

# TAKSTDOKUMENT

## RUSTAD SAMVIRKELAG Vestsidev. 246/248, 2090 HURDAL

Gnr 25: Bnr 43  
0239 HURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Hans Kristian Vangen**  
Telefon: 908 28 055  
E-post: [hans.kr@vangen.no](mailto:hans.kr@vangen.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Murmester Hans Kr. Vangen  
**Holsetervegen 35, 2080 EIDSVOLL**  
Telefon: 908 28 055  
Organisasjonsnr: 970 276 165

Dato befaring: 24.06.2019  
Utskriftsdato: 10.07.2019  
Dato verdisetting: 10.07.2019  
Oppdrag nr: 2019052



# 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	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Forretningsbygning m/bolig	6
3.5	Utvendige forhold	7
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	13
6	Andre bilder	14

Vedlegg:

Situasjonskart	Ant. sider: 1
Reguleringsplaner	Ant. sider: 1
Reguleringsplaner	Ant. sider: 2
Infoland.no	Ant. sider: 3

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:**

Taksten er avholdt etter beste skjønn, i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. 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.

Markedsverdien er satt ut fra hva som kan forventes i dagens marked, standard/vedlikehold, størrelse og beliggenhet tatt i betraktning.

**Kunde:**

COOP Øst SA  
Postboks 600, 1411 KOLBOTN

**Formål med taksten:**

Takstoppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens omsetningsverdi, på det åpne marked.

**Egne forutsetninger:**

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.

Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. 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.

Når eiendommen er i bruk vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse innbo/løsøre. Dette flyttes ikke av takstmannen, og kan medføre at skade som er gjemt ikke fremkommer i takst/tilstandsrapport.

Coop Marked Knai er en tilsvarende eiendom som ble solgt for kr 3.600.000, i november 22018. Bygningsarealet er 26 m<sup>2</sup> større og tomta er 518 m<sup>2</sup> større. Kjellerarealet er 70 m<sup>2</sup> mindre, men forretningslokalet m/lager i 1. etasje er 48 m<sup>2</sup> større. Eksponeringen mot Vestsidevegen er like god, men eiendommen ligger bare 1 km fra Hurdal sentrum-  
Eiendommen inneholder 2 leiligheter.

**Verdi:**

**Kr. 3 500 000**

**Dato verdisetting:**

10.07.2019

**Takstmann:**

**Hans Kristian Vangen Tlf.: 908 28 055**

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).

EIDSVOLL, 10.07.2019



Hans Kristian Vangen  
Murmester/ingeniør  
Telefon: 908 28 055

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	18.06.2019	Kartutsnitt er innhentet via Norkart AS.	Innhentet	1
Reguleringsplaner	18.06.2019	Reguleringsplankart er innhentet via Norkart AS.	Innhentet	1
Reguleringsplaner	26.01.1994	Reguleringsbestemmelser er innhentet via Norkart AS.	Innhentet	2
Vegliste		Vegliste, ajour pr. 28.02.2019, er innhentet fra kommunale myndigheter.	Innhentet	
Rustad Samvirkeleg		Jubileumshefte - 50 år i 1995.	Fremvist	57
Forsikringsavtale	27.03.2019	Forsikringbevisets side 3.	Fremvist	1
Leiekontrakt	26.02.2018	Leiekontrakt for leilighet.	Fremvist	7
Infoland.no	23.06.2019	Statens kartverks Eiendomsregister er innhentet fra Ambita AS.	Innhentet	3
Norges Eiendommer	18.06.2019		Innhentet	
Rekvirent	24.06.2019	Muntlige opplysninger under besiktigelsen.		

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Ikke inngjerdet kombinasjonseiendom med butikklokale, lager, garasje og en leilighet i Rustad.

Flat tomt, i alt vesentlig, opparbeidet med asfalt og grus.  
Delvis noe fall på utvendig terreng mot grunnmur.

