



---

## Verdivurdering

Verdivurdering Raulandsvegen 1703, Vinje kommune

Verdivurderingsdato: 21.01.2026

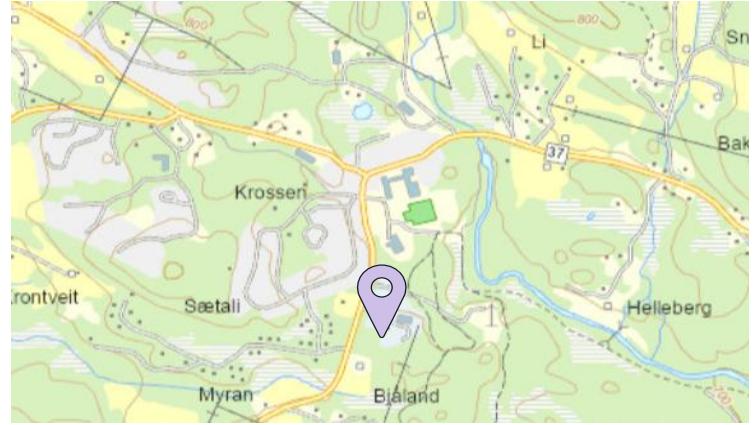
REALNOR

Utarbeidet for Allstad AS

---

**Verdivurdering Raulandsvegen 1703**

**Markedsverdi mNOK 6,9**



**Nøkkelinformasjon**

Adresse:	Ringvegen 29	Eiendomstype:	Festetomt
Gnr./bnr.:	147/2/1, 3, 4, 5, 7, 12, 13	Tomteareal:	32 958 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Allstad Grunneiendom AS	Areal eksisterende bebyggelse:	n/a
Oppdragsgiver	Allstad AS	Regulering:	Industri/lager og forretning/kontor/industri
Befaring:	Ikke befart	Kommuneplan:	Kommuneplan - senterområde

**Sammendrag**

Eiendommen er beliggende øst i Vinje kommune i tettstedet Rauland. Nærmere bestemt ligger eiendommen i et næringsområde langs fylkesvei 37, syd i sentrumsområdet av Rauland.

Eiendommen er uregulert, men avsatt til nåværende næringsvirksomhet. Basert på eiendommens beliggenhet og tillatte formål for næringsvirksomhet anser vi at den mest hensiktsmessige utnyttelsen av eiendommen er til lager- og industriformål. Da tomten er bortfestet skal den vurderes som ubebygget og uten påstående festeforhold. Investeringer som fester har foretatt skal komme til fradrag.

Eiendommen er eid av Allstad Grunneiendom AS og skal inngå i et makeskifte med del av en eiendom med gnr./bnr. 140/4, eid av Vinje kommune. Eiendommen skal vurderes slik den står i dag basert på dagens regulering.

**Utviklingspotensial**

Type utnyttelse	n/a	Utviklingspotensial næring m <sup>2</sup> BTA	6 565 m <sup>2</sup>
Maksimal utnyttelse	n/a	Utviklingspotensial bolig m <sup>2</sup> BRA-i	n/a
Sum utviklingspotensial m <sup>2</sup> BTA	6 565 m <sup>2</sup>	Antall parkeringsplasser (bolig/næring)	25

Type	Enhet	Antall	Markedsleie per enhet	Eierkostnad per enhet	Forventet yield	Verdi per enhet	Entreprise-kostnad	Sum byggekostn	Profitt før tomtekjøp
Industri	BTA	6 088 m <sup>2</sup>	1 250	63	7,00 %	16 964	12 000	14 340	2 624
Industri/Forretning	BTA	478 m <sup>2</sup>	1 400	70	7,00 %	19 000	13 250	15 834	3 166

Type	Byggestart	Inntekt start	Byggeslutt	Byggeperiode	Avkastning før tid	Real disk. rente	Verdi per enhet	Sum verdi
Industri	01.07.2026	01.07.2026	31.12.2027	18 mnd.	10,00 %	4,50 %	1 021	6 215 959
Industri/Forretning	01.07.2026	01.07.2026	31.12.2027	18 mnd.	10,00 %	4,50 %	1 358	648 610

