TOMTETAKST

Matrikkel: **Gnr 15: Bnr 2341**
Kommune: **1870 SORTLAND KOMMUNE**
Adresse: **Parsell ved Verkstedveien, 8400 SORTLAND**



Dato befaring: 01.03.2025
Utskriftsdato: 26.03.2025
Oppdrag nr: 23395

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Sertifisert takstingeniør:
Dag Daae Johansen
Telefon: 915 36 999
E-post: dag@ttv.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund-SIMPLE

Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for taksten.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Rapportdata

Kunde:	Sortland kommune
Takstingeniør:	Dag Daae Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.03.2025. - Dag Daae Johansen. Tlf. 915 36 999

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 2341
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 805,6 m² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Sortland kommune
Adresse:	Parsell ved Verkstedveien, 8400 Sortland

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	21.02.2025		Innhentet		
Se eiendom	18.02.2025		Innhentet		
Utsnitt av reguleringsplan	21.02.2025		Innhentet		
NVE (risikokart)	21.02.2025		Innhentet		
Rekvirent					
Eiendomsdata.no	18.02.2025		Innhentet		

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

TOMTETAKST av parsell som i dag er ubebygget, med formål å fastsette verdi for eiendommen.

Tomtetaksten har som formål å angi en kvm-verdi av tomtegrunnnen ved fritt salg.

UAVHENGIGHET OG HABILTET

TakstTeam Vesterålen AS er det ledende takstfirma i Vesterålen, Lofoten og Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn.

Vi arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendommer, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker, byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll, reklamasjonsrapporter og -bistand samt skade- og verdiskjønn.

Før vi påtar oss ethvert oppdrag har vi sjekket vår uavhengighet til partene og funnet dette forhold å være i orden.

TAKSTMANNENS STATUS OG ERFARING

Kortfattet redegjørelse av undertegnedes bakgrunn:
- Bygningsingeniør fra Trondheim (1987)
- Takstmann fra 1995
- Eier samt daglig- og faglig leder for TakstTeam Vesterålen som er det ledende takstfirma i Lofoten/ Vesterålen/ Hålogaland
- Undertegnede arbeider med et bredt spekter av bistand og rapporter vedr. eiendom og bygningsmessige forhold herunder bl.a. vurderinger av næringseiendommer

Det bekreftes at undertegnede innehar rett kompetanse, nødvendig erfaring og kunnskap om markedet for denne type oppdrag.

EIENDOMSDATA / EIENDOMSINFORMASJON

GENERELT
Eiendommen er sentralt beliggende i Vestmarka Industriområde som er et etablert industriområde som består av næringseiendommer med et bredt spekter av bransjer.

Næringsområdet er beliggende nord i sentrum av Sortland og har vært i meget positiv utvikling de senere år, noe som forventes å fortsette da industriområdet fremstår som et av de mest attraktive områder for næringsutvikling i kommunen

Det er på deler av eiendommen foretatt innfylling med stein- og grusmasser, med grovplanert toppdekke.

Det er ingen bygninger på parsellen.
Trase for høystpentlinje følger langs eiendommens grense mot nordøst.
Mot sør grenser eiendommen mot Verkstedveien mens eiendommen har grense mot Vei 7648 i øst.

Parsellen er avsatt til "Næringsvirksomhet" i kommuneplanen og med formål "Industri" i reguleringsplanen.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

AREAL:
Eiendommens areal er i offentlige register oppgitt til 1805,6 kvm.

ADKOMST:
Mest relevant alternativ for adkomst er fra Verkstedveien.

GRUNNFORHOLD:
Grunnforholdene for eiendommen er ikke bekreftet ved prøvegraving el.l. tilsvarende undersøkelser.
Området består generelt av myrholdig grunn. Det foreligger dokumentasjon vedr. dybdeforhold av myr som viser dybder med myrholdige masser på den aktuelle parsell.

