

VERDITAKST

Næringsbygg Selforsveien 18- 22, 8613 MO I RANA

Gnr 99: Bnr 420 (fnr: 693)
1833 RANA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 14.11.2024
Utskriftsdato: 03.12.2024
Dato verdisetting: 26.11.2024
Oppdrag nr: 7711



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	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Næringsbygg	8
3.5 Utvendige forhold	9
4 Verdigrunnlag	17
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	17
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	18
4.3 Inntekter/kostnader	19
5 Verdisetting	21
5.1 Tomteverdi	21
5.2 Teknisk verdi	21
5.3 Nettokapitalisering	22
5.4 Kontantstrømsanalyse	23
5.5 Følsomhetsanalyse	25

2 Sammen drag

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 - tomtareal i sin helhet opparbeidet, bebygget og asfaltert. Normalt gode lys og solforhold og normal utsikt.

Eiendommen omhandler et butikk/lagerbygg med hybler og leiligheter og minilager anlegg, som er oppført i 1957 og senere tilbygget og 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. Bygningsmassen har likevel behov for generell modernisering og intervallmessige utskiftninger. Innredning og bruk avviker noe fra byggeanmeldte tegninger.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse: Selforsveien 18- 22 i Mo I Rana:

Kr 14 800 000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt. Basert på vår sensitivitetsanalyse anser vi at eiendommens verdi er beliggende innenfor intervallet kr 14,5 millioner til kr 15,2 millioner med endring i omsetning og endring i realavkastingskrav.

Kunde/rekvirent:

Pr Holding AS
Sørlandsveien 99, 8624 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. 14 800 000

Dato verdisetting:

26.11.2024

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 420 (fnr: 693)
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: Selforsveien 18- 22, 8613 MO I RANA

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Takstingeniør:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 03.12.2024

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Reguleringsplaner			Innhentet	
Infoland			Innhentet	
Eiers representant			Fremvist	
Kommunedelplan for Mo og omegn	03.02.2016		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	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 to fløyer og en midt seksjon, opprinnelig bygget i cirka 1957. Senere ble eiendommen påbygg og ombygg cirka 1998 og i 2003 og tidvis modernisert.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
Kunde/rekvirent:	Pr Holding AS Sørlandsveien 99, 8624 MO I RANA
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
Takstmannens status og erfaring	Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik 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 forsikringsskade/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: 14.11.2024 Ørjan Pedersen. Pr Holding AS. Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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.

Takstkonsklusjonen 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. Takstkonsklusjonen 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.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal og inn på privat vei.
Vann	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp og avløp via pumpekum i nabobygg.
Regulering	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.

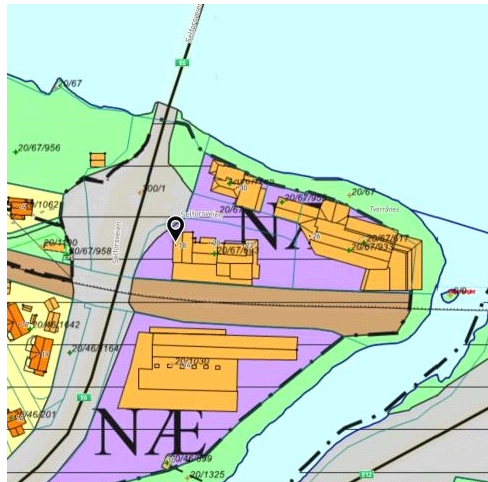
c) Området kan bebygges med inntil 40% av netto tomteareal.



