

# VERDITAKST

## Næringsbygg Selforsveien 30 , 8622 MO I RANA

Gnr 20: Bnr 67 (fnr: 785)  
1833 RANA KOMMUNE



UTFØRT AV:

**Ingeniør Kenn Charles Arntsen**

Telefon: 951 35 218

E-post: kenn@byggcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

**Stein Rune Bjerkli**

Telefon: 488 53 440

E-post: steinrune@byggcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør



Dato befaring: 15.12.2025  
Utskriftsdato: 19.02.2026  
Dato verdisetting: 23.01.2026  
Oppdrag nr: 7796



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	8
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5	Andre forhold	9
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Næringsbygg	9
3.5	Utvendige forhold	10
4	Verdigrunnlag	15
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	15
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	16
4.3	Inntekter/kostnader	16
5	Verdisetting	18
5.1	Tomteverdi	18
5.2	Teknisk verdi	18
5.3	Nettokapitalisering	19
5.4	Kontantstrømsanalyse	20
5.5	Følsomhetsanalyse	22

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne eiendom har beliggenhet like nord for Mo sentrum, på Selfors like ved E6. Område bestående av blandet bebyggelse - boliger og næring. Lett/direkte adkomst til eiendommen - trafikkmessig beliggenhet med gode profileringsmuligheter. Tilnærmet flat tomt - tomteareal i sin helhet opparbeidet, bebygget og asfaltert. Normalt gode lys og solforhold og normal utsikt.

Eiendommen omhandler et butikk/lagerbygg som er oppført i 1953 og senere tidvis modernisert. Adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell.

Tidvis vedlikehold på innvendige og utvendige flater/innredninger. Normal og tidstypisk standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Rom og arealfordeling er i normal modernitet etter gjeldende bruk.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse: Selforsveien 30 i Mo I Rana:

Kr 6 000 000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

### Kunde/revirent:

Helgeland Villmarksenter AS  
Selforsveien 30, 8622 MO I RANA

### 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.

Denne rapporten benytter en kombinasjon med nettokapitalisering og teknisk verdi. Markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametre. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.

### 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.

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. 6 000 000**

### Dato verdisetting:

23.01.2026

### Takstingeniører:

**Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218**

**Stein Rune Bjerkli Tlf.: 488 53 440**

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 67 (fnr: 785)  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: Selforsveien 30 , 8622 MO I RANA



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](http://www.norsktakst.no).

**BODØ, 19.02.2026**

Ingeniør  
**KENN C. ARNTSEN**  
Autorisert takstingeniør

Ingeniør Kenn Charles Arntsen  
Telefon: 951 35 218

Stein Rune Bjerkli  
Telefon: 488 53 440

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplanskart,, kommuneplankart, veistatuskart, grunk	05.01.2026		Fremvist	
Tegninger Plan, snitt, fasader	29.04.1956		Fremvist	
Reguleringsplaner	29.08.1989	Id 2058	Fremvist	
Tegninger fasader tilbygg	09.04.1970		Fremvist	
Tegninger plan, snitt, fasade lagertilbygg	22.10.1987		Fremvist	
Tegninger plan, fasade lagertilbygg	07.10.1994		Fremvist	
Tegninger plan, snitt, fasader påbygg	12.10.2005		Fremvist	
Tegninger plan, snitt, fasader påbygg	09.12.2005		Fremvist	
Ferdigattest	28.11.2007		Fremvist	
Målebrev	29.05.1952		Fremvist	
Matrikkeldata	05.01.2026		Fremvist	
Infoland	05.01.2026		Fremvist	
Kommunedelplan for Mo og omegn	16.06.2014	Id KDP2013	Fremvist	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Beskrevne eiendom beliggende langs vei E6 på Selfors, like nord for Mo sentrum. Nærområdet bestående i hovedsak av næringseiendommer og boliger. Adkomst til eiendommen direkte fra privat asfaltert vei areal.  Bygningsmassen består av en bygning over to etasjer oppført i 1953.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
<b>Kunde/rekvirent:</b>	Helgeland Villmarksenter AS Selforsveien 30, 8622 MO I RANA
<b>Formålet med oppdraget</b>	Verditaksering ifm salg.
<b>Standarder som legges til grunn</b>	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
<b>Retningslinjer</b>	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 forsikringskade/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: 15.12.2025

