

TAKSTDOKUMENT

Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)
3036 NANNESTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Einar Sørevik

Telefon: 904 00 293

E-post: einar@agendataksering.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Agenda Taksering AS

Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN

Telefon: 904 00 293

Organisasjonsnr: 913 850 823

Dato befaring: 02.04.2024

Utskriftsdato: 22.01.2026

Dato verdisetting: 02.01.2026

Oppdrag nr: 180



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Tidligere skolebygning	8
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Demografi, områder, vekst/regresjon	11
4.3 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	13
5.4 Kontantstrømsanalyse	13
5.5 Følsomhetsanalyse	16
6 Andre bilder	17

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Tidlige skolebygning med stor tomt beliggende på Holter i Nannestad kommune. Eiendommen består av 3 bnr. hvorav 2 er festet fra Allstad AS (Opplysningsvesenets fond). Det er opplyst at ny festeavgift ved eierskifte vil øke betydelig fra dagens nivå, til ca. kr. 82 000 pr. år.

Eiendommen ligger i et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til næringsvirksomhet. Det er flere næringseiendommer i nærområdet. Det er ca. 15 km til Gardermoen og til Jessheim.

I forbindelse med befaring var flere av rommene avlåst og ikke tilgjengelig for besiktigelse eller oppmåling. Det er derfor påregnelig med avvik i de oppgitte arealer mm.

Takstverdiene kommer frem som et produkt av vår estimerte markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på Holter i Nannestad kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare eiendommer mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 26 000 000,-

Kapitalisert verdi basert på kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 8 574 000,-

Verdien basert på estimerte kontantstrømsanalyser er beregnet til kr. 8 936 000,-

Som det fremgår over gir ikke eiendommen estimerte avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi.

Teknisk verdi anses derfor for å ha mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for eiendommen til kr. 8 500 000,-

Kunde:

Nannestad kommune v/ Jon Petter Kvernevik

Formål med taksten:

Mandat: Nannestad kommune ønsker å få belyst verdien av en gitt andel av eldre bygg og om det er formålstjenlig med salg. I den forbindelse er undertegnede engasjert til å utarbeide verditakst for eiendommen.

Egne forutsetninger:

Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdanning fra NITO/ Uis og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 12 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering. Takstmannen er ekstern og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.

Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode. Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter, risikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger. Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:

- oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand
- eiendommen er fullverdiforsikret
- dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen
- ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen
- eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen
- eiendommen vurderes som om den er fri for heftelse

Verdi:

Kr. 8 500 000

Dato verdisetting:

02.01.2026

Matrikkel: Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE
Adresse: Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN
Telefon: 904 00 293



Takstingeniør: Einar Sørevik Tlf.: 904 00 293

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.

SKJETTEN, 22.01.2026

Einar Sørevik
Telefon: 904 00 293

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	07.04.2024		Innhentet	
Eiendomskart	07.04.2024		Innhentet	
Kommuneplan			Fremvist	