**Konklusjon**

Sum verdi	mNOK		
Profittsplitt	60,7 %	Tomteverdi bolig (BRA-i)	
Avkastning investert kapital	10,4 %	Tomteverdi næring (BTA)	1 046
Risikomargin	9,5 %	Annet (inkl. leieinntekter frem til utvikling)	n/a
Realavkastning (IRR)	0,0 %	Sum tomteverdi per m <sup>2</sup> tomt	208

## Innledning

---

### Mandat

Realnor Property Advisors AS (heretter Realnor) har på vegne av Allstad AS (heretter oppdragsgiver) utført påfølgende verdivurdering av eiendommene med matrikelbetegnelse gnr. 147, bnr. 2, fnr. 1, 3, 4, 5, 7, 12 og 13 i Vinje kommune. Eiendommene skal vurderes samlet og er derfor heretter omtalt som eiendommen.

Oppdraget er å fastsette eiendommens normale markedsverdi slik den fremstår i dag forutsatt ubebygget og uten påstående festeforhold. Det skal ses bort fra verdiendringer som fester har tilført tomten. Vurderingen skal foretas i forbindelse med et mulig makeskifte.

Eiendommen er ikke befart i forbindelse med dette oppdraget.

### Markedsverdi

Normal markedsverdi er definert som: det beløp som det er påregnelig at eiendommen på verdivurderingstidspunktet kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom en villig kjøper og en villig selger etter at eiendommen har blitt tilfredsstillende markedsført og hvor partene hver for seg har handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Markedsverdien er beregnet som brutto eiendomsverdi og det er ikke medtatt fradrag for kjøps- og salgsomkostninger og/eller latent skatt.

### Uavhengighet og kompetanse

Det bekreftes at Realnor er kvalifisert for formålet med denne verdivurderingen og retter seg etter kravene om uavhengighet og objektivitet og at vi ikke har noen interessekonflikt ved å handle på deres vegne som eksterne verdivurderere.

### Begrensninger

Verdivurderingen er utarbeidet på vegne av oppdragsgiver. Det er ikke tillatt å dele eller publisere hele eller deler av verdivurderingen til tredjeparter uten skriftlig samtykke fra Realnor.

### Dokumentasjon og kilder

Verdivurderingen er basert på informasjon vi har mottatt fra oppdragsgiver, samt markedsinformasjon som Realnor besitter. Det forutsettes at mottatt skriftlig og muntlig informasjon er korrekt.

### Andre forutsetninger

Om ikke annet er spesifikt beskrevet i rapporten, har vi forutsatt at:

- Eiendommen er fri for heftelser.
- Det ikke er tinglyste servitutter, refusjonskrav eller lignende som kan ha en negativ innvirkning på eiendommens verdi.
- Bygningene er oppført og benyttet i henhold til lov og forskrifter og i henhold til tillatelser gitt av plan- og bygningsmyndigheter.
- Det ikke er unormale grunnforhold som kan påvirke eiendommens verdi i negativ retning mht gjeldende eller fremtidig bruk, utvikling eller verdi av eiendommen.
- Eiendommen er fri for råte, sopp og annet, konstruksjonsfeil, skadelige materialer og skjulte feil.

## Om Eiendommen

Gnr./bnr./fnr.	Hjemmelshaver	Fester	m <sup>2</sup> tomt
147/2/1	Allstad Grunneiendom AS	Vinje kommune	7 891 m <sup>2</sup>
147/2/3	Allstad Grunneiendom AS	Rauland Kranservice AS	1 098 m <sup>2</sup>
147/2/4	Allstad Grunneiendom AS	Rauland Kranservice AS	808 m <sup>2</sup>
147/2/5	Allstad Grunneiendom AS	Rauland Kraftforsyningslag SA	5 372 m <sup>2</sup>
147/2/7	Allstad Grunneiendom AS	Rauland Kraftforsyningslag SA	3 214 m <sup>2</sup>
147/2/12	Allstad Grunneiendom AS	VY Buss AS	996 m <sup>2</sup>
147/2/13	Allstad Grunneiendom AS	Totak Eiendom AS	13 579 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>			<b>32 958 m<sup>2</sup></b>

