

Næringstakst

Verditakst Nordlia

Markedsverdi 2 600 000.-

📍 Mekketvegen 4, 2820 NORDRE TOTEN

📖 ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 123, bnr. 2



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 12151-2059



Gyldig rapport
30.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>

Rapportansvarlig

Svein Erik Myrvang

Uavhengig Takstingeniør

svein@takstcon.no

932 56 766



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
16.10.2025			Svein Erik Myrvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	123	2	0	4979 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mekketvegen 4

Hjemmelshaver

Østre Toten Kommune

Beskrivelser

1. INNLEDNING/MANDAT

1.1 Oppdraget

Østre Toten kommune ved Dobrinka Bjerke i Østre Toten kommune og eiendommen med matrikkelbetegnelse gnr. 123, bnr. 2, heretter kalt "eiendommen" bestående av en barnehage på på to plan med kjeller og loft.

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen.

Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på regnelige leieinntekter, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Vurderingen er således basert på befaring, mottatt dokumentasjon og offentlig tilgjengelig informasjon.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verddivurderings-standarder (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

1.2 Andre opplysninger:

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at:

det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.

2. FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse:

Svein E Myrvang
Ing og takstmann REV

Dokumenter:

-Plantegninger
-Statens kartverk

Registerbetegnelse:

gnr. 123, bnr.2 i Østre Toten kommune

Hjemmelshaver:

Østre Toten Kommune

Tomteareal:

I henhold til Statens Kartverk har eiendommen et tomteareal på 4 979 m²

Forsikring:

Vi har ikke mottatt informasjon om årlige forsikringskostnader for eiendommen.

Energimerke:

Bygget er ikke energimerket.

Beliggenhet:

Eiendommen er beliggende i Nordlia i Østre Toten kommune.

Bebyggelsen:

Oppført som barnehage, tilbygget senere:

Utomhusareal:

Det er opparbeidet grusede parkerings- og manøvreringsarealer ved den omkringliggende bebyggelsen, Tomten er opparbeidet med plen.

Arealer:

Basert på en overordnet oppmåling på mottatte tegninger er det estimert at bygget får følgende utleibare arealer:

Bygningsmasse på ca. 311m²BTA

1 etg. 140m² BRA

2 etg. 140m² BRA

Loft og kjeller er ikke målbart areal.

Sum BTA 311m²

SumBRA 280m²

Beskrivelse:

Bygget har kontor, wc oppholdsrom, lekerom, hvilerom, kontor, grupperom, fellesrom, kjøkken på alle avdelinger.

Vedlikehold:

Bygget har noe etterslep på vedlikehold de senere år.

Oppgraderinger og utskiftinger må påregnes.

Parkering:

Det er etablert parkering vest for bebyggelsen.

Regulering:

Nordli gamle skole/ Bekkelundsgrenda

Bolig/Offentlig

Kommuneplan Østre Toten.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Risiko for overvann

Faregrad 1 av 6.

Grunnforurensning:

Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på den angjeldende eiendom. Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat. Vi anbefaler derfor at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

Radon:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Det er ikke kjennskap til radonmålinger eller radonsikring.

2.1 Konstruksjon og byggetekniske forhold.

2.1.0 Byggeår

Byggeår er ukjent men eiendommen ble opprettet 01.05.1861

2.1.1 Byggemåte:

Grunn og fundamenter

Det er ikke nøyaktig kjennskap til byggegrunn på eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser.

Drenering:

Det er ikke kjennskap til utbedring av drenering.

Eier opplyser om tidvis vanninnsig i kjeller.

Radon:

Det er ikke utført Radon målinger.

Grunnmurs konstruksjon

Støpt sparesteinsmur med plate på mark.

Krypekjeller under deler av bygget.

Ytterveggskonstruksjon

Deler av bygget er laftet

Oppført i isolert bindingsverk.

Utvendige vegger i bindingsverk kledd med stående panel.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak over en rektangulær bygningskropp. Takkonstruksjon i tre. .

Bordtak som undertak.

Kaldt loft med loftstrapp/vippe trapp i mellomgang.

Taktekking

Taktekking med takstein.

Renner, nedløp og beslag

Metalltakrenner og nedløp med varierende kvalitet.

Dører og vinduer

Furu isolert ytterdør - inngangsdør til mellomgang.

Trevinduer med 2- lags isolerglass.

Innvendige forhold:

Innvendige overflater:

Er i hovedsak preget av:

Gulvbelegg på gulv.

Glatte matte flater på vegger.

Himlinger med himlingsplater, panel.

Innvendige dører

Innvendige glatte/ lette dører.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken innredning med glatte fronter.

Mekanisk avtrekk.

Varme generelt

Panelovner

VVS

Innvendige vann og avløpsrør:

Innvendige vannrør i metall.

