

# TAKSTDOKUMENT

## Motell og serveringssted Torghattveien 10, 8909 BRØNNØYSUND

Gnr 90: Bnr 109  
1813 BRØNNØY KOMMUNE



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

**Joakim Trondsønn Gulstad**  
Telefon: 413 50 199  
E-post: jg@byggcon.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 04.06.2024  
Utskriftsdato: 25.06.2024  
Dato verdisetting: 24.06.2024  
Oppdrag nr: 7678



# 1 Innholdsfortegnelse

---

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 2 Sammendrag                           | 3  |
| 3 Introduksjon                         | 4  |
| 3.1 Informasjon fra kunden             | 4  |
| 3.2 Generell informasjon               | 4  |
| 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            | 9  |
| 3.4.1 Motell og serveringssted         | 9  |
| 3.4.2 Offentlig toalett                | 11 |
| 3.5 Utvendige forhold                  | 12 |
| 4 Verdigrunnlag                        | 13 |
| 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler | 13 |
| 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet    | 14 |
| 4.3 Inntekter/kostnader                | 14 |
| 5 Verdisetting                         | 16 |
| 5.1 Tomteverdi                         | 16 |
| 5.2 Teknisk verdi                      | 16 |
| 5.3 Nettokapitalisering                | 17 |
| 5.4 Følsomhetsanalyse                  | 18 |

## 2 Sammen drag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne næringsbygg er beliggende i Toghattan i Brønnøy kommune, det er ca 12 km langs FV 54 inn til Brønnøysund sentrum hvor det er båtanløp for bl.a. Hurtigruten og flyplass.

Adkomst fra offentlig Fylkesvei, og inn på parkeringsplass. Tomt over veien er asfaltert og opparbeidet til parkering. Det er god adkomst til de forskjellige arealer. Det har årlig vært inntil ca 100.000 besøkende inn til Torhatten, og fra parkeringen er det ca 20-25 minutter å gå opp til hullet. Det kan være potensiale for økt turisme og økt drift på cafe.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Torghattveien 10 i Brønnøy kommune: Kr. 11.900.000,-

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 11 millioner til kr 12,8 millioner med endring +/- 0,2 % i realavkastingskrav

### Kunde/revirent:

Torgarhaugen AS  
Torget, 8909 BRØNNØYSUND

### 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. For dette oppdraget er det benyttet nettokapitalisering.

### 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. Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

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 verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

### Verdi:

**Kr. 11 900 000**

### Dato verdisetting:

24.06.2024

### Takstmenn:

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

**Joakim Trondsønn Gulstad Tlf.: 413 50 199**

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

BODØ, 25.06.2024



Kenn C. ARNTSEN  
Ingeniør  
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen  
Telefon: 951 35 218

Joakim Trondsønn Gulstad  
Takstingeniør  
Telefon: 413 50 199

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde  | Dato | Kommentar | Status    | Sider |
|-----------------|------|-----------|-----------|-------|
| Situasjonskart  |      |           | Innhentet |       |
| Tegninger       |      |           | Innhentet |       |
| Reguleringsplan |      |           | Innhentet |       |
| Infoland.no     |      |           | Innhentet |       |

