

# TAKSTDOKUMENT

**Bryggeriveien 7, 1727 SARPSBORG**

Gnr 1: Bnr 1817

3003 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Claus Norsted**

Telefon: 901 72 410

E-post: [ing@norsted.no](mailto:ing@norsted.no)

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Ing Norsted AS

**Rokkeveien 83, 1763 HALDEN**

Telefon: 901 72 410

Organisasjonsnr: 877 461 602



Dato befaring: 17.10.2023  
Utskriftsdato: 24.10.2023  
Dato verdisetting: 24.10.2023  
Oppdrag nr: 230931



# 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
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Kontorbygning- tidligere fengsel	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	10

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:** Eiendommen er bebygget med et fengsel og det må påregnes en del utbedringer/oppgraderinger for å kunne benytte eiendommen til normalt tjenesteyting. I tillegg er det båndlegginger i forhold til InterCity trace og grunnforhold som må kartlegges før det vil tillates byggearbeider på eiendommen. Det er vurdert at noen kan være interessert i å ta risikoen med disse forholdene og således kunne være villig til å betale mer enn ren avkastningsverdi, på grunn av sentral beliggenhet og mulig endret formål.

**Kunde:** Sarpsborg kommune  
Bryggeriveien 7, 1727 SARPSBORG

**Formål med taksten:** Verditakst av næringseiendom - Markedsverdi

**Egne forutsetninger:** En verditakst for en næringseiendom er ingen teknisk dyptgående kontroll av bygningene, men synlige feil og mangler er kommentert. Bygningene er ikke kontrollmålt med tanke på lodd og vater. Videre er det kun foretatt en utvendig visuell besiktigelse av tekniske anlegg (pipe, el, VVS, røranlegg m.m.). Bygningene har mange svakheter/mangler i forhold til dagens regelverk, da den er bygget mens andre krav var gjeldende, samt at produkter har blitt utviklet til bedre kvaliteter. Dette gjelder blant annet isolering, tetthet m.m. Det kan også være skjulte svakheter/feil i konstruksjonene som ikke kan oppdages uten åpning/avdekking av konstruksjonene. Det er ikke opplyst om pålegg/påbud fra offentlig myndighet eller andre svakheter, utover de som er omtalt i rapporten. Generelt bør dette avklares ved eventuell overdragelse.

### Markedsverdivurdering

Eiendommen er bebygget med et fengsel og det må påregnes en del utbedringer/oppgraderinger for å kunne benytte eiendommen til normalt tjenesteyting. I tillegg er det båndlegginger i forhold til InterCity trace og grunnforhold som må kartlegges før det vil tillates byggearbeider på eiendommen. Det er vurdert at noen kan være interessert i å ta risikoen med disse forholdene og således kunne være villig til å betale mer enn ren avkastningsverdi, på grunn av sentral beliggenhet og mulig endret formål.


**Verdi:** **Kr. 4 000 000**

**Dato verdisetting:** 24.10.2023

**Takstingeniør:** **Claus Norsted Tlf.: 901 72 410**

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).

HALDEN, 24.10.2023



Claus Norsted  
Telefon: 901 72 410

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Brannteknisk rapport			Fremvist	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Elendommen har vært i bruk som fengsel og det er ikke foretatt endringer etter at fengslet ble besluttet lagt ned. Bygningen består av 2 etasjer med celler og diverse fellesrom, samt en tidligere bestyrerleilighet som er omgjort til fellesrom.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Det skal ansettes markedsverdi for eiendommen slik den fremstår i dag med dagens formål offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanen.
<b>Kunde:</b>	Sarpsborg kommune Bryggeriveien 7, 1727 SARPSBORG
<b>Formålet med oppdraget</b>	Kartlegge markedsverdi for interne vurderinger av fremtidig bruk.
<b>Standarder/retningslinjer som legges til grunn</b>	EVS - European Valuations Standard og Norsk takst rutiner og retningslinjer for næringstaksering.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Takstingeniør, bygningsingeniør og økonom. Sertifisert i Norsk takst med sertifikater innen bolig-, næring- og landbrukstaksering samt skadetaksering og skjønn. Recognised European Valuer av Tegova. Har arbeidet som takstmann på fulltid siden 1992.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 17.10.2023 Bård Andersen. Sarpsborg kommune.
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>



## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Adkomst</b>	Offentlig vei
<b>Vann</b>	Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
<b>Avløp</b>	Offentlig tilknytning via private stikkledninger.
<b>Kommuneplan</b>	<p>Avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanen.</p> <p>Eiendommen ligger innenfor båndleggingsområdet for utbygging av InterCity Rolvsøysund-Borg Bryggerier og InterCity og fv.118 ny Sarpsbru med begrensningene/usikkerhetene som dette gir.</p> <p>I tillegg ligger syd-vestre hjørnet av eiendommen innefor hensynsone Høyspent (ved trafostasjon), Flomfare (ned mot Glengshølen og Ras og skredfare.</p> <p>Eiendommen ligger innenfor et område registrert med lav kvikkleirefare (GLengshølen (faresone 10-6) faregrad.</p> <p>Eiendommen ligger innenfor støysoner, både lav og høyt fra både Bryggeriveien og lavt for Oppsundveien og jernbanen.</p>

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3003 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 1817
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	4 341 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelen
<b>Hjemmelshaver:</b>	Sarpsborg kommune
<b>Adresse:</b>	Bryggeriveien 7, 1727 SARPSBORG

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens anvendelse</b>	Tomten er bebygget, samt asfaltert gårdplass og hage med gressplen.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Det er i følge kommunens tiltaksanalyse kvikkleirefare lav og randmorene. Dette må undersøkes/avklares nærmere før man kan plalegge utbygginger/endringer.
<b>Topografi, utsikt, sol, skygge</b>	Eiendommen ligger høyt i forhold til Oppsundveien/Glengshølen og har således god utsikt mot øst og gode solforhold.
<b>Miljø og forurensning</b>	<p>Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens eller tidligere virksomhet skal ha medført forurensning i grunnen.</p> <p>Det er ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko.</p> <p>Eventuelle saneringsarbeider som skulle bli nødvendig etter eventuelle forurensninger er ikke vurdert i forbindelse med avholdelse av taksten.</p>
<b>Utbyggingspotensiale/begrensninger</b>	<p>For å kunne utvikle eiendommen må følgende forhold være avklart/kartlagt:</p> <p>Båndlegging ny jernbane.</p> <p>Det er potensiale for utbygging/omgjøring dersom hensynsonene og begrensningene som ligger i kommuneplanen kan tilfredsstilles/godkjennes av båndleggende part, er det mulig med en utbygging.</p>

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

**Områdene rundt** Eiendommen ligger sentralt like utenfor Sarpsborg sentrum ved Bryggeriveien, en av adkomstveiene fra boligområdene nord/vest for eiendommen.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Kontorbygning- tidligere fengsel

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1965 Kilde: i følge eier  
**Tilbygg:** År: 1991 Tilbygget 4 nye celler, diverse rom, ca 185 m<sup>2</sup>  
**Tilbygg:** År: 2017 Tilbygg/ombygging besøksrom, mottaksrom HC toalett m.m.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller/underetasje	600	530	Ganger, celler tekniske rom, oppholdsrom, treningsrom og toaletter/dusj.
1. etasje	670	600	Ganger, celler, oppholdsrom, kontorer treningsrom og toaletter/dusj og strømaggregatrom
Loft			Kaldtloft
Sum bygning:	1 270	1 130	

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Drenering

Opprinnelig drenering, trolig fornyet endret ved ombygginger.  
Drenering nærmer seg normal forventet levetid.

##### Grunn og fundamenter

Trolig støpte betongfundamenter på faste utgravde masser.

##### Grunnmurskonstruksjon

Støpte murer fra de forskjellige byggetrinnene. Malte murer,

##### Ytterveggskonstruksjon

Støpte murer fra de forskjellige byggetrinnene. Malte murer,  
Noe trevegger i hovedinngang m.m., kledd med overflatebehandlet tømmermannspanel.

##### Utvendige dører og vinduer

Vinduer og dører av tre i malt utførelse. Leddheiseporter.  
Vinduer og dører fra byggeperiodene og har lav isolasjonsverdi.

##### Takkonstruksjon

I følge eier er takkonstruksjonen av tre opp et betongdekke.  
Takstolkonstruksjon med undertaktekking og metallplatertekking, renner og nedløp.

##### Terrasser og balkonger

Terrasse utenfor tidligere bestyrerbolig med tretrem med murt rekkverk. SLitt tretrem

##### Etasjeskillere

Støpte betongdekker med gulv på grunn og frittstående dekker mellom etasjene og mot loft.

##### Innvendige overflater gulv

Stort sett belegg, noe malt betong og fliser på våtrom.

### **Innvendige overflater vegg**

Stort sett malte flater, noe fliser i våtrom.

### **Innvendige overflater himling**

Malte flater.

### **Kjøkkeninnredning**

Stor moderne kjøkkeninnredning i fellesrom.