Stein Rune Bjerkli. Uavhengig Takstingeniør. Tlf. 488 53 440

**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

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringsbygg
<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei
<b>Adkomst</b>	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal og inn på privat vei.
<b>Vann</b>	Tilknyttet offentlig vannverk.
<b>Avløp</b>	Tilknyttet offentlig avløp
<b>Regulering</b>	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser Reguleringsformål = Forretning/Kontor Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Lyngheim - Tverrånes Plan nr. 258 Bestemmelser sist revidert, dato: 25.09.18 Godkjent kommunestyret, dato: 29.08.89

Utdrag fra denne:

1.5 Kontor/ forretning

a) Bygninger kan føres opp med maksimal byggehøyde 9 m og do. gesimshøyde 6 m. Maksimum byggehøyde inkluderer eventuelle installasjoner på tak.

b) Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, eller ved brede bygg, skrå avslutning av flate tak, Takvinkelen skal være mellom 30 og 60 grader.

c) Området kan bebygges med inntil 40% av netto tomteareal.



**Kommuneplan** Kommunedelplan Mo og Omegn, datert revisjon 16.04.2014 (KDP 2013)

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)



### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1833 RANA Gnr: 20 Bnr: 67 Festenr: 785
<b>Eiet/festet:</b>	Festet
<b>Areal:</b>	814 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Mo I Rana kommune
<b>Hjemmelshaver:</b>	Helgeland Villmarksenter AS (Fester) Meyergrunn AS (Bortfester)
<b>Adresse:</b>	Selforsveien 30, 8622 MO I RANA
<b>Festeopplysn.:</b>	Festekontrakt inngått år: 1953 Utløper år: 2052

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Lager, butikk med kontorer, samt utvendige parkeringsplasser.
<b>Tomtens form</b>	Tilnærmet flat tomt
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
<b>Miljø og forurensning</b>	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.
<b>Utnyttelse</b>	Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Det inngår ikke i oppdraget å belyse utbyggingspotensialet. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.
<b>Om tomten</b>	Oppgitt tomteareal med referanse til infoland hvor areal utgjør 814 m <sup>2</sup> . og er bebygd med butikk/ lager med tilhørende parkering.  Tomt beliggende i grense med offentlig veiareal.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Utbygging, år</b>	1950-2018
<b>Områdene rundt</b>	Nærområdet består i hovedsak av næringsbygg og boliger.
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Bygget ligger på Selfors langs E6 nord for Mo med god adkomst til bygningen
<b>Infrastruktur</b>	Nært offentlige adkomstveier og relativt nært til offentlig kommunikasjon
<b>Parkering</b>	Det er parkeringsplasser på egen tomt foran bygningen og ved siden av bygget.

### 3.3.5 Andre forhold

---

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

## 3.4 Bygninger på eiendommen

---

### 3.4.1 Næringsbygg

---

#### Bygningsdata:

Byggeår: 1953 Kilde: Ifølge infoland

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	447	430	Butikklokaler med kontor, wc og lager.
2. etasje	112	104	kontorer, garderobe/arkiv, bad/toalett, trappegang, gang, teknisk rom, spiserom/kjøkken.
Sum bygning:	559	534	

#### Kommentar areal

Takstmannen har ikke foretatt full oppmåling av arealer, men enkelte kontrollmål. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

BRA arealer er oppgitt ut fra infoland- Rana kommune og må betraktes som ca. areal, med enkelte kontrollmål på stedet. BTA er beregnet ut fra BRA.