Det er foretatt innfylling med stein- og grusmasser på del av eiendommen, med grovplanert toppdekke. Det er ikke fremlagt bekreftelse på de innfylte massers kvalitet.
På resterende del av eiendommen er myr ikke trauet ut. For at denne del av eiendommen skal kunne benyttes må det foretas masseskifting med uttrauing av myrholdige masser samt tilføring av steinmasser som avsluttes med et planert toppdekke.

Det er ikke opplyst om evt. øvrige spesielle forhold vedr. grunnforholdene.

GRUNNFORURENSNING:
I offentlige register er det ikke registrert at det er grunnforurensning på denne parsellen.
Takstverdier forutsetter at det ikke er miljøfarlig avfall i grunnen.

VANN:
Det forutsettes mulighet for tilkobling til kommunalt ledningsnett som er lokalisert like i nærheten.
Praktiske og økonomiske konsekvenser er ikke bekreftet, med de tilhørende usikkerheter dette medfører.
Endelig bekreftelse kan avklares ved nærmere undersøkelser.

AVLØP:
Kommunalt ledningsnett er lokalisert i nærheten, og det forutsettes mulighet for tilkobling til dette.
Praktiske og økonomiske konsekvenser er ikke bekreftet, med de tilhørende usikkerheter dette medfører.
Endelig bekreftelse kan avklares ved nærmere undersøkelser.

STRØMTILFØRSEL
Det er etablert strømtilførselsnett i nærområdet i forbindelse med eksisterende bebyggelse, og det forutsettes mulighet for tilknytning til dette på vanlige betingelser og kostnadsfordeling.
Praktiske og økonomiske konsekvenser er ikke bekreftet, med de tilhørende usikkerheter dette medfører.
Bekreftende informasjon vedr. kapasitet og økonomi fås ved henvendelse til det lokale kraftforsyningsselskap.

REGULERING:
Eiendommen omfattes iht. av reguleringsplan:
- "Vestmarka næringsområde"
- Planid 2002165
- Ikrafttredelsesdato 24.10.2002

samt Kommunedelplan med:
- Planidentifikasjon 2014001
- Ikraftredelsesdato 03.09.2015.

Se planer med tilhørende reguleringsbestemmelser for evt. nærmere informasjon.

RISIKO-/ FARESONER
1. Leire/ kvikkleire:
Taksert eiendom er beliggende i område som er i planverk er klassifisert som risikosone vedr. leire/ kvikkleire.

2. Høyspenningsanlegg
Taksert eiendom grenser i nordøst mot areal som er avsatt til høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler.

KONSESJON:
Ja. Overdragelse av parsellen er normalt konsesjonsbetinget.

KULTURMINNER
I offentlige register er det ikke registrert kulturminner på parsellen.

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Det er ingen bygninger på eiendommen.

TAKSERINGSPRINSIPP

Tomtetakster utarbeides normalt etter følgende takseringsprinsipper:

I. SAMMENLIGNBARE EIENDOMMER
Vurdering av eiendommen mot relevante og sammenlignbare eiendommer, herunder vurderes bl.a. utnyttelse, regulering og areal.

II. TOMTEBELASTNINGSMETODE
Utnyttelsesmulighet av taksert eiendom vurderes i forhold til reguleringsplaner, overordnede planer eller relevante føringer gitt av kommune eller andre offentlige instanser.

KONKLUSJON:
Det er valgt å legge til grunn følgende forhold ved takseringen:
- pris for råtomt
- infrastruktur (vann, avløp, strøm samt adkomstvei)
- opparbeidelseskostnader og relevant tilrettelegging for utnyttelse iht reguleringsplanen
- evt. begrensninger i utnyttelse

