Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Nordlysveien 30, 8400 SORTLAND

Gnr 15: Bnr 145
1870 SORTLAND KOMMUNE



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

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

TakstTeam VESTERÅLEN

Dato befaring:	07.03.2025
Utskriftsdato:	01.04.2025
Dato verdisetting:	29.03.2025
Oppdrag nr:	23397

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 6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 6
3.4 Bygninger på eiendommen 7
3.4.1 Kontorbygg 7
3.4.2 Garasje 13
3.5 Utvendige forhold 14
4 Verdigrunnlag 15
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 15
4.2 Maskiner og inventar 16
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 16
4.4 Inntekter/kostnader 17
5 Verdisetting 18
5.1 Tomteverdi 18
5.2 Teknisk verdi 18
5.3 Nettokapitalisering 19
5.4 Sammenlignbare priser 20
5.5 Følsomhetsanalyse 21
6 Andre bilder 22

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

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendom med meget sentral beliggenhet i Sortland, med påstående kontorbygning.

Bygningen gir samlet vurdert et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om bygningen generelt preges av elde, slitasje og betydelig utidsmessighet med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommen ansees som attraktiv, spesielt grunnet beliggenhet og eiendommens potensiale for ulike bruksområder.
Eksisterende bruksområde er lagt til grunn ved verdifastsettelsen.

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. 5.900.000,- for denne eiendommen.

Kunde:

Sortland kommune
Postb. 117, 8401 SORTLAND

Formål med taksten:

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. 5 900 000

Dato verdisetting:

29.03.2025

Takstingeniør:

Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SORTLAND, 01.04.2025



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

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Plantegninger	10.07.2017	Udatert	Fremvist	4
Grunnbokutskrift	29.01.2025		Fremvist	1
Energiattest	23.06.2014		Fremvist	7
Se eiendom.no	02.03.2025		Innhentet	2
NVE (Risikokart)	02.03.2025		Innhentet	1
Utsnitt av reguleringsplanen	02.03.2025		Innhentet	1
Eiendomsdata.no	02.03.2025		Innhentet	4
Eier/ rekvirent				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er meget sentralt beliggende på Sortland, i område som generelt består av boligeiendommer.

Takst omfatter eiendom med påstående bygning som har vært benyttet til kontorformål, og er i offentlige register registrert som "Samfunnhus grendehus".

Bygningen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om bygningen generelt preges av elde, slitasje og utidsmessighet.

Eiendommen ansees som attraktiv, spesielt grunnet eiendommens beliggenhet og eiendommens potensiale for ulike bruksområder.

Kunde:

Sortland kommune
Postb. 117, 8401 SORTLAND

Formålet med oppdraget

Formålet ved oppdraget er fastsettelse av markedsverdi av eiendommen på takstdato, ved fritt salg.

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 og Vesterålen
- Undertegnede arbeider med et bredt spekter av bistand og rapporter vedr. eiendom og bygningsmessige forhold herunder bl.a. vurderinger av næringseiendommer.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 07.03.2025
Dag Daae Johansen.
Ole Petter Osvoll. Elers representant.

Uavhengighet og habilitet

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland, med 7 ansatte hvorav 6 takstmenn.
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 skjønn.

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

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

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

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 er avsatt til "Offentlig bebyggelse" iht. reguleringsplan "Kvartalet Nordlysvegen - Parkvegen, Kirkåsvegen, Kirkevegen", med planidentifikasjon1988081

Vernestatus
Det er ikke vernet/fredet bebyggelse på eiendommen, jfr. SEFRAK-registrert (SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg).

Kulturminner
Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen (iht. offentlige register).

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 145

Eiet/festet: Eiet

Areal: 2 925,5 m² Arealkilde: Areal iht. "Eiendomsdata.no", forutsettes korrekt.

