

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 138, bnr. 122 i Røros kommune



**Osloveien 12**  
7374 RØROS  
Gnr. 138 Bnr. 122  
5025 Røros kommune

**Benevnelse**  
Næringseiendom

**BTA**  
479 m<sup>2</sup>

**Normal markedsverdi**  
Kr. 5 000 000

**Tomteareal**

1 160 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr.** 586 361  
**Rapportdato** 12.04.2024

**Rapportansvarlig** Alvdal Takst AS  
Takstingeniør: Jan Sagplass  
Moanveien 91, 2560 ALVDAL  
Tlf.: 95187502  
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



**ALVDAL**  
**TAKST AS**  
**MOANVEIEN 91**  
**2560 ALVDAL**

## Sammendrag

Solheim pensjonat er en opprinnelig boligeiendom som ligger sentralt plassert ved innkjøringen til Røros sentrum. Det er gåavstand til alle nødvendige fasiliteter og det kjente sentrumet av Røros med den gamle trehusbebyggelsen. Boligen er oppgradert noe gjennom årene, og fremstår med retro-stil. Dagens eiere tok over eiendommen i 2012, og har brukt den til pensjonat med kjøkken og kafé i 1.etg., rom for overnatting i 2. etg., og i byggets 3.plan er det en leilighet med eget soverom og bad som også inngår som utleieobjekt. Dagens eiere har gjort noen nødvendige oppgraderinger. Dette dreier seg i all hovedsak om oppgradering av EI-skap med nye automater, brannsikring av bygget for å tilfredsstille de relativt strenge krav som knyttes til overnatting. Hovedsaklig er dette snakk om utvendig spiraltrapp som rømningsvei fra 3.etg og ned, og brannvarslingsanlegg med meldere i tilnærmet alle rom.

Utover dette er byggets opprinnelige preg forsøkt ivare tatt i best mulig grad, for på denne måten å være et tilbud innen overnatting som skiller seg noe ut fra de tradisjonelle tilbudene som finnes. Dette er et opplegg som i følge rekvisitent er godt mottatt blant gjester som har vært på visitt. Lokalene benyttes også jevnlig til selskaper, både private og mer kommersielle arrangement, og er et intimt, koselig lokale for slike tilstelninger. Toppsesongen er uten tvil i turistsesongen i sommerhalvåret i tillegg til kjente arrangement som Rørosmartnan, julemarkedet o.l. Dette er nærmere beskrevet her; <https://julemarkedroros.no/> og martnan finnes her; <https://rorosmartnan.no/>

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 5 000 000,-**

### Sted og dato

Aivdal, 28.10.2023



Jan Sagplass

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Osloveien 12	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	7374 RØROS	5025	Røros	138	122		
Område / bydel	Sentrum						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Solheim Eiendom Røros AS						
Hjemmelshaver	Solheim Eiendom Røros AS						
Forsikring	Gjensidige						
Ligningsverdi	505848						

## Befaring

Dato	23.10.2023	
Tilstede	Catharina Holmer og takstmann Jan Sagplass	

## Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Egenmeldingsskjema	12.10.2023	<input type="checkbox"/>	Oversendt
Verdi og lånetakst	11.06.2009	<input type="checkbox"/>	Oversendt
Boligsalgsrapport med arealmåling	01.11.2010	<input type="checkbox"/>	Oversendt
Originale tegninger, kopi		<input type="checkbox"/>	Oversendt
Årsregnskap 2020		<input type="checkbox"/>	Oversendt
Brannteknisk tilstandsanalyse	19.03.2021	<input type="checkbox"/>	Oversendt

## Premisser - generell opplysninger

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet 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 takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

### HABILITET:

Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er Norsk Takst sertifisert for taksering av større næringseiendommer.

### VERDITAKST:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflattisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.

### PREMISSER:

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, ikke kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredstiller dagens våtromsnorm, med mindre annet er oppgitt. Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 159,5	Kilde	
-----------	------	-------	---------	-------	--