Kommuneplan

Kommunedelplan Mo og Omegn, datert revisjon 3.2.2016 (KDP 2013)

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1833 RANA Gnr: 99 Bnr: 420 Festenr: 693
Eiet/festet:	Festet
Areal:	2 807,8 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Mo I Rana kommune
Hjemmelshaver:	Pr Holding AS (Fester) Meyergrunn AS (Bortfester)
Adresse:	Selforsveien 18- 22, 8613 MO I RANA
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 1951 Reguleres år: 2001 Utløper år: 2051

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Lager, butikk med kontorer, samt bolig og utvendige parkeringsplasser.
Tomtens form	Tilnærmet flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	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.
Utnyttelse	Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget å belyse utbyggingspotensialet. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.
Om tomten	Oppgitt tomteareal med referanse til infoland hvor areal utgjør 2807,8 m². og er bebygd med verksted og lager/ butikk med tilhørende parkering. Tomt beliggende i grense med offentlig veiareal. Romslig med parkering på asfaltert tomt.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1950-2018
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av næringsbygg og boliger.
Transport og kommunikasjon	Bygget ligger på Selfors langs E6 nord for Mo med god adkomst til bygningen
Infrastruktur	Nært offentlige adkomstveier og relativt nært til offentlig kommunikasjon
Parkering	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:	1957 Kilde: Ifølge infoland
Modernisering:	År: 2021 Næring 1: Oppusset regelmessig, sist i 2021. Ok standard.
Modernisering:	År: 2021 Næring 2: Oppusset regelmessig, ombygd til utleieboder i 2021. Ok standard
Modernisering:	År: 2017 8 hybler 2. etg. i nr 18: Oppusset og bygd om 2017 med nytt kjøkken, bad med dusjkabinett osv.
Modernisering:	År: 2017 1 leilighet 1. etg. i nr 18: Oppusset og bygd om 2017 med nytt kjøkken, bad med dusjkabinett.
Tilbygg/ ombygd:	År: 2016 Store deler av det elektriske anlegget ble utbedret og fornyet i 2016-2017.
Tilbygg/ ombygd:	År: 1998
Tilbygg/ ombygd:	År: 2003

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	373		Trapperom og boder
1. etasje	1 132		Butikklokaler med kontor, wc og lager. Det er 70 boder og en leilighet.
2. etasje	567		Nr. 18: Trapperom, gang, felles kjøkken, vaskerom og stue, 4 bad og 8 hybler. Nr. 22: Trapperom, gang, 8 hybler hvor 2 har egne bad og minikjøkken, og resterende 6 hybler har felles kjøkken og 3 felles bad. Ventilasjonsrom.
3. etasje	125		Nr. 22: Innredet leilighet med stue, kjøkken, bad og soverom, div kott.
Sum bygning:	2 197	0	

Kommentar areal

Arealene oppgis etter info fra en tidligere takst på eiendommen.

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

Bygningene har noe endret planløsning ut fra opprinnelige tegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette og at risiko for bruk av arealene vil gå over på kjøper.

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 drensrør 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 drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige.

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

Deler av byggene har krypkjeller, denne har meget begrenset adkomst og er besøkt via luke, fra nr 22 og 18.

Grunn og fundamenter, kjellervegger

Betongfundamenter, antatt fundamentert på steinfylling på stabil grunn. Kjeller er med plasstøpt betong. Det er enkelte murte vegger. Noen sprekker i grunnmur ble registrert.

Stedvis noe saltutslag på mur, bl.a i boder og fyrrom i nr 18.

Kjeller i nr 22 benyttes til treningsrom og har ventilering. Høyde i kjellerdel er ca 2,25 meter i treningsrom.

Eldre fyrrom i kjeller i nr 18



Ytterveggskonstruksjon

Nr. 18:

Det er murte vegger/ betong. Det er noe muravskalling, litt synlig armering, og rundt vinduer er der noe sprekker. Det må påregnes utbedringer.

Nr. 20:

Vegger er murte/ betong og kledd med bordkledning.

Nr. 22:

Vegger er i hovedsak med bordkledning.

Stedvis bordkledning, noe slitt bordkledning med stedvis råte, bl.a. i 3 etasje på takopplett.

Yttervegger må generelt påregnes noe oppgraderinger.



Nr. 18 sprekker omkring vindu



Nr. 18 sprekker på mur, avskalling



Nr. 22 Bordkledning, stedvis noe slitt og spredte råteskader

Dører og vinduer

Nr. 18:

Aluvinduer på hybler, det ble registrert noe fukt og muggdannelse i vindussmyg. Det kan påregnes å skifte vinduer.