Det er adkomst til kryprom under 1 etasje via luke i gulv.

#### Andre forhold:

**Standard** Byggets standard vurderes som normal/ varierende

**Tilstand** Byggets tilstand vurderes som normal/ varierende

## 3.5 Utvendige forhold

### Konstruksjoner utendørs

#### Drenering

Hovedfunksjonen til drenerør 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 dreneringer. Materialvalg på dreneringer er svært forskjellige.

Dreneringsforhold som opprinnelig fra byggeår. Naturlig tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

#### Grunn og fundamenter

Betongfundamenter, antatt fundamentert på steinfylling på stabil grunn og plasstøpt betongplate på mark.

#### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger av betong kledd med steniplater, og isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning, innvendig platekledd.

En del skader/værslitasje på bordkledning og også hulltaking som ikke er tettet igjen.  
Det er ikke etablert museband bak bordkledning.

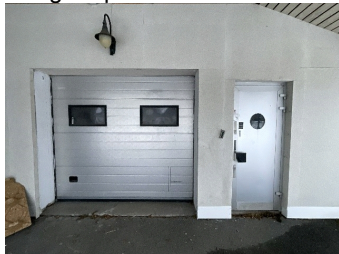


#### Dører og vinduer

Malte vinduer er med 2- lags glass. Adkomst inn til butikk med aluminium/glassdør.

Aluminium motorstyrt leddport og aluminiumsdør inn til garasje/lager.

Dobbel altandør med 2 lags glass i hele høyden fra kjøkken ut på altan. Glasset er sprukket på den ene døren.  
Tidligere port inn til butikk er nå kledd igjen med plater.



### Takkonstruksjon/ taktekke

Takkonstruksjon er slik at det er etablert et kaldloft over 2 etasje, med sperrer og trobord og over dette er det etablert decraplater. Noe mose ble registrert på takteking.  
Det er noen fuktmerker i trobord.

Tilbygg med flatt tak har TRP 111 plater som er isolert og tekket over med papp - ukjent alder.

Takrenner er i plast og i stål.



### Terrasser og balkonger

Det er en altan utenfor kjøkken/spiserom i impregnerte/malte konstruksjoner, ca 21 m2.

Noe generelt vedlikehold kan påregnes.



### Etasjeskillere og bæresystem

Betongplate på mark og etasjeskiller i trekonstruksjoner over 1 etasje.

### Innvendige overflater gulv

Gulv er med fliser, laminat, malt betong og belegg.  
Noe varierende tilstand og generell modernisering kan påregnes.

### Innvendige overflater vegg

Vegger er med malt betong, strie, malte plater, malte mdf panelplater og panel.

Noe naturlige bruksmerker på overflater.

### Innvendige overflater himling

I hovedsak malte himlingsplater, gips akustikkplater og systemhimlinger.

### Sanitær primæranlegg

Det er at en del av avløpsledninger innvendig som er skiftet til plastrør, men der er enkelte soilrør. Det er ikke kjent om VA er skiftet ut til kommunalt nett.

Vannledninger er i hovedsak med kobber, det er en 200 liter nyere OSO varmtvannsbereder i fyrrømmet, stoppekran og vannmåler i rommet.

Bad i 2.etasje med baderomsplater/fliser på vegger, flislagt gulv, varmekabler i gulv. Servant med skapinnredning, ett greps blandebatteri, 1 overskap, 1 høyskap uten dører, veggmontert toalett. Veggmontert stålvaske med ett greps blandebatteri, kun naturlig ventilasjon via veggventil eller ved åpning av vindu.

Toalettrom i 1.etasje med gulvstående toalett, vegghengt smal servant. Utskjærte åpninger i himling, ikke påkoblet ventilasjonsanlegg, kun avtrekk via veggventil.

