

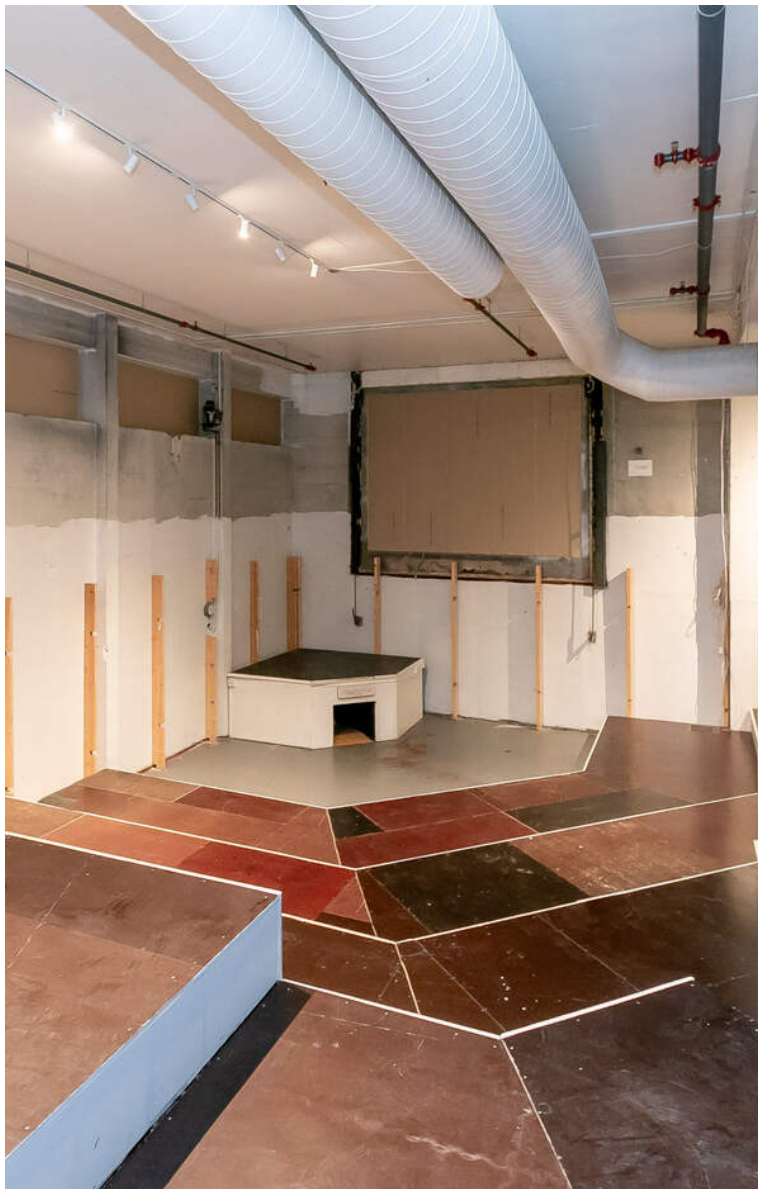
# PROAKTIV



ST. MARIE GATE 42



# NØKKE- INFORMASJON



**Adresse:** St. Marie gate 42, 1706 Sarpsborg

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 1592, i Sarpsborg kommune

**Prisantydning:** 20.000.000,-

**Omkostninger:** 501.240,-

**Totalpris:** 20.501.240,-

**Boligtype:** Kontorlokale

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1979

**BRA:** 2115 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Det er utvendig parkering på egen asfaltert tomt rett ved bygget. Næringsseksjonen disponerer 23 plasser på nevnte tomt.

**Tomt:** 1568 m<sup>2</sup>

# INNHOLD

1

Nøkkelinformasjon

4

Kontorets side

6

Kjerneinformasjon

20

Vedlegg

---

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



**Svein Eng**

*Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF  
- Næring*

**Mobil:** 90 82 02 35

**E-post:** svein.eng@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Sarpsborg

**Telefon:** 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

### Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF  
- Næring **Svein Eng**



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



# Proaktiv Sarpsborg

## Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

## Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg

Tlf.: 69 12 60 60

E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



# KJERNEINFORMASJON

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger meget sentralt i Sarpsborg sentrum og har umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter.

Fra eiendommen er det kort vei til Kulåsparken, et flott naturparkanlegg i hjertet av Sarpsborg by. Den er Østfolds største og mest populære bypark og huser store og små arrangementer. I tillegg finnes tur- og joggestier, trenings- og lekeapparater, fontener og skulpturer.

Sarpsborg kan skryte av å ha Norges eldste og lengste gågate. Her finner du små og store butikker med noe for enhver smak.

Allerede i 1971 ble deler av St. Marie gate omgjort til gågate. I forbindelse med 1000-årsjubileet ble gågaten opprustet med nytt dekke, nye møbler, belysning og kunstinstallasjoner. I tillegg nytt varmekabelanlegg som holder gaten snø- og isfri om vinteren.

Nærhet til jernbanestasjon og bussterminal som gjør det enkelt å reise med offentlige transportmidler.

Nærområdet består av forretninger, kontorer og boliger.

Sarpsborg Torg er kun et par minutters gåtur unna. Her finner man kjøpesenter, gågate med butikker/restauranter.

I umiddelbar nærhet finner man også hotell, kulturhuset Gleng, bibliotek, ærverdige Festiviteten og naturskjønne Kulåsparken for rekreasjon.