### 3.2 Generell informasjon

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivelse av eiendommen</b>         | <p>Torghatten er et fjell på øya Torget sørvest i Brønnøy kommune i Nordland. Det har en høyde på 258 meter over havet. Fjellet er kjent for sitt karakteristiske hull, som går tvers gjennom fjellet. Dette hullet, som er 160 meter langt, 35 meter høyt, og 20 meter bredt, ble skapt i istiden.</p> <p>Torghatten er et populært turistmål hvor det i gjennomsnitt er omtrent 100 000 besøkende hvert år. Gangturen opp til hullet skjer på en godt opparbeidet sti, og tar rundt 20 minutter. Hvis man går opp på den ene siden, ned på den andre siden og rundt Torghatten tar det omtrent 1 time.</p> <p>Torghatten ligger like sør for Brønnøysund, kjør sørover fra Brønnøysund sentrum i ca 2 mil langs fylkesveg 54.</p> <p>Brønnøysund har flyplass og er lett tilgjengelig via båt og bil.</p> <p>Denne overnattings og serveringsstedet med tilhørende parkeringsplass ble bygget og ferdigstilt i 2018/19. Det inneholder bygning over to etasjer med 11 rom som har eget bad, og en to utleierom som deler ett bad. Det er i 2 etasje en cafe/ kiosk med kjøkken, lager og personalrom, samt tilhørende toalettrom. Det er også en stor takterrasse.</p> |
| <b>Hva slags verdi (markedsverdi ec)</b> | <p>Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.</p> <p>Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heftelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kunde/rekvirent:</b>                  | <p>Torgarhaugen AS<br/>Torget, 8909 BRØNNØYSUND</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Formålet med oppdraget</b>            | <p>Verditaksering ifm finansiering/salg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Takstmannens status og erfaring</b> | <p>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 :</p> <p>Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn.</p> <p>Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis.</p> <p>Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Befaring/tilstede:</b>              | <p>Befaringsdato: 04.06.2024</p> <p>Iver Dreiås.</p> <p>Joakim Gulstad. Takstmann. Tlf. 951 35 218</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Forutsetninger:</b>                 | <p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>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.</p> |



## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eiend.betegnelse:</b> | Motell og serveringssted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Konsesjonsplikt</b>   | Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Adkomst</b>           | <p>Torghatten er et populært turistmål hvor det i gjennomsnitt er omtrent 100 000 besøkende hvert år. Gangturen opp til hullet skjer på en godt opparbeidet sti, og tar rundt 20 minutter. Hvis man går opp på den ene siden, ned på den andre siden og rundt Torghatten tar det omtrent 1 time.</p> <p>Torghatten ligger like sør for Brønnøysund, kjør sørover fra Brønnøysund sentrum i ca 2 mil langs fylkesveg 54. Torgarhaugen ligger like ved området man går opp til Torghatten. Adkomst til området er lett tilgjengelig via bil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vann</b>              | Privat stikk tilknyttet offentlig nett                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Avløp</b>             | Privat stikk tilknyttet offentlig nett                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Regulering</b>        | <p>Detaljreguleringsplan for Torghatten i Brønnøy kommune<br/>REGULERINGSBESTEMMELSER Dato: 15.09.2020 PlanID 1813 2018003</p> <p>Dette gjelder teig på vestsiden av vei. Der hvor parkering og bygning er, foreligger det ikke egen reguleringsplan.</p> <p>2.5 Parkering (o_SPA)<br/>Parkeringsområde o_SPA1 er parkering for turistbusser knyttet til attraksjonen Torghatten. Parkeringsområde o_SPA2 og o_SPA3 er parkeringsareal knyttet til attraksjonen Torghatten.</p> <p>3.2 Friområde (o_GF)<br/>O_GF1 og o_GF2:<br/>Dette er friområder mellom parkeringsplass og stien innenfor. Områdene opprettholdes som natur- og grøntområder med bekkeløp, uten vesentlige fysiske inngrep. Eventuelle tiltak i området skal illustreres og beskrives som del av søknad om tiltak innen område regulert til rasteplass (serviceområdet). Plassering av sti mellom de områdene kan flyttes og tilpasses som del av søknaden.</p> <p>4.2 Friluftsmål (LF)<br/>Dette er områder innen planområdet som ikke er regulert til andre formål.</p> |



## Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Fritids- og turistformål, områdenavn FT01

Det er hensynssone merket på kart med H550\_01

### 7.2.3 Hensyn landskap (H540)

Hensynssonene omfatter områder som har særlig landskapsmessig verdi. I disse områdene skal landskapsinteresser prioriteres og vektlegges, og det bør ikke tillates tiltak som reduserer opplevelsesverdien.