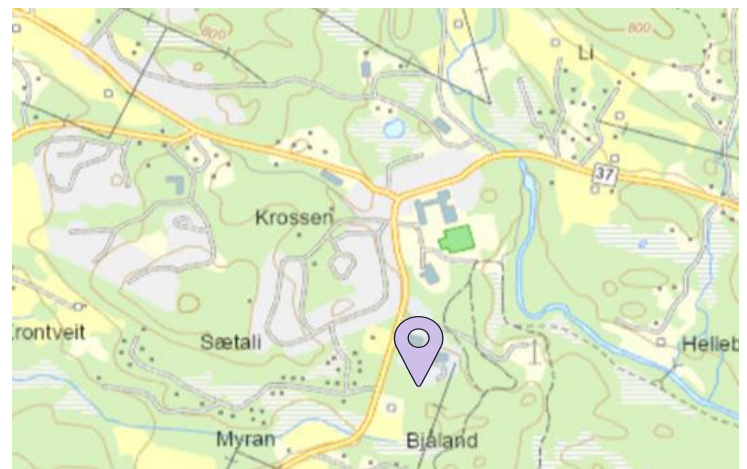
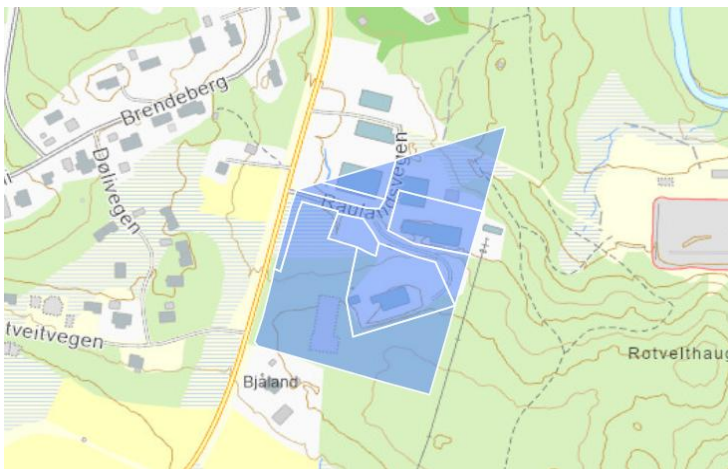
### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende øst i Vinje kommune i tettstedet Rauland. Nærmere bestemt ligger eiendommen i et næringsområde langs fylkesvei 37, like syd for Rauland. Omkringliggende bebyggelse er bestående av noe industri og lagereieendommer i tillegg til boligbebyggelse i form av småhus.

Det er enkel adkomst fra fylkesvei 37. Videre er det kort vei til ulike servicetilbud i Rauland sentrumsområde, samt offentlig kommunikasjon i form av buss som ligger langsmed eiendommen.

### Beskrivelse

Eiendommen består som tidligere nevnt av en rekke ulike tomter hvor flere av disse er bebygget med eldre industri- og lagerbebyggelse. Deler av terrenget rundt eksisterende bebyggelse er planert, men eiendommen har for øvrig relativt store høydeforskjeller og består av skogsarealer som er dels avskoget.



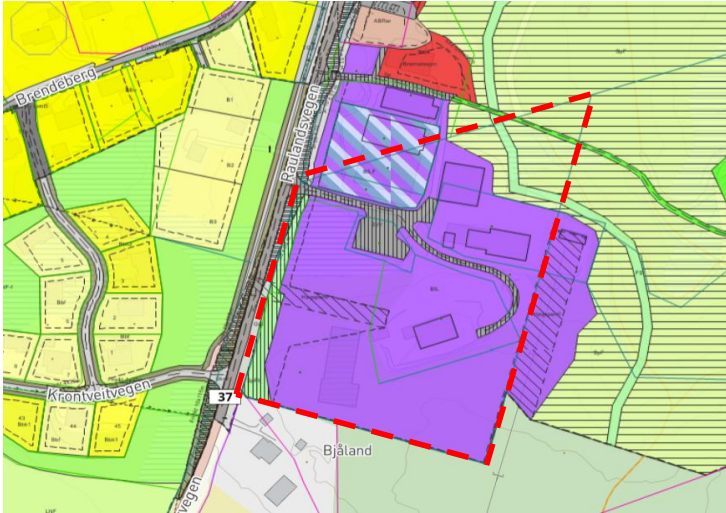
### Reguleringsforhold

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen Rauland sentrum, sist revidert 20.04.2021. Store deler av eiendommen er i planen del av felt BIL som er regulert til industri og lager. En del nordvest på eiendommen utgjør del av felt BILF som er regulert til industri, lager og forretning. Videre er den nordøstre delen av eiendommen regulert til friluftsområde, i tillegg til at deler av eiendommen er regulert til grøntbelte og privat vei. Over deler av eiendommen er det etablert en faresone for høyspent.