3.2 Generell informasjon

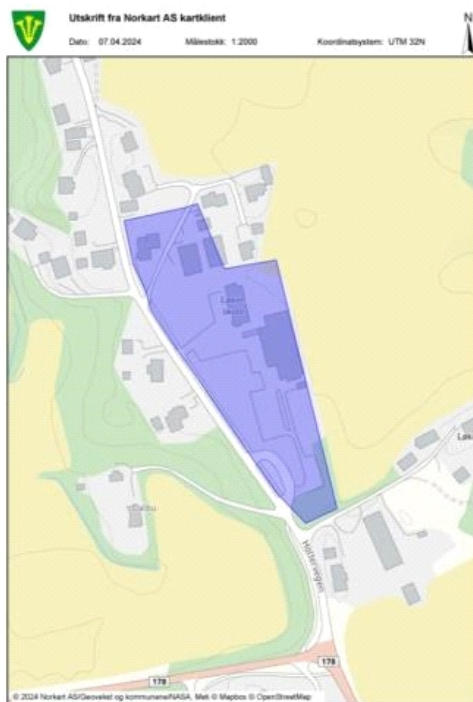
Kunde:	Nannestad kommune v/ Jon Petter Kvernevik
Revisjoner:	Dato: 30.12.2025 Dette er en oppdatering av verditakst for eiendommen datert 17.04.24. med befaring avholdt 02.04.2024. Det er IKKE foretatt ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen, men oppdragsgiver opplyser at det ikke er noen endringer i bygningens tilstand siden 02.04.2024.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.04.2024 Einar Sørevik. Agenda Taksering AS. Tlf. 904 00 293 Nannestad kommune v/ Thomas Lilja.
Kommentar til festekontrakten	Eiendommen hvor bygningen er plassert består av 3 Bnr. To av Bnr. er festetomter der Allstad AS er bortfester. I følge fremlagte opplysninger fra Allstad AS er nåværende festeavgift kr. 7754 pr. år, mens ny festeavgift til ny fester (ved salg) vil bli kr. 81 936.- pr. år. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.07.2035. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtfestelovens bestemmelser. Undertegnede har ikke fått fremlagt opplysninger om festetid mm.
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

Konsesjonsplikt	Det er ikke fremlagt opplysninger om at eiendommen er konsesjonsbelagt.
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Kommuneplanens arealdel 2018-2035: "Næringsvirksomhet".





3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3238 Nannestad kommune Gnr: 61 Bnr: 135
Eiet/festet:	Festet
Areal:	7 683 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Fester er Nannestad kommune. Bortfester er Allstad Grunneiendom As
Matrikkel:	Kommune: 3238 Nannestad kommune Gnr: 61 Bnr: 2 Fester: 2
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 155 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Fester er Nannestad kommune. Bortfester er Allstad.
Matrikkel:	Kommune: 3238 Nannestad kommune Gnr: 61 Bnr: 26
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 716 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Nannestad kommune

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten består av tidligere skolebygninger mm.
Tomtens beskaffenhet	Opparbeidet flat tomt.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen er beliggende i Holtervegen ved Holter i Nannestad kommune, med kort avstand til idrettshall og fotballbane. Nærhet til barnehage, barneskoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Romerikssåsen hvor det er gode tur og friluftsmuligheter. Ca 10 min med bil til Gardermoen og Jessheim
Parkering	Parkering på egen tomt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Tidligere skolebygning

Bygningsdata:

Byggeår:	1980 Kilde: ikke bekreftet byggeår, opplyst av kommunen ved befarings
Anvendelse:	Aktivitetshus mm.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	1 047	1 012	Saler/ klasserom, korridorer, sanitærsoner mm. Se vedl. plan for detaljer.
Mesanin	165	160	Galleri med bar/ serverinsarealer, salonger, teknisk rom/ vifterom. Råloft (ikke medregnet i arealer.
Sum bygning:	1 212	1 172	

Kommentar areal

Ved befaringen var en rekke rom avlåst og derved ikke tilgjengelig for besiktigelse. Før det besluttes et event. salg må bygningen gis en grundigere gjennomgang med tilkomst til alle rom mm.
Arealene av eiendommen er derfor kun skjønnsmessig satt og må derfor kontrollmåles ved event. salg.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Tidligere skolebygning oppført i flere epoker, tidlig på 1980-tallet ble det bygget tilbygg med flere klasserom og helsestasjon. Skoledrift ble avsluttet i 2005. Utvendig fremstår boligen med et vedlikeholdsbehov, bl.a er det avdekket betydelige råteskader i vinduer/ dører mm. Innvendig fremstår bygningen med de fleste overflater og innredninger fra 1980-tallet og utover.