Teig som ligger på vestsiden av adkomstvei er merket med Områdenavno\_P01 - Fremtidig parkering og LNRF

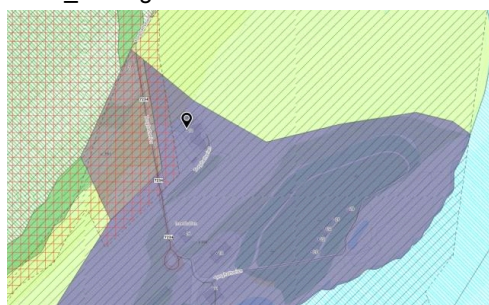
### HensynsonenavnH710\_3

BeskrivelseTorghatten, Nasjonale turistveger m.m.

7.6. Båndlegging for regulering (pbl 11-8 d)

7.6.1. Områder båndlagt for regulering (H710)

H710\_3: Torghatten



## Andre forhold

Det ble gjort et makebytte av tomt i 1997, om bytte av tomt slik at Torgarhaugen erverver del av parkeringsplass (ca 880 m2) til sin tomt på østside av vei, noe som bestrides i ettertid. Det foreligger en tingrettsdom på dette, men som er anket og ikke avklart.



Tomt som tilhører eiendommen

## 3.3.2 Matrikkeldata

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkel:</b>     | Kommune: 1813 BRØNNØY Gnr: 90 Bnr: 109                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Eiet                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Areal:</b>         | 6 960 m² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Brønnøy kommune.                                                                                                                                                            |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Torgarhaugen AS                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Adresse:</b>       | Torghattveien 10, 8909 BRØNNØYSUND                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kommentar:</b>     | Eiendommen består av tre teiger men Torgarhaugen og Statens vegvesen avtale om at Statens vegvesen ervervet de deler av gnr. 109 som ligger vest for fylkesveien i sammenheng med prosjektet Nasjonale Turistveier, slik at tomten nå er på ca 6960m2. |

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tomtens anvendelse</b>             | Turistanlegg med servering og overnatting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tomtens form</b>                   | I hovedsak småkupert terreng og flat tomt ved bygningene og parkering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Grunnforhold og fundamentering</b> | Ikke vurdert, antatt stabil grunn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Miljø og forurensning</b>          | <p>Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.</p> <p>Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.<br/>I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.</p> <p>Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.<br/>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.</p> |
| <b>Utnyttelse</b>                     | Ikke vurdert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Utbyggingspotensiale</b>           | Ikke vurdert, det vises til kommunplan for Brønnøy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utbygging, år</b>              | 1980-2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Områdene rundt</b>             | Nærområdet består i hovedsak av boliger og fritids, samt campingområder.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Transport og kommunikasjon</b> | Offentlig adkomst via buss og privat bil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Infrastruktur</b>              | Offentlig kommunikasjon med buss og ellers er det adkomst med bruk av privat bil. Det er en campingplass like ved dette stedet.                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Parkering</b>                  | <p>Parkering for ca 40 kjøretøy på opparbeidet parkeringsplass på denne tomten.</p> <p>Det er også en asfaltert parkeringsplass på andre side av Fylkesveien. Våren 2021 inngikk Torgarhaugen og Statens vegvesen avtale om at Statens vegvesen ervervet de deler av gnr. 109 som ligger vest for fylkesveien i forbindelse med prosjektet Nasjonale Turistveier.</p> |



## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Motell og serveringssted

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 2019 Kilde: I følge infoland- Brønnøy kommune

**Anvendelse:** Opprinnelig et eksisterende bygg fra ca 1989 som ble påbygget og ombygget pga en storm

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                                                                                |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. etasje    | 413                               | 393                              | Entre, 11 utleierom med dusj og wc, egen inngang med utleierom og bad til betjening/ utleie. Teknisk rom. Serviceområde. |
| 2. etasje    | 182                               | 169                              | Cafe, kiosk, lager, wc, HC- wc, dusj personalrom                                                                         |
| Sum bygning: | 595                               | 562                              |                                                                                                                          |

#### Kommentar areal

Arealer er innhentet fra en GAB- registeret, og fra arkitekt. BTA er omregnet fra BRA. Det er ikke foretatt oppmåling av arealene, slik at disse må betraktes som ca. arealer.

Det er i tillegg romslige terrasser oppgitt til å være ca 250 m<sup>2</sup>.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Taktekking

Bygningen har papptekke som er etablert på isolerte trekonstruksjoner.

