

# TAKSTDOKUMENT

## Basecamp Helgeland Sørfjordveien 159, 8190 Sørfjorden

Gnr 65: Bnr 19  
1836 Rødøy KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Takstingeniør John-Roger Hansen**  
Telefon: 911 31 448  
E-post: [jrh@mo.bbl.no](mailto:jrh@mo.bbl.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
MOBO Helgeland BBL  
**Postboks 1013 Sentrum, 8602 MO I RANA**  
Telefon: 911 31 448  
Organisasjonsnr: 948 205 149



Dato befaring: 01.11.2023  
Utskriftsdato: 27.11.2023  
Dato verdisetting: 21.11.2023  
Oppdrag nr: 20230126



# 1 Innholdsfortegnelse

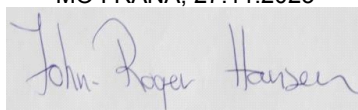
---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Leir/kurssted	6
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	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	16
5.4	Kontantstrømsanalyse	16

## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Ut fra dagens markedssituasjon kan man anta at eiendommen med sin beliggenhet kan være omsettelig for kr. 5.000.000,-.  
For å oppnå denne markedspris må det være samme type næring som måtte videreføres, eller vil ombyggningskostnadene være så pass store at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å investere i eiendommen.
- Kunde:** Basecamp Helgeland AS  
Sørfjordveien 159, 8190 SØRFJORDEN. Tlf. 478 78 605
- Formål med taksten:** Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter, og uten heftelser. Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art.
- Egne forutsetninger:** Markedsverdien er henført til dagens dato, og vi forutsetter;  
-at oppdragsgiver er ikke er kjent med eventuell skader på bygningen eller svikt ved bygningsmessige tilstand  
-at dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan  
-at eiendommen er fullverdiforsikret  
-at gjeldende brannkrav er tilfredsstillt  
-at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene, servitutter, eller liknende som kan påvirke eiendommens verdi  
-at eiendommen er fri for forurensede masser  
-at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri  
-at mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte, bl.a. om leieforhold.  
Vi legger til grunn at leietakerne kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser.  
Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall.  
Eventuelle servituttene er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppdraget, og forutsettes i nærværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Verdi:** **Kr. 5 000 000**
- Dato verdisetting:** 21.11.2023
- Takstingeniør:** **John-Roger Hansen Tlf.: 911 31 448**  
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).

MO I RANA, 27.11.2023



Takstingeniør John-Roger Hansen  
Telefon: 911 31 448

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egen notater/bilder	01.11.2023		Innhentet	4
Eier	01.11.2023	Opplysninger gitt under befaring	Innhentet	
Kommuneplan	13.11.2023		Innhentet	
Kommuneplankart	13.11.2023		Innhentet	1
Eiendomskart	13.11.2023		Innhentet	1
Utskrift grunnbok	13.11.2023		Innhentet	1

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen ligger i Sørfjordveien 159 ca. 2 km fra fergeleiet. Lokalene benyttes i dag til blant annet leirskole, kurs og konferanse. Eiendommen og bygningsmassen fremstår som godt vedlikeholdt og det er ikke avdekket feil eller mangler som skulle tilsi at det er behov for strakstiltak på eiendommen.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Hensikten med taksten er å fremsette en ordinær markedsverdi for objektet ut fra mottatt oppsett for leieinntekter og kostnader samt egen befaring av takstobjektet.
<b>Kunde:</b>	Basecamp Helgeland AS Sørfjordveien 159, 8190 SØRFJORDEN. Tlf. 478 78 605
<b>Formålet med oppdraget</b>	Formålet med oppdraget er å fremskaffe en ordinær verdifastsetting av eiendommen ut fra dagens markedssituasjon
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Takstingeniørene er sertifisert og tilsluttet Norsk Takst og har virket som takstingeniør siden 2008 og innehar godkjenning for taksering av verdi/tilstandsvurdering-rapport av boliger, fritidsboliger, næringsbyggeiendommer samt skadetaksering og skjønn.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 01.11.2023 John-Roger Hansen. Takstingeniør. Tlf. 911 31 448 Jan Willem Kok. Eier. Tlf. 478 78 605 Olaf Karstensen. Takstingeniør. Tlf. 970 88 493
<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 næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. 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>	Basecamp Helgeland
<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei.
<b>Adkomst</b>	Offentlig.
<b>Vann</b>	Offentlig. Det foreligger ingen opplysninger om type vannledning eller tilstand.
<b>Avløp</b>	Offentlig. Det foreligger ingen opplysninger om type avløpsledning eller tilstand.
<b>Regulering</b>	Regulert område.
<b>Kommuneplan</b>	Gjeldende kommuneplan 01-00-10.10 Kommuneplan for Rødøy kommune. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 20.06.2001.