Nr. 20:

Adkomst inn til butikk med aluminium skyvedør som har automatisk åpner.

Leddport Windsor fra 2014 inn til tilbygget lager for butikk.

Aluminium butikkvinduer.

Nr. 22:

Det er adkomst til bodanlegg via leddport med motorstyrt port.

Vinduer er med 2- lags glass. Det store stuevindu i leilighet i 3 etasje er med knust glass og bør skiftes.

Vinduer er stedvis noe slitt i hybler.

Alu.vindu i trapperom er delvis med punkterte glass/ bristet glass..



Vindu på vaskerom i nr. 22



Vindu på hybler i 22



Vindu hybler i nr.18

Takkonstruksjon/ taktekke

Nr. 18:

Takkonstruksjon er med sperrer og trobord og over dette er det etablert decraplater. Litt mose ble registrert. På siden mot E6 er det papptekke.

Nr. 20:

Mellombygget har takkonstruksjon med sperrer og trobord, over dette er det papptekke på sørsiden, og decra på forsiden (inngangspartiet) Noe mose på deler av decra. Det er skade på på taksperrer og søkk i takkonstruksjon på siden som er nærmest nr 22- her bør det utføres forsterkninger/ utbedringer.

Lager i mellombygget er oppført i DT- betongelementer som er tekket med papp. Det er flatt tak konstruksjon med innvendige taknedkløp.

Nr. 22:

Takkonstruksjon er med taksperrer, delvis synlige i leilighet som har takopplett. Takrenner er i plast. Det er decra på forsiden og plater på baksiden. Noe mose ble registrert på decra, og noe bulker i decra.



Skade på takkonstruksjon i mellombygg nr 20



Skade på takkonstruksjon i mellombygg nr 20



Takkonstruksjon i nr. 18



Taktekke over nr. 20 - lager som er tilbygget og har DT elementer



Tak over nr. 22 med plater på baksiden

Etasjeskillere og bæresystem

Bæresystem og dekke er utført i betong. Bæring over 2 etasje i nr. 22 er i trekonstruksjoner.

Tilbygget lager i mellombygg har DT elementer og noen stålsøyler.

Innvendige overflater gulv

Gulv er med fliser, klinker, parkett, laminat, malt betong og vinyl.

Noe varierende tilstand og generell modernisering kan påregnes.

Innvendige overflater vegg

Vegger er med betong, strie, plassbygde gipsvegger, malte vegger.

Noe naturlige bruksmerker på overflater

Innvendige overflater himling

18:
I hovedsak malt himling og himlingsplater.

20:
I den delen som har bodanlegg er der systemhimling, og det er noe fuktskader på enkelte plater. Betonghimling i deler av butikk.

22:
Betonghimling, panel, malt himling,



Himling i bodanlegg i 22

Sanitær primæranlegg

Det er en stor del av avløpsledninger 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 og noen steder er der rør i rør.

18: Det er en 300 liter nyere VVB i kjeller, denne går til hybler. Det er hovedinntaksrør for vannledninger, denne har montert varmekabler. Inntaket går ut i vei foran bygget. På inntaket er det montert en vannmåler.

20: Oppgradert og flislagt bad til butikk. Spiserom med kjøkkeninnredning. Butikk er modernisert i 2021.

22: På vaskerom i 2 etasje er der 2 stk 300 liter VVB fra 1987.
I kjeller ved treningsrom, er det etablert et WC med kvern og pumpe.



Rør i rør opplegg til bad og kjøkken i nr. 18

Ventilasjon primæranlegg

18: Avtrekk fra bad og kjøkken. Det er noe mangelfull ventilering av hybler, og ved skifte av vinduer, bør der etableres ventiler/ eventuelt ventilasjonsanlegg.

20: Naturlig ventilering og tilknyttet ventilasjonsanlegg som ligger i nr. 22.

22: Det er et eldre ventilasjonsanlegg med varmebatteri. Ventilasjonsanlegget må påregnes utskiftning.