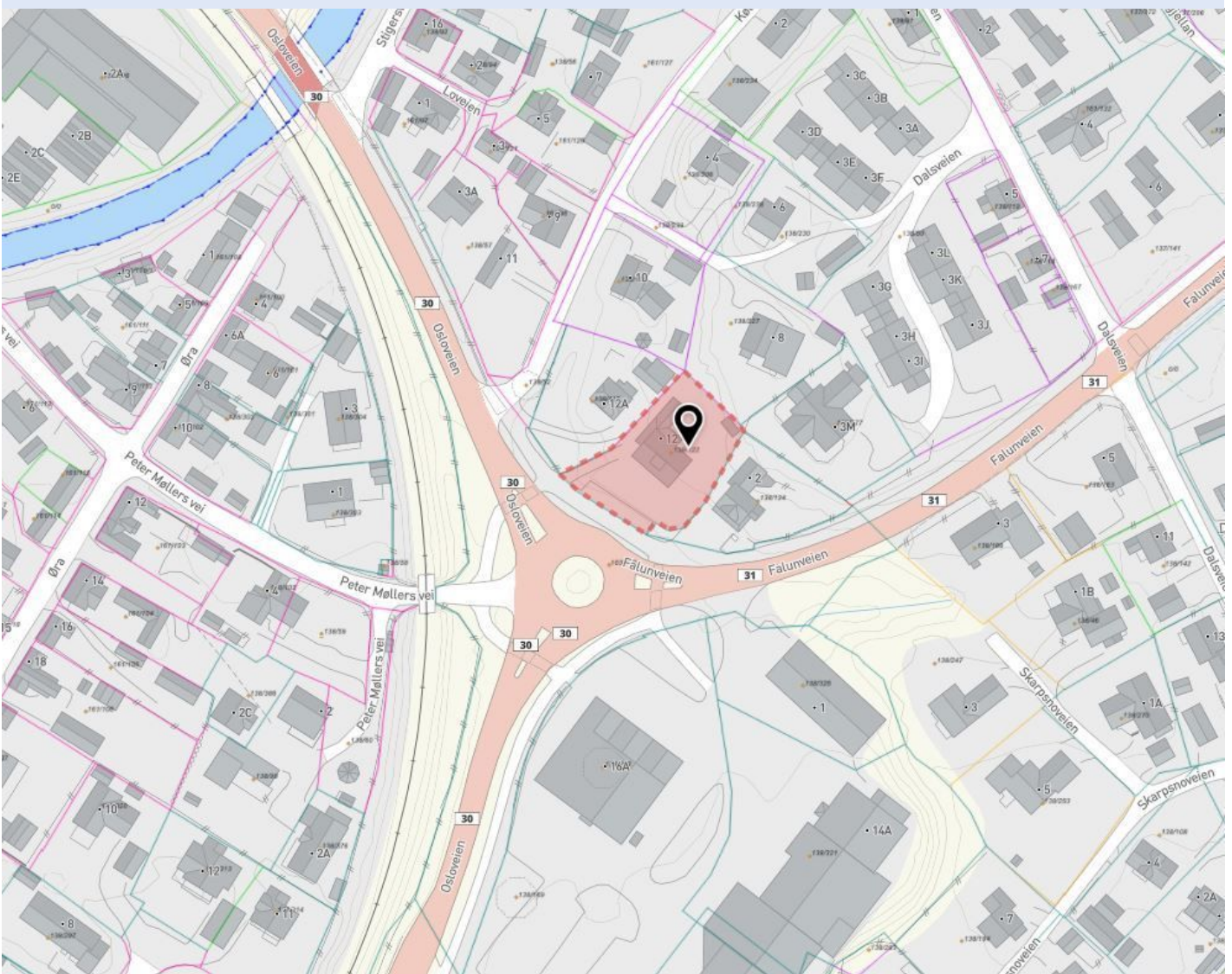
### Tomtens beskaffenhet

Skrå tomt m/plen, delvis flat på baksiden.  
 Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.  
 Det er asfalterte parkeringsplasser nede ved hovedveien med plass til ca 10 biler.

### Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i rundkjøringa der veien deler seg mot sentrum og mot Brekken. Eiendommen er godt eksponert mot hovedveien og ses rett over rundkjøringen når en kommer sørfra på vei inn mot sentrumskjernen.  
 Det er bymiljø i området, og det er gang- og sykkelsti de drøye 300 meter bort til krysset ved Bergstaden hotell.