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.  
Til Hurdal torg med kommuneadministrasjon og barne-/ungdomsskoler er avstanden ca. 11 km.

**Kunde:** COOP Øst SA  
Postboks 600, 1411 KOLBOTN

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 24.06.2019  
Hans Kristian Vangen.  
Richard Karlsen - Coop Øst SA. Tlf. 953 02 294  
Stian Berntsen - butikksjef, delvis tilstede. Tlf. 916 12 446

**Forutsetninger:** 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.

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.

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.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	RUSTAD SAMVIRKELAG
<b>Konsesjonsplikt</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig ved salg.
<b>Adkomst</b>	Eiendommen ligger til fylkesveg med avkjørsel både til denne og Rustadbruksvegen som er kommunal.
<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning.
<b>Avløp</b>	Eiendommen har privat avløp av spillvann til grunn/vassdrag via septiktank tilknyttet tvungen kommunal tømmeordning.  Pålegg om utbedring av utslippsanlegg må påregnes med bakgrunn i vanddirektiv fra EU.
<b>Regulering</b>	Eiendommen er regulert til forretning. Arealet mellom den beskrevne eiendom og Rustadbruksvegen er regulert til jord- og skogbruk.
<b>Kommuneplan</b>	Eiendommen ligger i område avsatt til forretning iht. gjeldende kommuneplans arealdel.
<b>Heftelser</b>	Diverse tinglyste bestemmelser om gjerde, vannledninger, veg og urådighet anses ikke å ha innvirkning på eiendommens omsetningsverdi.
<b>Servitutter og rettigheter</b>	Vannrett på gnr. 25, bnr. 48 er tinglyst den 21.12.1955.  Forøvrig ingen tinglyste servitutter eller rettigheter registrert.
<b>Leieforhold</b>	Det foreligger ikke leiekontrakt for butikklokalene da disse benyttes av Coop - leie er helle ikke opplyst.  Husleie for leilighet inkluderer en garasje plass og kommunale avgifter. Kontrakten kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til utflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper.

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 0239 HURDAL Gnr: 25 Bnr: 43
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	2 331,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: Norges Eiendommer.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Rustad Samvirke lag
<b>Adresse:</b>	Vestsidevegen 246 og 248, 2090 HURDAL
<b>Kommentar:</b>	Forretning i 1. etasje har adresse Vestsidev. 248. Leilighet i 2. etasje har adresse Vestsidev. 246.  Rustad Samvirke lag er slettet i Brønnøysundregistrene.

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

**Miljø og forurensning** Det er ingen grunnforurensning eller kulturminner registrert på matrikkelenheten

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

**Parkering** Det er godt med parkering, for nåværende bruk, på egen grunn.

### 3.3.5 Andre forhold

**Forsikring:** Selskap: Gjensidige Forsikring ASA. Avtalenr: 85757260. Type: Fullverdi.  
Forsikringssum: Kr. 12 740 352.  
Årlig premiebeløp er ikke opplyst - premiegrunnlag er eks. merverdiavgift.

**Skattetakst:** Kr. 822 000 År: 2018 Årlig eiendomsskatt er opplyst av rekviert til kr 1.644,-.

**Ligningsverdi:** Ligningsverdi er ikke opplyst.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Forretningsbygning m/bolig

#### Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Jubileumshefte - antatt byggeår.

Anvendelse: Dagligvareforretning og boligformål.

Tilbygg: Utvidelse av opprinnelig bygning og oppføring av ny murbygning i 1955.  
Tilbygg: Garasje inntilbygget murbygning i 1991.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller 1	292	184	2 lagerrom og ett avdelt toalett under tilbygget del av opprinnelig bygning og murbygning fra 1955 - takhøyde ca. 208 cm.
Kjeller 2	28	17	Ett lagerrom under opprinnelig del av bygningen, takhøyde ca. 180 cm.
1. etasje	410	379	Forretning bestående av vf, salgslokale, kjølerom, trapperom, mellomgang, lagerrom, kott og toalett i tillegg til trapperom for leilighet i 2. etasje i tilbygget del av opprinnelig bygning og tilbygget murbygning.
1. etasje	57	53	Garasje bestående av 2 rom for bilparkering.