Drenering

Drenering fra byggeår

Grunn og fundamenter

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

Ytterveggskonstruksjon

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av armerte betongkonstruksjoner, tegl/ lettbetongblokker mm. Yttervegger av av antatt av isolert bindingsverk og lettklinkerblokker forblendet utvendig med teglstein. Innvendig platekledning. Vinduer og ytterdører av tre med 2-lags glass, fremstår med behov for utskiftning.

Takkonstruksjon

Bygningen har sadlet tak som ble tekket med betongtakstein i 2023.

Etasjeskillere

Betongplate på grunn. Betongelementer og bjelkelag av tre mot mezzanin og loft.

Tekniske installasjoner

Bygningen har ventilasjonsanlegg tilpasset driften i teknisk rom på loft. Oppvarming via varmebatteri i ventilasjonsanlegget, noe som er energikrevende. Det er eget transformator-rom for elektrisitet i bygningen, så langt det kan sees fra utsiden. Bygningen har brannvarslingsanlegg tilkoblet 110-sentralen.

Det anbefales å få utarbeidet en energirapport for bygningen.



Trafo



Vifterom på loft

Andre forhold:

Bygning-potensiale

Rominndelinger er som ved byggeår og som en skole. Saler/ klasserom, sanitærsoner mm. Bygningen fremstår med et vedlikeholdsetterslep inn- og utvendig og det må påregnes oppgraderinger av bygningsmassen og tekniske installasjoner

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

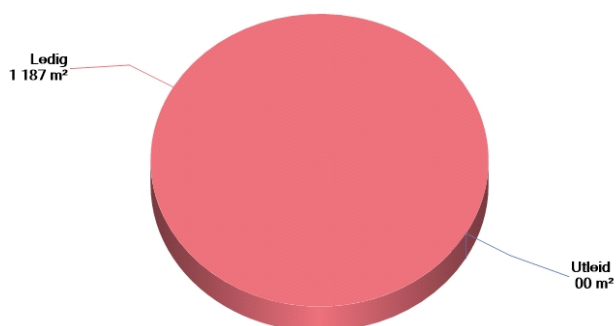
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Tidligere skolebygning											
-Galleri med bar/ serverinsarealer, salonger, teknisk rom/ vifterom.											
Forskjellige leietakere, foreninger mm.	Mezanin	140 m ²						750	105 000	1/2026	100
-Saler/ klasserom, korridorer, sanitærsoner mm.											
Forskjellige leietakere, foreninger mm.	1	1047 m ²						750	785 250	1/2026	100
Sum:									890 250		
Total:									890 250		

Bransjer/leiekontrakter:

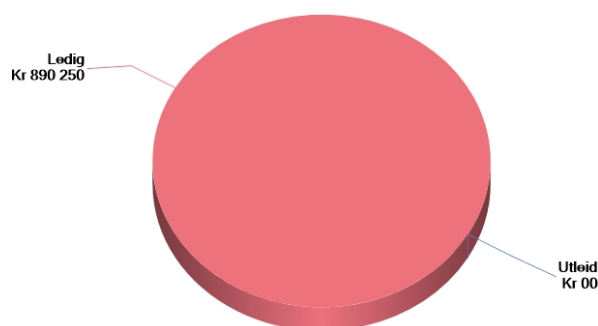
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Tidligere skolebygning											
-Ledig											
Forskjellige leietakere, foreninger mm.	1	1047 m ²						750	785 250	1/2026	100
Forskjellige leietakere, foreninger mm.	Mezanin	140 m ²						750	105 000	1/2026	100
Sum:									890 250		
Total:									890 250		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Demografi, områder, vekst/regresjon

Leietakere

Det er ikke fremlagt noen oversikt over eiendommens leietakere, leienivåer eller leieavtaler. Leiepriser for bygget er kun estimert av undertegnede basert på erfaringstall og vurdert som at bygget vil være ledig for kjøper ved salg.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	Markedsleie pr år
Galleri med bar/ serverinsarealer, salonger, teknisk rom/ vifterom.			140	750 105 000
Saler/ klasserom, korridorer, sanitærsoner mm.			1 047	750 785 250
Sum	1 187			890 250