## **Adkomst**

Fra Sarpsborg sentrum: følg Kirkegata østover og ta til venstre inn Oscar Pedersens vei. Ta så til høyre inn på St. Marie gate og følg veien forbi parken. Eiendommen er så beliggende på høyre hånd.

## **BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

### **Tomten**

Areal: 1 568 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er flat og opparbeidet med asfalterte arealer. Tomten er felles for alle seksjonene.

### **Byggemåte**

På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg som går over 5 etasjer og kjeller.

Eiendommen består av næring i 1. etasje og kjeller og boliger i 2.- 5. etasje.

Bygget er tilpasset dagens bruk som omfatter treningscenter og leiligheter.

Bygget er i prinsipp oppført som et næringsbygg.

Yttervegger i kompakt mur/betong kledd med plater og stedvis stående kledning.

Betongsåler og grunnmur i betong. Støpt betong på gulv i kjellere.

Vinduer og dører med aluminiumsramme og isolerglass.

Betongdekke med antatt papptekking og fall.

Etasjeskillere av støpt armert betong.

Innerveggskonstruksjon av betongsøyler som bæresystem. Betongvegger som brannseksjonering og innv. lette vegger i tre og gips.

### Innhold

Seksjonen ligger i 1. etasje samt kjeller U1 og U0 og inneholder i dag:

1. etasje: Treningsarealer, behandlingsrom, badstue, garderober, dusj, wc og bøttekott.

U1 etasje: Treningsarealer, badstue, garderober, dusj, wc, bøttekott og ventilasjonsrom.

U0 etasje: Treningsarealer, bod og teknisk rom.

### Areal

Bruksareal: 2 115 kvm, Bruttoareal: 2 244 kvm

### Standard

Lokalene fremstår med god standard for dagens bruk.

Innvendige overflater:

Gulv: I alt vesentlig gulvbelegg, samt fliser, belegg og laminat.

Vegger: I alt vesentlig malte flater, synlig Leca og fliser.

Himling: I alt vesentlig malte flater og systemhimlinger.

Innvendige trapper er av betong med belegg og rekkverk i stål.

I garderober er det fliser på gulv og vegger og malte flater i himlinger. Innredet med dusjer, toaletter og garderobeskap.

Elektriske anlegg med egne strømmålere for seksjonen.

Det er sprinkelanlegg i sesjonene og mobile brannslukningsapparater som er plassert rundt i lokalene.

### Oppvarming/kjøling/ventilasjon

Elektrisk varmeanlegg.

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Parkering

Det er utvendig parkering på egen asfaltert tomt rett ved bygget. Næringsseksjonen disponerer 23 plasser på nevnte tomt.

### Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

### Offentlige/kommunale avgifter

Eiendomsskatt næring utgjør kr. 51 428,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

## Kjerneinformasjon

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bruksendring, datert 07.05.2018.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dok. 740140, datert 10.09.2012 - Erklæring/avtale.
- Dok. 107329, datert 06.02.2013 - Erklæring/avtale.
- Dok. 1480235, datert 10.12.2019 - Erklæring/avtale.
- Dok. 1580, datert 23.02.1993 - Seksjonering.
- Dok. 677709, datert 26.07.2016 - Resek/ending.
- Dok. 1558217, datert 15.11.2018 - Reseksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler eller heftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

#### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er ikke regulert og ligger innenfor Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031 med arealbruk sentrumsformål, nåværende.

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a. Kontaktperson: Elise Enoksen Moen.

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Navn: Sarpsborg Aksene og bysentrum. Kategori: Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Navn: Folkets Hus.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Mulighet for marin leire. Middels. Løsmassetype: Randmorene/randmorenebelte.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 1 Bnr. 1592 Snr. 1 i Sarpsborg kommune

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Prisantydning inkludert omkostninger

20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

500 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 20 000 000,-))

501 240,- (Omkostninger totalt)

20 501 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

#### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Budgivning

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail eller fax. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg.

Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

### Andre viktige opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/seksjonen skal selges til en aktør som selv skal benytte lokalene til eget bruk, konf. evt meglers for ytterligere informasjon.

### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig meglers for informasjon før budgivning.

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til meglers, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

### Merverdiavgift og justeringsforpliktelser

Kjøper overtar Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter (m.h.t. merverdiavgift) tilknyttet Eiendommen. Det skal inngås en egen avtale om kjøpers overtagelse av selgers justeringsforpliktelse. Vedlagt følger tabell som viser justeringsforpliktelsene kjøper overtar.

### Salgsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fraveligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

#### ""As is""-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstava, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 500 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av meglers etter beste skjønn, men meglers kan ikke ta

## Kjerneinformasjon

ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS  
Org.nr. 994976192  
Ansvarlig megler: Svein Eng

