
Verdivurdering

Verdivurdering - del av gnr./bnr. 140/4, Vinje kommune

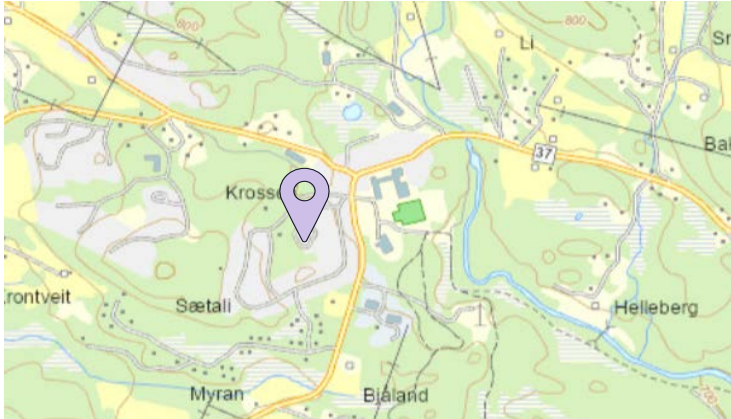
Verdivurderingsdato: 21.01.2026

REALNOR

Utarbeidet for Allstad AS

Verdivurdering - del av gnr./bnr. 140/4

Markedsverdi mNOK 4,7



Nøkkelinformasjon			
Adresse:	Setali 14	Eiendomstype:	Utviklingseiendom
Gnr./bnr.:	Del av 140/4	Tomteareal:	11 000 m²
Hjemmelshaver:	Vinje kommune	Areal eksisterende bebyggelse:	n/a
Oppdragsgiver	Allstad AS	Regulering:	Offentlig institusjon
Befaring:	Ikke befart	Kommuneplan:	Offentlig bygning

Sammendrag

Eiendommen er beliggende i tettstedet Rauland, øst i Vinje kommune. Nærmere bestemt ligger eiendommen i sentrumsområdet, i nærheten av Rauland skole. Det er enkel adkomst fra fylkesvei 37.

Eiendommen eies av Vinje kommune og skal inngå i et makeskifte med del av en eiendom med gnr./bnr./snr. 147/2/1, som eies av Allstad. Eiendommen skal vurderes slik den står i dag basert på dagens regulering.

Utviklingspotensial			
Type utnyttelse	%-BYA	Utviklingspotensial næring m² BTA	2 929 m²
Maksimal utnyttelse	35 %	Utviklingspotensial bolig m² BRA-i	n/a
Sum utviklingspotensial m² BTA	2 929 m²	Antall parkeringsplasser (bolig/næring)	47

Type	Enhet	Antall	Markedsleie per enhet	Eierkostnad per enhet	Forventet yield	Verdi per enhet	Entreprise-kostnad	Sum byggekostn	Profitt før tomtekjøp
Omsorgsbolig	BTA	2 104 m²	3 200	160	7,00 %	43 429	31 000	37 045	6 384
Dagsenter	BTA	825 m²	2 850	143	7,00 %	38 679	27 500	32 863	5 816

Type	Byggestart	Inntekt start	Byggeslutt	Bygge-periode	Avkastning før tid	Real disk. rente	Verdi per enhet	Sum verdi
Omsorgsbolig	01.07.2026	30.06.2028	30.06.2028	24 mnd.	10,00 %	4,50 %	1 624	3 416 508
Dagsenter	01.07.2026	30.06.2028	30.06.2028	24 mnd.	10,00 %	4,50 %	1 610	1 328 314

Konklusjon			mNOK
Sum verdi			4,7
Profittsplitt	74,0 %	Tomteverdi bolig (BRA-i)	
Avkastning investert kapital	12,3 %	Tomteverdi næring (BTA)	1 620
Risikomargin	10,9 %	Annet (inkl. leieinntekter frem til utvikling)	n/a
Realavkastning (IRR)	11,6 %	Sum tomteverdi per m² tomt	431

Innledning

Mandat

Realnor Property Advisors AS (heretter Realnor) har på vegne av Allstad AS (heretter oppdragsgiver) utført følgende verdivurdering av del av eiendommen med matrikkelbetegnelse gnr. 140, bnr. 4 i Vinje kommune, heretter omtalt som eiendommen.