Terrasser har tremmedekke og under dette er det tekket med papp-



##### Renner, nedløp og beslag

Innvendige taknedløp av metall og utvendige taknedløp av metall som er avsluttet over terreng.

Noen nedløp er sklidd fra i koblinger og bør utbedres.

##### Grunn og fundamenter

Betongfundamenter etablert på steinfylling på antatt stabil grunn.

På innspererte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn er stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

##### Utvendige dører og vinduer

Aluminiumsvinduer med 3- lags isolerglass

Innerdører er i malt utførelse type kompakt heltre.  
Hovedadkomstdør til bygningen er i aluminium med 3- lags glass.

Normal bruksslitasje og hvor justering og smøring av vinduer og dører må påregnes som normalt vedlikehold.

### Ytterveggskonstruksjon

I 1. etasje er ytterveggene i hovedsak av murte vegger som er utlektet på ut- og innsiden. Det øvrige er i bindingsverk av tre.  
I 2 etasje er bærekonstruksjoner i bindingsverk i tre og stål.

Bordkledningen er i lerketre som er behandlet med Vitrolin.

Kledning går stedvis for nært bakken med fare for fuktopptrekk.

### Etasjeskillere

Det er støpt plate på mark. Gulvet i 1. etasje er i betong. Noe av dette er beholdt fra tidligere, men mye er bortmeislet og det er lagt nye bunnledninger og ny betong over disse.

Bærende konstruksjoner er i limtre og det er lagt 2-lags asfaltpapp på tak. Det er luftet tak. Der det er terrasser som også er tak er det tredekke.

### Innvendige overflater gulv

Det er fliser og parkett/ laminat på gulv

### Innvendige overflater vegg

Innervegger plassbygde lettvegger av trekonstruksjoner og malte vegger.

### Innvendige overflater himling

Det er i hovedsak malte overflater og systemhimling

### Innvendige trapper og rekkverk

Innvendig trapp er med malte vanger og heltre trinn

### Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk, med wc-rom og dusj til alle utleierom. Samt til gjester og personal. Det er HC wc- rom.

Bad har fliser på gulv og våtromsplater på vegger.

Det er montert Rør i rør system for vannledninger.

Det er to stk VVB på 300 liter.

Det er i tillegg fellesarealer med spiseplass/ cafe og et mindre felleskjøkken som kan benyttes av leietakere.

Det er kjøkkensone til dagens bruk for matlaging og servering. Det er fettutskiller montert. Det er eget avtrekk fra dette kjøkkenet.



Typisk baderom

### Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg type Systemair Topvex TR06 med forvarming på 7,6 kW og varmegjenvinning

Det er et anlegg som dekker cafe og reception, og ett anlegg for utleierom



### Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle med fordelingskurser tilpasset dagens bruk. Automatsikringer.

230 Volts anlegg. LED- belysning.

Oppvarming med panelovner på uteleierom. Badene har varmekabler.

### Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Brannseksjonering/rømning:

Forutsettes å være i hht. gjeldende forskrifter og er ikke vurdert.

Det er felles brannvarslingsanlegg.

Det er montert brannslange og O-plan henger ved inngangspartiet.

Det er sprinkling av rom med vanntåkeanlegg, det er trykktank og pumpe i tilknytning til dette.

#### Signal og alarmanlegg

Tilpasset dagens bruk med brannvarslingsanlegg type Autronica.

#### Varmeanlegg

Panelovner på rom og varmepumpe i cafeområdet.

Det er varmekabler på badene i utleierom

#### Andre forhold:

**Standard** Byggets standard vurderes som god

**Tilstand** Byggets tilstand vurderes som god

### 3.4.2 Offentlig toalett

---

#### Bygningsdata:

**Byggear:** 2021 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1. etasje    | 22                                | 19                               | 2 wc-rom og to dusjrom. Lagerrom. Alle har egen inngang. |
| Sum bygning: | 22                                | 19                               |                                                          |

#### Kommentar areal

Arealer er ikke oppmålt på stedet.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Generelt

Frittliggende offentlig servicebygg for gjester og parkering. Etablert på ringmur og oppført i trekonstruksjoner og liggende bordkledning. Taktekke med papp.