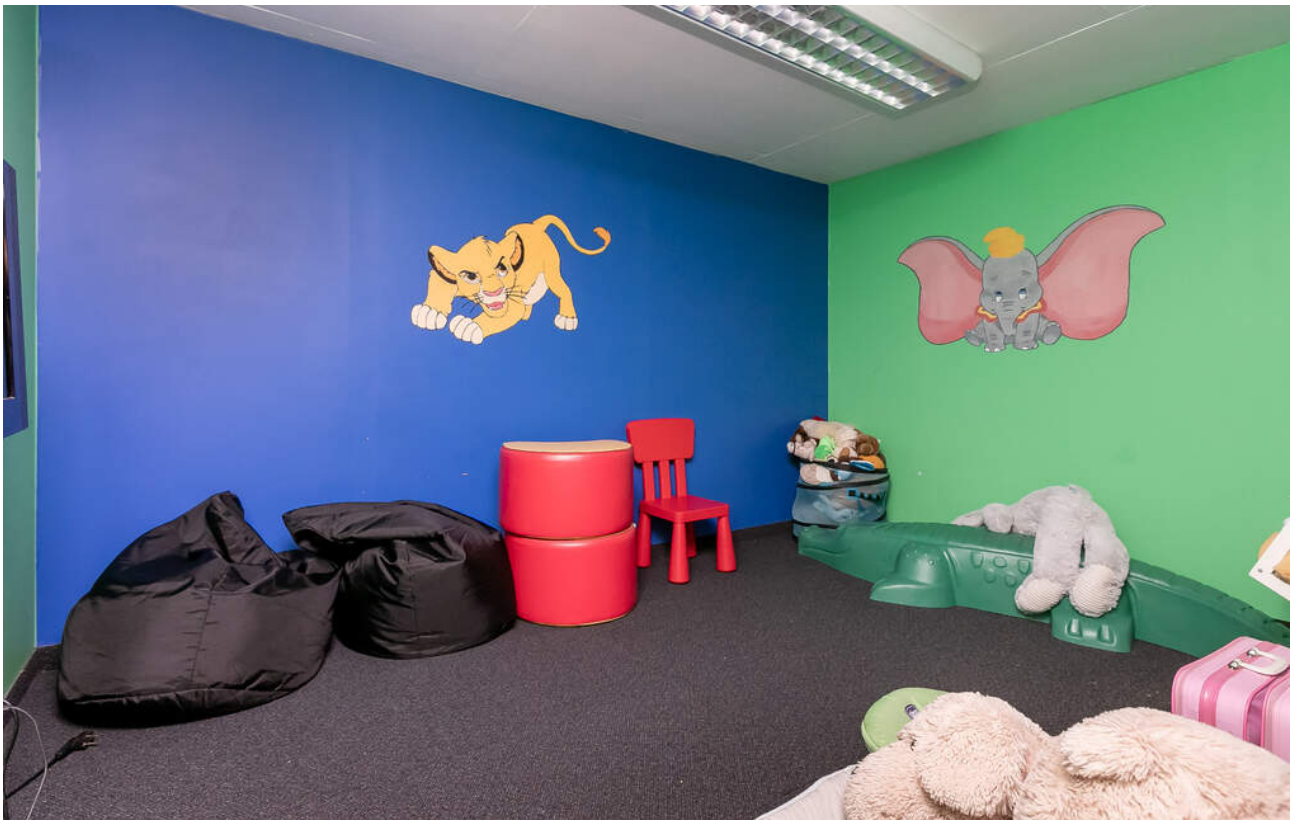
**Dato salgsoppgave**  
28.3.2025

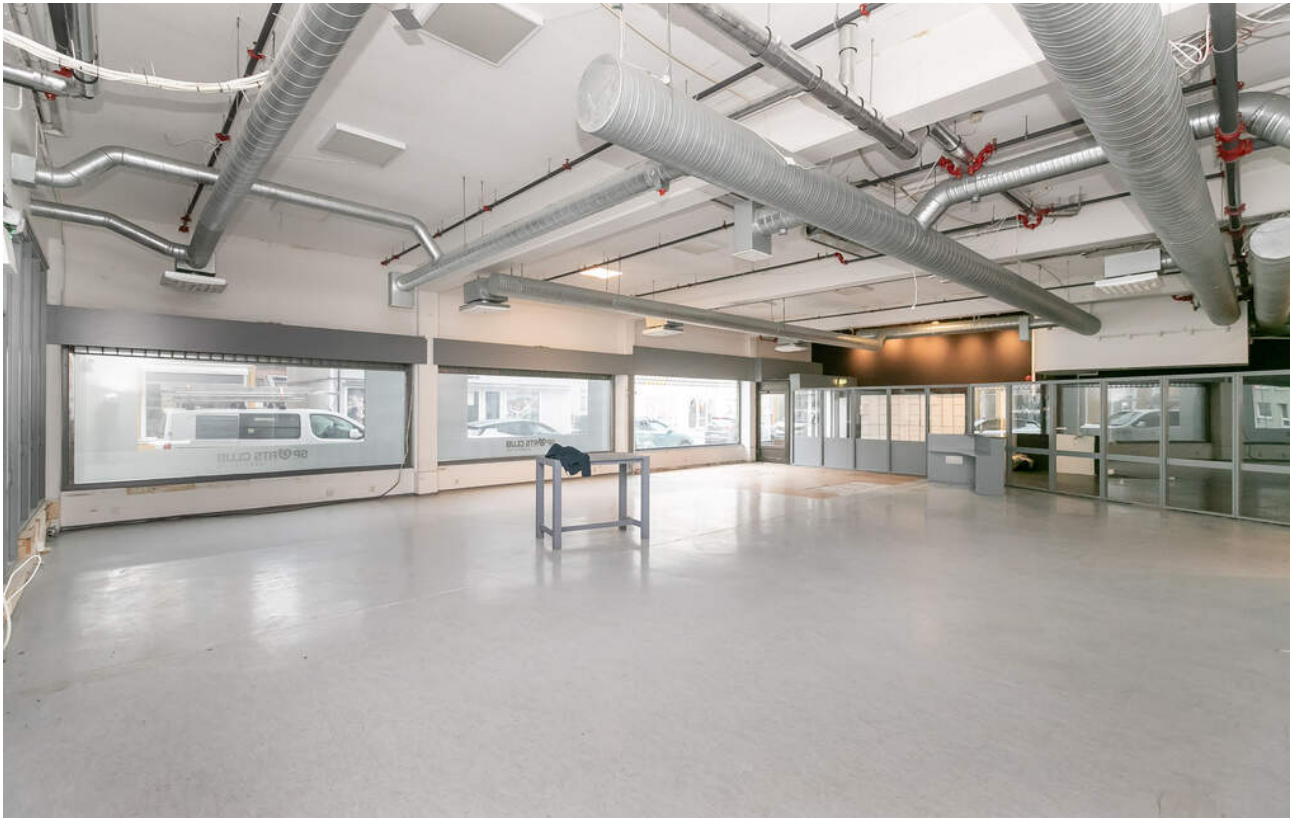


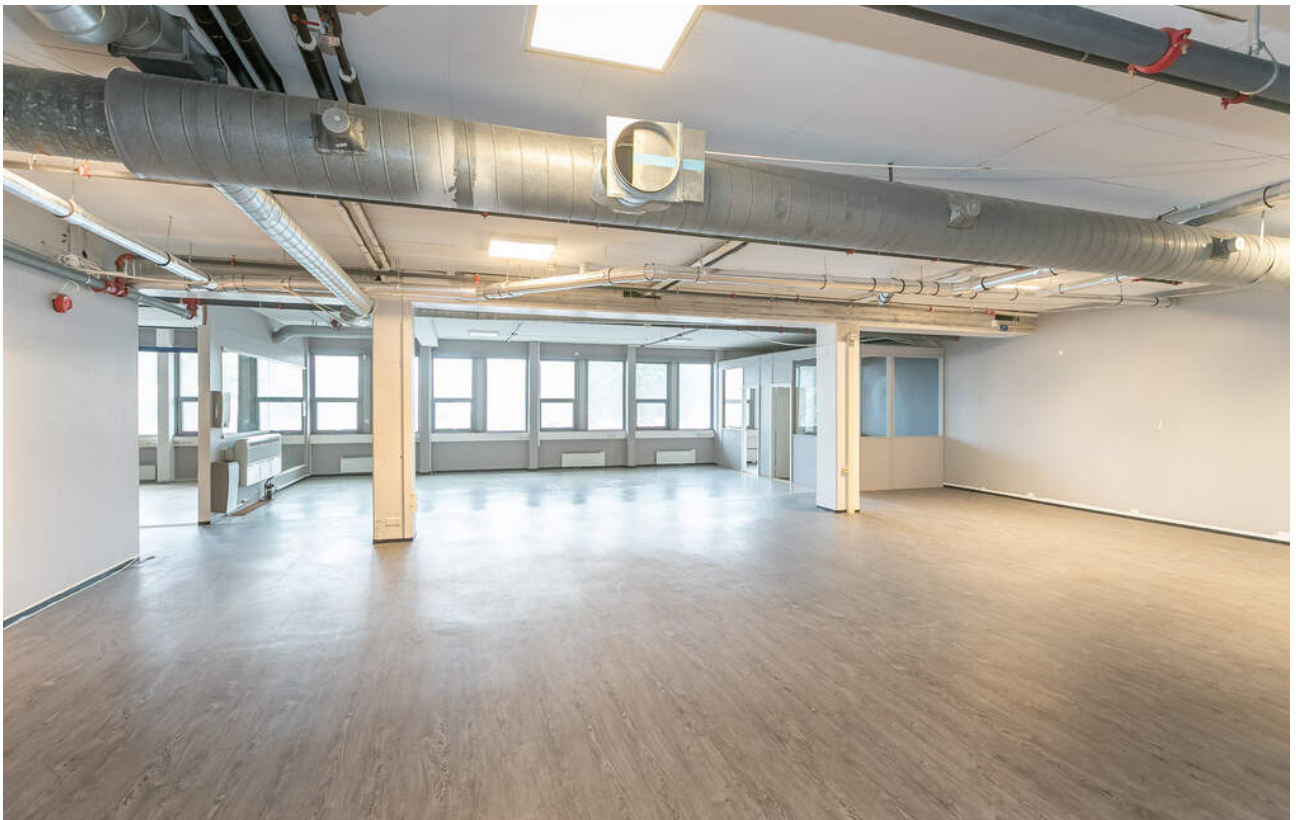
















# VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

# VERDITAKST

## Næringseiendom St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
3105 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Thor Bertrand Grønnerød**

Telefon: 481 81 496

E-post: [thor@witek.no](mailto:thor@witek.no)

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Witek AS

**Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG**

Telefon: 69 14 80 00

Organisasjonsnr: 913 781 880

**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

Dato befaring: 19.03.2024  
Utskriftsdato: 21.05.2024  
Dato verdisetting: 17.04.2024  
Oppdrag nr: 2020222



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
Telefon: 69 14 80 00



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2 Sammen drag	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 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Teknisk verdi	10
5.2 Nettokapitalisering	10
5.3 Kontantstrømsanalyse	11
5.4 Følsomhetsanalyse	12

