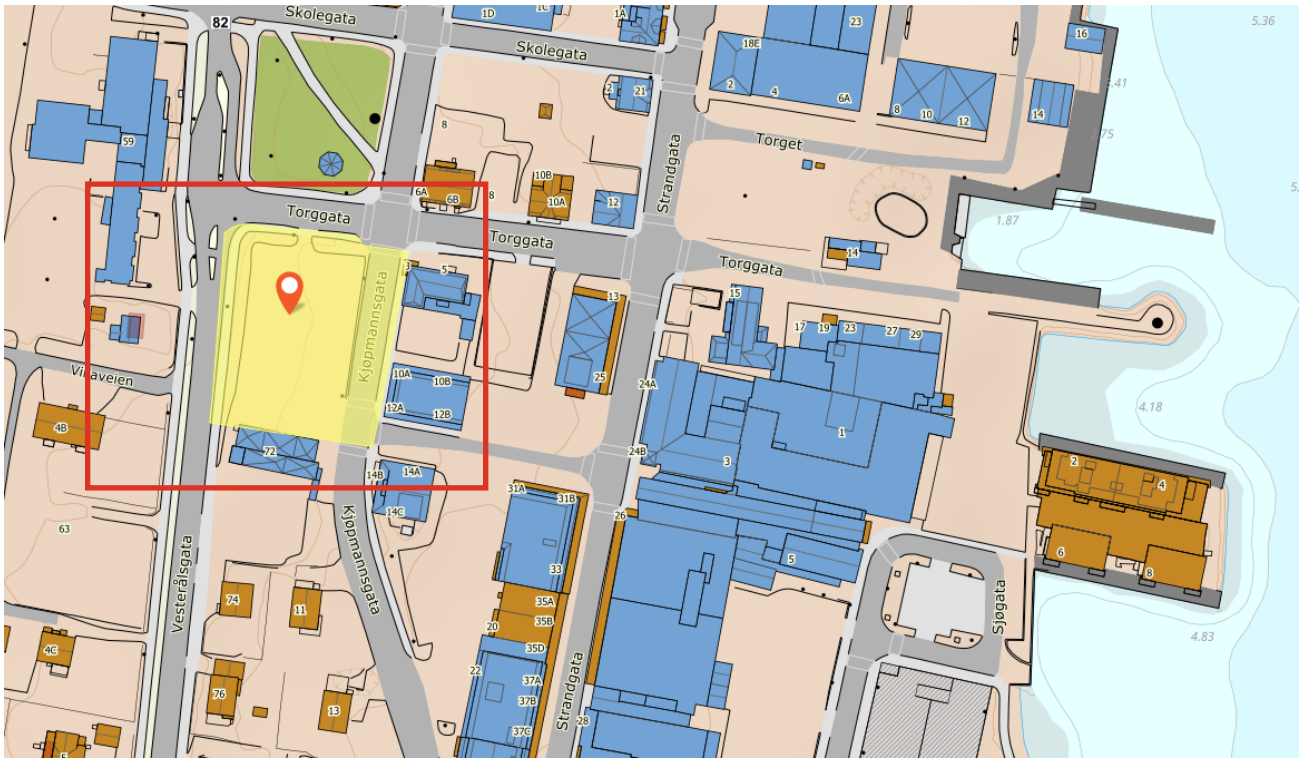
TOMTETAKST

Perkeringsplass i Sortland sentrum , 8400 SORTLAND

SORTLAND kommune

gnr. 15, bnr. 516



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1534

TakstTeam VESTERÅLEN

Gyldig rapport
27.01.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
15.4.2024			Dag Daae Johansen	Takstingeniør
21.1.2026			Dag Daae Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	516	0	3115.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Sortland Kommune Suorttá Souhkan

Beskrivelser

Beskrivelse av oppdraget

TOMTETAKST av ubebygget eiendom som i dag benyttes til parkeringsplass, med formål å fastsette en verdi for eiendommen. Tomtetaksten har som formål å angi en verdi pr. kvm av tomtegrunnen ved fritt salg.

Uavhengighet og habilitet

TakstTeam Vesterålen AS er det ledende takstfirma i Hålogaland Vesterålen og Lofoten med 7 ansatte.

Vi arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, 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 BAKGRUNN 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 Hålogaland, Vesterålen og Lofoten.
- Undertegnede arbeider med et bredt spekter av bistand og rapporter vedr. eiendom og bygningsmessige forhold herunder bl.a. vurderinger av næringseiendommer.

Eiendomsdata/ eiendomsinformasjon

GENERELT
Eiendommen er beliggende særdeles sentralt i Sortland sentrum, grensende i vest mot Vesterålsgata som er fylkesvei og hovedvei gjennom byen, grensende i nord mot Torggata og grensende mot øst til Kjøpmannsgata. Mot sør grenser eiendommen mot bebygget eiendom.