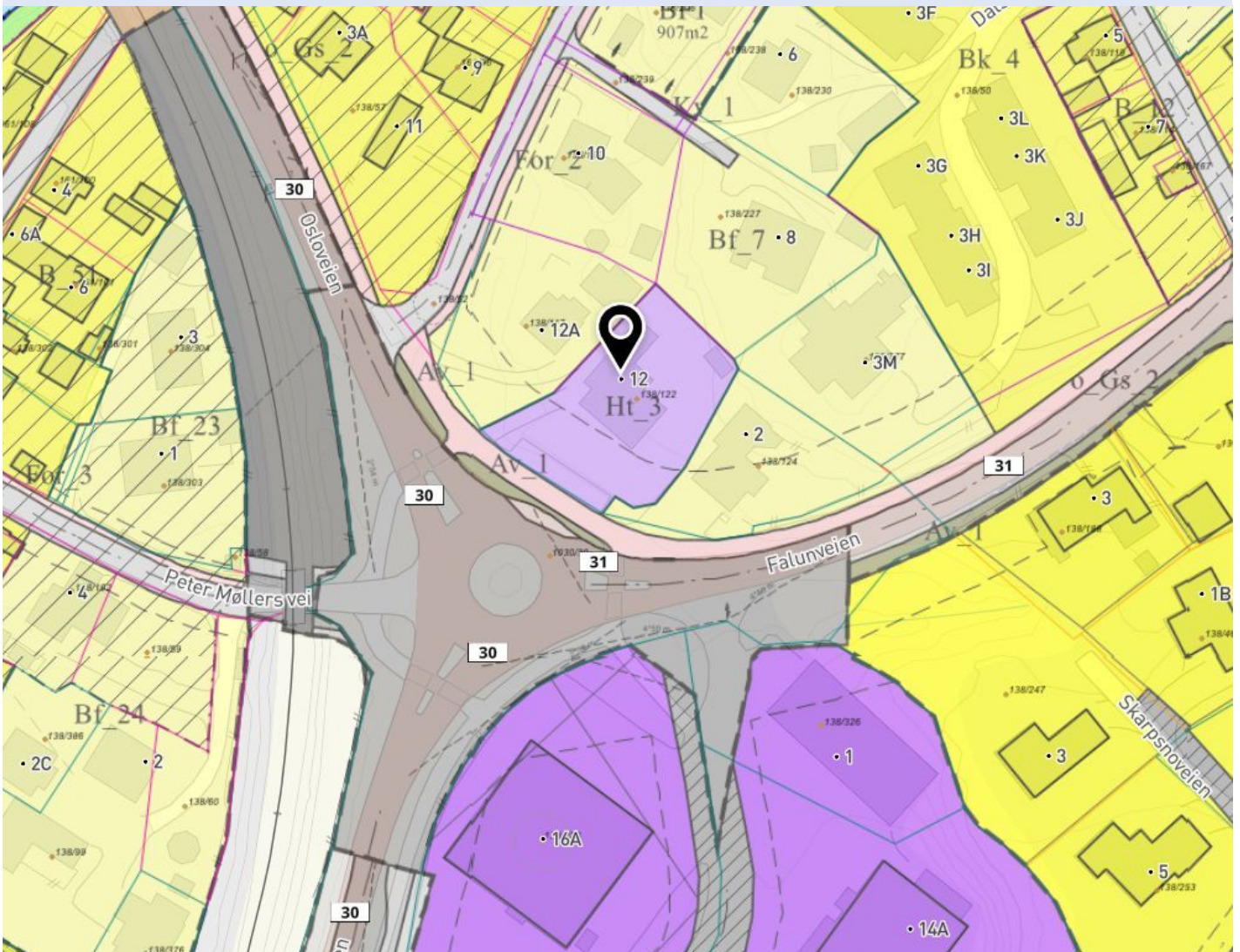
### Tomtekart



### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål med formål hotell/overnatting for denne eiendommen spesifikt.

## Reguleringskart



## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A Næringseiendom	1939	

## Vernestatus

Det er ikke opplyst eller registrert forhold av slik art på eiendommen.

## Bygningmessig beskrivelse

## Bygg A: Næringseiendom

## Beskrivelse av bygningen

Opprinnelig boligeiendom fra 1939. Bygget består av kjeller, 2 fulle etasjer, og et loft med skrå himlinger langs kanten. I 1.etg er det et påbygg som vender bakover og som utgjør et kaldt lager som er uten isolasjon. I byggets hovedplan er det gangarealer, lager og bodrom, ett soverom for utleie, stue/kafé med tilhørende kjøkken, internlager og bad for personale. I 2.etg er det gangareal, 6 rom for utleie med servant på alle unntatt ett, 2 bad for felles bruk til rommene, og bøttekott/lager. I 3.etg er det en liten leilighet for utleie med kjøkken, stue, soverom, og eget bad. Etter at dagens eiere tok over eiendommen, er det foretatt oppgradering av bygningens brannsikkerhet. Det er likevel opplyst om enkelte svakheter i bygget hva brannsikkerhet angår. Dette har sammenheng med bygningens alder, og endrede krav gjennom årene. Det er utarbeidet en brannteknisk rapport for bygningen av Norconsult i 2021, og det vises til denne for beskrivelse av anbefalte tiltak.