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1836 RØDØY Gnr: 65 Bnr: 19
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	2 980,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelen
<b>Hjemmelshaver:</b>	Basecamp Helgeland AS
<b>Adresse:</b>	Sørfjordveien 159, 8190 SØRFJORDEN

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Tomten anvendes i dag til blant annet leirskole, kurs og konferanse
<b>Tomtens form</b>	Tomten er delvis kupert og med opparbeidet parkeringsplasser samt grøntarealer.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Bygningsmassen er i flg. opplysninger gitt av eier fundamentert med betongfundamentering på fjell.
<b>Miljø og forurensning</b>	Eiendommen/næringsvirksomheten driver ikke forurensende virksomhet.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Utbygging, år</b>	Området er utbygget i perioden fra 60-70-tallet og fremover.
<b>Områdene rundt</b>	Områdene rundt er bebygd med frittliggende boliger samt en del fritidsbebyggelse. Dagligvarebutikk og post i nærheten.
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Fergeanløp mellom Kilboghavn og Jektvik på signal/tilkalling
<b>Infrastruktur</b>	Offentlig vann og avløpsanlegg.
<b>Parkering</b>	Parkering på egen eiendom.

### 3.3.5 Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Selskap: Ikke oppgitt. Avtalenr: Ikke oppgitt. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 54 000. Opplyst av eier.
--------------------	--

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Leir/kurssted

#### Bygningsdata



Byggeår: 1917 Kilde: Opprinnelig byggeår på eldste del

Anvendelse: Leir/kurssted

Tilbygg (i 1950) Tilbygd entre etc. på det opprinnelige skolebygget.

Tilbygg (i 1997) Tilbygd gymsal/garderobe.

Tilbygg (i 2022) Tilbygd spisesal og kjøkken.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	72	62	
1. etasje	473	406	
2. etasje	84	72	
Sum bygning:	629	540	

## Kommentar areal

Kjeller består i hovedsak av lagerarealer.

1. etasje består av spisesal, gymnastikksal, kjøkken, foaje, Tolaetrom og garderobier samt overnattingsrom.
2. etasje er i dag av eldre standard og har vrt benyttet til felles sovesal samt lagerarealer.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Eiendommen er bebygd med et tidligere skolebygg fra år 1917 som i nyere tid er ombygd til overnattingssted. Bygningen benyttes til kurs, leirskoleopphold og forskjellige aktiviteter i den forbindelse. Bygningsmassen fremstår som godt vedlikehold.



### Drenering

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen.

### Grunn og fundamenter

Betongfundamentering, sannsynligvis på berg/fjell.

### Grunnmurskonstruksjon

Grunnmurskonstruksjon av naturstein på opprinnelig bygg. Øvrig bygningsmasse oppført med betongmur.

### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger sannsynligvis oppført med bindingsverk. Iflg. opplysninger gitt under befaringen er alle yttervegger etterisolert for ca.

### Fasader

Fasader med stående malt tømmermannskledning.

### Utvendige dører og vinduer

Malte vinduer med 2-lags isolerglass i malte trerammer.

Malte hovedinngangsdør med 2- isolerglass i malt treramme.

Malt skyvtett med isolerglass i treramme.





### Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon.

### Taktekking

Opprinnelig skolebygg med malte profilerte stålplater.  
Tilbygg med profilerte takpanner.



### Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål. Takbeslag etc. i stål.

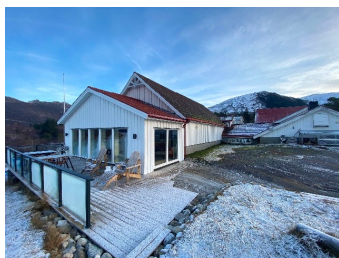
### Utvendige trapper

Utvendige trapper av malte trevirke med malt rekkverk.



### Terrasser og balkonger

Terrasse med glassrekkverk oppført ca. år. 2021. Terrassen er oppført med bærende konstruksjoner av trykkimp, materialer samt ribbegulv av trykkimp.mateiell.



### Etasjeskillere

Etasjeskillere i trevirke, samt betongplate på mark.

### Innvendige overflater gulv

Overflater på gulv i en kombinasjon av banebelegg, parkett/laminat og klinker. Kjeller med betonggulv.

### Innvendige overflater vegg

Vegger med en kombinasjon av malt trepanel, malt strie/tapet, malte plater og spaltepanel. Våtrom med våtromsbelegg lagt på veggene. Kjeller med hovedsakelig malte betongoverflater.

### Innvendige overflater himling

Himlinger i en kombinasjon av malte slette plater og malt/lakkert trepanel.

### Innerveggskonstruksjon

I hovedsak plassbygde lette innervegger.

### Innvendige dører og vinduer

Lette innvendige finerte dører. En kombinasjon av brann og lydklassifiserte innerdører og standard innerdører.

### Innvendige trapper

Innvendige trapper av malt trevirke. Trapp til kjeller av betong.

### Kjøkkeninnredning

Standard kjøkkeninnredning med folierte slette fronter, rustfrie benkebeslag og laminat benkeplate. 2 stk. komfyrer med tilhørende ventilatorer montert. 2 stk. stål benkebeslag med doble oppvaskkummer og ett greps blandebatteri. Steam oppvaskmaskin. Stort kjølfryseskap av rustfritt stål. Stor flyttbar kjøkkenøy med skap og skuffeseksjoner.



### Baderomsinnredning

Bad/toalettrom med standard baderomsutstyr.



### Sanitær primæranlegg

Vannledninger i hovedsak av kobber.

Plast avløpsrør.

2 stk. Oso hotwater v/v-bereder på 300 liter fra 1996 og ca. 2018 plassert i kjelleren.



### Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon i deler av bygningsmassen. Øvrig bygningsmasse med naturlig ventilering.

### Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle plassert i eget avlåst rom.

Sikringsskap med aut. sikringer.

Jordfeilbryter- og overlastningsvern.



### Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming av lokalen i en kombinasjon av ventilasjon, varmekabler og panelovner.

### Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Det foreligger ingen opplysninger om utvendig vann og avløpsledningens tilstand.

### Brannvarsling/Brannslukningsutstyr.

Bygningsmassen har tilstrekkelig med brannslukningsapparater og brannslanger samt at bygget er detektert med røyk/brannvarslere til døgnbemannet vaktentral.

Sammenfellbare brannstiger montert på alle om i 2 etasje på gammelbygget.



### Kjeller generelt - Kjeller

Kjeller består i hovedsak av lagerarealer. Betongvegger og betonggulv. Malt trepanel i himlingen.

## Andre forhold:

<b>Standard</b>	Bygning og eiendom fremstår med normal god standard og er generelt renovert/oppusset i perioden 2015-2022
<b>Tilstand</b>	Bygningsmassen fremstår med normal standard og det er ikke avdekket feil eller mangler ved bygningsmassen som skulle tilsi at det må settes i gang noen form for strakstiltak.
<b>Vedlikehold</b>	Ingen påkrevde vedlikeholdsoppgaver er planlagt. Eier holder på med planlegging av ombygging av loftetasjen på det opprinnelige skolebygget for flere overnattingsrom.
<b>Miljø og forurensning</b>	Ingen kjente miljø eller forurensning i grunnene på eiendommen,

