

VERDIVURDERINGSRAPPORT

MOLANDSMOEN 10

Gnr. 38, bnr. 80 i Fyresdal kommune

Telemark Bilruter Eigedom AS

23.10.2026

INNHOLD

1. Sammendrag 3
2. Mandat 3
2.1 Oppdragsgiver 3
2.2 Mandat- og formålsbeskrivelse 3
2.3 Forutsetninger 3
2.4 Habilitet 3
2.5 Sertifisering og markedsverdi definisjon 4
3. Generell informasjon 4
3.1 Grunnlagsinformasjon 4
3.2 Befaring 4
3.3 Eiendomsinformasjon 4
4. Beskrivelse av eiendommen 5
4.1 Eiendommen 5
4.2 Bygningsbeskrivelse 6
4.3 ESG / Energiforbruk / Energimerke 6
4.4 Reguleringsplan 7
4.5 Kommuneplan 7
5. Leie og leievurderinger 8
5.1 Leieforhold 8
6. Verdivurdering 8
6.1 Yield / avkastningskrav 8
6.2 Nettopkapitaliseringsmetoden 8
6.3 Kontantstrømsmetoden 8
6.4 Verdivurdering av tomt 9
6.5 Verdikonklusjon 9
7. Ansvarsforhold 9

1. SAMMENDRAG

Q4 Næringsmegling AS er engasjert av Telemark Bilruter Eigedom AS v/ Hans Olav Omtveit til å gjennomføre en uavhengig verdivurdering av eiendommen Molandsmoen 10 i Fyresdal kommune.

Formålet med verdivurderingen er finansiering.

Eiendommen er vurdert til:

NOK 4.000.000,-

2. MANDAT

2.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver for denne verdivurderingen er Telemark Bilruter Eigedom AS v/ Hans Olav Omtveit (Oppdragsgiver).

2.2 Mandat- og formålsbeskrivelse

Q4 Næringsmegling AS (Q4NM) rådgiver er engasjert av Oppdragsgiver til å gjennomføre en uavhengig verdivurdering av Molandsmoen 10 i Fyresdalkommune. (Eiendommen).

Formålet med verdsettelsen er finansiering eller salg.

2.3 Forutsetninger

Det forutsettes at:

- *Oppdragsgiver har gitt korrekte opplysninger om Eiendommen og at det ikke er åpenbare forhold med Eiendommen som ikke er oppgitt til Q4 Næringsmegling*
- *Denne verdivurdering kun benyttes iht. avtalt formål. Ved bruk i andre sammenheng skal dette avklares med Q4NM*
- *Bebyggelsens oppgitte arealer er korrekt og kontrollmåles ikke av Q4NM*
- *Eiendommen er vurdert til brutto markedsverdi og det er ikke gjort fradrag for eventuell gjeld, skattemessige forhold eller andre økonomiske forhold*
- *det er ikke tatt hensyn til eventuell forurensning i grunnen. Oppdragsgiver opplyser at de ikke er kjent med at det foreligger forurensning av grunnen*
- *Grunnbok og servitutter er ikke kontrollert av Q4NM*
- *At dagens bruk av bebyggelse er godkjent og ikke kontrollert lovlighet av Q4NM*

2.4 Habilitet

Rådgiver / verdivurderer i Q4NM har ikke relasjoner til parter i saken som kan utgjøre habilitetsproblemer ved å utføre en uavhengig verdivurdering av eiendommen.

2.5 Sertifisering og markedsverdi definisjon

Q4 Næringsmegling er medlem av den nasjonale verdivurderingsorganisasjonen Norsk Takst og innehar sertifiseringen Recognised European Valuer (REV) og verdivurdering av næringseiendom. Vi benytter European Valuation Standards definisjon av markedsverdi:

> *"Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang."*

European Valuation Standards, 9th Edition - 2020

3. GENERELL INFORMASJON

3.1 Grunnlagsinformasjon

Denne verdivurderingen baserer seg på informasjon mottatt fra oppdragsgiver og annen offentlig tilgjengelig informasjon. Kilder til informasjon er blant annet kartutsnitt, reguleringsplaner og Q4NMs database over transaksjoner og leieprisstatistikk.

- Reguleringsbestemmelser med kart innhentet fra Fyresdal kommunes hjemmeside
- Grunnboksutskrift
- Opplysninger om leieforhold på eiendommen fra Oppdragsgiver

3.2 Befaring

Eiendommen er ikke besiktiget, men bilder er fremlagt

3.3 Eiendomsinformasjon

Eiendommene som verdivurderes i denne rapporten har følgende informasjon.

Adresse	Molandsmoen 10	**Hjemmelshaver**	Telemark Bilruter Eigedom AS
	3870, Fyresdal	**Organisasjonsnummer**	918 644 040
Matrikkel	Gnr. 38, bnr. 80	**Kommune**	Fyresdal
Tomteareal	3.374,5 m^2		
Tomten er opparbeidet og asfaltert			

4. BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

4.1 Eiendommen

Den vurderte eiendommen er et bygg hvilerom og sanitær samt carport/halvtak til parkering i Molandsmoen Industriområde. Omkringliggende bebyggelse er for det meste næring.

Eiendommene er markert på kartene under.





4.2 Bygningsbeskrivelse

Bygningsareal m² BTA	Enkelt bygg m/carport	ca. 235 m²
Byggeår	Antatt 2005	
Beskrivelse	Bygning på ett plan med oppholdsrom, sanitærrom og tilliggende garasje og stor carport. Antatt oppført med bærende konstruksjoner i tre og betong. Fasader forblendet med tre kledning.	
Enkel vurdering av bygningsmassens tilstand	Eiendommene fremstår som normalt vedlikeholdt og fremstår med ordinær standard.	
Fremtidige investeringer / CAPEX	Ikke oppgitt eller vurdert.	

4.3 ESG / Energiforbruk / Energimerke

ESG (Environmental, Social, Governance) og er et bærekraftbegrep som omfatter miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring. Bærekraft er spiller en stadig viktigere rolle for eiendomsbransjen, som står for en stor andel av energiforbruk verden over. Det stilles allerede visse ESG-krav vedrørende eiendom, noe som er forventet å strammes ytterligere inn i tiden fremover.

I Norge legges det særlig vekt på BREEAM klassifisering og energimerking. I 2010 ble energimerking obligatorisk for alle nybygg og for alle som skal selge eller leie ut boliger eller næringsbygg i Norge. I tillegg skal alle næringsbygg over 1 000 m2 alltid ha gyldig energiattest.

Energiforbruk årlig	Ikke oppgitt
Primæroppvarming	Elektrisk
Energimerke	Ikke oppgitt



4.4 Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til Industri i eldre reguleringsplan for «Molandsmoen Industriområde». Reguleringsplanen er fra 17.06.2004

Utsnitt fra plankartene er vist nedenfor.



4.5 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel for Fyresdal kommune 2014-2026 er eiendommen avsatt til «næringsbebyggelse – NÆ066». Kommuneplanen er sist revidert i 13.04.2026. Se kommuneplankart under.



5. LEIE OG LEIEVURDERINGER

5.1 Leieforhold

Eksisterende leie utgjør som følger jfr. informasjon fra oppdragsgiver:

VY Buss AS	løper til 31.06.2038,	årlig leie NOK 180 000
Annette Lund	Løper m/3 mnd. oppsigelse	årlig leie NOK 18 000
Sum leie		**NOK 198 000,-**

Leiekontraktene synes å være lave i forhold til økende interesse for område, se*

Årlig leie (brutto)				198 000
Antatt arealledighet / leiesvikt i %	0			-
Redusert brutto leie				198 000
Eierkostnader NOK per m² :	118	m²: 235	14,0 %	27 720
Netto årlig leie (avrundet)				170 000

Eierkostnader

Årlig eierkostnader er vurdert til 14% som utgjør ca.kr. 28.000,-.

6. VERDIVURDERING

6.1 Yield / avkastningskrav

Avkastningskravet som benyttes i nettokapitaliseringsmetoden vurderes ut ifra eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kontraktens lengde og kvalitet, samt det generelle eiendomsmarkedet.

6.2 Nettopkapitaliseringsmetoden

Ved vurderinger med løpende leiekontrakter er det vanlig å benytte nettokapitaliseringsmetoden ved verdsettelse av eiendommen. Metoden baseres på markedsleien som vil kunne oppnås gitt ledige arealer i eiendommen i dagens marked.

Metoden benytter den totale markedsleien eiendommen kan oppnå i dagens marked, trekker fra normale eierkostnader for deretter å finne verdien av denne netto inntjeningen pr år gitt et vurdert avkastningskrav.

Verdien vi da kommer frem til tar ikke hensyn til den mindreleien (gitt stigende leiemarked) som eiendommen generer pr i dag på løpende leiekontrakter. Av den grunn vil mindreleien bli trukket fra verdien av netto markedsleie ved eiendommen. I tillegg justeres det for leietakertilspasninger, ledighet og andre eventuelle investeringer i eiendommen.

Dette utgjør nettokapitaliseringsverdien ved eiendommen.

6.3 Kontantstrømsmetoden

Som ved nettokapitaliseringsmetoden er det vanlig å benytte denne verdsettelsesmetoden ved eiendommen som genererer en inntekt pr i dag. Den skiller seg fra nettokapitaliseringsmetoden i det at metoden kartlegger alle inntekter samt utgifter i et gitt tidsperspektiv (ofte 10, 15 eller 20 år).

Man finner da netto inntekter (brutto husleie - utgifter) ved eiendommen pr år. Ved denne metoden finner vi nåverdien av denne inntjeningen basert på et avkastningskrav (som baseres på samme forutsetninger som ved nettokapitaliseringsmetoden) pluss inflasjonen (ofte konsumprisindeksen grunnet KPI justerte leieinntekter).

Nåverdien av denne kontantstrømmen samt nåverdien av en sluttverdi (i år 10, 15 eller 20 avhengig av tidsperspektiv), utgjør kontantstrømsverdien av eiendommen. Det benyttes som hovedregel en kontantstrømsoppstilling som strekker seg utover den lengste inngåtte kontrakten slik at man alltid får hensyntatt markedsleie etter kontraktsutløp i verdsettelsen.

Vi benytter ingen av nevnte verdivurderingsmåter da vi mener tomten har en større verdi arealmessig enn utleiemessig p.t.

***Dette har sammenheng med den enorme økonomiske og industrielle satsingen rundt** etableringen av et hyperskala datasenter **på Molandsmoen. Dette prosjektet, som utvikles av det amerikanske selskapet EdgeConneX i Myldr Energipark, har skapt en voldsom optimisme. Store datasenter som medfører massiv vekst i arbeidsplasser og store genrelle ri**ngvirkninger for næringslivet: **Det ventes en voldsom etterspørsel etter lokale tjenester innen bygg, anlegg, elektro, transport og drift. Dette påvirker verdien på tomter i området.**

6.4 Verdivurdering av tomt

En tomts verdi bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er beliggenhet, bebyggbarhet, utviklingspotensial og størrelse. Tomteverdi for næringseiendom beregnes gjerne etter to metoder; den såkalte tomteprisbelastningsmetoden og/eller tomtearealmetoden.

Vi har lagt tomtearealmetoden til grunn for denne verdivurderingen.

Tomtearealmetoden, angir verdi pr. m2 tomt basert på referansesalg/sammenlignbare salg og gir en indikasjon på hvilken pris som kan forventes oppnådd for eiendommen. Markedsverdien på en tomt varierer tradisjonelt mye, og det er ofte spesielle interesser som ligger til grunn for en transaksjon. Man ser på det generelle strøksprisnivået i området og eventuelt den spesielle bruk eiendommen har som utviklingsområde.

6.5 Verdikonklusjon

Basert på eiendommens beliggenhet og sammenlignbare transaksjoner er eiendommens verdi vurdert til:

NOK ca. 1.200,- per m² tomt (se*)

Eiendommen/tomten er vurdert til:

NOK 4.000.000,-

7. ANSVARSFORHOLD

Q4NM plikter å gjøre sine vurderinger etter beste evne og overbevisning, og vil basere sine vurderinger på modeller og antakelser som er kjent i markedet. Q4 Næringsmegling AS kan ikke ta ansvar for feil eller mangler i informasjonsgrunnlaget, eller eventuelle misforståelser som kan oppstå.

Oppdragsgiver plikter å sette seg grundig inn i innleverte vurderinger, og gi tilbakemeldinger dersom feil eller misforståelser har oppstått.

Q4 Næringsmegling AS



Rune Tveiten
Seniorrådgiver / Partner