

4 september 2025

**Fiberoptisk Lys Calco A/S**  
**V/ Per Rødhall**  
**Akland 35**  
**4950 Risør**  
[per@fiberoptisk.no](mailto:per@fiberoptisk.no)

Side 1 a' 3 sider.

**Næringstakst over eiendommen, gnr 56 bnr 142 i Risør.**

Taksten er utført av uavhengig takstmann. Det kan være avvik i arealer og beskrivelser uten at takstmannen kan stilles til ansvar for dette. Det er ikke innhentet hjemmelsdokumenter, eller andre dokumenter om eiendommen. Beskrivelsene og konklusjonene i taksten beror på opplysninger gitt av oppdragsgiver og på selve besiktigelsen.

Oppdragsgiver må kontrollere faktaopplysningene for eventuelle feil.

Taksten baserer seg på befaring 03.11. 2025. Tilstede på befaringen var Per Rødhall og Ing Morten H Storm.



Akland 35, gnr 56 bnr 142, i Risør kommune.

Eiendommen er en næringseiendom på 2,2462 dekar. Eiendommen består av to parseller. Den østre er bebygget og den vestre er ubebygget. Eiendommen ligger nedenfor Rødsåsen mot Akland om lag 500 meter fra E 18.

På eiendommen er det ført opp et næringsbygg fra 1960 tallet. Bygningen er ført opp av kraftverket og er bygget i solide konstruksjoner. Næringsbygget er ført opp i støpt betong med takkonstruksjon i trevirke med bordtak og papptekking. Utvendig er det 250 kvadratmeter planert parkeringsareal på egen grunn.

Bygningen blir ikke teknisk beskrevet videre foruten at den ikke er vesentlig påkostet siden byggeår og har flere mangler og aldersslitasje. En eventuell kjøper av eiendommen må selv besikte bygningen sammen med bygningskyndig.

Bygningen er i daglig bruk i dag.

Bygningen består av tre avdelinger. Det er garasjeanlegget, produksjonsdelen og kontor administrasjonsdelen. Avdelingene er samlet i samme bygning.

Bygningen i dag er eiet av Fiberoptisk Lys Calco A/S. Samme bedrift drives på eiendommen. Det betales ikke leie.

En næringstakst baserer seg i hovedtrekk på kapitalisering av leieinntekter med fradrag av driftsutgifter og eventuell fortjeneste for kjøper. Byggets beskaffenhet gjenspeiles av leieinntektene og fradraget i avsetninger til vedlikehold.

Taksten er vurdert ut fra markedsleien på tilsvarende arealer i bygg med tilsvarende standard med tilsvarende beliggenhet.

#### Arealer og romdisponering.

| Lokale        | Romdisponering                                                              | Bruksareal |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Garasje    | Garasjeanlegg med 3 vippeporter                                             | 117        |
| 2. Produksjon | Produksjonslokale med lagerdel og lasterampe                                | 170        |
| 3. Kontorer   | Gang, 4 kontorer, lager, dusjrom, toalettrom, bøttekott, spiserom, kjøkken. | 129        |
| Sum           |                                                                             | 416        |

#### Arealer og markedsleie.

| Lokale        | Areal M2 | Markedsleie M2 årlig | Totalt årlig |
|---------------|----------|----------------------|--------------|
| 1. Garasje    | 117      | 225                  | 26 325       |
| 2. Produksjon | 170      | 550                  | 93 500       |
| 3. Kontorer   | 129      | 650                  | 83 850       |
| Sum           | 416      |                      | 203 675      |

Markedsleien er satt ut fra byggets beskaffenhet (utidsmessigheter og vedlikeholdsetterslep) og beliggenhet.

Parkeringsarealet er inkludert i årlig markedsleie.

#### Teknisk verdi

| Post | Element                                                                | Sum       |
|------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 01   | Tomteverdi inkludert opparbeidelse                                     | 1 200 000 |
| 02   | Oppføringskostnad (2025 verdi, as is)                                  | 8 000 000 |
| 03   | - Alder slitasje, vedlikeholdsetterslep, utidsmessigheter (av bygning) | 5 500 000 |
| 04   | Netto teknisk verdi                                                    | 3 700 000 |

## Økonomi.

Eiendommen i dag har markedsleie på kr 203 675 i året. Bygget og tomten har i dag en teknisk verdi på kr 3 700 000.

| Utgiftspost                                                   | Stipulert sum |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Brøyting, kraftverket brøyter vederlagsfritt til sin eiendom. | 0             |
| Andre utgifter som; forsikring og regnskap                    | 25 000        |
| Sum                                                           | 25 000        |

Disse elementene har betydning i fastsettelse av markedsverdien. Markedsverdien på næringsbygg baserer seg i hovedsak på kapitalisering av nettoleieinntektene. Byggets tilstand og utrustning samt beliggenhet legges også til vekt men disse gjenspeiles i leieprisene.

Det er ikke beregnet risiko for ledighet i kalkulasjonen. Fortjeneste for eventuell kjøper satt til 8 % og fratrullet.

## Markedsverdien.

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Markedsleieinntekter           | 203 675 |
| - Utgifter årlig               | 25 000  |
| - 8 % fortjeneste av nettoleie | 16 294  |
| Kapitaliseringsgrunnlag        | 162 381 |

Kapitaliseringsrenten settes til 7 %.

Kapitaliseringsfaktoren er ut i fra normalrente er satt til  $100:7=14,28$

$162\,381 \times 14,28 = 2\,318\,800$

**Ut ifra ovennevnte vurderes eiendommens normale markedsverdi til kr 2 300 000.**

Denne eiendommen er temmelig spesiell. Den har aldersslitasje og det må utføres vesentlig oppgradering for å få den til å tilfredsstille dagens krav til produksjonslokaler og kontorlokaler. Hvis en påkostet eiendommen i størrelsesorden om lag 2 500 000 så vil den få en markedsverdi større en 4 500 000.

Eiendommen egner seg svært godt til en mindre produksjons eller håndverksbedrift (byggmesterbedrift).



Morten H Storm