2. etasje	119	101	Leilighet bestående av trapperom, gang, stue, soveromsgang, 2 soverom, kjøkken, bad og kott i opprinnelig del av bygningen.
2. etasje	129	116	Trapperom, spiserom og uinredet lagerrom i tilbygget murbygning.
Loft	51	48	Trapperom, lagerrom og 2 innredede rom, tidligere brukt til boligformål, i opprinnelig del av bygningen.
Sum bygning:	1 086	898	

## Kommentar areal

Areal beregnet ut fra oppmålinger på stedet.

## Andre forhold:

**Standard** Bygningen har generell enkel standard - leilighet har vanlig god standard.

**Vedlikehold** Bygningen har varierende vedlikehold - leilighet oppusset i 2017.  
Det foreligger et generelt behov for overflateoppussing og oppgradering.

## 3.5 Utvendige forhold

### Konstruksjoner utendørs

#### VVS

Plast vannledning tilknyttet forbruksmåler og innvendig stoppekran i kjeller.  
Uisolerte vannrør av kobber - rør-i-rør i leilighet.  
Plast avløpsrør.

#### KJELLER.

116 l vv-bereder fra 2017 og slangekran.  
WC og servant på toalett.

#### 1. ETASJE

WC og servant på toalett avdelt fra lagerrom - durgoventil på lufferør for spillvannsanlegg.

#### 2. ETASJE - leilighet.

WC, servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på bad med el. avtrekksvifte.  
Vv-bereder i kott med dør fra bad.

#### Elkraft

3-fas anlegg med i alt vesentlig åpent opplegg, skru- og automatsikringer.  
100 A hovedinntak - 40 A stigeledning til leilighet.  
Noe bruk av innfelte spotlights i leilighet.

#### Elvarme

Diverse veggfaste panelovner i tillegg til luft-til-luft varmepumpe i butikklokale og leilighet.  
Varmekabler i gulv på bad i leilighet.

#### Annet

Overbygget inngang til forretning.  
Brann-/innbruddsalarm tilknyttet vekterselskap.

#### Bygning generelt

Næringsbyg med 1 leilighet og forretningslokale m/lager i 1. etasje - spiserom i 2. etasje.  
Garasje for eier blir brukt til oppbevaring av søppel og utskiftede maskiner/utstyr.

Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn forutsettes disse å være isolert ut fra dagens krav og normer på oppføringstidspunktet.

Ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser er ikke framlagt.

#### Grunn og fundamenter

Grunnmur og støpte såler på faste masser.

## Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur av gråstein og betong innvendig isolert med treullsementplater.  
Støpt rinvur i garasje.

## Ytterveggskonstruksjon

Delvis isolerte vegger av tømmer og trebindingsverk utvendig kledd med malt/beiset panel og asbestholdige eternitplater i tillegg til utvendig pussede og malte sementblokker.  
Sydvegg på tilbygg av mur er utvendig utforet med trekledning.

Riss-/sprekkdannelse og avflasket puss/maling registrert på tilbygget murbygning.  
Noe råteskadet panel som delvis går ned i terreng.  
Overflatebehandling ønskelig.

## Utvendige dører og vinduer

Inngangsparti til forretning, med isolerglass, av aluminium.  
Ytterdør, m/glassfelt, av tre i malt utførelse til leilighet.

El. leddheiseport og gangdør av aluminium i lagerrom.  
Vippeporter av tre i garasje.

Vinduer med isolerglass og delvis koblede dobbeltvinduer av tre.

Ytterdør til leilighet fornyet i 2009.  
Vinduer i leilighet fornyet i 2010.  
Overflatebehandling av garasjeporter nødvendig.  
Fornyelse av vinduer på loft må påregnes.