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	890 250
Tap ved ledighet, 7%	62 318
Normale eierkostnader, årlig	
Eierkost mm	160 000
Festeavgift	81 936 241 936
Eiendommens inntektsoverskudd	585 997

Kommentar eierkostnader:

Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, megling og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc. Tatt i betraktning at dette er et forholdsvis ukomplisert bygg, men med med eldre og utidsmessig bygningsmasse estimerer undertegnede at nevnte kostnader vil ligge på ca. kr. 150 pr. m².

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 10 554,0 m²

Sum areal: 10 554,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 8 443 200

Korreksjon:Korrigerings pga. del av eiendommen er festetomt - estimert redusert verdi 25 x oppjustert festeavgift - 2 110 000 - 2 110 000

Verdi tomt: 6 330 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Byggekost, samt erfaringspriser innhentet i forbindelse med andre prosjekter.

Tidligere skolebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 38 676 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 19 000 000

Sum teknisk verdi – Tidligere skolebygning 19 676 000

Sum teknisk verdi bygninger 19 676 000

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.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,09 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	1,65 %
Markedsrisiko	1,65 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	6,89 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	585 997
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 585 997) når realrenten er 6,89%	8 505 029
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 505 029
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 510 000

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. Videre er det beregnet kostnader til mest prekære utskiftninger av vinduer mm.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,09 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	1,65 %
Markedsrisiko	1,65 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	6,89 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Kostnader til vinduer mm. som ansees mest prekært.	2026	500 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	241 936	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,89 %		År:	2026
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	2
Diskontert rente:	9,39 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	7,0 %	F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	816 063	221 775	500 000	57 124	37 163	37 163
2027	912 506	247 984		63 875	600 646	549 087
2028	935 319	254 184		65 472	615 663	514 503
2029	958 702	260 539		67 109	631 054	482 096
2030	982 669	267 052		68 787	646 830	451 731
2031	1 007 236	273 728		70 507	663 001	423 279
2032	1 032 417	280 572		72 269	679 576	396 618
2033	1 058 227	287 586		74 076	696 566	371 637
2034	1 084 683	294 776		75 928	713 980	348 229
2035	1 111 800	302 145		77 826	731 829	326 296
2036	94 966	25 808		6 648	62 510	25 479
Nåverdi av resultat, sum:						3 926 117

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

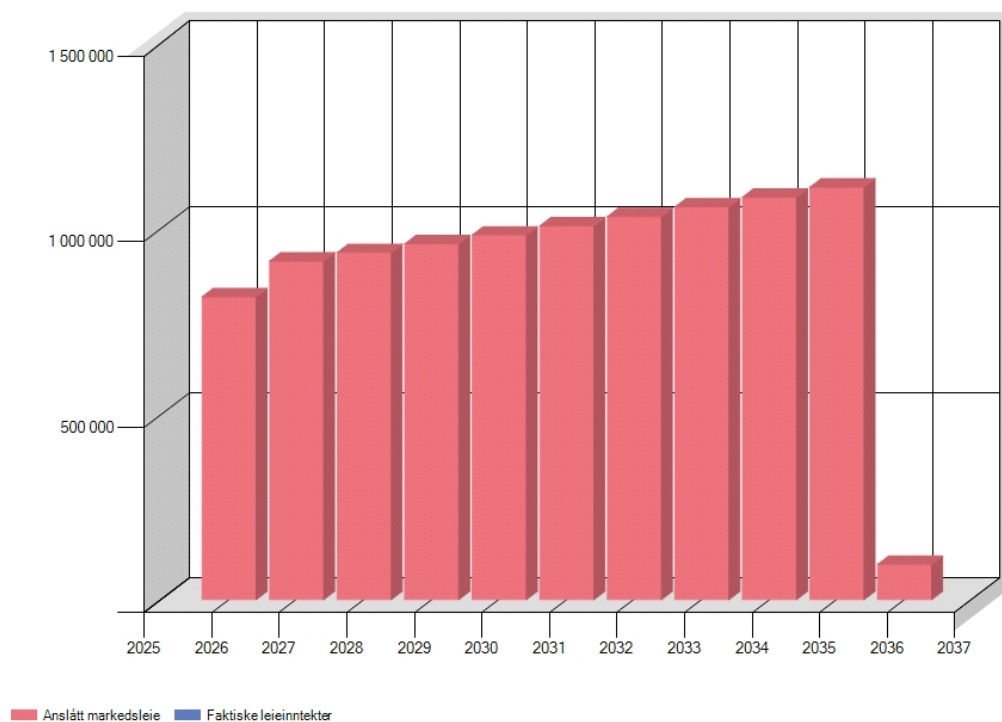
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	10 887 156
	4 437 499
3 926 117	8 363 616