Innvendige avløpsrør i plast og soil.

Utvendige vann og avløpsrør:

I plast/ Soil

Ukjent under terreng.

Sanitær anlegg.

Toalettrom til personale.

VV bereder.

Ventilasjon:

Ventilasjonsanlegget/sentral anlegg med avtrekk og tilluft plassert på kaldt loft med aggregat og kanaler i metall.

Opplyst at det kun er filterskift på anleutført gget. Takstmann har ikke funksjonstestet anlegget.

En kontinuerlig serviceavtale på anlegget anbefales.

Sikringsskap

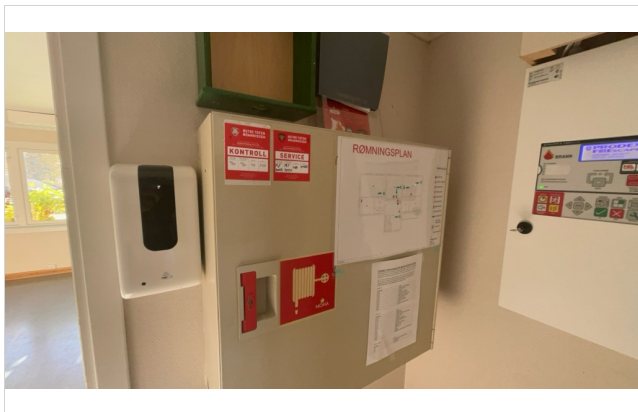
Plassert i gang med automatsikringer. (Ikke besiktiget da skapet var låst.

Støpt plate på mark. Grunnmur i sparesteinbetong.

2.1.2 Tekniske anlegg:

Oppvarming via varmekabler, panelovner og ventilasjon.

Brannvarsling til sentral.
Balansert ventilasjon.



Brannslanger og brannvarling via sentral.



Bereder plassert i kjeller. Vanninnsig/fuktbelastning i kjeller.

3. Verdigrunnlag

3.1 Premisser

Oppdraget er som nevnt å beregne normal markedsverdi av gnr. 123, bnr.2 i Østre Toten kommune.

3.2 Metode for verdiberegningen

Verdien av denne type bebygget næringsseiendom vurderes normalt på bakgrunn av én av to beregningsmetoder, henholdsvis nettokapitaliseringsmetoden eller en kontantstrømsanalyse. Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og angitt forrentningskrav. Forrentningskravet er basert på et rimelig skjønn hensyntatt markedssituasjonen.

3.4 – Utleibare arealer:

Basert på en overordnet oppmåling på mottatte tegninger er det estimert at bygget får følgende utleibare arealer:
ca. 311m² BTA

3.5– Leievurdering

Markedsleie er stipulert.

3.5.1– Påstående leienivå

Eiendommen er uten leiekontrakt.

3.5.2– Felleskostnader

Det er ikke felleskostnader.

3.5.3– Ledighet

Bygget anses å være et enbrukerbygg og vi har derfor ikke medregnet noen generell ledighetsgrad utover dette.

3.5.4– Markedsleievurdering

Eiendommen er beliggende i Nordlia i Østre Toten kommune, og det er lite statistikk over normal markedsleie i for barnehager. Vi har imidlertid erfaring med at eksisterende barnehager av normal standard typisk oppnår leiepriser i nivå fra kr. 1200 til kr. 1800,- per m² BTA/år, men også stedvis noe over dette. .

Dette bl.a. på bakgrunn av at de lave leienivåene ellers ikke forrenter byggekostnadene, og at leietakere derfor må belage seg på å betale en betydelig høyere leie for nyoppførte lokaler kontra eksisterende/eldre lokaler.

Basert på vår erfaring fra ovennevnte områder har vi for nyoppført bebyggelse derfor lagt til grunn en leie på kr. 1 200,- per m² BTA/år.

3.5.5– Oversikt over leieforhold og vurdert markedsleie

Eiendommen er ikke utleid. Markedsleie er stipulert.

3.6– Normale eierkostnader

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, drift og vaktmester, 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. Kostnader henført til eiers forsikring er normalt mellom kr. 10,- og kr. 30,- per m²/år, dog avhengig av type bruk, alder og utforming. På grunn av bebyggelsens utforming/bruk har vi benyttet en

kostnad på kr. 10,- per m² BTA/år.

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. På grunn av eiendommens størrelse og utforming antas leietakersammensetning til å være relativt enkel (1-2 leietakere), og vi har derfor benyttet kostnader i det nedre sjikt av normalnivå.

Som en normalvurdering har vi angitt følgende nivå på årlige eiers kostnader:

Forsikringspremie (byggningsforsikring) kr. 10.- pr. m²

Eiendomsskatt kr.49 pr. m²

Forvaltning, drift og regnskapsførsel. kr.10 pr.m²

kr. 30 000 stipulerte eierkostnader pr. år.