## Takkonstruksjon

Saltak tekket med profilerte metallplater på opprinnelig del av bygning - pulttak over tilbygg.  
Saltak tekket med betongstein på garasje og tilbygget murbygning.  
Sperrekonstruksjoner delvis isolert med sagflis i opprinnelig del av bygning - antatt isolasjon i tilbygg.  
Uisolert sperre- og takstolkonstruksjon i tilbygg av mur og garasje - mineralullisolasjon over spiserom og trapperom.  
Takstige til skorstein og renner/nedløp av metall.

Montering av snøfangere over beferdet utomhusarealer gjenstår på opprinnelig del av bygning.  
Påkjørselskadet takrenne på garasje.

## Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp m/rullestolrampe ved inngang til forretning.  
Varerampe av betong ved port i lagerrom - midlertidig tretrapp.

## Etasjeskillere

Støpte dekker over kjeller - delvis oppforet og isolert tilfarergulv av tre.  
Trebjelkelag med stubbeloftsfill av antatt sagflis og noe isolasjon.  
Betonggulv på grunn i garasje.

## Innvendige overflater gulv

Vinylbelegg, linoleum, laminat og malte bord - keramiske fliser på bad i leilighet.  
Ubehandlet betonggulv i kjeller og lagerrom i 1. etasje - ubehandlede bord og løse lemmer på uinredet lagerrom i 2. etasje.

## Innvendige overflater vegg

Malt og ubehandlet panel, malt og ubehandlet puss/betong, malte plater og ubehandlede murblokker/treullsementplater.  
Keramiske fliser på bad i leilighet.

## Innvendige overflater himling

Malt panel, malte og foliebelagte plater - stubbeloft, malt og ubehandlet betong i kjeller

Åpen takkonstruksjon over uinredet lagerrom i tilbygget murbygning.  
Montering av himling gjenstår på lagerrom i 1. etasje.

## Innerveggskonstruksjon

Vegger av tre og mur/betong.

## Innvendige dører og vinduer

Malte/lakkerte og folierte tredører - enkelte trefyllingsdører.  
Tofløyet klappdør mellom butikklokale og mellomgang - glassfelt i dør mellom trapperom og gang i leilighet.

## Innvendige trapper

Malt tretrapp, med håndløper på en side, til leilighet og loft i opprinnelig del av bygning.  
Tretrapp, med håndløper på en side, til 2. etasje i tilbygget murbygning.  
Enkel kjellertrapp, uten håndløper, av tre og betong i tilbygget murbygning.  
Opprinnelig betongtrapp fra kjeller til butikklokale i 1. etasje er uten funksjon pga. gjenstøpt trappehull.

Montering av rekkverk gjenstår på trapp til 2. etasje i tilbygget murbygning.

## Piper/skorsteiner/ildsteder

Teglskoprstein helbeslått over tak i opprinnelig del av bygning.  
Pipe/brannmurer med overflater innvendig av malt puss - keramiske fliser i leilighet.  
Peisovn i leilighet.

## Annen fast innredning

### 1. ETASJE - forretning.

Laminat skap på toalett avdelt fra lagerrom.  
Oppvaskbenk i mellomgang.

### 2. ETASJE - forretning.

Oppvaskbenk m/stålbeslag i tillegg til overskap m/hyller på spiserom.

Defekte knotter på overskap.

### 2. ETASJE - leilighet.

Laminat kjøkkeninnredning med malte fronter, ventilator og benkebeslag av rustfritt stål i tillegg til integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Laminat baderomsinnredning med helpresset servantplate

Plassbygd kott under trapp i 1. etasje.

Plassbygde skap i gang.