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
Telefon: 69 14 80 00



## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	Eiendommen ligger meget godt eksponert i østre bydel av Sarpsborg sentrum og dagens leiekontrakt er avsluttet. Det er foretatt en kontantstrømanalyse som grunnlag for ansettelse av markedsverdien basert på opplyste leieinntekter og stipulerte fremtidige leieinntekter. Det er forutsatt at leieinntektene kan heves ved leiekontraktenes utløpsdato. Analysen betrakter eiendommen i et 10-årsperspektiv, og det er gjort en vurdering av markedsutsiktene for utleie i området i årene fremover. Vi har lagt inn et fradrag på kr. 23.000.000,- i år 2024/25 i kontantstrømanalysen som skal ivareta oppgradering og tilpasning av lokalene til nye leietakere innen kontor og lager.
<b>Kunde:</b>	EVR Norge AS Tykkemyr 1, 1597 MOSS
<b>Formål med taksten:</b>	Undertegnede takstkonsulenter har av EVR Norge AS v/ Jan Petter Bjerknes fått i oppdrag å takserer næringseiendommen St. Marie gate 42, 1706 Sarpsborg som består av næring og bolig. Det er kun næringsseksjonen denne taksten omhandler. Verdianalysen baseres på dagens forhold vedrørende bruk av bygningen til treningssenter. Verditaksten baseres videre på at eiendommen avhendes under normale forhold ved et frivillig salg mellom uavhengige parter i en armlengdes avstand. Det er foretatt en visuell befarings for å vurdere bygningmassens tekniske tilstand som grunnlag for verdiansettelsen.
<b>Egne forutsetninger:</b>	Verdiansettelsene er basert på de ordinære instruksjoner som gjelder for sertifiserte takstkonsulenter tilsluttet Norsk Takst, og baseres på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i Sarpsborg. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Videre er det også foretatt et generelt aldersfradrag på grunn av elde og utidsmessighet, basert på byggeår og den slitasje bygningen utsettes for. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand, hvor det gjøres fradrag i verdien som følge av elde, slitasje og evt. skader. Det kan være avvik mellom teknisk verdi og markedsverdien på bolig- og utleie-eiendommer, og det normale er at teknisk verdi ligger noe over markedsverdien. Videre forutsetter vi: - at brannkrav er tilfredsstillende utført i henhold til forskriftskrav - at grunnen ikke har forurensede masser - at muntlig og skriftlig dokumentasjon om eiendommen er riktige - at det ikke foreligger negative servitutter på eiendommen - at eiendommen er fullverdi forsikret
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 20 000 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	17.04.2024
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Thor Bertrand Grønnerød Tlf.: 924 21 101</b> 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 <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a> .

SARPSBORG, 21.05.2024

Thor Bertrand Grønnerød  
Takstingeniør MNTF  
Telefon: 924 21 101

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
 Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
 Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
 Telefon: 69 14 80 00



## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	12.04.2024	Fremvist av rekvirent	Fremvist	
Arealoversikt	12.04.2024	Fremvist av rekvirent	Fremvist	
Brukstillat./ferdigatt. - midlertidig brukstillatelse	12.04.2024	Fremvist av rekvirent	Fremvist	
Leiekontrakt	12.04.2024	Fremvist av rekvirent	Fremvist	
Faktura kommunale avgifter	12.04.2024	Fremvist av rekvirent	Fremvist	
Sarpsborg kommune - diverse saksdokumenter	09.04.2024	Innsyn Sarpsborg kommune	Innhentet	
Eiers representant		Eiers representant ga opplysninger på befaringsdagen		
Eiendomsverdi	04.11.2022	Hjemmelsinfo fra Eiendomsverdi	Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beliggenhet</b>	Eiendommen ligger meget sentralt til i østre bydel i Sarpsborg sentrum med kort avstand til butikker, barnehager, skole og gode buss-/togforbindelser. Området er utbygget med en blanding av bolig- og næringsseiendommer.
<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg som går over 5 etasjer og kjeller. Eiendommen består av næring i 1. etasje og kjeller og boliger i 2.- 5. etasje. Bygget er tilpasset dagens bruk som omfatter treningssenter og leiligheter.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Markedsverdi er å forstå som den verdien man oppnår i et fritt salg mellom to uavhengige parter som i en armlengdes avstand (dvs uten noen former for relasjoner eller hensyn til partene) bli enige om kjøpesummen. Næringsseiendommer er avhengig av den bruk og nytte man kan oppnå ved å ta i bruk eiendommen, slik at markedspriser vil kunne variere mye avhengig av hvilke forutsetninger man legger til grunn. Derfor må grunnlaget for markedsprisen leses. Takstkonklusjonen er takstingeniøren vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale.
<b>Kunde:</b>	EVR Norge AS Tykkemyr 1, 1597 MOSS
<b>Spesielle forhold</b>	Takstingeniøren er ikke kjent med andre forhold som kan påvirke takstverdiene enn det som fremkommer i takstdokumentet. Skulte forhold, som ikke kan ses ved en vanlig visuell befaring, er ikke hensyntatt, med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed om slike forhold av eier. Taksten er utført etter godt takstmannsskjønn, i henhold til den instruks som foreligger for takst av næringsbygg.  Det foreligger en del historikk rundt bygget, bl.a. i forbindelse med ombygging og seksjonering, og manglende brukstillatelse for næringsdelen som treningssenter. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det gjøres ytterligere undersøkelser. I tillegg forutsetter vi at det må gjøres en større renovering og ombygging av lokalene, med tilhørende godkjenninger, for å kunne benytte seksjonen videre til næring/ kontor ol. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes der, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller skader som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 19.03.2024 Svein Eng. Megler, Remax. Tlf. 90820235 Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNMF. Tlf. 48181496

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
 Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
 Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
 Telefon: 69 14 80 00



**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten 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 arealfastssettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

### 3.3 Beskrivelse av eiendommen

#### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringseiendom
<b>Adkomst</b>	Offentlig vei
<b>Vann</b>	Offentlig vannforsyning
<b>Avløp</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering</b>	Eiendommen er ikke regulert og ligger innenfor Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031 med arealbruk sentrumsformål, nåværende.

#### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3105 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 1592 Seksjon: 1
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 568 m <sup>2</sup> Arealkilde: I henhold til kartportalen til Fredrikstad kommune.
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 1910/5840
<b>Hjemmelshaver:</b>	EVR Norge AS
<b>Adresse:</b>	St. Marie gate 42, 1706 Sarpsborg
<b>Kommentar:</b>	Det er felles tomt for alle seksjonene.

## Vedlegg

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
Telefon: 69 14 80 00



### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens anvendelse</b>	Tomten er flat og opparbeidet med asfalterte arealer. Det er inngang til seksjonen fra St. Marie gate og Kirkegata.
<b>Miljø og forurensning</b>	Dagens drift av eiendommen medfører ingen forurensning til ytre miljø. Det er imidlertid ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Eiendommen anses som godt utnyttet, og det er begrensede muligheter for ytterligere utvikling av eiendommen.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Parkering</b>	Det er parkering på egen parkeringsplass i tilknytning til bygget. Denne næringsseksjonen har 23 parkeringsplasser på eiendommens parkeringsplass som kan disponeres.
------------------	---

### 3.3.5 Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Type: Fullverdi. Det er ikke gitt opplysninger om forsikring. Det forutsettes at seksjonen er fullverdi forsikret.
--------------------	---

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1979 Kilde: I henhold til eiendomsverdi

**Anvendelse:** Treningssenter

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
U0	350	315	Treningsarealer, bod og teknisk rom.
U1	820	775	Treningsarealer, badstu, garderober, dusj, wc, bøttekott og ventilasjonsrom
1. etasje	1 074	1 025	Treningsarealer, behandlingsrom, badstu, garderober, dusj, wc og bøttekott.
Sum bygning:	2 244	2 115	

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
Telefon: 69 14 80 00



### Kommentar areal

BTA arealer i henhold til mottatte tegninger, målt ut på dwg-tegninger og BRA er satt etter en skjønnsmessig vurdering. Det kan forekomme arealavvik siden bygget ikke er oppmålt.

### Konstruksjoner og innvendige forhold:

#### Bygning generelt

Bygningen er oppført i 1979 og består av både næringslokaler og leiligheter. Bygget er i prinsipp oppført som et næringsbygg. I 2018 ble 2-5. etg omgjort til leiligheter og utvendig fasadeuttrykk ble modernisert.

#### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i kompakt mur/betong kledd med plater og stedvis stående kledning.

#### Grunn og fundamenter

Betongsåler og grunnmur i betong. Støpt betong på gulv i kjellere.

#### Utvendige dører og vinduer

Vinduer og dører med aluminiumsramme og isolerglass.

#### Takkonstruksjon

Betongdekke med antatt papptekking og fall.

#### Etasjeskillere

Støpt armert betong.

#### Innerveggskonstruksjon

Betongsøyler som bæresystem. Betongvegger som brannseksjonering og innv. lette vegger i tre og gips.

#### Innvendige overflater

Gulv: I alt vesentlig gulvbelegg, samt fliser, belegg og laminat.

Vegger: I alt vesentlig malte flater, synlig Leca og fliser.

Himling: I alt vesentlig malte flater og systemhimlinger.

#### Innvendige trapper

Innvendige trapper er av betong med belegg og rekkverk i stål.

#### Garderobes

På gulv og vegger er det fliser og malte flater i himlinger. Garderobene er innredet med dusjer, toaletter og garderobeskap.

#### Sanitær primæranlegg

Vanlig hvitt utstyr, WC og servanter.

#### Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegget tilpasset dagens bruk. Gamle anlegg som har behov for oppgraderinger.

#### VVS

Det er eldre rørføringer i seksjonen.

#### Elektrisk varmeanlegg

Elektriske anlegg med egne strømmålere for seksjonen.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstingeniør.

#### Brann

Det er sprinkelanlegg i seksjonsjonen og mobile brannslukningsapparater som er plassert rundt i lokalene.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
 Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
 Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
 Telefon: 69 14 80 00



## 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>Næringsbygg</b>											
<b>-Treningssenter</b>											
Leietaker	U0.etasje	350 m <sup>2</sup>	250 000	714	4/2024	6/2024	100	1 000	350 000	6/2025	100
Leietaker	U1.etasje	820 m <sup>2</sup>	600 000	732	4/2024	6/2024	100	1 500	1 230 000	6/2025	100
Leietaker	1. etg.	1074 m <sup>2</sup>	770 000	717	4/2024	6/2024	100	2 400	2 577 600	6/2025	100
Sum:			1 620 000						4 157 600		
<b>Total:</b>			<b>1 620 000</b>						<b>4 157 600</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>Næringsbygg</b>											
<b>-Treningssenter</b>											
Leietaker	U0.etasje	350 m <sup>2</sup>	250 000	714	4/2024	6/2024	100	1 000	350 000	6/2025	100
Leietaker	U1.etasje	820 m <sup>2</sup>	600 000	732	4/2024	6/2024	100	1 500	1 230 000	6/2025	100
Leietaker	1. etg.	1074 m <sup>2</sup>	770 000	717	4/2024	6/2024	100	2 400	2 577 600	6/2025	100
Sum:			1 620 000						4 157 600		
<b>Total:</b>			<b>1 620 000</b>						<b>4 157 600</b>		

### 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

#### Utleiepriser

Det er mottatt leiekontrakter og oversikt over dagens leiepriser av eier. Dagens drift er treningssenter, leieavtalen opphører sommer 2024.