Oppdraget er å fastsette eiendommens normale markedsverdi slik den fremstår i dag. 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 effekt på eiendommen.
- Byggene er oppført og benyttet i henhold til lov, forskrift og tillatelser gitt av plan- og bygningsmyndigheter.
- Det ikke er unormale grunnforhold som kan påvirke eiendommens verdi i negativ retning.
- Eiendommen er fri for råte, sopp og annet, konstruksjonsfeil, skadelige materialer og skjulte feil.
- Eiendommen ikke er forurensset eller negativt rammet av eksisterende eller forslag til miljøløy.

Om Eiendommen

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Fester	m ² tomt
Del av 140/4	Vinje kommune	n/a	11 000 m ²
Sum			11 000 m²

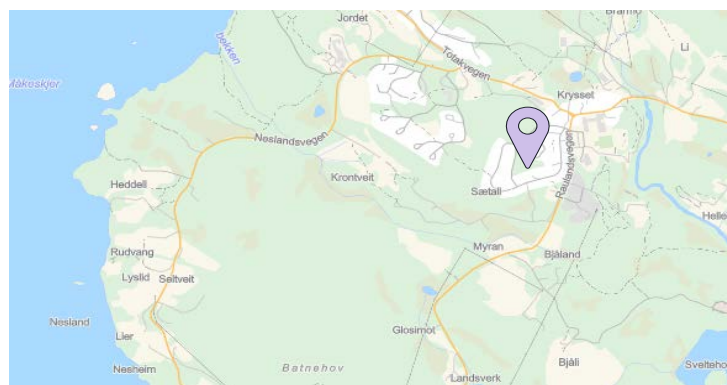
Beliggenhet

Eiendommen er beliggende øst i Vinje kommune i tettstedet Rauland. Nærmere bestemt ligger eiendommen like sydvest for sentrumsområdet i Rauland, i nærheten av Rauland skole. Foruten handelseiendommer består området av boliger, hovedsakelig 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 ca. 400 meter fra eiendommen.

Beskrivelse

Deler av eiendommen gnr./bnr. 140/4 er bebygget med et omsorgssenter bestående av eldreboliger, dagsenter og base for hjemmesykepleien. Den angjeldende delen av eiendommen er oppgitt å ha et areal på ca. 11 000 m². Tomtearealet fremstår å være ubebygget, dog er det noe usikkerhet knyttet til de eksakte tomtegrensene. Terrenget er relativt flatt på den østre delen av området, men med betydelige høydeforskjeller og skrånende terreng vest på området.



Reguleringsforhold

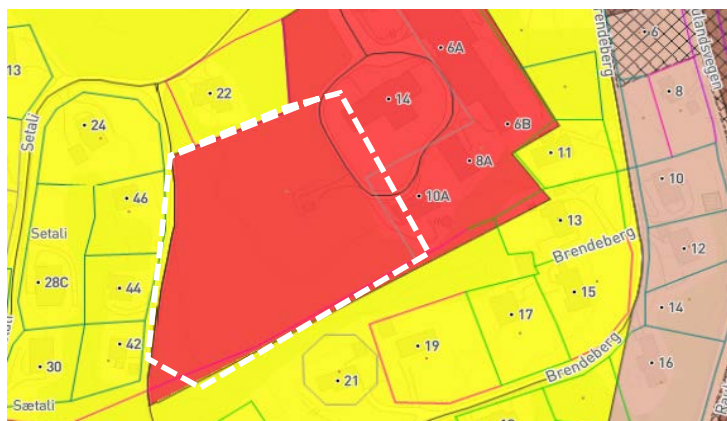
Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen Setali bustadfelt, vedtatt 10.09.2009. I planen er den angjeldende delen av eiendommen regulert til offentlig institusjon og utgjør del av felt BO1.

For felt BO1 tillates en samlet utnyttelse på 35 %-BYA for bebyggelsen og med maksimalt tillatt mønehøyde på 10,5 meter fra ferdig planert terreng. I henhold til reguleringsplanen for Setali bustadfelt skal det skal opparbeides minst 1,5 biloppstillingsplass for hver seksjon opparbeidet på tomten for offentlige institusjoner.

I gjeldende kommunedelplan for Rauland er eiendommen avsatt til nåværende offentlig bygning. Videre er eiendommen i forslag til ny kommuneplan som er på høring, er eiendommen avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting.