## 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>Forretningsbygning m/bolig</b>											
<b>-Bolig</b>											
Leilighet	2	119 m <sup>2</sup>	96 000	807	3/2018	2/2021	100	800	95 200	3/2021	100
<b>-Butikk/lager</b>											
Coop Øst SA	1	292 m <sup>2</sup>			6/2019	5/2020	100	825	240 900	1/2021	100
<b>-Lager</b>											
Coop Øst SA	Kjeller	320 m <sup>2</sup>			6/2019	5/2020	100	50	16 000	1/2021	100
<b>-Spiserom</b>											
Coop Øst SA	2	35 m <sup>2</sup>			6/2019	5/2020	100	250	8 750	1/2021	100
Sum:			96 000						360 850		
<b>Total:</b>			<b>96 000</b>						<b>360 850</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>Forretningsbygning m/bolig</b>											
<b>-Bolig</b>											
Leilighet	2	119 m <sup>2</sup>	96 000	807	3/2018	2/2021	100	800	95 200	3/2021	100
<b>-Butikk</b>											
Coop Øst SA	Kjeller	320 m <sup>2</sup>			6/2019	5/2020	100	50	16 000	1/2021	100
Coop Øst SA	2	35 m <sup>2</sup>			6/2019	5/2020	100	250	8 750	1/2021	100
Coop Øst SA	1	292 m <sup>2</sup>			6/2019	5/2020	100	825	240 900	1/2021	100
Sum:			96 000						360 850		
<b>Total:</b>			<b>96 000</b>						<b>360 850</b>		

### 4.2 Inntekter/kostnader

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
Bolig	119	807	96 000	119	800	95 200
Butikk/lager	292			292	825	240 900
Lager	320			320	50	16 000
Spiserom	35			35	250	8 750
<b>Sum</b>	<b>766</b>		<b>96 000</b>	<b>766</b>		<b>360 850</b>

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 43  
Kommune: 0239 HURDAL KOMMUNE  
Adresse: Vestsiddev. 246/248, 2090 HURDAL

Murmester Hans Kr. Vangen  
Holsetervegen 35, 2080 EIDSVOLL  
Telefon: 908 28 055



## Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		<b>360 850</b>
Tap ved ledighet, 5%		18 043
Normale eierkostnader, årlig		
Stipulert årlige FDV-kostnader	60 000	60 000
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		<b>282 808</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi ansatt ut fra egne erfaringstall.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 331,9 m<sup>2</sup>

Sum areal: 2 331,9 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 900 000

Verdi tomt: 900 000

### 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.

Teknisk verdi er utført med bakgrunn i priser fra HolteProsjekts kalkulasjonsnøkkel, Norsk Prisbok fra Norconsult Informasjonssystemer AS, Byggekost.no og egne erfaringstall.

#### Forretningsbygning m/bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 14 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 7 500 000

**Sum teknisk verdi – Forretningsbygning m/bolig 7 000 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 7 000 000**

## 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.

**Realrenterisiko**

fordeles på rente og inflasjon (hhv. 2 og 1 %) fast iht. instruks.

**Objektrisiko**

henspeiler den risiko som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1 - 2 %).

**Markedsrisiko**

henspeiler den risiko som ligger i leietakerne (godhet - betalingsevne mm), leieavtaler (regulering - løpetid mm) og leiepriser (nivå i forhold til markedet nå og forventet utvikling i markedet mm) på denne eiendommen (0 - 2 %).

**Eiendom/byggrisiko**

reflekterer forhold vedrørende beliggenhet, lokalenes anvendelighet, attraktivitet, eksponering, utseende, vedlikeholdsmessig tilstand og innemiljø mm (0 - 4%).

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,43 %
- Inflasjon:	1,90 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,47 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,25 %
Eiendomsrisiko	2,25 %
Renteglidning	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,03 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	282 808
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 282 808 ) når realrenten er 8,03%	3 521 887
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 521 887
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 520 000</b>

## 6 Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Bilde nr. 1  
Bygning sett fra nordøst.



Bilde nr. 2  
Bygning sett fra sydøst.



Bilde nr. 3  
Bilde av gammelt bilde av bygningen.