Det er et Mitsubishi frisklufts anlegg fra 2018 med 2 veis varmeveksler inn til kjellerrom som benyttes til treningsrom.



Nr. 22 eldre ventilasjonsanlegg

Elektrisk primæranlegg

Hovedskap med fordeling. Det er 230 Volts anlegg.
Store deler av det elektriske anlegget ble opplyst utbedret og fornyet i 2016-2017.

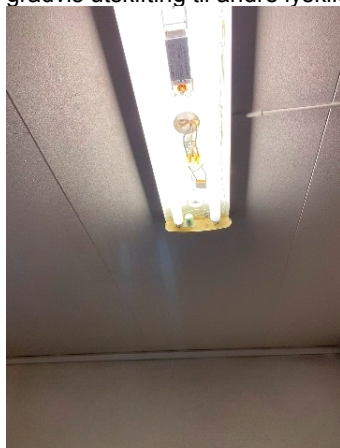
18: Noe oppgradert på bad, kjøkken og hybler.

20: Modernisert i 2021

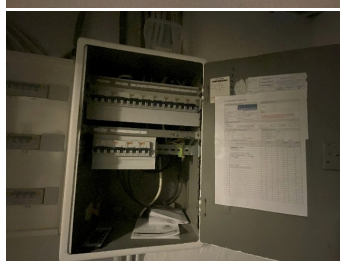
22: I bod anlegg er der skiftet til LED belysning med bevegelses sensor. Det er eldre lysstoffrør i 2 etasje.

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

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



Eldre belysning i 22



Oppvarming

Det er fjernvarme etablert inn til bygget, men ikke tilkoblet.

18: Det er panelovner på vegger. Det er sensorer på vinduer, som slår av varme når vindu åpnes.

20: Butikk har varmepumpe fra 2020 som hovedoppvarmingskilde.

22: Det er et fyrrom i kjeller med VVB som ikke er i bruk, det er røropplegg som bl.a går til ventilasjonsanlegg.

Det er montert peis i stue i leilighet i 3 etasje.

Panelovner på hybler.

Det er montert en eldre varmepumpe i kontordel ved siden av hybler.

Det er oljetankmåler, men det er ikke kjent om der er nedgravd oljetank på tomten.



Fyrrom med vannrør som går til ventilasjonsanlegg - ikke i bruk



Generelt

Eiendommen omhandler en kombinasjonseiendom bygget og tilpasset til butikk, lager og boligformål strategisk beliggende ved E6 like nord for Mo i Rana sentrum.

Bygningen er fra 1957 og tidvis påbygget, bygget er dermed 67 år 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 tre forskjellige husnr: 18 - nærmest E6, 20- midtre del og 22 som har areal over tre etasjer.

Det er en tilbygget garasje på baksiden av nr. 22, denne er i svært dårlig forfatning. Garasjen er ikke byggesøkt.

Det er etablert et minilageranlegg i 1 etasje i nr 22 og hvor deler går inn på nr. 20. Totalt 70 boder av forskjellige størrelser.

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.

Innredning og bruk er ikke i samsvar med byggemeldte tegninger.

Garasje med vegg som buler kraftig inn



Hybler/ leilighet i nr. 18

Nr. 18:

1 Etasje: Det er en leilighet i 1 etasje- ikke byggemeldt. Oppusset og bygd om 2017 med nytt kjøkken, bad med dusjkabinett. Leilighet er ikke besiktiget pga manglende adkomst.

2 Etasje: Det er 8 hybler, felles stue, kjøkken og 4 bad/dusjrom. Oppusset og bygd om 2017 med nytt kjøkken, bad med dusjkabinett osv.

Det er montert brann og lyddører inn til hybler.

Badene er med vinyl på gulv og malt våtromsstrie på vegger, dusjkabinett, wc og servant i innredning.

Kjøkkeninnredning er normalt godt utbygget med skap og benkpass. Det er to stk integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og avtrekk. Det er montert komfyrvakt og vannstoppesystem.