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 926 117	8 363 616
--	------------------	------------------

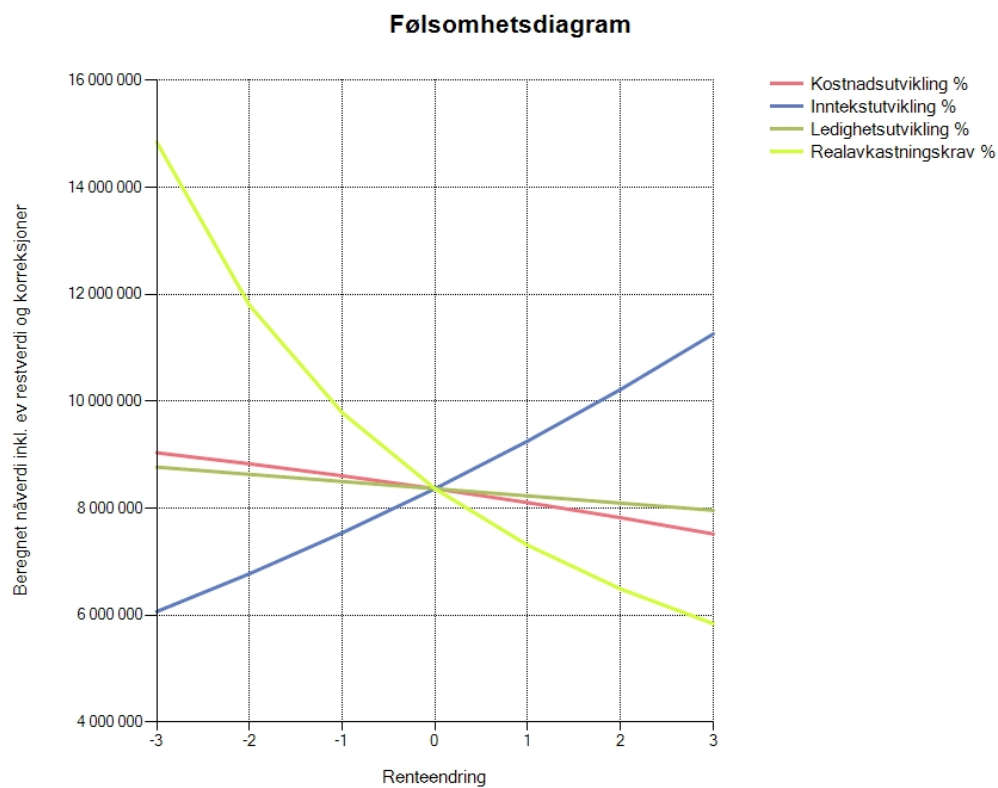
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Tidligere skolebygning 1. etasje



Matrikkel: Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE
Adresse: Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN
Telefon: 904 00 293



Tidligere skolebygning Mesanin