### **Sanitær primæranlegg**

Opprinnelig røranlegg for vann- og avlløp.  
Opprinnelige rør nærmer seg normal forventet levetid.

### **Piper/skorsteiner/ildsteder**

Teglsteinspipe med opprinnelig fyr tilkoblet.  
Fyr må dokumenteres ombygget til bioolje eller ikke benyttes.

### **Ventilasjon primæranlegg**

Delvis ventilasjonsanlegg, i nyere del av bygget.

### **Elektrisk primæranlegg**

Normalt elanlegg fra byggeperiodene, delvis oppgradert.

### **Varme generelt**

Oppvarming med sentralfyrt vannvarmefordelingsanlegg med radiatorer.  
Oljefyr og elektroikolbe som varmekilder.

### **Generell terrengbehandling**

Asfaltert gårdsplass, både utenfor og innenfor gjerde, samt gressplen.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

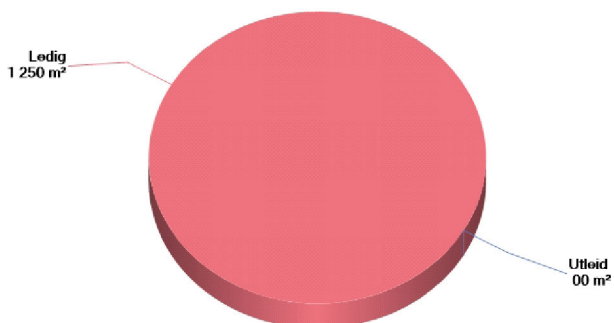
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Kontorbygning- tidligere fengsel</b>											
<b>-Kontor</b>											
Ledig areal	U+1.etg	1250 m <sup>2</sup>						400	500 000	1/2025	100
<b>-Parkeringsplasser utvendig</b>											
Ledig areal	På terreng	15 stk						5 000	75 000	1/2025	100
Sum:									575 000		
<b>Total:</b>									<b>575 000</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

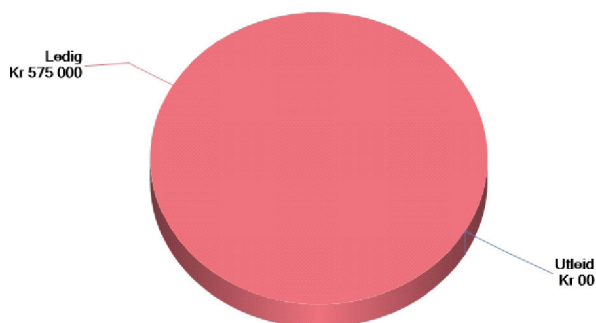
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Kontorbygning- tidligere fengsel</b>											
<b>-Ledig</b>											
Ledig areal	U+1.etg	1250 m <sup>2</sup>						400	500 000	1/2025	100
Ledig areal	På terreng	15 stk						5 000	75 000	1/2025	100
Sum:									575 000		
<b>Total:</b>									<b>575 000</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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





## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Markedsutsikter

I dagens marked er det begrenset med interensenter for næringseiendommer og således et noe tyngre marked å få solgt eiendommen, spesielt utviklings/ombyggingseiendommer.

## 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
Kontor				1 250	400	500 000
<b>Sum</b>				<b>1 250</b>		<b>500 000</b>

Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Parkeringsplasser utvendig				15	5 000	75 000
<b>Sum</b>			<b>0</b>			<b>75 000</b>
<b>Total</b>						<b>575 000</b>

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	575 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	30 000
Kommunale avgifter	50 000
Forvaltning, drift og vedlikehold	200 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>295 000</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 4 341,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 4 341,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 4 500 000

Verdi tomt: 4 500 000

### 5.2 Teknisk verdi

#### Kontorbygning- tidligere fengsel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 40 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 18 000 000

**Sum teknisk verdi – Kontorbygning- tidligere fengsel 22 000 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 22 000 000**

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv. 2,0% og 1%), fast ihht. instruks. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1,0-2,0%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0-2,0%). Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0-4%)

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 4,50 %

- Inflasjon: 2,00 %

**Realrente, avrundet: 2,50 %**

Objektrisiko 1,00 %

Markedsrisiko 1,70 %

Eiendomsrisiko 1,80 %

Renteglidning 2,00 %

**Realavkastningskrav: 9,00 %**

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 1817  
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE  
Adresse: Bryggeriveien 7, 1727 SARPSBORG

Ing Norsted AS  
Rokkeveien 83, 1763 HALDEN  
Telefon: 901 72 410



## Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	295 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 295 000 ) når realrenten er 9,00%	3 277 778
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 277 778
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 280 000</b>