3.8 – Ekstraordinært vedlikehold

Det må påregnes kostnader til oppgradering av ventilasjon og fyringsanlegg.. Kjeller er fuktig og det bør installeres avfukter/ bedre ventiler.

3.7 – Leietakertilpasninger

Vi har ikke medregnet kostnader til leietakertilpasninger da arealene fremstår funksjonsmessig god stand.

Ved eventuell endring av driftsform så må man påregne kostnader til tilpasninger.

3.9 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig er 2 hjelpemetoder benyttet; nettokapitalisering og sammenlignbare salg.

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. Sammenlignbare salg framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,39% med følgende begrunnelse:

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: God beliggenhet i Nordlia. Noe avstand til Gjøvik.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt har over lengre tid vært bra. selv om markedet er noe labert for næringseiendom
3. Eiendomsrisiko: Eldre bygg med rehabiliteringsbehov..
4. Renteglidning: Nullkupongrente 10 års, statsobligasjon. 3,78% , Styringsrenten er 4,0%,.

Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. september å sette styringsrenten ned fra 4,25 til 4 prosent. Komiteens vurdering er at det trolig vil være behov for en noe høyere rente fremover enn det var utsikter til i juni. Det er usikkerhet om de økonomiske utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av det nærmeste året.

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

4 Verdiberegning

Forutsetninger sårbarhetsanalyse

Effektiv risikofri rente: 3,79

-Inflasjon 2,00

Realrente, avrundet: 1,79

Rentenivået, Realrenterisiko. (0-3%) 1,30

Markedsrisiko. (0-3%) 1,40

Objektrisiko (0-3%) 2,50

Eiendom/ byggrisiko, kurans (0-3%) 2,40

Kapitaliseringsrente 9,39

Leieinntekter stipulert fra BTA:

Barnehage

311m² x 1200 = kr. 264 000.-

Totale leieinntekter kr. 264 000.-

Eierkostnader er stipulert til kr. 30 000.-

Kapitalisert verdi: kr. 2 518 837.-

Kapitalisert verdi kr. 2 518 837.-

Teknisk verdi

Den tekniske verdien har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi. Eiendommens tekniske verdi omfatter både bebyggelse og tomt, og vil således normalt ikke være lavere enn konkludert markedsverdi for eiendommen.

Byggekostnadene er beregnet til hva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarende bebyggelse eks. mva, vurdert til normale byggepriser. Kostnadsvurderingen er utarbeidet med utgangspunkt i generelle markedspriser basert på erfaringspriser og tilgjengelige statistikk over byggekostnader fra Norsk Prisbok og Holte Kalkuleringsnøkkel. Det vil normalt forekomme avvik mellom kalkyle og faktiske kostnader avhengig av faktiske materialkostnader til enhver tid og normal variasjon i markedspriser.

Byggekostnader har økt betraktelig den siste tiden noe som kun til dels er hensyntatt i tilgjengelig kostnadsstatistikk. Ved en gjennomsnittlig vurdering av byggekostnader for gjenoppføring har vi estimert følgende byggekostnader for angjeldende bygning, som nyoppført i dag:

Byggekostnad 310m² BTA kr. 40 000.- = 12 400 000.-

-Fradrag utidsmessighet, elde og slitasje kr. 7 600 000.-

Tomteverdi kr 800 000.-

Sum teknisk verdi kr. 5 600 000.-

Teknisk verdi inkl. fradrag kr. 5 600 000.-

Som nevnt har ikke den tekniske verdien nødvendigvis en direkte sammenheng med eiendommens markedsverdi, men siden den tekniske verdien også omfatter tomtekostnader (tomteverdi) vil eiendommens tekniske verdi normalt ikke kunne være lavere enn normal markedsverdi.

Konklusjon

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig er 2 hjelpemetoder benyttet; nettokapitalisering og sammenlignbare salg.

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. Sammenlignbare salg framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende verdi av eiendommen Mekketvegen 4 slik den fremstår i dag:

Kapitalisert verdi kr. 2 518 837.-

Markedsverdi 2 600 000.-

Forskjellen mellom kapitalisert verdi og eiendommens markedsverdi forklares med at en kjøper vanligvis er villig til å betale mer for eiendomsretten enn det investeringen gir i økonomisk avkastning.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	16.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Leiekontrakt	16.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Det forutsettes at oppgitt informasjon om eiendommene, herunder påstående bebyggelse, leieinntekter o.l. er korrekt. Der det er mulig er imidlertid dette kontrollert opp mot offentlig tilgjengelige plankart og plan- og bygningsmyndighetenes saksinnsyn.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at:

det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

eiendommene er fri for forurensede masser

eiendommene vurderes som om den var heftelsesfri

mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med m