Hjemmelshaver: Sortland kommune

Adresse: Nordlysveien 30, 8400 SORTLAND

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

Norsk takst

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er utnyttet ved påstående bygg med tilhørende trafikk- og parkeringsareal mens del av øvrig del av eiendommen er opparbeidet med plen.
Grunnforhold og fundamentering	Stabile grunnforhold. Det er iht. eier ikke registrert setninger.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Lett østlig hellende 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.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er relativt lite utnyttet ved bebyggelse. Eiendommen innehar således et visst utviklingspotensiale, vesentlig ved utvidelse/ tilknytning til eksisterende bygningsmasse. Endelig utnyttelse og etasjeantall fastsettes av til enhver tid gjeldende reguleringsplan, eller kommunalt vedtak som dispenserer fra denne.
Spesielle forhold	Grunnbokutskrift er fremlagt. Bør generelt kontrolleres ved evt. avhendelse. Eiendommens areal iht Eiendomsdata.no, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, skylddelingsforretning, situasjonskart og evt. kommunen for evt. ytterligere informasjon vedr. eiendommens grenser, areal og beliggenhet. Bygningen, og dagens utnyttelse og bruk, forutsettes godkjent. Se for området gjeldende planer (reguleringsplaner, kommunedelplaner osv.) for evt. utfyllende informasjon vedr. eiendommens- og områdets status. Eiendommen innehar (iht. rekvirent) 6 parkeringsplasser. Regnskap er ikke vurdert, og heller ikke benyttet i forbindelse med utstedelse av taksten. Iht. opplysninger ved befaring 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 østlig lett hellende terreng i Sortland sentrum, med god intern beliggenhet i område som generelt preges av boligeiendommer. Kort avstand til skole samt sentrum med forretning- og servicetilbud. Sortland kirke er beliggende i umiddelbar nærhet på nordsiden av eiendommen.
Parkering	Det er opparbeidet og gruset trafikk- og parkeringsareal på eiendommen nord og øst for bygningen. Iht. kommunale planer kreves ett visst parkeringsareal for næringseiendommer. Nødvendig antall plasser/ areal avhenger bl.a. av bygningen og dens bruk. Det forutsettes at taksert eiendom tilfredsstiller gjeldende krav.

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

Norsk takst

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontorbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Iht. energiattest utarbeidet av eier, forutsettes korrekt men må ansees som omtrentlig.

Anvendelse: Kontorarealer

Modernisering : Det er utført noen påkostninger, bl.a. nevnes skifte av noen vinduer
Tilbygg : Ukjent/ ikke bekreftet år for tilbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
3. etasje		63	Gang, trapperom og 3 innredede rom
2. etasje		125	Div. kontorer og innredede rom, toalettrom samt fellesareal med ganger og trapperom
1. etasje		230	Hovedinngang, div. kontorer og innredede rom, møterom, kjøkken, toalettrom samt fellesareal med gang og trapperom
Kjeller		176	Div. kjellerrom, teknisk rom samt fellesareal med gang og trapperom.
Sum bygning:	0	594	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om bygningen generelt preges av elde, slitasje og utidsmessighet.
Elde, slitasje og utidsmessighet gjelder både overflaters kvalitet, konstruksjoner generelt og samtlige tekniske anlegg.

Det må påregnes betydelige tiltak vedrørende vedlikehold og påkostninger, med tilhørende kostnader.
Tenkt bruk av bygningen er av avgjørende betydning for omfang og kostnader.

Grunnoppføring av bygning iht. opprinnelig byggeår med de forutsetninger dette gir for konstruksjonsmessige forhold, herunder isolerende egenskaper.

Bygninger forutsettes (generelt) godkjent.

Drenering

Bygningens drenerende system er fra byggeår.



Eksempler på fuktskade i kjellerrom (overveiende sannsynlig som følge av svikt i bygningens drenerende system)



Grunn og fundamenter

Sans. betongfundamenter på byggegrunn som mest sannsynlig er bestående av fast grunn eller komprimert sprengsteinsfylling.



Søylefundamenter i tilbygget del

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur fra byggeår i den eldste del og for tilbygget del mot vest.
Tilbygg mot nordøst er utført med søylefundamenter.



Eksempel på murt grunnmur.



Eksempel på grunnmur i betong

Ytterveggskonstruksjon

Trekonstruksjon som bærende konstruksjoner, i standard/ vanlig utførelse iht. de ulike byggeår.

Fasader

Fasader er utført med stående bordkledning

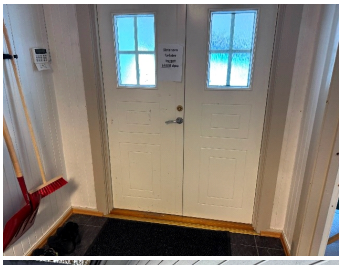


Utvendige dører og vinduer

Vinduer og dører med trekarmer, generelt med isolerglass (stedvis enklere vinduer med koblet glass), hvor noen vinduer er av eldre årgang mens diverse vinduer er skiftet og således er av noe nyere årgang.
Malte ytterdører med trekarmer.