## 3.5 Utvendige forhold

### Konstruksjoner utendørs

#### Generell utvendig

Eiendommen er delvis kupert og naturtomt. Opparbeidet grøntarealer samt gruslagt innkjøring og parkeringsplasser. Tillaget sosialsone med badestamper.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

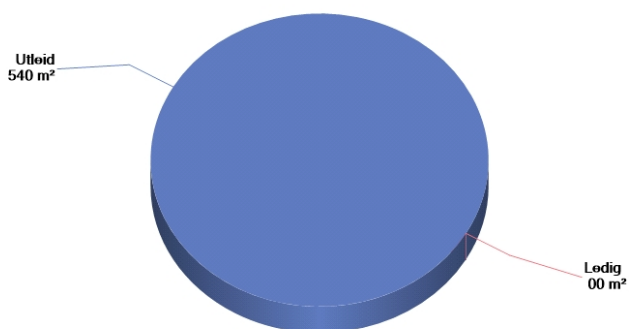
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Leir/kurssted</b>											
<b>-Bruks Areal</b>											
Basecamp Helgeland AS	Kjeller, 1+ 2 etasje	540 m <sup>2</sup>	680 000	1 259	1/2016	12/2025	100	550	297 000	1/2026	100
Sum:			680 000						297 000		
<b>Total:</b>			<b>680 000</b>						<b>297 000</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

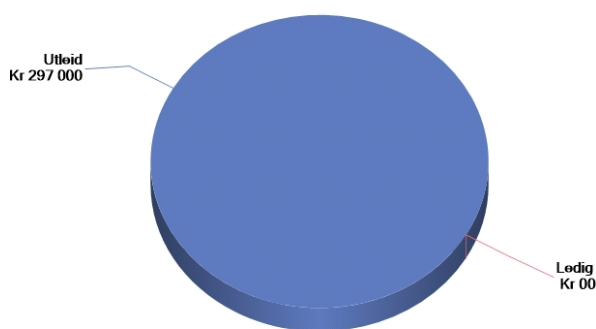
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Leir/kurssted</b>											
<b>-Overnatting/leirsted</b>											
Basecamp Helgeland AS	Kjeller, 1+ 2 etasje	540 m <sup>2</sup>	680 000	1 259	1/2016	12/2025	100	550	297 000	1/2026	100
Sum:			680 000						297 000		
<b>Total:</b>			<b>680 000</b>						<b>297 000</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	Ut fra en helhetlig vurdering av eiendommen, vil takstobjektet fremstå som attraktivt i markedet.
<b>Salgspriser</b>	Det er ingen objekter som er omsatt i nærheten og derved ingen sammenlignbare priser
<b>Markedsutsikter</b>	Markedet for denne type næringsbygg er usikkert og det forutsettes at det vil være samme type virksomhet som er interessert i eiendommen.. På grunn av den hyppige rentøkningen kan dette skaper en negativ avventende situasjon for salg av slike objekter.

## 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
Bruks Areal	540	1 259	680 000	540	550	297 000
<b>Sum</b>	<b>540</b>		<b>680 000</b>	<b>540</b>		<b>297 000</b>

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		<b>297 000</b>
Tap ved ledighet, 20%		59 400
Normale eierkostnader, årlig		
Eierkostnader inkl. lønnskostnader for ansatte.	350 000	350 000
Eiendommens inntektsoverskudd		<b>- 112 400</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm. Markedsverdien fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt nabolaget er, nærheten til sentrum, opplevd trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre. På denne måten skiller tomteverdien seg fra en bygnings tekniske verdi, som ikke tar høyde for den geografiske plasseringen, kun kostnadene med å oppføre en bygning. Ved fastsettelse av tomteverdien tas det ikke hensyn til eventuelle festeforhold, men takstmannen må gjøre rede for festeforhold i taksten.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 980,4 m <sup>2</sup>
Sum areal:	2 980,4 m <sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 043 140
Verdi tomt:	1 043 140

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. 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.