Reguleringsplan



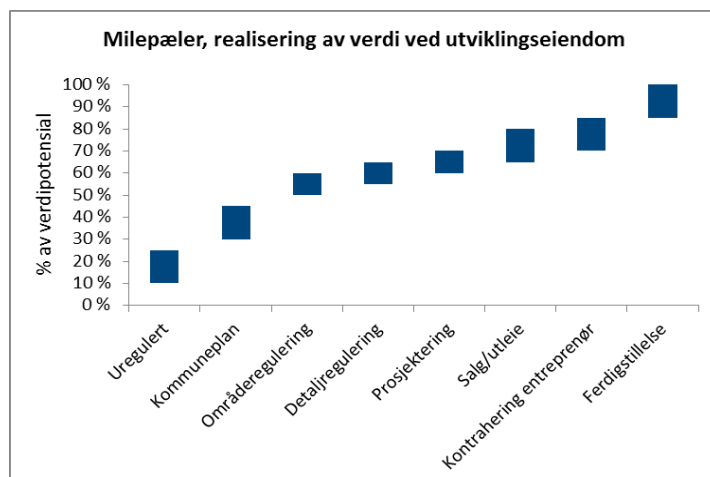
Kommunedelplan

Metode for verdivurdering

Verdivurderingen er utført basert på en kontantstrømsanalyse, hvor utbyggingspotensialet på eiendommen er kartlagt ut fra 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 en del av eiendommen med matrikkelbetegnelse gnr./bnr. 140/4 i Vinje kommune. Eiendommen er eid av Vinje kommune og skal inngå i et makeskifte med eiendommene gnr. 147, bnr. 2, fnr. 1, 3, 4, 5, 7, 12 og 13, eid av Allstad AS. Eiendommen skal vurderes slik den fremstår i dag basert på dagens regulering.

Utbyggingspotensial

Eiendommen planlegges utviklet med et omsorgsboligprosjekt bestående av 30 boenheter med et dagsenter og en personalbase. En slik utvikling er i henhold til gjeldende reguleringsformål og anses derfor som den mest påregnelige utnyttelsen av eiendommen. Maksimal tillatt utnyttelse ekskludert parkering er 35 %-BYA hvilket utgjør 3 850 m².

Omsorgsboligene er oppgitt å skulle ha et areal på i gjennomsnitt 51 m² BRA-i, noe som gir en areal henført til omsorgsboligene på 1 530 m² BRA-i. Dagsenteret og personalavdeling er oppgitt å ha et samlet areal på 750 m² BRA. Vi har lagt til grunn at det etableres enkel leilighetsbebyggelse i tre med innvendige fellesarealer, noe som gir følgende beregning:

	Omsorgsbolig	Dagsenter	Sum
Sum BTA	2 104 m ²	825 m ²	2 929 m ²
Sum BRA	1 913 m ²	750 m ²	2 663 m ²
Sum BRA-i	1 530 m ²	n/a	1 530 m ²

Inntekter

Omsorgsboliger leies normalt ut til kommuner eller private aktører som tilbyr og drifter omsorgstjenester. Det samme gjelder dagsenter. Leienivåene varierer betydelig, avhengig av blant annet byggekostnader, beliggenhet, standard og kontraktsstruktur. Vi er kjent med en portefølje av omsorgsboliger der leienivåene i 2024 varierte fra om lag 600 NOK/m² til rundt 4 200 NOK/m² BTA. Porteføljen omfattet eiendommer lokalisert fra Sør- til Midt-Norge.

For nybygg vil leienivået i stor grad være en faktor av byggekostnadene. Med utgangspunkt i anslått byggekost her vi derfor vurdert at det er realistisk å oppnå et leienivå i øvre del av midtsjiktet innenfor det ovennevnte intervallet. Det er dermed lagt til grunn en leie på 3 150 NOK/m² BTA for omsorgsboliger, og 2 800 NOK/m² BTA for dagsenter henført til noe lavere byggekostnader for dagsenteret enn boligarealene. Eierkostnaden er anslått til 5,0 % av markedsleie.