Bygget består av 2 wc-rom, to dusjrom og lager. Delvis overbygget.

Det er automatsikringer.

## 3.5 Utvendige forhold

---

### Konstruksjoner utendørs

#### Generelt

Opprinnelig bygning er fra ca 1989, hvor det i 2013 ble det på Torghatten kurs- og konferansesenter utenfor Brønnøysund blåst ned en hel etasje i en storm.

Etter dette ble det revet og oppbygget store deler av bygget i 2018. De er opplyst at deler av grunnmur og deler av bygg er fra opprinnelsen påbygget og ombygget til dagens bygning med dagens standard.

Teknisk anlegg er ikke særskilt vurdert, det vises her til eventuelle servicereporter.

Det gjøres oppmerksom på at denne rapporten ikke er en tilstandsrapport, men en verditakst av eiendommen.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

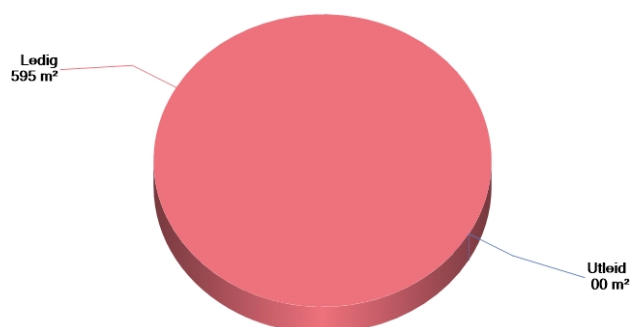
| Bygning/areal                   | Etg.     | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år       | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|---------------------------------|----------|--------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|------------------|------------------------------|-------|
| <b>Motell og serveringssted</b> |          |        |            |          |                          |                  |       |                     |                  |                              |       |
| -Motell                         |          |        |            |          |                          |                  |       |                     |                  |                              |       |
| Torgarhaugen AS                 | 1 og 2   | 595 m² |            |          |                          |                  |       | 1 800               | 1 071 000        | 7/2024                       | 100   |
| -Tomt utvendig                  |          |        |            |          |                          |                  |       |                     |                  |                              |       |
| Torgarhaugen AS                 | Utvendig | 12 stk |            |          |                          |                  |       | 16 000              | 192 000          | 7/2024                       | 100   |
| Sum:                            |          |        |            |          |                          |                  |       |                     | 1 263 000        |                              |       |
| <b>Total:</b>                   |          |        |            |          |                          |                  |       |                     | <b>1 263 000</b> |                              |       |

#### Bransjer/leiekontrakter:

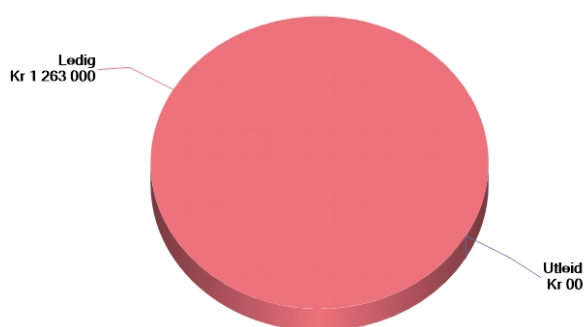
| Bygning/bransje                 | Etg      | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år       | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|---------------------------------|----------|--------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|------------------|------------------------------|-------|
| <b>Motell og serveringssted</b> |          |        |            |          |                          |                  |       |                     |                  |                              |       |
| -Ledig                          |          |        |            |          |                          |                  |       |                     |                  |                              |       |
| Torgarhaugen AS                 | 1 og 2   | 595 m² |            |          |                          |                  |       | 1 800               | 1 071 000        | 7/2024                       | 100   |
| Torgarhaugen AS                 | Utvendig | 12 stk |            |          |                          |                  |       | 16 000              | 192 000          | 7/2024                       | 100   |
| Sum:                            |          |        |            |          |                          |                  |       |                     | 1 263 000        |                              |       |
| <b>Total:</b>                   |          |        |            |          |                          |                  |       |                     | <b>1 263 000</b> |                              |       |

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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





## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Utleiepriser

Det er stipulert inn normal markedsleie for arealer.

