Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Havnegata 27, 8400 SORTLAND

Gnr 15: Bnr 1455 (fnr: 2 snr: 3)
1870 SORTLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Dag Daae Johansen
Telefon: 915 36 999
E-post: dag@ttv.as
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00
Organisasjonsnr: 997 923 472

Dato befaring:	18.08.2022
Utskriftsdato:	19.09.2022
Dato verdisetting:	19.09.2022
Oppdrag nr:	23000

TakstTeam VESTERÅLEN

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

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 Næringsbygg 6
3.5 Utvendige forhold 9
4 Verdigrunnlag 10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 10
4.2 Maskiner og inventar 11
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 11
4.4 Inntekter/kostnader 11
5 Verdisetting 12
5.1 Tomteverdi 12
5.2 Teknisk verdi 12
5.3 Nettokapitalisering 13
6 Andre bilder 14

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringseiendom i form av kontorlokaler som er beliggende meget sentralt i Sortland havn, på søndre del av næringsbygg hvor øvrig del vesentlig er inneholdende lagerformål.
Umiddelbar nærhet til havneområdet hvor det er meget betydelig virksomhet rettet mot sjørelaterte virksomheter av ulike kategorier.
Bygningen og de takserte kontorlokaler har god synlighet, enkel adkomst og tilgjengelighet.

Taksert del av bygningen ansees som relativt attraktiv, hensyntatt lokale forhold, dette bl.a. grunnet beliggenhet, synlighet og lokalenes potensiale for ulike virksomheter.

Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilsvarende kapitalisert forrentningsverdi, bl.a. med grunnlag i markedsmessige forhold, og konkluderer med verdi kr. 1.350.000,- for denne eiendommen.

Kunde:

Arrow Invest AS
Havnegata 23, 8400 SORTLAND

Formål med taksten:

Verditakst av næringseiendom.Taksten er avholdt i henhold til den takstinnstruks som gjelder for takstmenn tilsluttet Norsk Takst. Den bygningsmessige beskrivelse uttrykker bygningens tekniske oppbygging. Det bemerkes at bygningen ikke er kontrollert for skjulte feil og mangler.
For eiendommer som skal selges anbefales det generelt å foreta en teknisk tilstandsvurdering
Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Egne forutsetninger:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke fremkommet opplsyninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Verditakster er vesentlig grad basert på fremlagt informasjon, supplert med informasjon ved befaring som nevnt ovenfor.

Verdi:

Kr. 1 350 000

Dato verdisetting:

19.09.2022

Takstmann:

Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00

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.

SORTLAND, 19.09.2022



Dag Daae Johansen
Ing./ takstmann MNTF
Telefon: 76 12 60 00

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
SE eiendom	15.08.2022		Innhentet	
Situasjonskart	15.08.2022		Innhentet	
Leiekontrakt	01.01.2015		Fremvist	
Skjøte	21.04.2010		Fremvist	
Eiendomsdata.no	15.08.2022		Innhentet	
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Næringseiendom i form av kontorlokaler som er beliggende meget sentralt i havneområdet i Sortland.
Bygningen grenser mot kaiområdet, og har også enkel og grei adkomst fra kommunal vei.

Takst omfatter næringseiendom i form av kontorlokaler i påstående næringsbygg hvor kontorarealene er beliggende i 1. etasje i søndre del av bygningen.

Øvrig del av næringsbygget er inneholdende areal som i vesentlig grad utnyttes til lager- og transportvirksomhet.

Kontorlokalene som omfattes av takst gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk.

Kontorlokalene ansees som relativt attraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenhet, ulike bruksformål og lokalenes potensiale for ulike virksomheter.

Kunde:

Arrow Invest AS
Havnegata 23, 8400 SORTLAND

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 18.08.2022
Dag Daae Johansen.
Are Selnes.
Robert Hansen.

Forutsetninger:

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.

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 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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst	Offentlig. Grei adkomst fra kommunal vei
Vann	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Avløp	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Regulering	Eiendommen omfattes av område som er regulert til næringsformål og "Havneområde", jfr. gjeldende reguleringsplan "Sortland sentrum nord, Sortland Havn".
Vernestatus	Det er ikke registrert vernet/fredet bebyggelse på eiendommen (iht. offentlig register).
Kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen (iht. offentlig register).
Grunnforurensning	Det er ikke registrert grunnforurensning på eiendommen (iht. offentlige register).

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 1455 Festenr: 2 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Festet
Areal:	Arealkilde: Eiendommen er ikke tillagt tomt/ eiendom ut over bygningen.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 93/906
Hjemmelshaver:	Arrow Invest AS
Adresse:	Havnegata 23, 8400 SORTLAND

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er utnyttet ved påstående bygning uten annet areal utenfor kontorlokalenes yttervegger.
Grunnforhold og fundamentering	Stabile grunnforhold. Det er iht. eier ikke registrert setninger.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Flatt terreng, med normale sol- og lysforhold for tettbygd område.
Miljø og forurensning	Bygningen ansees som tilfredsstillende mht. miljøvennlighet, hensyntatt alder, dette basert på bygningens konstruksjoner og materiell. Takst forutsetter at bygningen eller tomtegrunn ikke inneholder miljøforurensende stoffer. I offentlige register fremkommer at det ikke er registrert miljøforurensende stoffer i grunnen.
Utbyggingspotensiale	Hele eiendommen er utnyttet ved bebyggelse, og det er således ikke noe utviklingspotensiale, verken mht. utvidelse/ tilknytning til eksisterende bygningsmasse eller muligheter for ny bebyggelse. Endelig utnyttelse og etasjeantall fastsettes av til enhver tid gjeldende reguleringsplan, eller kommunalt vedtak som dispenserer fra denne.