**Uisolert lagerrom bak hoveddelen.**

#### Grunnforhold

Antatt stabile løsmasser.

#### Fundamentering

Fundamentert på grunnmur i betong m/kjeller under hoveddel. Det antas å være bankett under grunnmuren, men disse er ikke tilgjengelig for kontroll. Om de finnes, så befinner disse seg under terrengnivå.

Erfaringsvis så inneholder datidens betong stor andel av kult og stor stein. Det er indikasjoner på at muren er innvendig isolert med tresnitt eller lignende som er pusset.

#### Bærende konstruksjon

Vegger i bindingsverk fra byggeår. Normalt på denne tiden ble slike oppført enten som bindingsverk med utfylling av liggende planker, eller som tungt bindingsverk som består av boks 5" x 5" eller 4" x 4". Sistnevnte ble gjerne bygget med 2 lag panel og 2 lag papp som skulle ivareta isolasjonen. I dag vet vi at dette er en konstruksjon som gir tildels stort varmetap, og økt energibehov. Det vil på sikt være både økonomisk lønnsomt, og trolig gjennom krav i byggeforskriften være nødvendig med etterisolering av byggets yttervegger.

#### Etasjeskillere

Trebjelkelag med linoleum, belegg og tepper av eldre årgang.  
Det registreres skjevheter i golvene, hvilket er normalt for bygg fra denne tiden.  
Kjeller har belegg og betong.

#### Yttervegger

Stående malt kledning, sist malt i 2014. Noe behov for utvendig vedlikehold.  
Nyere ytterdør i hovedinngang.  
Rømningsdører fra overliggende etasjer er eldre, dobbel dør m/vinduer til spiraltrapp i 3.etg, dør med 2-lags vindu i 2.etg.  
Enkle sidehengslede vinduer m/innervindu, eldre koblede 2-lags vinduer og 2-lags isolervinduer fra 1985.

#### Innervegger

Malt panel, noen plater og mur.  
Kjeller har panel plater og mur.

#### Innvendig standard

Innvendig standard er retro-stil med originale overflater i de fleste rom, mulig noe oppgradert underveis i enkelte rom.

#### Kjøkken 1.etg:

Variabel innredning med noen eikefronter, noen benkeskap og overskap m/glatte fronter, benkeplate m/dobbel kum, fliser over benk, ventilator og kjøkkenøy. Servant m/automatisk kran. Oppvaskmaskin for storhusholdning, liten benk med laminat benkeplate og enkel oppvaskkum.

#### Kjøkken 3.etg:

Eldre innredning med malte fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum, komfyr og ventilator. Egen spiseplass.

#### Bad 1.etg. for personal:

Fliser på golv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.  
Inneholder innredning m/hel servantplate og speilfronter, 2 overskap og speil m/lys, toalett og dusj m/dører og hel sokkel over terskel. Ventilasjon via takventil.

Det er svellskader på plater i dusjen.

#### Bad 1, til felles bruk i 2.etg, noe oppgradert 2012:

Belegg på golv, tapet på vegger og malte plater i himling.  
Inneholder servant, dusj m/forheng og toalett. Stråleovn på vegg og vifte i himling.

#### Bad 2, til felles bruk i 2.etg, noe oppgradert 2012:

Belegg på golv, tapet på vegger og malt panel i himling.  
Inneholder servant, dusj m/forheng og toalett. Stråleovn på vegg.

#### Bad 3.etg:

Belegg på golv, malte plater på vegger og himling.  
Inneholder innredning m/hel servantplate og furufronter, overskap m/spiel og lys, dusjkabinett og toalett. panelovn på vegg.

#### Gammelt vaskerom i kjeller:

Belegg på golv, baderomsplater/tapet på vegger og malte plater i himling.  
Inneholder tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.  
Rommet er i dårlig forfatning.

## Takkonstruksjon / yttertak

Sperretak m/tekkning av asfaltpappshingel. Etterisolert med innblåst isofiber. Det er uisolert luke mot kaldloft, og denne medfører noe varmetap. Taktekkingen er fra ca 1985, og forventet levetid er overskredet.