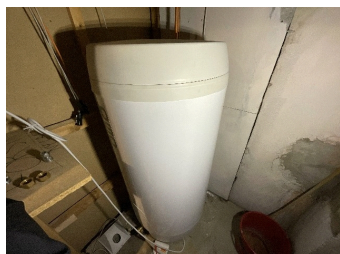
Kjøkken i 2.etasje med innredning fra Møbelkjøkken, slette finerte bjørkfronter, laminert benkeplate, vaskecum med beslag, ett

greps blandebatteri, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og micro plassert på benk.

Det har tidligere vært oljefyring og der er måler innvendig

Det er montert vannmåler.

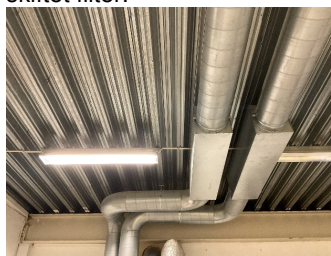
Det er ikke kjent om der er noen nedgravde oljetanker utvendig.



#### Ventilasjon primæranlegg

Det er balansert ventilasjonsanlegg type Systemair.

Det er usikkert om der har vært avholdt service på anlegget, og skiftet filter.



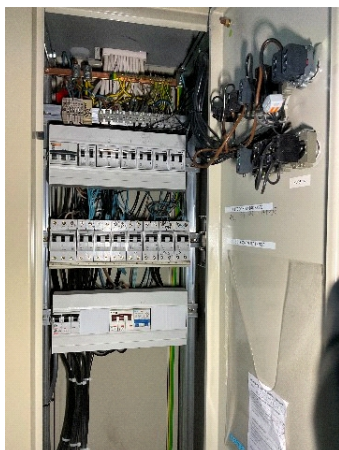
#### Elektrisk primæranlegg

Siden dette er et konkursbo anbefales det et el tilsyn og gjennomgang av anlegget.

Det anbefales derfor en gjennomgang av el.anlegget opp mot dagens gjeldende forskrifter.

Det er stedvis LED belysning, med er det steder med belysning av lysstoffrør, er det viktig å merke seg at disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder.





### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe av merket Panasonic fra 2012.



### Generelt

Eiendommen omhandler en kombinasjonseiendom bygget og tilpasset til butikk, lager og kontorer like nord for Mo I Rana sentrum.

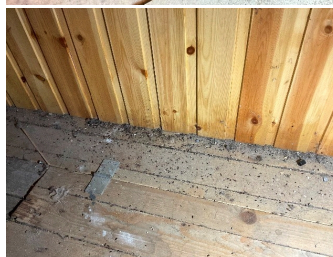
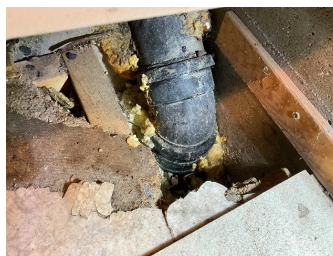
Bygningen er fra 1953 og fremstår med tidvis noe oppgradering. Generell naturlig aldersslitasje på bygning og overflater. Teknisk anlegg er ikke særskilt vurdert, det vises her til eventuelle service rapporter.

Det er viktig å merke seg at denne rapporten er en verditakst og ikke en tilstandsrapport. Da bygningsmassen inneholder variert type bebyggelse og er i varierende stand anbefales det derfor at kjøper foretar sine egne vurderinger av tilstand på konstruksjoner og teknisk utstyr.

Under takstbefaring ble det registrert museavføring flere plasser og i kaldlager er det åpning/hull i gulvet og mulig tilgang for skadedyr.

\*\* Pr. 19.02.2025:

Etter takstbefaring har rekvirent Sparebank Helgeland engasjert Anticimex og fått utført gnagersikring på bygget. Det er ikke foretatt noen ny takstbesiktigelse etter dette.



### Heis

Det er ikke heis i byggene.