Vi er videre kjent med at de mest attraktive omsorgsboligene i Osloområdet oppnår en yield i underkant av 6 %. Med utgangspunkt i dette, og sett i lys av eiendommens beliggenhet, har vi vurdert at et nybygg på den angjeldende eiendommen kan oppnå en yield på 6,5 %. Dette gir følgende verdi:

Arealkategori	Leie per m² BTA	Eierkost per m² BTA	Netto leie per m²	Forventet yield	Verdi per m²	Areal m² BTA	Sum verdi arealformål
Omsorgsbolig	3 200	160	3 040	7,0 %	43 429	2 104	91 362 857
Dagsenter	2 850	143	2 708	7,0 %	38 679	825	31 909 821

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 m²
Bekkenstenveien 6	Groruddalen	Omsorgsbolig	Stendi	Q2 2025	konf.	32 692
Midtåsen 30	Nordstrand	Sykehjem	Oslo kommune	Q2 2022	konf.	30 903
Public Property Invest	Oslo og Hurdal	Omsorgsbolig	Recovery Bo og Stendi	Q2 2025	konf.	30 933

Kostnader

De estimerte projektkostnadene består av flere elementer, som er nærmere redegjort for nedenunder.

Entreprenisekostnaden er fastsatt med utgangspunkt i nøkkeltall fra HoltePortalen og Norsk Prisbok, samt informasjon vi besitter etter å ha fått innsyn i mange byggeprosjekter over tid. For det aktuelle prosjektet vurderer vi blant annet følgende referanseprosjekter som relevante:

Beskrivelse	Enhet	Mva.	Område	Byggestart	m² BTA	Pris	Pris per BTA
Korsveien 68	BTA	Ekskl.	Drammen	Q1 2025	1 020 m²	38 000 000	37 255
Nedre Gangsås Dagsenter	BTA	Ekskl.	Osterøy	Q4 2023	2 800 m²	113 973 000	40 705
Kolbotn Omsorgsboliger	BTA	Ekskl.	Kolbotn	Q1 2020	10 000 m²	209 000 000	20 900

Videre oppgir HoltePortalen følgende entreprenisekostnad for sykehjem/omsorgsboliger. Det er ikke utarbeidet statistikk for dagsenter med personalbase. Denne type bebyggelse er imidlertid delvis sammenlignbart med kontorbebyggelse, og vi har derfor tatt utgangspunkt i byggekostnader for kontor i vårt estimat på byggekostnader.

Type	Enhet	Mva.	Kilde	Enkel	Normal	Høy
Omsorgsbolig	BTA	Ekskl.	Norsk Prisbok		33 460	
Sykehjem/omsorgsbolig	BTA	Ekskl.	HoltePortalen	25 257	28 053	34 691
Kontorbygning u.kjeller	BTA	Ekskl.	Norsk Prisbok		34 213	
Kontor	BTA	Ekskl.	HoltePortalen	22 437	25 517	29 575

Basert på ovennevnte forutsetninger, og hensyntatt prosjektets størrelse, standard og utforming har vi estimert sum entreprenisekostnad for omsorgsbolig til 31 000 NOK/m² BTA og 27 500 NOK/m² BTA for dagsenteret.

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.

	Antall	Pris per m ²	Antall	Pris per m ²
Entrepise over terreng omsorgsbolig (BTA)	2 104 m ²	31 000	825 m ²	27 500
Sum entrepise BRA-i/BTA over terreng	2 104 m ²	31 000	825 m ²	27 500
Byggherrekostnad (17,5 % påslag på entrepise)		5 425		4 813
Tidligfase kostnader		620		550
Sum byggekostnad BRA-i/BTA	2 104 m ²	37 045	825 m ²	32 863

Utviklingstakt

Vi har som tidligere nevnt forutsatt at 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 ca. 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 24 måneder slik at bebyggelsen er ferdigstilt 30.06.28.

Risikovurdering

En investor vil kreve en avkastning i et prosjekt basert på risikoen i prosjektet. Denne varierer som tidligere nevnt mellom 10 % og 18 %. Eiendommen er regulert og utnyttelsen til det planlagte prosjektet er innenfor gjeldende regulering. Den regulatoriske risikoen er således relativt lav. Øvrig risiko henføres til markedsituasjonen 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 tidselementet 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 12,3 % og en profittmargin på 10,9 % av salgsverdien. Ovennevnte tall anses å være beliggende innenfor et normalnivå.