Spesielle forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Bør generelt kontrolleres ved evt. avhendelse.

Bygningen og dens lokaler som omfattes av takst forutsettes godkjent.
Se for området gjeldende planer (reguleringsplaner, kommunedelplaner osv.) for evt. utfyllende informasjon vedr. eiendommens- og områdets status.
Regnskap er ikke vurdert, og heller ikke benyttet i forbindelse med utstedelse av taksten.
Iht. eier foreligger det ikke pålegg fra offentlige myndigheter, herunder forutsettes også tilfredsstillende brannsynsrapport.
Det er ikke opplyst om spesielle forhold ut over de som evt. er nevnt i taksten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i Sortland havn, med god synlighet samt enkel adkomst og tilgjengelighet.

Foruten havnerettet virksomhet er det i nærområdet vesentlig næringseiendommer, dels i form av kontorer men i vesentlig grad ved handel-, lager og sjørelaterte formål.

Parkering

Opparbeidet og trafikk- og parkeringsareal på eiendommen langs bygningens fasade mot sør hvor de takserte kontorlokaler har rettighet til 3 parkeringsplasser.

I området fins for øvrig et rikelig antall parkeringsplasser.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Iht. eier.

Anvendelse: Næringsareal

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	100	90	Næringslokale bestående av kontorer og tilhørende personalrom samt bod
Sum bygning:	100	90	

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Kommentar areal

Innvendig areal (BRA) er oppmålt, utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.
Areal av næringseiendommer må ansees som omtrentlig, generelt grunnet uoversiktlige forhold som vanskeliggjør nøyaktig arealberegning.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Kontorlokaler i 1. etasje i bygning med konstruksjoner iht. byggeår og fremstår med begrensede tiltak vedr. ombygginger, oppgraderinger, fornyelser og vedlikehold, men gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Bygningen fremstår med konstruksjoner og grunnoppføring av bygning iht. de ulike opprinnelig byggeår, med de forutsetninger dette gir for konstruksjonsmessige forhold (herunder isolasjonsmessige forhold).

Bygninger forutsettes (generelt) godkjent.
Bygningens generelle tilstand, elde og slitasje er hensyntatt.

VEDLIKEHOLD/ TEKNISK SVIKT/ GJENSTÅENDE ARBEIDER
Registrerte- og av eier opplyste feil og mangler er hensyntatt

Det bør generelt påregnes vedlikehold og påkostninger.

Drenering

Bygningnes drenerende system er fra de ulike byggeår.

Grunn og fundamenter

Sans. betongfundamenter på byggegrunn som mest sannsynlig er bestående av fast grunn eller komprimert sprengsteinsfylling.
Det er ikke informert om, eller registrert, forhold som tilsier svikt av vesentlig art.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er vesentlig i mur- og betongkonstruksjoner, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Fasader

Prefabrikerte betongelementer, med utvendig frilagt singel.



Utvendige dører og vinduer

Vinduer med isolerglass.
Ytterdører er utført i aluminium.





Etasjeskillere

Gulv på grunn i betongkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår.
Etasjeskille i betongkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bygningen er utført med flat takkonstruksjon, med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Utvendige trapper

Trinnfri hovedinngang fra betongplatting.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflater er vesentlig laminatgulv

Innvendige overflater vegg

I all vesentlighet er veggoverflater i malt utførelse.



Innvendige overflater himling

I vesentlighet er overflate himlinger med systemhimlinger

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning i relativt enkel utførelse i personalrom, i utførelse og kapasitet tilpasset dagens drift og bruk av bygningen.



Sanitær primæranlegg

Sanitærutstyr er generelt av relativt eldre utstyr, blant annet gjelder dette utstyr på wc.
Sanitærutstyr er tilpasset eksisterende behov/ drift.



Ventilasjon primæranlegg

Felles ventilasjonsanlegg for hele bygningen.
Ventilasjonsanlegget er fra byggeår.
Ventilasjonsanlegg skal være tilpasset drift og bruk av bygningen.

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg fremstår dels som noe eldre installasjon og dels noe fornyet, hvor elektrisk installasjon opplyses å inneha tilfredsstillende kapasitet for eksisterende behov/ drift.
Automatsikringer.

Belysning

Belysning er tilpasset eksisterende drift av bygningen, iht. eier med tilfredsstillende kapasitet og løsninger.
Belysningskrav til Lux for den drift som pågår i bygningen er ikke vurdert.