Parkeringsområde for bil og camping

Pris: kr 200/døgn, kr 60/dag

Strøm: kr 50

Fylling av vann: ja

Tømming av toalett: nei

Tømming av faste toalettanker: nei

Tømming av spillvann: nei

Søppeltømming: ja

Toalett: ja

Dusj: ja

Antall plasser: 10-15

Sesong: 15. mai til 15. september

Annet: Dette er en blandet parkeringsplass. Kafe. Nær Torghatten.

### Markedsutsikter

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/redusert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreduserende 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 <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> | Pris/år     | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> | Markedsleie pr år |
| Motell        |                |                    |             | 595            | 1 800              | 1 071 000         |
| <b>Sum</b>    |                |                    |             | <b>595</b>     |                    | <b>1 071 000</b>  |
| Arealtype     | Kontrakter     |                    | Markedsleie |                |                    |                   |
|               | Enhet          | Kr./enhet          | Pris/år     | Enhet          | Kr./enhet          | Markedsleie pr år |
| Tomt utvendig |                |                    |             | 12             | 16 000             | 192 000           |
| <b>Sum</b>    |                |                    | <b>0</b>    |                |                    | <b>192 000</b>    |
| <b>Total</b>  |                |                    |             |                |                    | <b>1 263 000</b>  |

## Inntektsoverskudd

|                                    |        |                  |
|------------------------------------|--------|------------------|
| Inntekter (overført)               |        | <b>1 263 000</b> |
| Tap ved ledighet, 5%               |        | 63 150           |
| Normale eierkostnader, årlig       |        |                  |
| FDV- kostnader med kr. 155,-/m2    | 92 000 |                  |
| Forsikringer, estimat kr. 55,-/ m2 | 33 000 |                  |
| Eiendomsskatt 2024                 | 15 708 |                  |
| Avsetning vedlikehold kr. 65,-/m2  | 38 000 | 178 708          |
| Eiendommens inntektsoverskudd      |        | <b>1 021 142</b> |

**Kommentar eierkostnader:** Drift og vedlikehold er antatt ut fra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 6 960,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 6 960,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 809 600

Verdi tomt: 1 809 600

### 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.

#### Motell og serveringssted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 22 610 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 700 000

**Sum teknisk verdi – Motell og serveringssted 21 910 000**

#### Offentlig toalett

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 056 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 20 000

**Sum teknisk verdi – Offentlig toalett 1 036 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 22 946 000**

## 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 henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%) Torghattan har muligheter for utvikling og det er derfor satt 1,6 %

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Det er vurdert slik at bygget er uten leietaker, og det er derfor vurdert til 2,8 %

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningen har normal tilstand og det er derfor satt 1,7 %.

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

### Forutsetninger

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 3,65 %        |
| - Inflasjon:                | 2,00 %        |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>1,65 %</b> |
| Objektrisiko                | 1,60 %        |
| Markedsrisiko               | 2,80 %        |
| Eiendomsrisiko              | 1,70 %        |
| Renteglidning               | 0,75 %        |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>8,50 %</b> |

### Beregning av kapitalisert verdi

|                                                                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)                                                                    | 1 021 142         |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 021 142 ) når realrenten er 8,50% | 12 013 435        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:                                                                          | 12 013 435        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):                                                               | <b>12 010 000</b> |
| Kommentar nettokapitalisering:                                                                                                      |                   |
| Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juni 2023.                                                        |                   |
| 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 normal nivå som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå og hvor det er varslet rentenedgang.   |                   |

## 5.4 Følsomhetsanalyse

**Metode:** I symbolform dreier investeringsanalyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.

Det er benyttet reell kontantstrøm i denne analyse, dette innebærer at vi utelukker inflasjon.

**Følsomhetsdiagram**