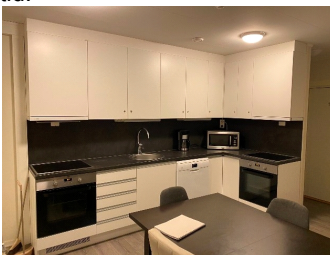
Det er et vaskerom med fliser på gulv og opplegg for vaskemaskin og vaskemaskin medfølger, samt tørkeskap er montert, det er montert skyllekar på vegg.

Vinduer er av eldre type og kan påregnes utskiftning innen kort tid.

Typisk bad som er modernisert



Modernisert felleskjøkken



Brannvarsling/ brannsikring.

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

Det er brannmeldere i tak på bl.a hybler, bodanlegg, butikk.

Brannsentral er montert og denne er ikke tilknyttet brannvesenet, brannvarsling dekker hele bygningen.

Brannsentral er av en noe eldre type.

Det er kameraovervåkning i bodanlegg.



Trapper innvendig og utvendig

Det er etablert varme i grunnen foran inngangsparti til næringsdel.

18:
Trapp av betong.

20:
Betong adkomsttrapp med fliser, noen er skadet.

22:
Betongtrapp med klinkerflis opp til 2 etasje og en malt tretrapp opp til leilighet.
Intern betongtrapp og spiraltrapp til kjeller.
Adkomst til lager med flislagt trapp, hvor noen er skadet.



Inngangsparti til nr 20 - skadet fliser i trapp

Heis

Det er ikke heis i byggene.

Det har vært heis i 22, men denne er frakoblet.

Hybler/ leilighet i nr. 22

Nr. 22: 2 ETASJE:

Det er 8 hybler hvor 2 har egne bad og minikjøkken, og resterende 6 hybler har felles kjøkken og 3 felles bad.
Det er felles vaskerom. Noe varierende stand på hyblene. Eldre og noe slitte hybler. Kjøkken av eldre modell. Det er ikke besiktiget de hybler som har bad inne på rommene pga manglende adkomst.

Badene har fliser på gulv og vegger. Det er avtrekk fra bad. Det er servant og dusjvegg, og wc-rom med servant. Det ble registrert sprekke i fliser på bad.

Hyblene har parkett på gulvene og parkett er noe slitte. Det er i hovedsak strie på vegger og malt himling.

Felleskjøkken er av eldre type med glatte fronter, avtrekk fra komfyrplass. Noe slitte innredning.
Ved siden av kjøkken er det et bad med dusj og wc, vinyl på gulv og strie på vegger. Det er montert wc, dusjkabinett og servant på vegg. Det er også et felles vaskerom med 2 stk 200 liter VVB, og opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.

Generell modernisering må påregnes av hybler.

3 ETASJE:

Adkomst via malt trapp med vinyl i trinn. Det er en leilighet med soverom, stue, kjøkken, bad og utgang til balkong.

Bad har fliser på gulv og vegger og malt himling. Det er varme i gulv. På badet er det en dusjnise, servant i 120 cm innredning, høyskap og veggmontert WC. Det er opplegg til vaskemaskin.

Badet er av eldre type og det kan påregnes modernisering, det bør for videre bruk monteres inn dusjkabinett.

Kjøkkeninnredning i hvit profilert utførelse som er normalt godt utbygget med skap og benkplate. Det er fliser på kjøkkenbenk, og det er noen knekte fliser. Det er avtrekk fra komfyrplass, og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er en luke på baderomsvegg som går inn til heisrom, hvor motor/ maskineri fortsatt er montert, men heis er avstengt og ikke i drift.