### Brannvarsling/ brannsikring.

Forutsettes å være ihht gjeldende forskrifter og er ikke særskilt vurdert.

Det er brannmeldere i tak, samt montert innbrudd- og brannalarm. Tilstand på disse er ikke kjent, en gjennomgang/ service anbefales.

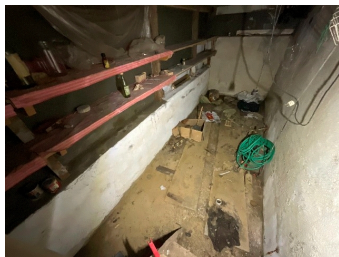
### Rominndeling

1 Etasje: 2 stk kontorer, butikklokale, våpenrom, ammunisjonslager, gangarealer, gang med trapp, toalettrom, lagerarealer og kaldlager.

2 Etasje: 3 stk. kontorer, garderobe/arkiv, bad/toalett, trappegang, gang, teknisk rom, spiserom/kjøkken.

Det er ikke kjent om innredning og bruk er i samsvar med byggemeldte tegninger.

Det er også en potetkjeller med tilgang via luke under trapp.



### Trapper innvendig og utvendig

Lakkert tretrapp mellom etasjene. Det er ikke håndlist på vegg.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

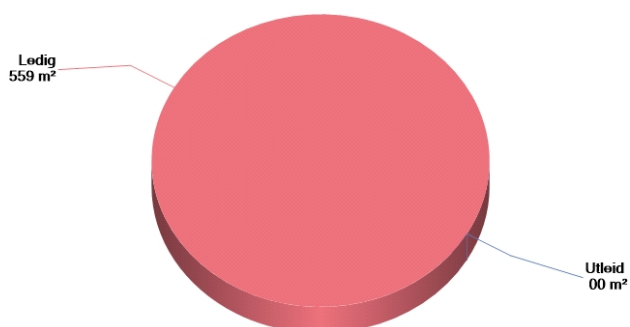
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Butikk, lager</b>											
Eier	1	447 m <sup>2</sup>						1 200	536 400	1/2026	100
<b>-Kontor</b>											
Eier	2	112 m <sup>2</sup>						1 200	134 400	1/2026	100
Sum:									670 800		
<b>Total:</b>									<b>670 800</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

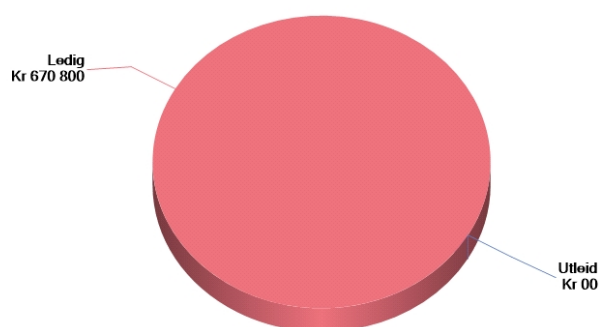
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Ledig</b>											
Eier	1	447 m <sup>2</sup>						1 200	536 400	1/2026	100
Eier	2	112 m <sup>2</sup>						1 200	134 400	1/2026	100
Sum:									670 800		
<b>Total:</b>									<b>670 800</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Utleiepriser</b>	Det er stipulert inn leiepriser 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.
<b>Markedsutsikter generelt</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 kostnadsreduserende tiltak innfor leiemarkedet.</p> <p>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.</p>

## 4.3 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Butikk, lager				447	1 200	536 400
Kontor				112	1 200	134 400
<b>Sum</b>				<b>559</b>		<b>670 800</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>						
Inntekter (overført)						<b>670 800</b>
Tap ved ledighet, %						
Normale eierkostnader, årlig						
FDV -kostnader med kr. 125-/m <sup>2</sup>					70 000	
Forsikringer stipulert med kr 35,-/ m					20 000	
Eiendomsskatt stipulert					20 000	
Avsetninger til fremtidig vedlikehold kr. 55,-/ m <sup>2</sup>					31 000	
Festeavgift opplyst fra regnskapsfører					2 178	143 178
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>						<b>527 622</b>

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 faktiske kostnader med kr. 26,-/m<sup>2</sup>.