Etterisolert himling.

## Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Bygget er greit vedlikeholdt, men eldre bygg vil uansett ha vedlikeholdsbehov. Å bringe bygget opp til dagens krav til standard vil kreve relativt mye påkost.

Den vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønnsmessig vurdert, og det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av bebyggelsen på eiendommen.

## Tekniske installasjoner

2 stk skorsteiner, en m/luftepipe. Disse er ikke i bruk til oppvarming, men den ene er tilkoblet en elektrisk vifte i et kjellerrom.

Det er lagt opp til sprinkleanlegg i 3.etg.

750 l Oljetank i kjeller. Denne er opplyst å være tømt.

Oppvarming med luft-luft varmepumpe fra 2022. Panelovner og stråleovner.

### Ei-opplegg:

Anlegg m/automatisk måler i 2.etg, automatsikringer, jordfeilautomater og åpen installasjon. Seriemåler for 3. etg. Anlegget har kursfortegnelse fra 2022, og anlegget er sist oppdatert da.

Røykvarsleranlegg m/meldere i alle rom.

### VVS:

Inntak med måler og stoppekran i kjeller. Det meste av avløp er i plast og noe eldre soil.

En gammel Oso bereder og en nyere Høiax 200 l bereder.

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

## Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Det registreres noe fukt i utlekket vegg i kjelleren, og det er forhøyet utslag ved indikatorsøk på golvet. Kjelleren er bygget på en måte som gjør den uegnet for innredning med organiske overflater, og da spesielt med tette overflater. Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre. Utvendig fuktsikring og etterisolering av fundamenter kan vurderes ved en eventuell rehabilitering av boligen.

## Eiendommens utviklingsmuligheter

Undertegnede er kjent med at andre budgivere i forbindelse med salg av eiendommen i 2012 hadde planer om å rive bebyggelsen, og erstatte dette med leilighetskompleks. Uten at dette er kvalitetssikret, er det ikke avdekket forhold som ikke skulle tillate tilsvarende i dag.

Matrikkelinformasjon fra eiendomsregisteret opplyser ikke forhold som begrenser slik utvikling av eiendommen. Med utgangspunkt i dagens bebyggelse er det begrenset med muligheter for videre utvikling nå.

## Arealdisponering

### Bygg A: Næringseiendom

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	116	103	Gang, wc, lager m/oljetank, lager 2, lager 3, lager 4, gammelt bad, gammelt vaskerom og matbod.
1	182	168	Vf, bod, gang, soverom, stue/kafé, mellomgang, bad, bod og lager.
2	119	111	Gang, 6 soverom m/servant, lager, bøttekott og 2 bad til felles bruk.
Leilighet i 3.etg.	62	60	Gang, raftekott, stue/soverom, kjøkken, soverom og bad.
<b>Sum</b>	<b>479</b>	<b>442</b>	

### Arealeffektivitet

Byggets arealeffektivitet er ikke vurdert i noen særlig grad ved befaringen.  
 Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom.

## Leiearealer

1	Beskrivelse	Stipulert utleie av rom og arrangement	Areal	479 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Korttidsleie	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	Det legges til grunn en gjennomsnitts leieinntekt på kr 1100,-/m <sup>2</sup> for bygget. Det foreligger ingen langsiktige leieavtaler til arealet.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	Eiendommen er vurdert med markedsleie. Markedsleie vil si hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med lokalene ledige. Markedsleie er etter undertegnedes syn ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leie som flere uavhengige interessenter anser som riktig leie. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke markedsleie. Markedsleie baseres på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres med 100 % KPI hvert år.		Markedsleie	Kr. 1 450,-/m <sup>2</sup>	
	En ordinær leiekontrakt forutsetter at leietaker dekker den arealmessige andel av felleskostnader til drift, vedlikehold og kommunale avgifter. Innenfor eget areal dekker leietaker bl.a. kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold.		Markedsleie pr. år	Kr. 694 550,-	
<b>Sum</b>			<b>Areal</b>	<b>Leieinntekt</b>	<b>Markedsleie</b>
			<b>479 m<sup>2</sup></b>	<b>Kr. 0,-</b>	<b>Kr. 694 550,-</b>

## Andre inntekter

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

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



■ Faktisk leie
 ■ Markedsleie
 ■ Andre inntekter

## Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	9,50 %
--------------------	--------



### Kommentar

Dagens avkastningsverdi fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den på befaringsdagen fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til:

- eiendommens beliggenhet og eksponering.
- tomten.
- bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand.
- bygningens innemiljø.
- bygningens effektivitet.
- bygningens tilpasningsdyktighet og fleksibilitet.
- leiekontrakter

Dagens leiekontrakter er vurdert i relasjon til dagens markedsleie og etter følgende kriterier:

- leieinntekter.
- reguleringsmuligheter.
- varighet på leiekontraktene.
- leietakers sammensetning.
- driftskostnader.