Varme generelt

Oppvarming ved elektrisitet

Alarm og brannsikring

Brannvarslingssentral med seriekoblede røykvarslere.
Rømningsplaner er opphengt i fellesareal.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidet trafikk- og parkeringsareal på søndre siden av bygningen hvor taksert kontorareal er tillagt 3 parkeringsplasser.



TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

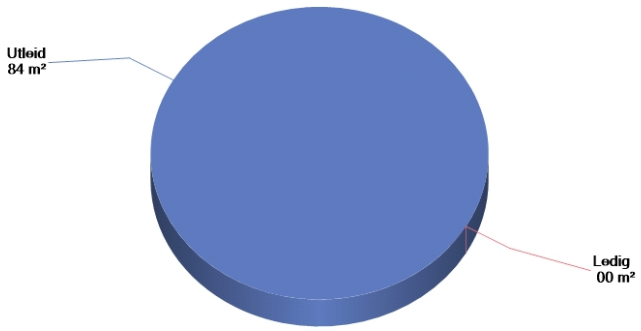
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Næringsareal											
EDI-Systems AS	1. etasje	84 m²	194 616	2 317	1/2022	12/2022	100	1 550	130 200	1/2023	100
Sum:			194 616						130 200		
Total:			**194 616**						**130 200**		

Bransjer/leiekontrakter:

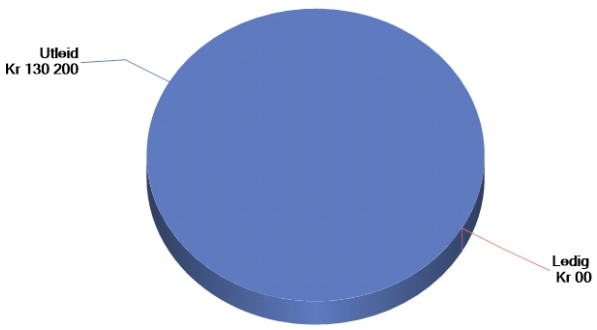
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Teknisk service											
EDI-Systems AS	1. etasje	84 m²	194 616	2 317	1/2022	12/2022	100	1 550	130 200	1/2023	100
Sum:			194 616						130 200		
Total:			**194 616**						**130 200**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

4.2 Maskiner og inventar

Inventar	Inventar, som ansees ikke å være en del av bygningen (ikke "naglefast") er tilpasset dagens bruk og er ikke medtatt i takst.	Kr.
Tekniske anlegg	Tekniske anlegg, herunder elektriske anlegg, sanitæranlegg og VVS-anlegg, er tilpasset dagens drift og bruk av lokalene, og gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk.	Kr.
Sum maskiner og inventar:		**Kr. 0**

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Hele kontorlokalet er utleid.
Det foreligger kontrakter for dette areal.
For leiesumansettelse og verdiberegning er det angitt kontrakt for eget areal, med av takstmannen ansatt leiesum.

De av takstmannen angitte leieverdier er basert på forutsetninger som beskrevet i takst, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert.

Tidligere takster

Det er ikke fremlagt evt. tidligere avholdt takst eller verdivurdering av eiendommen.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Næringsareal	84	2 317	194 616	84	1 550	130 200
Sum	**84**		**194 616**	**84**		**130 200**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**130 200**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Off. avgifter og evt. eiendomsskatt. Ikke fremlagt. Estimert av takstmannen	8 000	
Forsikringspremie. Ikke fremlagt. Estimert av takstmannen	6 000	
Forvaltningskostnader		
Avsetning til løpende vedlikehold	5 000	19 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**111 200**

Kommentar eierkostnader: Det er ikke opplyst om-, og det forutsettes, at det ikke er driftsmessige kostnader vedr. bygning som ikke dekkes av leieavtaler.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**0,0 m²**
Sum areal:	**0,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**150 000**
Korreksjon:	
Verdi tomt:	**150 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 300 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 200 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		**2 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**2 100 000**

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Som grunnlag for beregningen er det tatt utgangspunkt i forventede leieinntekter ved utleie på kommersielt grunnlag, og forutsatt langsiktige leieavtaler.

Med ovennevnte som begrunnelse er det foretatt en forsiktig markedsmessig regulering av eksisterende leieforhold.

Bygningen innehar en bygningsteknisk utforming og planløsning som tilsier gode muligheter og fleksible løsninger, som igjen gjør det mulig med flere leietakere og ulike bruksformål.

Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,49 %
- Inflasjon:	2,20 %
Realrente, avrundet:	**-0,71 %**
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	2,40 %
Eiendomsrisiko	2,20 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	8,09 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	111 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 111 200) når realrenten er 8,09%	1 374 536
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 374 536
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**1 370 000**

Kommentar nettokapitalisering:

Renterisiko fordeles på rente og inflasjon, fast iht instruks.
Objektrisiko reflekterer den generelle risiko ved investering i fast eiendom.
Markedsrisiko reflekterer den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på den takserte eiendom.
Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene som omfattes av taksten, herunder tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0-4 %).

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