Takstmannen er ikke forelagt alle eierkostnadene til hjemmelshaver, og det er med bakgrunn i dette delvis tatt utgangspunkt i Basalerapporten 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 2197 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/m<sup>2</sup>.

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 vedlikeholdt, men med behov for oppgraderinger.

Med utgangspunkt i eiendommens alder og størrelse, da dette bygget er forholdsvis lite i forhold til gjennomsnitt, har vi konkludert med en vedlikeholdskostnad over snitt i rapporten, og lagt oss på 90 kr/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> som er omtrent som 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,-/m<sup>2</sup>, 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. 252,- pr.kvm, noe som er over snittet for eiendommene medtatt i rapporten. Dette skyldes blant annet at avsetninger for fremtidig vedlikehold er medtatt.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser.

Da tomten er festet er markedsverdien ikke medtatt, men det er stipulert opparbeidelse av tomtene som tilført verdi.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **814,0 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **814,0 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **488 400**

Verdi tomt: **488 400**

### 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.

For denne rapporten er det lagt til grunn Norsk Prisbok versjon 2025/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg i en kombinasjon med butikk, lager

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 20 124 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 10 000 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 10 124 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 10 124 000**

## 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 henspeler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%)  
Denne eiendommen ligger forholdsvis sentralt plassert. Området er vurdert til å ha normal risiko. Det er derfor satt 1,8 %.
- Markedsrisiko henspeler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%)  
Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer, bygningen er tom og det er derfor satt 2,7%.
- Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningen har behov for noe generelt vedlikehold. Det er derfor valgt 2,0 %
- Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,94 %</b>
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	2,70 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,94 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	527 622
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 527 622 ) når realrenten er 8,94%	5 901 812
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 901 812
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>5 900 000</b>

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 høyt nivå, med varslede mulige rentenedsettelse og deretter stabilisering på sikt.

## 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:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,94 %</b>
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	2,70 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,94 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	143 178 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,94 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,94 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2026

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	670 800	143 178			527 622	527 622
2027	684 216	146 042			538 174	485 104
2028	697 900	148 962			548 938	446 012
2029	711 858	151 942			559 917	410 071
2030	726 095	154 980			571 115	377 026
2031	740 617	158 080			582 537	346 643
2032	755 430	161 242			594 188	318 709
2033	770 538	164 467			606 072	293 027
2034	785 949	167 756			618 193	269 413
2035	801 668	171 111			630 557	247 703
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>3 721 331</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