Konklusjon

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

NOK 4 700 000

Verdien tilsvarer en tomtebelastning på 1 620 NOK/ m² BTA og 431 NOK/m² tomt. Dette anses å være innenfor et normalnivå hensyntatt arealformålene og størrelsen på utviklingspotensialet.

Se vedlegg for detaljer og nøkkeltall.

Oslo, 21.01.2026

Morten Ingebrigtsen

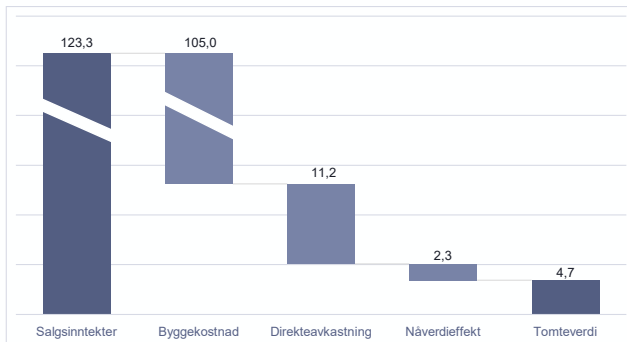
M.Sc. Finance/REV

Head of Research & Valuation

Realnor Property Advisors AS

Markedsverdi NOK 4 700 000

Om eiendommen	
Fylke:	Telemark
Kommune:	Vinje
Gnr./Bnr.:	Del av 140/4
Tomtestørrelse m²:	11 000
Hjemmelshaver:	Vinje kommune
Planstatus:	Offentlig institusjon



Investering NOK	Bolig	Næring	Annet	Totalt
Verdi ved ferdigstillelse	-	123 272 679	-	123 272 679
Prosjekt-/byggekostnader	-	105 044 981	-	105 044 981
Proffitt før tomt kjøp	-	18 227 697	-	18 227 697
Sum proffitt utvikler	-	13 482 875	-	13 482 875
Markedsverdi tomt	-	4 744 822	-	4 744 822

Tomteverdi	Antall	Sum	Per enhet
Bolig (BRA-i)	n/a	-	
Næring (BTA)	2 929 m²	4 744 822	1 620 per m² BTA
Annet	n/a	-	
Leieinntekt	n/a	-	n/a
Total verdi	11 000 m²	4 744 822	431 per m² tomt

Nøkkeltall kjøper	Bolig	Næring	Annet	Sum/snitt
Profittsplitt (%andel utvikler)		74,0 %		74,0
Totalavkastning investert kapital		12,3 %		12,3
Risikomargin (% av salgspris)		10,9 %		10,9
Realavkastning (IRR)		11,6 %		11,6
Profitt utvikler per m² BRA-/BTA		4 604	-	4 604
Tomtbelastning per m² BRA-/BTA/		1 620	-	1 620

Kommentar

Type	Enhet	Antall	Markedsleie per enhet	Eierkostnad per enhet	Forventet yield	Salgsverdi per enhet	Entreprise per enhet	Byggherre- kostnad per enhet	Infrastruktur bidrag per enhet	Tidligfase- kostnader	Sum byggkostnad per enhet	Byggestart	Inntektsstart	Ferdigstillelse	Byggeperiode	Proffitt for tomte kjøp	Avkastning investering for tid	Diskonterings- rente reell	Tomtebelastnin g per enhet	Sum verdi per kategori
Omsorgsbolig	BTA	2 104 m²	3 200	160	7,0 %	43 429	31 000	5 425	-	620	37 045	01.07.2026	30.06.2028	30.06.2028	24 mnd.	6 384	10,00 %	4,50 %	1 624	3 416 508
Dagsenter	BTA	825 m²	2 850	143	7,0 %	38 679	27 500	4 813	-	550	32 863	01.07.2026	30.06.2028	30.06.2028	24 mnd.	5 816	10,00 %	4,50 %	1 610	1 328 314
								-			-					-			-	-
								-			-					-			-	-
								-			-					-			-	-
								-			-					-			-	-
								-			-					-			-	-
Sum/Snitt BTA Næring		2 929 m²	3 101	155	7,00 %	42 091	30 012	5 252	-	600	35 864	01.07.2026	30.06.2028	30.06.2028	24 mnd.		10,00 %	4,50 %	1 620	4 744 822

[illegible]