#### Markedsutsikter

Renteutviklingen har bidratt til å presse yield-nivåene oppover, og dette har dempet aktiviteten i transaksjonsmarkedet. Mange av endringene som blir observert sammenfaller med de nasjonale trendene i eiendomsmarkedet generelt, spesielt i Osloregionen. For øyeblikket opplever vi et roligere og mer selektivt «vente og se» transaksjonsmarked, preget av betydelig avstand mellom selgers og kjøpers prisforventning.

Næringseiendomsbransjen må nok forberede seg på et krevende år også i 2024, preget av fortsatt høye renter og yield-nivåer. Til tross for dette er det en overbevisning i markedet om at man også i et slikt marked kan finne spennende investeringsmuligheter, ikke minst gjennom et marked med moderat prising.

Til tross for et fallende marked har leienivået innenfor kontor, handel og lager/logistikk holdt seg bemerkelsesverdig stabil i hele regionen. Noen har endog registrert en svakt stigende utvikling. Også «highend» kontorlokaler viser positiv utvikling. Dette er spesielt gledelig, ikke minst fordi flere prosjekter med slike lokaler, både nybygg og rehabiliteringsprosjekter, er igangsatt.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
 Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
 Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
 Telefon: 69 14 80 00



### 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
Treningssenter	350	714	250 000	350	1 000	350 000
Treningssenter	820	732	600 000	820	1 500	1 230 000
Treningssenter	1 074	717	770 000	1 074	2 400	2 577 600
<b>Sum</b>	<b>2 244</b>		<b>1 620 000</b>	<b>2 244</b>		<b>4 157 600</b>

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	<b>4 157 600</b>
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	50 000
Kommunale avgifter/eiendomsskatt	35 000
Forvaltningskostnader (antatt)	30 000
Vedlikeholdskostnader (antatt)	250 000
	365 000
Eiendommens inntektsoverskudd	<b>3 792 600</b>
<b>Kommentar eierkostnader:</b> Eierkostnadene er antatte.	

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
 Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
 Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
 Telefon: 69 14 80 00



## 5 Verdisetting

### 5.1 Teknisk verdi

**Metode:** Dette prisgrunnlaget tar utgangspunkt i kostnadene med å bygge bygningen i dag, fratrukket elde og slitasje fra byggeåret og frem til nå. Tomten er tillagt med tomtens normale markedsverdi.

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	70 000 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	25 000 000	
<b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg</b>		<b>45 000 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		<b>45 000 000</b>

### 5.2 Nettokapitalisering

**Metode:** Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca 3,7% og inflasjonsmålet til Staten er ca 2,0%. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hvh. 2% og 1,5%). Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%). Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc (0-4%)

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,70 %</b>
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,80 %
Kurans	1,50 %
Renteglidning	2,20 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,40 %</b>

#### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	3 792 600
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 3 792 600 ) når realrenten er 8,40%	45 150 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	45 150 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>45 150 000</b>

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
 Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
 Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
 Telefon: 69 14 80 00



## 5.3 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen vurderer bygningen i et 10-års perspektiv, og tar hensyn til evt. bortfall av leiekontrakter ved leietidens utløp. Kontantstrømanalysen baseres på dagens pris- og kostnadsvekst i markedet.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,70 %</b>
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,80 %
Kurans	1,50 %
Renteglidning	2,20 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,40 %</b>

### Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Oppgradering og tilpasning av seksjonen til nye leietakere innen kontor og lager virksomhet	2024	23 500 000

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	365 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,40 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	4
Diskontert rente:	10,40 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	405 000	273 750	23 500 000		-23 368 750	-23 368 750
2025	2 485 898	374 125			2 111 773	1 912 838
2026	4 368 079	383 478			3 984 600	3 269 239
2027	4 477 280	393 065			4 084 215	3 035 299
2028	4 589 212	402 892			4 186 321	2 818 099
2029	4 703 943	412 964			4 290 979	2 616 441
2030	4 821 541	423 288			4 398 253	2 429 214
2031	4 942 080	433 870			4 508 210	2 255 384
2032	5 065 632	444 717			4 620 915	2 093 994
2033	5 192 273	455 835			4 736 438	1 944 152
2034	1 330 520	116 808			1 213 712	451 258
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>- 542 832</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:	56 500 000	57 795 817
Nåverdi av restverdi:	<b>21 006 694</b>	<b>21 488 479</b>
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	<b>20 463 862</b>	<b>20 945 647</b>

Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.

<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>20 463 862</b>	<b>20 945 647</b>
--	-------------------	-------------------

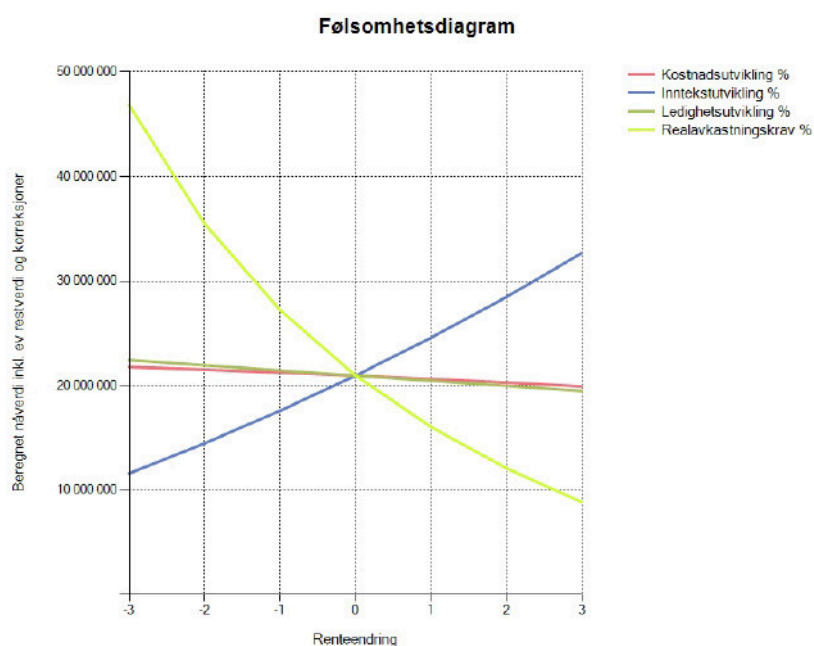
Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1592 (snr: 1)  
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE  
 Adresse: St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