Felles kjøkken



Bad på leilighet i 3 etasje



Bad i leilighet

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

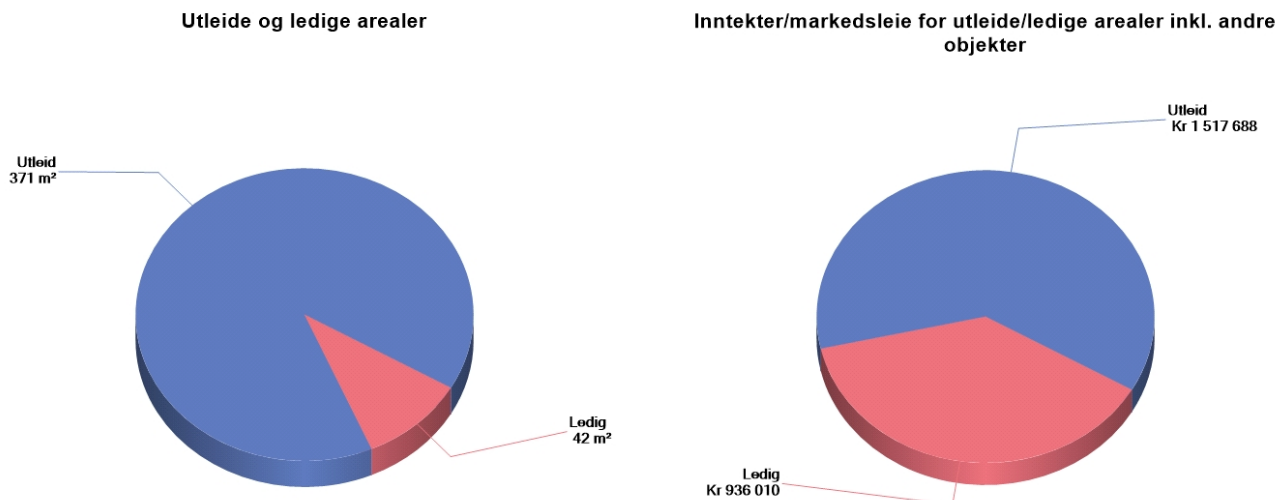
Leiekontrakter/markedsleie:

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 %
Næringsbygg											
-Bolig											
Hybler	2, 3	13 stk						68 770	894 010	5/2025	100
-Butikk											
Nordlysbad AS	1	366 m²	416 460	1 138	4/2021	3/2026	100	1 138	416 508	4/2026	100
-Hybler og leilighet											
Hybler og leiligheter	2 og 3	5 m²	447 168	89 434	1/2024	12/2025	100	89 434	447 170	1/2026	100
-Kontor											
Kontor i nr 22	1	42 m²						1 000	42 000	5/2025	100
-Lager											
Boder (85 % utleid)	1	70 stk	654 000	9 343	1/2024	12/2025	100	9 343	654 010	1/2026	100
Sum:			1 517 628						2 453 698		
Total:			1 517 628						2 453 698		

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 %
Næringsbygg											
-Ledig											
Hybler	2, 3	13 stk						68 770	894 010	5/2025	100
Kontor i nr 22	1	42 m²						1 000	42 000	5/2025	100
-Bolig											
Hybler og leiligheter	2 og 3	5 m²	447 168	89 434	1/2024	12/2025	100	89 434	447 170	1/2026	100
-Butikk											
Nordlysbad AS	1	366 m²	416 460	1 138	4/2021	3/2026	100	1 138	416 508	4/2026	100
-Lager											
Boder (85 % utleid)	1	70 stk	654 000	9 343	1/2024	12/2025	100	9 343	654 010	1/2026	100
Sum:			1 517 628						2 453 698		
Total:			1 517 628						2 453 698		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er lagt til grunn dagens leiekontrakt og stipulert inn leiepriser etter at denne er utløpt.

Eier har fremkommet med opplysninger om leiepriser på boder og boliger. Det er opplyst at lagerboder er mellom 85-93 % utleid.

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.

Markedsutsikter generelt

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning. Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/reduert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreducerende tiltak innfor leiemarkedet.

På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter				Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie	pr år
Butikk	366	1 138	416 460	366	1 138	416 508	
Hybler og leilighet	5	89 434	447 168	5	89 434	447 170	
Kontor				42	1 000	42 000	
Sum	371		863 628	413		905 678	

Arealtype			Kontrakter				Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie	pr år
Bolig				13	68 770	894 010	
Lager	70	9 343	654 000	70	9 343	654 010	
Sum			654 000			1 548 020	
Total			1 517 628			2 453 698	

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		2 453 698
Tap ved ledighet, 8%		196 296
Normale eierkostnader, årlig		
FDV -kostnader med kr. 145-/m2	314 000	
Forsikringer	57 000	
Eiendomsskatt	52 000	
Avsetninger til fremtidig vedlikehold kr. 65,-/ m2	142 000	565 000
Eiendommens inntektsoverskudd		1 692 402

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,-/m2.