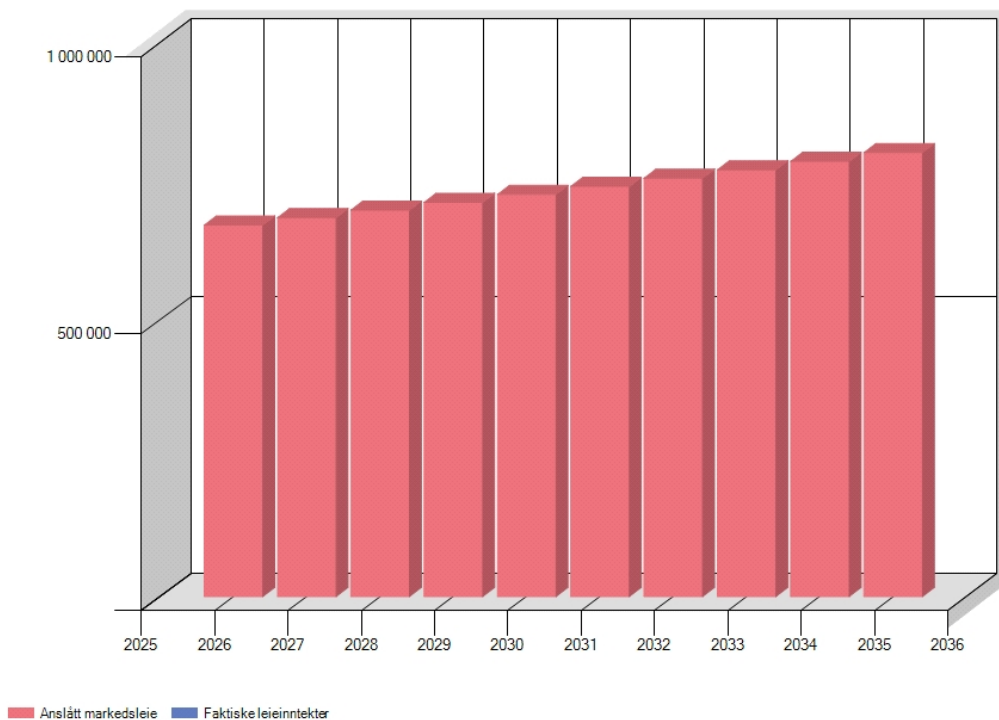
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	7 053 212
	<b>2 497 499</b>
<b>3 721 331</b>	<b>6 218 829</b>

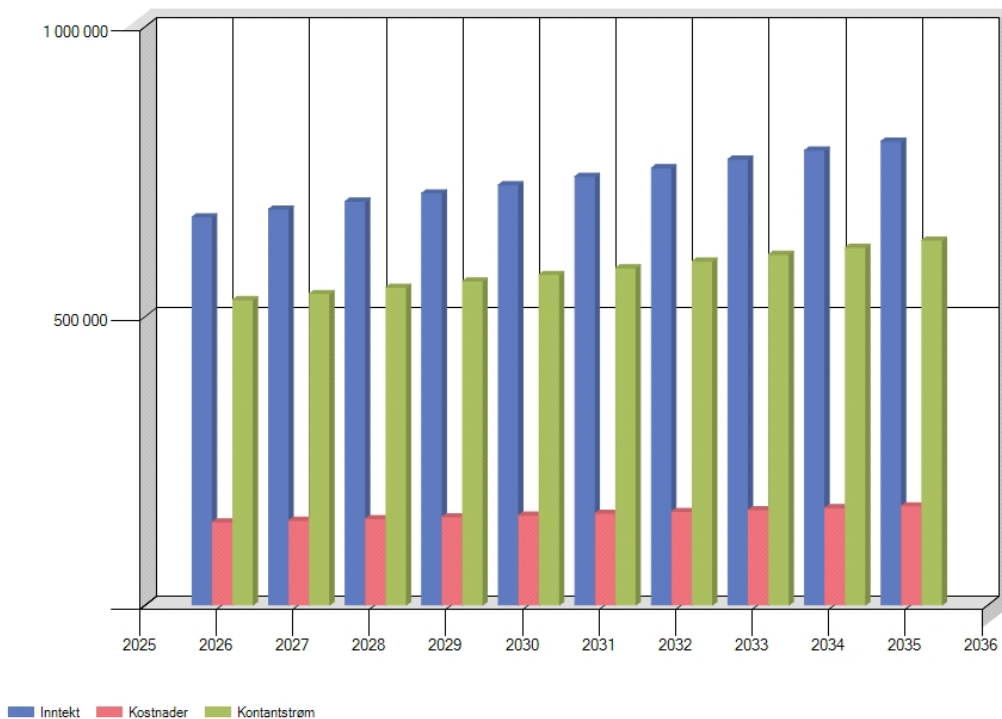
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>3 721 331</b>	<b>6 218 829</b>
--	------------------	------------------

### Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse

**Metode:** Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.