Med den særdeles sentrale beliggenheten i sentrum, enkel adkomst og god synlighet samt god/ enkel tilgjengelighet er eiendommens beliggenhet unik.

Kjøpmannsgata er beliggende på den østre del av eiendommen, og således er netto utnyttelsesareal mindre enn eiendommens areal som er oppgitt i offentlige register.
Hele resterende del av eiendommen er opparbeidet til parkeringsformål med asfaltert toppdekke.
Sortland er by og regionsenter i Vesterålen hvor det fins godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

AREAL:
Eiendommen består av en parsell:
Oppgitt areal 3.115,9 kvm.
Som nevnt ovenfor er del av Kjøpmannsgata en del av dette areal.

ADKOMST:
Eiendommen grenser i vest mot Vesterålsgata, mot Torggata i nord og Kjøpmannsgata i øst.
Mest relevant er adkomst fra Torggata og/eller Kjøpmannsgata.
Avkjørsestillatelse gis av myndighetene etter nærmere søknad.

GRUNNFORHOLD:
Grunnforholdene for eiendommen er ikke bekreftet ved prøvegraving el.l. tilsvarende undersøkelser.
Det er ikke opplyst om evt. øvrige spesielle forhold vedr. grunnforholdene.

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

VANN:
Det er ikke fremlagt vann til eiendommen. 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:
Det er ikke fremlagt avløpsledning til eiendommen. Det er etablert kommunalt ledningsnett i nærheten, og det forutsettes mulighet for tilknytning til dette anlegget.
Praktiske- og økonomiske konsekvenser er ikke bekreftet, med de tilhørende usikkerheter dette medfører.
Endelig bekreftelse kan avklares ved nærmere undersøkelser.

STRØMTILFØRSEL:
Det er ikke fremlagt strømtilførsel til eiendommen. Det er etablert strømtilførselsnett i området.
Det forutsettes mulighet for tilknytning til dette anlegget, 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 er regulert til "Parkeringsplass"

- iht. gjeldende reguleringsplan "Sortland bygningsdistrikt"
- ikrafttredelse 29.11.1963
- planidentifikasjon 1963007

KONSESJON:
Ja. Overdragelse av taksert parsell er normalt konsesjonsbetinget.

RISIKO-/ FARESONER
Taksert parsell er beliggende i område som er i planverk er klassifisert som risikosone vedr.:
• marin grense (deler av eiendommen er innenfor marin grense)

KULTURMINNER

I offentlige register er det ikke registrert kulturminner på eiendommen

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på eiendommen.

Andre forhold

I henhold til offentlige kart er mindre del av bygning (tidligere brannstasjon) på den tilstøtende eiendom mot sør beliggende på taksert eiendom.
Det er ikke fremlagt øvrig informasjon vedr. begrensninger eller registrert øvrige spesielle forhold ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

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 forutsetninger i takst, herunder bl.a. 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 beskrives

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Markedsverdi Tomtetaksten har som formål å angi en verdi pr. kvm av selve tomtegrunnen ved fritt salg. Til grunnlag for vurderinger og beregninger av verdi legges bl.a. følgende forutsetninger og elementer til grunn: - reguleringsmessige forhold og -status (formål parkeringsplass) - opparbeidelse og mulige/ alternative bruksformål - beliggenhet, areal og attraktivitet - områdemessige forhold (evt. begrensninger eller spesielle forhold) - adkomst - infrastruktur (vann, avløp, strøm) - mulighet for tilkobling til de eksisterende ledningsnett vedr. vann og avløp forutsettes da dette er like i nærheten, og 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. - og markedsmessige forhold - eiendommens areal i Kjøpmannsgata er hensyntatt i angitt verdi En sammenfatning av ovennevnte er at eiendommen innehar en unik og særdeles god beliggenhet i et meget attraktivt næringsområde, og fremstår som en av de aller mest attraktive eiendomstomtene i sentrum av Sortland. Utnyttelse iht. gjeldende reguleringsformål, som er lagt til grunn ved verdiansettelse, medfører sterkt redusert attraktivitet. Ut fra foretatte beregninger og vurderinger er verdi for beskrevet eiendom satt til : Markedsverdi / normal salgsverdi: kr. 2.100.- (kronertotusenetthundre/100) Markedsverdi er å forstå som normal salgsverdi ekskl. vanlige gebyrer og evt. fradelingskostnad.	2 100
Total	**2 100**

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Se eiendom.no	13.04.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere tomtetakst	15.04.2024		Gjennomgått	8	Nei

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Forutsetninger

Forutsetning

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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Andre bilder













TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND













TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND