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/m2.

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, samt dagens bruk med flere leietakere har vi konkludert med en vedlikeholdskostnad over snitt i rapporten, og lagt oss på 110 kr/m2.

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/m2 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 65,-/m2, 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. 260,- pr.kvm, noe som er over snittet for eiendommene medtatt i rapporten. Dette skyldes blant annet at avsetninger for fremtidig vedlikehold er medtatt og at bygget trenger vedlikehold ut over normalt.

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:	2 807,8 m ²
---	------------------------

Sum areal:	2 807,8 m ²
------------	------------------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	2 246 240
--------------------	-----------

Verdi tomt:	2 246 240
-------------	-----------

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 2024/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg i en kombinasjon med butikk, lager og boliger.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	79 092 000
--	------------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	38 000 000
---	------------

Sum teknisk verdi – Næringsbygg	41 092 000
--	-------------------

Sum teknisk verdi bygninger	41 092 000
------------------------------------	-------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%)
Denne eiendommen ligger forholdsvis sentralt plassert. Området er vurdert til å ha normal risiko. Det er derfor satt 2,0 %.

Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%)
Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer, endring av leietakere vurderes til å være hyppigere enn normalt og det er derfor satt 3,1%.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningene er med varierende årstall og har noe etterslep på vedlikehold. Det er derfor valgt 2,6 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,10 %
Eiendomsrisiko	2,60 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,74 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 692 402
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 692 402) når realrenten er 9,74%	17 375 792
Korreksjon: Korrigering for nødvendig vedlikehold - estimat.	-2 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	14 875 792
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	14 880 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkuponrente 10 år pr dato. gj.snitt fra januar 2024.

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:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,10 %
Eiendomsrisiko	2,60 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,74 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	565 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,74 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	12
Diskontert rente:	11,74 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	8,0 % F.o.m. år: 2024		

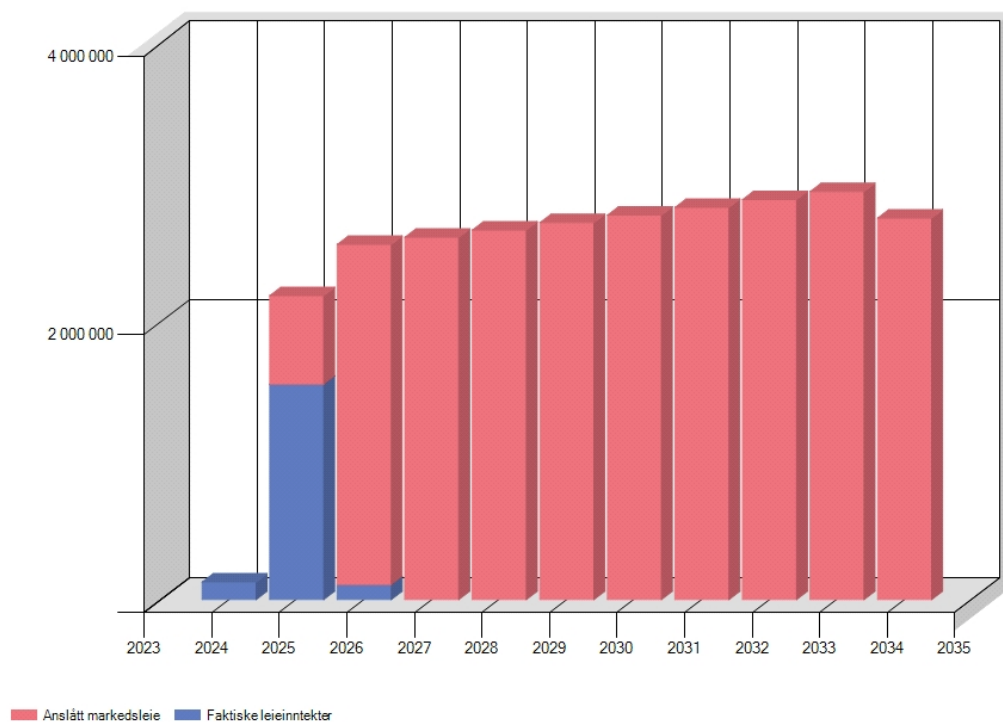
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	126 469	47 083		10 118	69 268	69 268
2025	2 184 467	576 300		174 757	1 433 410	1 282 808
2026	2 552 815	587 826		204 225	1 760 764	1 410 210
2027	2 603 884	599 583		208 311	1 795 991	1 287 295
2028	2 655 962	611 574		212 477	1 831 911	1 175 086
2029	2 709 081	623 806		216 726	1 868 549	1 072 658
2030	2 763 262	636 282		221 061	1 905 920	979 158
2031	2 818 528	649 007		225 482	1 944 038	893 808
2032	2 874 898	661 988		229 992	1 982 919	815 898
2033	2 932 396	675 227		234 592	2 022 577	744 778
2034	2 741 790	631 338		219 343	1 891 110	623 204
Nåverdi av resultat, sum:						10 354 170