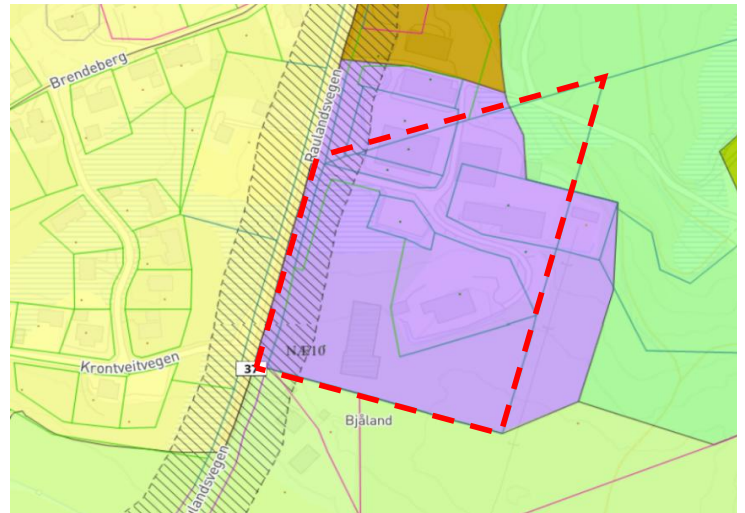
Maksimal tillatt gesimshøyde er 9,5 meter på felt BILF. Det er ingen ytterligere føringer på utnyttelsen. Videre tillates virksomheter som har både produksjon og detaljvarehandel som byggevare, elektriske etc., plasskrevende handel, treningssenter, bowling ol. Detaljvarehandel som dagligvare, klær, sport etc. er ikke tillatt.

Det skal opparbeides 2,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning. Det er ingen føringer for industri- og lagerbebyggelse.

I gjeldende kommunedelplan for Rauland er eiendommen avsatt til nåværende senterområde, men omfattet av område som er unntatt for rettsvirkning.



Reguleringsplan



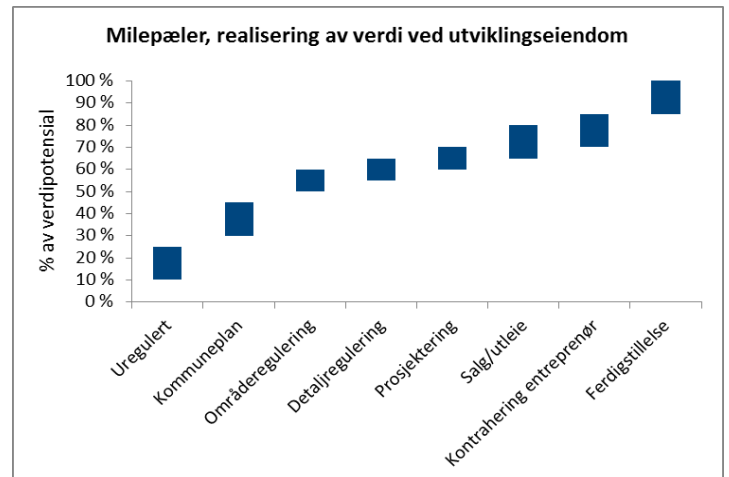
Kommuneplan

## Metode for verdivurdering

Verdivurderingen er utført basert på en kontantstrømsanalyse, hvor utbyggingspotensialet på eiendommen er kartlagt ut ifra gjeldende planer og føringer fra kommunen eller andre offentlige instanser. Verdiberegningen tar utgangspunkt i utbygger sitt krav til avkastning på investert kapital. Avhengig av risikoen i prosjektet er dette risikopåslaget normalt beliggende i nivå 10 til 18 %. Denne risikovurderingen avstemmes mot estimert profitt-splitt, hvor differansen mellom inntekter og kostnader skal deles mellom utbygger og grunneier, og benyttes til å foreta en nåverdiberegning for å hensynta tidsperspektivet for utviklingen.

Estimert byggestart er basert på eiendommens planstatus og eventuelle behov for offentlige tillatelser, prosjektering, kontrahering av entreprenører, anskaffe leietakere etc. Øvrig tidsaspekt ved utbyggingen er deretter vurdert i forhold til behovet og etterspørselen i markedet for den type utbygging som tillates på eiendommen.

Inntekter og kostnader som er relatert til utviklingen er basert på referanser i markedet og nøkkeltall som Realnor besitter. Tidsperspektivet er hensyntatt ved bruk av en nåverdibetraktning og alle inntekter og kostnader er neddiskontert med en valgt diskonteringsrente. Det foretas også en avstemming mot prosjektets dekningsgrad, hvor utbygger beregner en andel av totale inntekter i prosjektet som utviklingsgevinst. Også her vil kjøper kreve et større påslag, jo større risikoen er. Risikoen for utviklingseiendommer gjenspeiles blant annet ut ifra hvor i utviklingsfasen eiendommen er. Jo flere usikkerhetsmomenter som er avklart, jo nærmere kommer man det fulle verdipotensialet. Dette kan grovt skisseres som vist i illustrasjon til høyre.



Avslutningsvis måles verdivurderingen opp mot sammenlignbare transaksjoner i markedet for å avstemme om verdivurderingen virker tilforlatelig.

## Forutsetninger/Premisser

Det skal foretas en verdivurdering av eiendommene med matrikelbetegnelse gnr. 147, bnr. 2, fnr. 1, 3, 4, 5, 7, 12 og 13 i Vinje kommune. Tomtene er bortfestet og skal derfor vurderes som ubebygget og uten påstående festeforhold. Investeringer som fester har foretatt skal komme til fradrag. Eiendommen er eid av Allstad Grunneiendom AS og skal inngå i et makeskifte med del av en eiendom med gnr./bnr. 140/4, eid av Vinje kommune.

## Utbyggingspotensial

Eiendommen er som tidligere nevnt regulert til industri, lager og dels forretning. Det er få føringer på utnyttelse annet enn maksimalt tillatt byggehøyde for deler av området. En av eiendommene som er omfattet av samme bestemmelser som den angjeldende eiendommen har en %-BYA på ca. 37,5 %, ikke hensyntatt parkering. Erfaringsmessig er utnyttelsesgraden på denne type tomter fra 30 til 70 %-BYA. Dette er vesentlig høyere enn hva området har i dag, dog kan dette blant annet henføres til større ubebygde arealer.

Basert på ovennevnte samt øvrige utnyttelser i reguleringsplanen anser vi at det kan tillates relativt høy utnyttelse på eiendommen, men at topografien kan legge noen begrensninger for hva som er påregnelig. Vi har derfor lagt til grunn en bebyggelse med et areal tilsvarende 25 %-BYA. Basert på en overordnet oppmåling på offentlige kartsider har vi estimert at samlet tomteareal som kan henføres til feltene BIL og BILF er henholdsvis 1 910 m<sup>2</sup> og 24 350 m<sup>2</sup>. På felt BIL har vi lagt til grunn at det opprettes bebyggelse med formål industri- og lagervirksomhet og på felt BILF har vi lagt til grunn at det opprettes kombinerte industri- og forretningsarealer.

	BILF	BIL
Regulert tomteareal	1 910 m <sup>2</sup>	24 350 m <sup>2</sup>
%-BYA	25 %	25 %
<b>Maksimalt tillatt utnyttels</b>	<b>478 m<sup>2</sup></b>	<b>6 088 m<sup>2</sup></b>

## Inntekter

Leienivå for industri- og forretningsarealer avhenger av beliggenhet, standard, utforming, takhøyde, tilgang til veinett med mer. Basert på erfaringstall fra tilsvarende områder anser vi at normal markedsleie er i nivå mellom 700 - 1 000 NOK/m<sup>2</sup> BTA for industri og 1 000 - 1 300 NOK/m<sup>2</sup> BTA for industri- og forretningsformål. For nybygg oppnås noe høyere leier enn eldre bygg. Vi har derfor lagt til grunn en leie på 1 250 NOK/m<sup>2</sup> BTA for et nyoppført industribygg hensyntatt beliggenheten, dog forutsatt relativt høy standard og et bygg som er godt tilpasset bruker. For forretningsbygget har vi lagt til grunn en leie på 1 400 NOK/m<sup>2</sup> BTA, da dette bygget vil kunne ha mer fleksibel bruk og noe høyere byggekostnad.