Dør ved hovedinngang







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



Takkonstruksjon

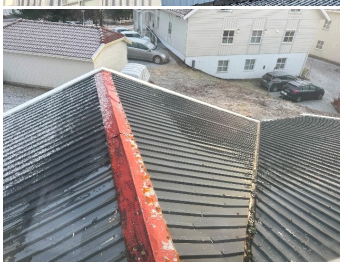
Bygningen er utført med saltak i trekonstruksjon, med oppbygging og utførelse iht. de ulike byggeår.

Taktekking

Taktekke av stålplater. Takrenner i stål. (takrenner mangler stedvis.)
Snørekkverk. Takstige.







Utvendige trapper

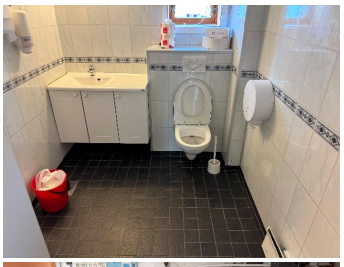
Utvendige trapp ved hovedinngang i trekonstruksjon med spaltegulv.



Hovedinngang

Sanitær primæranlegg

Sanitærutstyr er generelt i tidsmessig utførelse og kapasitet, bl.a. mht utstyr på toalettrom (stedvis eldre utstyr), og er tilpasset eksisterende behov/ drift.



Toalettrom i 1. etasje





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

Etasjeskillere

Etasjeskillere i trekonstruksjon, i grunnoppføring iht. de ulike byggeår.
Stubbloftskonrstruksjon som bjelkelag i tilbygget del mot nordøst.



Fukt- og muggskader på stubbloftskonstruksjon i tilbygget del. Bør kontrolleres nærmere.

Krypkjeller

Krypkjeller på del av tilbygget del. Ikke tilfredsstillende forhold.
(Nærmere undersøkelser anbefales. Tiltak må påregnes.)





Innvendige overflater gulv

Gulvoverflater i innredede rom er vesentlig utført med vinylbelegg, stedvis laminatgulv og flis.





Innvendige overflater vegg

Vesentlig malt strie, malte plater og malt panel i innredede rom







Innvendige overflater himling

Himlinger i innredede rom er generelt utført med malte plater eller malt panel.

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





Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon mellom samtlige etasjer.
Betongtrapp til kjeller fra terreng.



Tretrapp



Tretrapp



Betongtrapp

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning i relativt tidsmessig utførelse er bestående av benkeflater inkl. ståbeslag m/ kum, overskap og underskap.



Baderomsinnredning

Baderomsinnredning i tidsmessige utførelser på toalettrom i 1. etasje



Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet.
(sentralfyringsanlegg er ikke i drift)

Elektrisk primæranlegg

Generelt eldre installasjon som er stedvis fornyet i ettertid, og fremstår generelt med tilfredsstillende kapasitet for eksisterende behov/ drift. (For annen drift/bruksområde må det påregnes fornyelse av installasjonen.)

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





Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming ved elektrisitet i form av panelovner.

Belysning

Belysning er tilpasset eksisterende drift, med tilpassede løsninger og funksjoner, med tilfredsstillende kapasitet og løsninger iht eier.
Generelt eldre lysarmaturer.

Belysningskrav til Lux for den drift som pågår i bygningen er ikke vurdert.



Alarm og brannsikring

Røykvarslere.
Rømningsbelysning/nødlys/ markeringslys.
Brannslanger og brannslukningsapparat.



Røykvarslere





Ventilasjon primæranlegg

Luftbehandlingsanlegg er ikke installert.
Luftbehandlingsanlegg skal tilpasses/dimensjoneres bl.a. etter lokalenes bruk og tilpasset drift.

3.4.2 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1999 Kilde: Iht. eiendomsdata.no (tatt i bruk på angitt år). Forutsettes korrekt.

Anvendelse: Garasje

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje		37	Garasje
Sum bygning:	0	37	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Garasje i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt alder.

Utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. ved vegger i bindingsverk med utvendig bordkledning, uisolert saltakkonstruksjon med platetekking (og undertak).
Garasjeporter i hver ende av bygningen.
Gangdør. Enkel fundamentering. Gulv med singel/ grus. Innlagt strøm.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.





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

Norsk takst

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Foruten opparbeidet og gruset trafikk- og parkeringsareal er det ingen vesentlig konstruksjoner eller terrengbehandling foruten hageanlegg med plen



Gruset trafikk- og paerkeringsareal



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

Norsk takst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

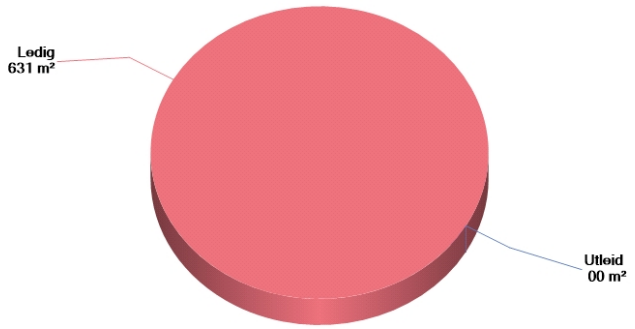
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Garasje											
-Lager											
Eget areal	1. etasje	37 m²						325	12 025	1/2025	100
Sum:									12 025		
Kontorbygg											
-Kontor											
Eget areal	3. etasje	63 m²						950	59 850	1/2025	100
Eget areal	2. etasje	125 m²						1 250	156 250	1/2025	100
Eget areal	1. etasje	230 m²						1 350	310 500	1/2025	100
-Lager											
Eget areal	Kjeller	176 m²						500	88 000	1/2025	100
Sum:									614 600		
Total:									**626 625**		

Bransjer/leiekontrakter:

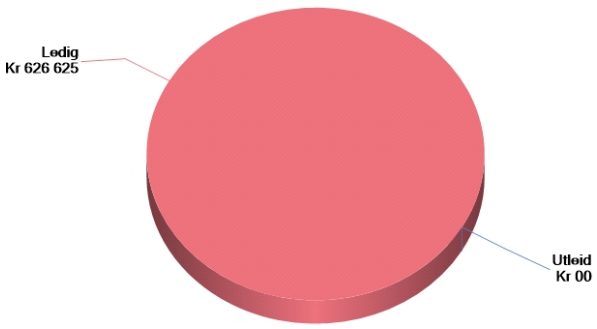
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Garasje											
-Ledig											
Eget areal	1. etasje	37 m²						325	12 025	1/2025	100
Sum:									12 025		
Kontorbygg											
-Ledig											
Eget areal	3. etasje	63 m²						950	59 850	1/2025	100
Eget areal	Kjeller	176 m²						500	88 000	1/2025	100
Eget areal	2. etasje	125 m²						1 250	156 250	1/2025	100
Eget areal	1. etasje	230 m²						1 350	310 500	1/2025	100
Sum:									614 600		
Total:									**626 625**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



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 godt/ tilfredsstillende helhetsinntrykk.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		**Kr.**	**0**

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Deler av bygningen benyttes som eget areal, mens resterende del av bygningen er for tiden ubenyttet.
Ingen areal er utleid til ekstern leietaker.

Areal som benyttes av eier/ til egen drift er benevnt "Eget areal" i verdiberegninger. Det foreligger ingen 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.

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

Norsk takst

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Kontor				63	950	59 850
Kontor				125	1 250	156 250
Kontor				230	1 350	310 500
Lager				37	325	12 025
Lager				176	500	88 000
Sum				**631**		**626 625**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**626 625**
Tap ved ledighet, 2%		12 533
Normale eierkostnader, årlig		
Kommunale avgifter (iht. eier)	9 037	
Forsikringspremie (estimert av takstmannen)	18 000	
Forvaltningskostnader	15 000	
Avsetning til fortløpende vedlikehold	35 000	77 037
Eiendommens inntektsoverskudd		**537 056**

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:	**2 925,5 m²**
Sum areal:	**2 925,5 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**5 400 000**
Korreksjon:	
Verdi tomt:	**5 400 000**

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.

Kontorbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	24 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	11 000 000	
Sum teknisk verdi – Kontorbygg		**13 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	600 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	100 000	
Sum teknisk verdi – Garasje		**500 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**14 000 000**

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:	3,69 %
- Inflasjon:	5,40 %
Realrente, avrundet:	**-1,71 %**
Objektrisiko	2,90 %
Markedsrisiko	3,20 %
Eiendomsrisiko	2,60 %
Renteglidning	2,10 %
Realavkastningskrav:	9,09 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	537 056
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 537 056) når realrenten er 9,09%	5 908 201
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 908 201
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**5 910 000**

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

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Sammenlignbare eiendommer er vurdert. Markedsverdien vurderes etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende/ sammenlignbare eiendommer.
Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
															Gjennomsnitt pris pr. m2:		**0**

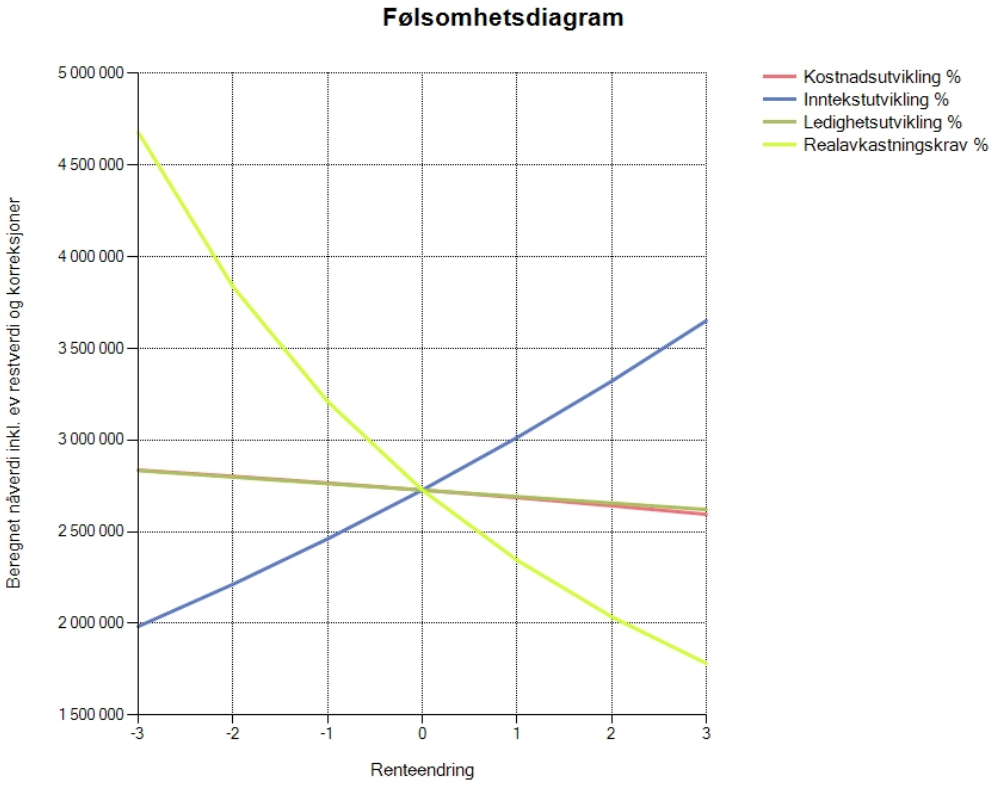
Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Nordlysveien 30, 8400 SORTLAND	2 926	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksponering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

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

Norsk takst

5.5 Følsomhetsanalyse



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

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget









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







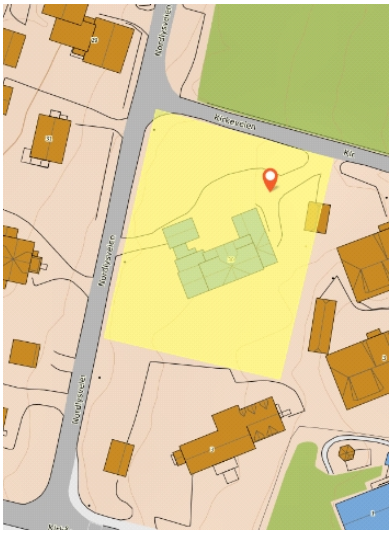


TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

Norsk takst









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

Norsk takst