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

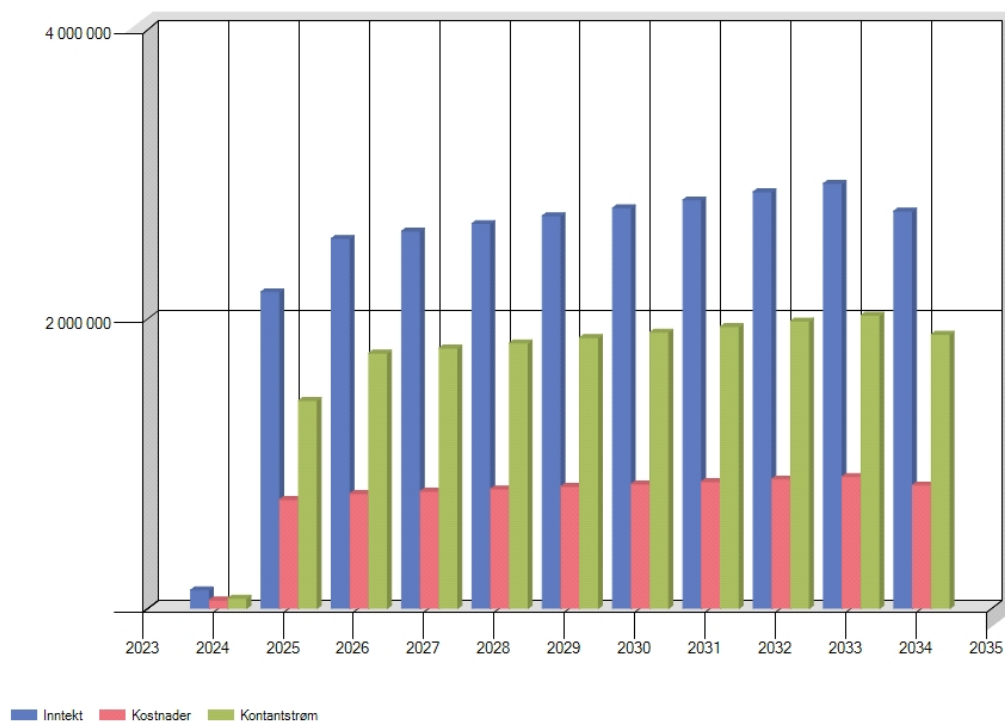
Estimert	Kalkulert
	21 180 994
	6 980 068
10 354 170	17 334 238

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.		
Korrigerende for nødvendig vedlikehold- estimat	-2 500 000	
Sum korreksjoner:	-2 500 000	-2 500 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 854 170	14 834 238

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.