Beregning		
Markedsverdi	Tomtetaksten har som formål å fastsette en kvm-verdi av selve tomtegrunnen ved fritt salg. Til grunnlag for vurderinger og beregninger av verdi legges bl.a.: - reguleringsmessige forhold og - status - opparbeidelse og mulige/ alternative bruksformål - opparbeidelseskostnader og relevant tilrettelegging for utnyttelse iht reguleringsplanen - utnyttelsesbegrensninger - beliggenhet, areal og attraktivitet - områdemessige forhold (evt. begrensninger eller spesielle forhold) - adkomst - infrastruktur: fremleggelse og opparbeidelse av tekniske anlegg for vann og avløp (og overvann). Kostnadsfordeling er ikke fastsatt. Det legges til grunn at praktiske- og økonomiske konsekvenser ikke er bekreftet med de tilhørende usikkerheter dette medfører. - mulighet for tilkobling til det elektriske ledningsnett like i nærheten forutsettes, og det legges til grunn at både praktiske- og økonomiske konsekvenser ikke er bekreftet med de tilhørende usikkerheter dette medfører. - markedsmessige forhold KONKLUSJON En sammenfatning av ovennevnte er at eiendommen innehar en normal attraktivitet med god intern beliggenhet i et attraktivt næringsområde. Det er foretatt innfylling med stein- og grusmasser på deler av eiendommen, med grovplanert toppdekke. Det forutsettes at fyllmassene er av tilfredsstillende kvalitet som grunnlag for etablering av trafikk- og parkeringsareal. Eiendommen grenser mot nordøst til område som er regulert som faresone som følge av høyspenningsanlegg. Som følge av eiendommens størrelse og grenser mot veier i sør, øst og nord er det begrensede utnyttelsesmuligheter og derav også noe begrenset attraktivitet. Eiendommens areal med tilhørende attraktivitet, utnyttelsesmuligheter og utnyttelsesbegrensninger samt generell beliggenhet, herunder også reguleringsmessige forhold samt adkomstkvalitet er lagt til grunn ved vurderingen. Ut fra foretatte beregninger og vurderinger er verdi for beskrevet eiendom satt til: Markedsverdi / normal salgsverdi kr. 1250.- pr. kvm. (kronerettusentohundreogfemti/100)	1 250

SORTLAND, 26.03.2025



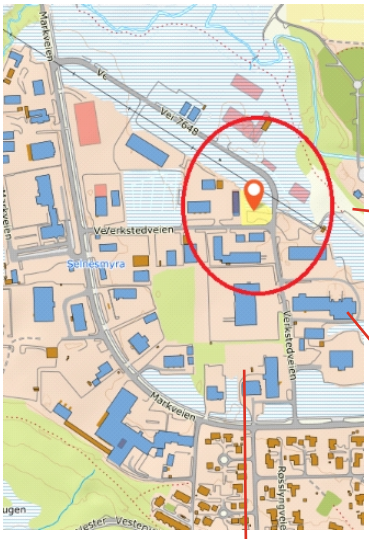
Dag Daae Johansen
Ing./ takstmann MNTF
Telefon: 76 12 60 00

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

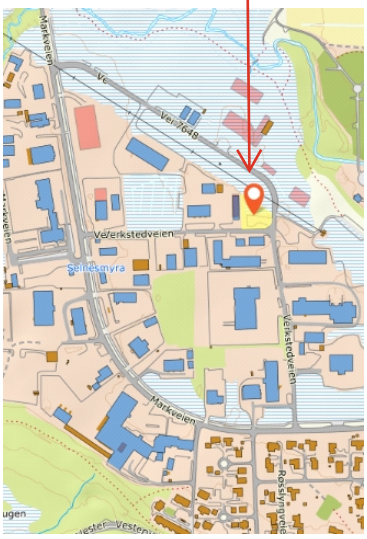
Norsk takst

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

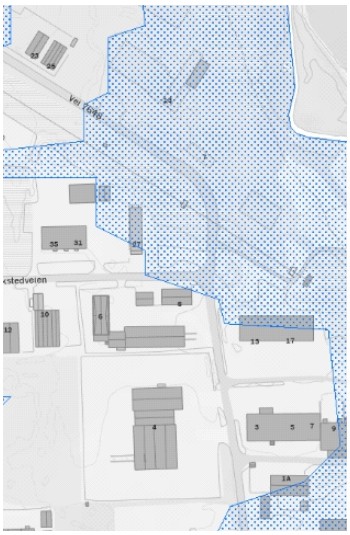








TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00





Risikosone vedr. leire/ kvikkleire





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