Eierkostnadene er vurdert til 62,5 NOK/m<sup>2</sup> BTA for arealer henført til industri, og 70 NOK/m<sup>2</sup> BTA for forretning, tilsvarende 5,0 % av estimert markedsleie.

De mest attraktive industrieiendommene i Telemark oppnår en yield ned mot 7,0 % og basert på eiendommens beliggenhet, type bebyggelse med mer har vi vurdert at et nybygg på den angjeldende eiendommen kan oppnå en yield på 7,0 %, noe som gir følgende verdi:

Arealkategori	Leie per m <sup>2</sup> BTA	Eierkostnad per m <sup>2</sup> BTA	Netto leie per m <sup>2</sup>	Forventet yield	Verdi per m <sup>2</sup>	Areal m <sup>2</sup> BTA	Sum verdi arealformål
Industri	1 250	63	1 188	7,0 %	16 964	6 088	103 270 089
Industri/Forretning	1 400	70	1 330	7,0 %	19 000	478	9 072 500

Realnor registrerer løpende gjennomførte transaksjoner og et utvalg av sammenlignbare transaksjoner er i denne sammenheng som følger:

Beskrivelse	Område	Type	Leietaker	Dato	Yield	Verdi per m <sup>2</sup>
Spar Haukeli	Edland	Dagligvare	Spar	Q4 2024	konf.	7 500
Prestegardsvegen 24	Seljord	Industri	Grimstvedt	Q1 2023	konf.	6 224
Åse Stålekleivs Veg 10 A	Dalen	Industri	Mekan	Q3 2023	konf.	5 238
Sparebanken Din Seljord	Seljord	Forretning	Sparebanken Din m.fl.	Q4 2022	konf.	8 053

De ovennevnte tallene er basert på matrikkeldata og estimerte anslag på byggeareal. Det er således noe usikkerhet henført til eksakt nivå.

## Kostnader

Estimerte kostnader i prosjektet er sammensatt av flere elementer, som er nærmere beskrevet nedenunder.

Entreprisekostnaden er basert på nøkkeltall fra Holte prisbase og Norsk prisbok, samt informasjon vi besitter etter å ha fått innsyn i mange byggeprosjekter over tid. For det angjeldende prosjektet anser vi blant annet følgende referanseprosjekter som relevante:

Beskrivelse	Enhet	Mva.	Område	Byggestart	m <sup>2</sup> BTA	Pris	Pris per BTA
NBT Lahaugmoen	BTA	Ekskl.	Lillestrøm	Q4 2024	10 442 m <sup>2</sup>	140 000 000	13 407
Espevoll	BTA	Ekskl.	Osterøy	Q2/Q3 2024	10 800 m <sup>2</sup>	111 000 000	10 278
Ahlsell	BTA	Ekskl.	Eidsvoll	Q3 2023	62 000 m <sup>2</sup>	800 000 000	12 903
Oso Hotwater	BTA	Ekskl.	Hokksund	Q3 2023	6 400 m <sup>2</sup>	65 000 000	10 156
OBS Bygg Fredrikstad	BTA	Ekskl.	Fredrikstad	Q2 2022	8 857 m <sup>2</sup>	114 000 000	12 871

Videre oppgir Norsk Prisbok og Holte prisbaser følgende entreprisekostnad for et lagerbygg:

Type	Enhet	Mva.	Kilde	Normal	Maks
Lager lav	BTA	Ekskl.	Holte	11 327	14 258
Isolert lagerbygg lav	BTA	Ekskl.	Norsk Prisbok	13 033	

Basert på ovennevnte forutsetninger, og hensyntatt prosjektets størrelse, standard og utforming har vi lagt til grunn en sum entreprisekostnad på 12 000 NOK/m<sup>2</sup> BTA for industri og 13 250 NOK/m<sup>2</sup> BTA for forretning, da vi legger til grunn at disse lokalene krever noe mer tilpassing enn førstnevnte formål.

Byggherrekostnad skal dekke løpende kostnader i byggeperioden for byggherre, og inkluderer blant annet prosjektstyring, arkitekt, prosjektering, offentlige gebyrer og avgifter, tilkoblingsavgifter, markedsføring, meglerhonorar, finanskostnad etc. Vi har medtatt et påslag på entreprisekostnad på 17,5 %.

Kostnader i tidlig fase inkluderer påregnelige kostnader før byggingen starter. Vi har beregnet en kostnad tilsvarende et påslag på 2,0 % til offentlige tillatelser, rådgivere, arkitekt, prosjektledelse, prosjektering, offentlige gebyrer etc.

	Industri		Forretning	
	Antall	Pris per m <sup>2</sup>	Antall	Pris per m <sup>2</sup>
Entrepriise over terreng (BTA)	6 088 m <sup>2</sup>	12 000	478 m <sup>2</sup>	13 250
Entrepriise under terreng (BTA)	n/a	12 000	n/a	13 250
<b>Sum entrepris BRA-i/BTA over terreng</b>	6 088 m <sup>2</sup>	<b>12 000</b>	478 m <sup>2</sup>	<b>13 250</b>
Byggherrekostnad (17,5 % påslag på entrepris)		2 100		2 319
Infrastrukturbidrag NOK/m <sup>2</sup> BRA		0		0
Tidligfase kostnader		240		265
<b>Sum byggekostnad BRA-i/BTA</b>	6 088 m <sup>2</sup>	<b>14 340</b>	478 m <sup>2</sup>	<b>15 834</b>

## Utviklingstakt

Eiendommen er ferdig regulert. Dette tilsier at bygging kan igangsettes i løpet av kort tid. Vi har derfor lagt til grunn at det vil ta 6 måneder før byggingen kan starte. Dette for å få nødvendige offentlige tillatelser (rammetillatelse og IG), prosjektere, kontrahere entreprenører, etc. Byggestart er med dette estimert til 01.07.26.

Byggeperioden er estimert til 18 måneder slik at bebyggelsen er ferdigstilt 31.12.27.

## Risikovurdering

---

En investor vil kreve en avkastning i et prosjekt basert på risikoen i prosjektet. Denne varierer som tidligere nevnt mellom 10 % og 18 %. Den angjeldende eiendommen er regulert og det er lagt til grunn en utnyttelse i tråd med sammenlignbare eiendommer/reguleringsformål, samt at eiendommen er oppført med forretning, industri- og lagerbebyggelse. Vi anser derfor at risikoen er relativt lav. Markedet for næringseiendom på Rauland er dog lite, slik at dette medfører økt risiko.

Øvrig risiko henføres til markeds situasjonen og risiko for å oppnå lavere leie/verdi, samt risiko for økte kostnader. Basert på ovennevnte har vi derfor tatt utgangspunkt i et avkastningskrav på 10,0 % før tid. For å hensynta tidsmomentet har vi neddiskontert de forskjellige delene av kontantstrømmene i det estimerte prosjektet med en reell diskonteringsrente på 4,5 %, noe som tilsvarer en nominell rente på ca. 6,5 %. Dette gir en samlet avkastning til utvikler på 10,4 % og en profittmargin på salgsverdien på 9,5 %. Ovennevnte tall anses å være beliggende innenfor et normalnivå.

## Konklusjon

---

Basert på forutsetninger som er beskrevet er normal markedsverdi for eiendommen vurdert til :

**NOK 6 900 000**

Verdien tilsvarer en tomtebelastning på 1 046 NOK/ m<sup>2</sup> BTA og 208 NOK/m<sup>2</sup> tomt. Dette anses å være innenfor et normalnivå hensyntatt arealformålene og størrelsen på utviklingspotensialet.

I 2023 ble eiendommen med gnr./bnr. 141/136 solgt for 208 NOK/m<sup>2</sup> tomt. Denne tomten er regulert til industri- og forretningsformål og omfattet av samme reguleringsbestemmelser som deler av den angjeldende eiendommen.

Se vedlegg for detaljer og nøkkeltall.

Oslo, 21.01.2026

### **Morten Ingebrigtsen**

M.Sc. Finance/REV

Head of Research & Valuation

Realnor Property Advisors AS