#### Leir/kurssted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	15 444 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	7 790 000
<b>Sum teknisk verdi – Leir/kurssted</b>	<b>7 654 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>7 654 000</b>

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metode har sin bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og det krav til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne type.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,25 %
- Inflasjon:	4,60 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,35 %</b>
Objektrisiko	3,50 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>11,65 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	- 112 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. - 112 400 ) når realrenten er 11,65%	- 964 807

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):

Kommentar nettokapitalisering:

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldene inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

Renterisiko/fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.

## 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:	4,25 %
- Inflasjon:	4,60 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,35 %</b>
Objektrisiko	3,50 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>11,65 %</b>

## Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	350 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,65 %		År:	2023
Inflasjon:	4,60 %		Måned:	12
Diskontert rente:	16,25 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,50 %			
Kostnadsutvikling:	3,50 %			
Generell ledighet:	20,0 %	F.o.m. år: 2025		

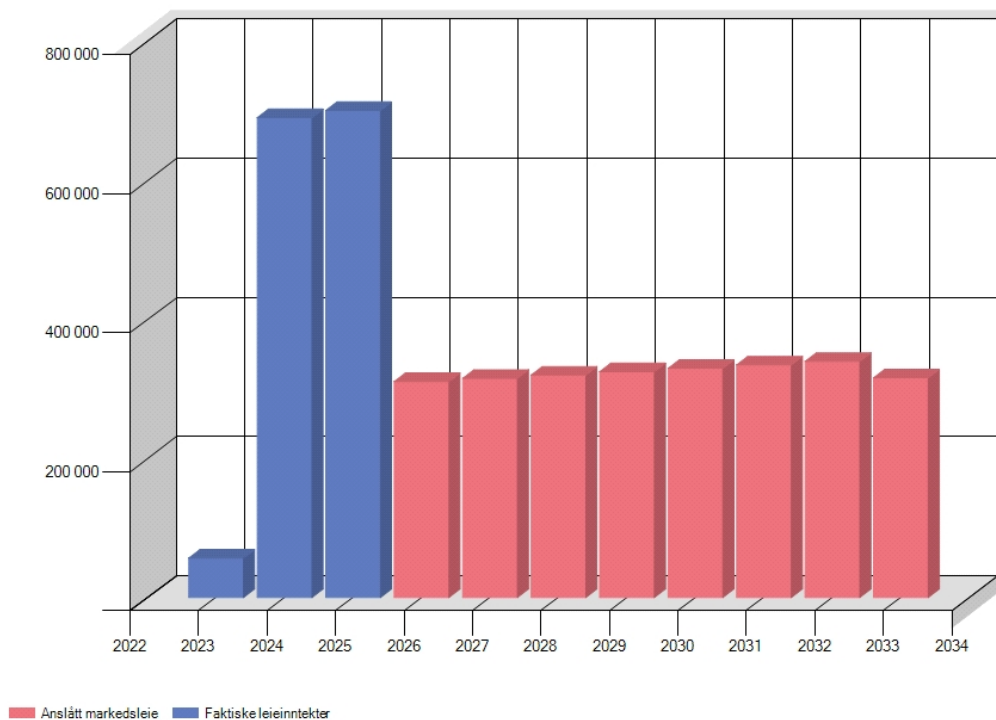
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	56 667	29 167			27 500	27 500
2024	690 200	362 250			327 950	282 108
2025	700 553	374 929		140 111	185 514	137 275
2026	310 566	388 051		62 113	- 139 598	-88 859
2027	315 225	401 633		63 045	- 149 453	-81 834
2028	319 953	415 690		63 991	- 159 728	-75 234
2029	324 753	430 239		64 951	- 170 437	-69 057
2030	329 624	445 298		65 925	- 181 599	-63 294
2031	334 568	460 883		66 914	- 193 229	-57 933
2032	339 587	477 014		67 917	- 205 345	-52 960
2033	315 957	452 567		63 191	- 199 801	-44 327
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>-86 616</b>

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

Estimert	Kalkulert
	-1 870 945
	<b>- 415 080</b>
<b>-86 616</b>	<b>- 501 695</b>

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>-86 616</b>	<b>- 501 695</b>

### Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm

