller.

Det er bøttekott med 120 liter VVB i 2 etasje

Det er garderobe og wc-rom i 2 etasje, hvor et toalett er avstengt. Der er en 12 liter VVB.
Det er en 200 liter VVB i kjeller.

Det er soil avløpsrør.



Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av bygget, det er ikke etablert ventilasjonsanlegg.

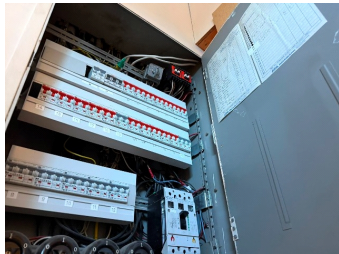
Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle med flere underskap/fordelingskurser tilpasset dagens bruk. Det er både automatsikringer og skrusikringer.

230 Volts anlegg

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.

Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en el.kontroll av elektriker opp mot dagens gjeldende regelverk.



Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Utvendig

Det er asfaltert, og etablert rullestolinngang til butikk

Det er en støpt trapp/ lasterampe etter tidligere lagerinngang.



Kjøøl/ fryserom

Det er to kjølerom og ett fryserom i butikken



Kjølemotorer er i kjeller

Brannvarsling

Det er etablert nødlys i bygningen.

O-plan er etablert

Signal og alarmanlegg

Tilpasset eksisterende bruk

Leilighet i 2 etasje

Det er en 3- roms leilighet, med egen inngang fra terreng.

Den har kjøkken, bad/ vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

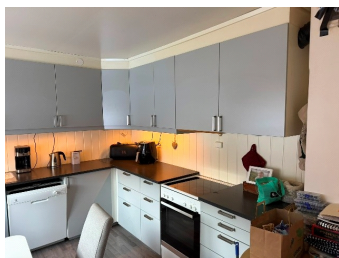
Malt kjøkkeninnredning normalt godt utbygget med skaplass

Bad med vinyl på gulv og våtromsplater på vegger. Servant i innredning, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. 200 liter VVB.

Det er vedovn i stue.

Leiligheten er tilknyttet brannvarslingsanlegg til butikk.

Det er noe skjevheter i konstruksjoner. Laminatgulv har noe glipper i skjøter.



Varme primæranlegg

Det er montert vifter i tak i butikk tilknyttet varmepumpe.

Det ble opplyst at noen steder er der Eswa i tak i butikk, men at dette ikke er i bruk
Det er panelovner.



Andre forhold:

Standard	Normal standard
Tilstand	Normal tilstand

3.4.2 Lagerbygning/ garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1967 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	285		Lager
Sum bygning:	285	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Frittliggende garasje/ lagerbygg med grovstøpt plate på mark, bindingsverksvegger og takbjelker, kledd med bølgeblekk som er noe rust utvendig.

Det er stående bordkledning som fremstår noe slitt.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

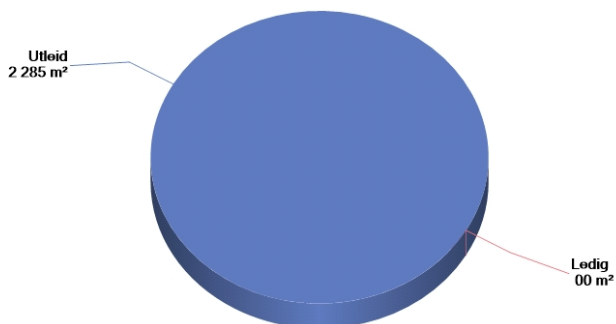
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretning											
-Butikk											
Butikk	1	494 m ²			1/2026	1/2028	100	700	345 800	2/2028	100
Butikk	kjeller, 1, 2 og loft	1000 m ²	550 000	550	1/2026	1/2028	100			2/2028	100
-Kjeller											
Butikk	Kjeller	253 m ²			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
-Lager											
Butikk	Loft	63 m ²			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Butikk	2 etasje	190 m ²			1/2026	1/2028	100	400	76 000	2/2028	100
-Leilighet											
Leilighet	2	1 stk	70 000	70 000	1/2025	12/2026	100	70 000	70 000	1/2027	100
Sum:			620 000						491 800		
Lagerbygning/ garasje											
-Lager											
Butikk	1	285 m ²			1/2026	1/2028	100	200	57 000	2/2028	100
Sum:									57 000		
Total:			620 000						548 800		

Bransjer/leiekontrakter:

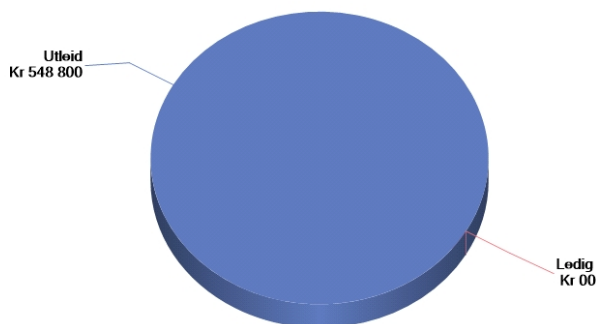
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretning											
-Bolig											
Leilighet	2	1 stk	70 000	70 000	1/2025	12/2026	100	70 000	70 000	1/2027	100
-Butikk											
Butikk	kjeller, 1, 2 og loft	1000 m ²	550 000	550	1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Butikk	2 etasje	190 m ²			1/2026	1/2028	100	400	76 000	2/2028	100
Butikk	Loft	63 m ²			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Butikk	1	494 m ²			1/2026	1/2028	100	700	345 800	2/2028	100
Butikk	Kjeller	253 m ²			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Sum:				620 000					491 800		
Lagerbygning/ garasje											
-Butikk											
Butikk	1	285 m ²			1/2026	1/2028	100	200	57 000	2/2028	100
Sum:									57 000		
Total:			620 000						548 800		

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 i den grad den finnes.

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.

For arealer på loft/ kjeller er det ikke medtatt noen leiesum, da disse vil være vanskelig å leie ut til andre enn internt bruk.

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/redusert 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						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk	494			494	700	345 800
Butikk	1 000	550	550 000	1 000		
Kjeller	253			253		
Lager	63			63		
Lager	190			190	400	76 000
Lager	285			285	200	57 000
Sum	2 285		550 000	2 285		478 800

Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Leilighet	1	70 000	70 000	1	70 000	70 000
Sum			70 000			70 000
Total			620 000			548 800

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			548 800
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
FDV- kostnader med kr. 145,-/m ²		198 000	
Forsikringer stipulert, kr. 35,-/m ²		47 000	
Eiendomsskatt stipulert		35 000	
Avsetning fremtidig vedlikehold kr. 55,-/m ²		75 000	355 000
Eiendommens inntektsoverskudd			193 800
Kommentar eierkostnader:	Drift og vedlikehold er antatt ut fra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig 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: **2 284,8 m²**

Sum areal: **2 284,8 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 142 400**

Verdi tomt: **1 142 400**

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)	34 624 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	19 000 000	
Sum teknisk verdi – Forretning		15 624 000

Lagerbygning/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 280 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	600 000	
Sum teknisk verdi – Lagerbygning/ garasje		1 680 000

Sum teknisk verdi bygninger **17 304 000**

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 henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%) Misvær er under naturlig utvikling og det er derfor satt 1,5 %

Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Det er egenleie, som vil utgå når ny butikk er etablert, og det er derfor vurdert til 2,9 %

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 med behov for noe bedlikehold og det er derfor satt 2,8 %.

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	2,90 %
Eiendomsrisiko	2,80 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,64 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	193 800
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 193 800) når realrenten er 9,64%	2 010 373
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 010 373
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 010 000

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 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