Witek AS  
 Vestrevei 1, 1710 SARPSBORG  
 Telefon: 69 14 80 00



## 5.4 Følsomhetsanalyse

**Metode:** Som man ser av sensitivitetsanalysen nedenfor er det to faktorer som virker sterkt inn på verdien av eiendommen og det er inntekter og diskonteringsrenten eller yield om man vil. Følsomhetsdiagrammet viser hvordan små endringer i disse to faktorene påvirker sluttresultatet og kan endre bildet betydelig både positivt og negativt.



**Kommentar:** Som man ser av diagrammet, så vil realavkastningskravet (yield) ha stor innvirkning på verdien. Vi har i verdianalysen ikke beregnet tap ved ledighet. Dette har vi regnet inn i realavkastningskravet. Dette kan være noe optimistisk sett i forhold til at det fremover forventes renteøkninger, men vi antar at dette fanges opp av risiko for renteglidningen på 2,5%, slik at vi får realistiske markedsverdier.



# Vedlegg



Plan 1. etg.  
 Basert på som bygget 17.01.2020  
 med tilføyelser, ikke i malketokk.  
 Ikke kontrollert - avvik kan forekomme.  
 ERN, 25.10.2023



Plan UD  
 Basert på som bygget 17.01.2020  
 med tilføyelser. Ikke i målestokk.  
 Ikke kontrollert - avvik kan forekomme.  
 ERN, 25.10.2023



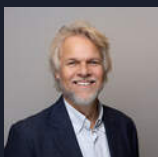


Tegnforklaring

	Område for planforslag		Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Grense for planforslag		Støysone - Gul sone iht. T-1442
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Båndlegging etter lov om kulturminner
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Videreføring av reguleringsplan
	Konsentrert småhusbebyggelse	<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12-5 NR.)</b>	
	Blokkbebyggelse		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Område for kontor		Bestemmelseområde
	Område for industri/lager	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>	
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune,)		Sikringszonegrense
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Støysonegrense
	Offentlig administrasjon		Båndlegginggrense nåværende
	Hotell med tilhørende anlegg		Detaljeringgrense
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Bestemmelsegrense
	Kjøreveg		Regulerthøyde
	Annen veggrunn	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>	
	Gang-/sykkelveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Gangveg		Planens begrensning
	Gatetun		Faresonegrense
	Parkeringsplass		Formålsgrense
	Jernbane		Regulert tomtegrense
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Eiendomsgrense som skal oppheves
	Park		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
<b>Reguleringsplan-Faresområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Byggegrense
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)		Byggelinje
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Planlagt bebyggelse
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Bebyggelse som inngår i planen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verk		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulert senterlinje
	Bevaring av bygninger		Frisiktslinje
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Regulert kantkjørebane
	Fellesområder		Regulert støyskjerm
	Felles avkjørsel		Måtelinje/Avstandslinje
	Felles gangareal		Stenging av avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Avkjørsel
	Felles lekeareal for barn		Innkjøring
	Felles gårds plass		Utkjøring
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Eksisterende tre som skal bevares
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Påskrift feltnavn
	Bolig/Forretning		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Bolig/Forretning/Kontor		Påskrift areal
	Bolig/Kontor		Påskrift utnyttning
	Forretning/Kontor		Påskrift bredde
	Kontor/Industri		Påskrift plantilbehør
	Annet kombinert formål		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.led)</b>		<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Grense for bevaringsområde		Eiendomssteig
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR.)</b>			Eiendomsgr 30 cm eller bedre
	Boligbebyggelse		Eiendomsgr 30 cm til 2 m
	Sentrumsformål		Eiendomsgr 2 m eller dårligere
	Barnehage		Eiendomsgrense fiktiv
	Renovasjonsanlegg	<b>Bygninger</b>	
	Uteoppholdsareal		Bygningsdelelinje
	Lekeplass		Grunnmur
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			Taksprang Bunn
	Veg		Bygning - Boligbygg
	Kjøreveg		Annen bygning
	Fortau		Takriss
	Gang/sykkelveg		Takoverbygg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Takoverbygg kant
	Annen veggrunn - grøntareal		Trapp inntil bygg, kant
	Kollektivholdeplass		Veranda
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Bygningslinje
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.)</b>			Taksprang
	Grønnstruktur		Mønelinje
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</b>			Låvebru
	Faresone - Ras- og skredfare		Bygningsbru
	Sikringszone - Frisikt		Annen næring
			Fiskeri og landbruk



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Svein Andre Eng**

Daglig leder

90 82 02 35

[svein.eng@proaktiv.no](mailto:svein.eng@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, [borg@proaktiv.no](mailto:borg@proaktiv.no)