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- realrente.
- forretningsmessig risiko.
- attraktivitet i markedet.

## Kapitalisert verdi

		Faktisk leie		Markedsleie	
Forventet leieinntekt		Kr.	0	Kr.	694 550
Andre inntekter		Kr.	0	Kr.	0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr.	30 000		
	Eiendomsskatt	Kr.	11 000		
	Forsikring	Kr.	45 000		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr.	100 000		
		Kr.	186 000	Kr.	186 000
- Ledighet				Kr.	34 728
= Netto leieinntekt		Kr.	-186 000	Kr.	473 823
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente 9,50 %	<b>Kr.</b>	<b>-1 958 000</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 988 000</b>

### Kommentar til eierkostnader

Det er lagt til grunn at det inngås ordinære leiekontrakter som forutsetter at gårdeier bl.a. dekker følgende driftskostnader:

- administrasjon
- forsikring
- eiendomsskatt
- utvendig vedlikehold
- periodisk vedlikehold/utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg

Vedlikehold og administrasjonskostnader er satt til ca 15 % av brutto leieinntekt/markedsleie.

## Ledighet

Generell ledighet

### Kommentar

Markedet er i balanse når ledighet/leiesvikt er mellom 4-6 %. Ledigheten / leiesvikten for den vurderte eiendom er basert på trenden i markedet og områdets attraktivitet.

## Spesielle forhold

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

### Kommentar

Det er ingen opplyste forkjøpsretter.

## Kommentarer til grunnboksbladet

Heftelser som påvirker takst er ikke opplyst eller hensyntatt.

Følgende matrikelopplysninger kan nevnes:

- Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.
- Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
- 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.
- Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringseiendom	Beregnete byggekostnader		Kr.	10 777 500	Kr./m <sup>2</sup>	22 500
	Verdireduksjon	50%	-	Kr. 5 388 750	Kr./m <sup>2</sup>	11 250
	Teknisk verdi		=	Kr. 5 388 750	Kr./m <sup>2</sup>	11 250
Sum teknisk verdi uten tomt			=	Kr. 5 388 750	Kr./m <sup>2</sup>	11 250
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse			+	Kr. 869 625	Kr./m <sup>2</sup>	750
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>			=	<b>Kr. 6 258 375</b>		

### Kommentar

Det er lagt til grunn byggekostnader slik bygget er oppført nå.  
 Dette tilfredstiller nødvendigvis ikke dagens krav i PBL og TEK.  
 Verdireduksjon hensyntar all elde, slitasje, og mangler ved bebyggelsen.

## Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		9,50 %	Generell ledighet		5,00 %	Startdato		12.04.2024		
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	
<b>Generelle kostnader</b>											
Offentlige avgifter	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	
Eiendomsskatt	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	
Forsikring	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	
Vedlikehold og administrasjon	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	
<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>	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	
<b>Netto leieinntekt</b>	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	452 802	413 518	377 642	344 879	314 958	287 633	262 678	239 889	219 076	200 070	3 113 144
								Yield, terminalverdi		10,50%	
								Terminalverdi		4 512 595	
								Nåverdi av terminalverdi			1 820 896
								<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>			<b>4 934 041</b>
								Tilsvarende yield i dag på			9,18%

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,50 %	8,00 %	8,50 %	9,00 %	9,50 %	10,00 %	10,50 %	11,00 %	11,50 %
Nåverdi av kontantstrøm	5 193 011	5 125 013	5 059 245	4 995 617	4 934 041	4 874 434	4 816 718	4 760 818	4 706 662
Kapitalisert verdi	6 317 633	5 922 781	5 574 382	5 264 694	4 987 605	4 738 225	4 512 595	4 307 477	4 120 196

## Andre verdifaktorer

Det er ikke gjort vurderinger av andre verdifaktorer. Tomten er fullt utnyttet med dagens bygningsmasse.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter. Markedsverdien baseres fullt og helt på eiendommens evne til å generere inntekter, og sier lite om byggets tilstand og tekniske verdi.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 5 000 000,-**