# TOMTETAKST

Parsell av Strandgata 46 , 8400 SORTLAND

SORTLAND kommune

Gnr. 15, Bnr. 531




**Befaringsdato:** 10.12.2021 **Rapportdato:** 16.12.2021 **Oppdragsnr:** 15149-1128

Gyldig rapport
16.12.2021

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 fakturer 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 og Lofoten, med 5 ansatte hvorav 4 takstmenn, og arbeider hovedsaklig 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) samt skjønn.
Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



TakstTeam VESTERÅLEN

Dag Daae Johansen
Uavhengig Takstmann
16.12.2021 | SORTLAND


**TakstTeam Vesterålen AS**
Postboks 226
76 12 60 00

**Rapportansvarlig**
Dag Daae Johansen
Uavhengig Takstmann
dag@ttv.as
915 36 999


SENTRALT GODKJENT

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Fra | Til | Tilstede | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10.12.2021 | 00:00:00 | 00:00:00 | Dag Daae Johansen | Takstmann | Tlf. 915 36 999 |

## Matrikkeldata

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1870 SORTLAND | 15 | 531 | | 2000 m² | Taksten omfatter parsell med areal ca. 2000 kvm., iht. rekvirent. | Eiet |

**Adresse**
Parsell av Strandgata 46, 8400 Sortland

**Hjemmelshaver**
Sortland Kommune

# Beskrivelser

## Beskrivelse av oppdraget

TOMTETAKST av eiendom som i dag er ubebygget, med formål å fastsette en verdi for eiendommen.
Tomtetaksten har som formål å angi en verdi pr. kvm. av tomtegrunnen ved fritt salg.
Tomtetaksten omfatter parsell av Gnr. 15 Bnr. 531, Sortland.

## Uavhengighet og habilitet

TakstTeam Vesterålen AS er et frittstående og uavhengig takstfirma.
Før vi påtar oss ethvert oppdrag har vi sjekket vår uavhengighet til partene og funnet dette forhold å være i orden.

## Eiendomsdata/ eiendomsinformasjon

GENERELT
Taksten omfatter en parsell beliggende meget sentralt og sør i sentrum av Sortland, og er dels areal i sjø men vesentlig landbasert areal. Parsellen er planert, men uten videre opparbeidelse.

Parsellen er beliggende i flatt terreng i område som vesentlig preges av forretning- og næringseiendommer samt boligeiendommer.
Området har vært i meget positiv utvikling de senere år, noe som forventes å fortsette da denne del av sentrum fremstår som det mest attraktive området for nærings- og boligutvikling.

AREAL:
Eiendommens areal som omfattes av taksten er av rekvirent oppgitt til ca. 2000 kvm. Se vedlagt kart for informasjon vedr. beliggenhet og tenkte/ forutsatte eiendomsgrenser.

ADKOMST:
Eiendommen vil få adkomst fra etablert kommunal stikkvei fra Strandgata.
Strandgata er en kommunal vei og eneste adkomstvei til dette området pr dato, men videre utvikling av området vil også kunne gi andre adkomstmuligheter.

GRUNNFORHOLD:

Grunnforholdene for eiendommen er ikke bekreftet ved prøvegraving el.l. tilsvarende undersøkelser.
Det er ikke opplyst om evt. øvrige spesielle forhold vedr. grunnforholdene.
I offentlige register er det registrert at det er grunnforurensning på denne eiendommen.
Takstverdier forutsetter at det ikke er miljøfarlig avfall i grunnen av vesentlig betydning i det området som omfattes av taksten.

VANN:
Det forutsettes mulighet for tilknytning til eksisterende vannledningsnett som er etablert i området. Eier bekrefter mulighet for tilkobling til kommunalteknisk anlegg.
Praktiske- og økonomiske konsekvenser er ikke bekreftet, med de tilhørende usikkerheter dette medfører.

AVLØP:
Det forutsettes mulighet for tilknytning til kommunalt ledningsnett som er etablert i området. Avløp fra kommunalteknisk anlegg går urenset ut i sjøen i dette området, og det bør påregnes tiltak eller dispensasjoner for avløpsordning i så henseende.
Praktiske- og økonomiske konsekvenser er ikke bekreftet, med de tilhørende usikkerheter dette medfører.
Endelig bekreftelse kan avklares ved nærmere avtaler med kommunale myndigheter.

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 av område BKB1 og BKB2 som kun er områderegulert. Det må påregnes reguleringstiltak eller dispensasjoner i forbindelse med spesifikk utnyttelse av eiendommen.

KONSESJON:
Overdragelse av ubebygde parseller inntil 2 da er ikke konsesjonsbetinget

## 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 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 (fremleggelse av vann, avløp, strøm samt adkomstvei)
- opparbeidelseskostnader og relevant tilrettelegging for utnyttelse iht reguleringsplanen
- evt. begrensninger i utnyttelse beskrives

## Andre forhold

Taksten omfatter del av Gnr. 15 Bnr. 531 og med areal ca. 2000 kvm.
Øvrig areal vedr. eiendommen Gnr. 15 Bnr. 531 omfattes ikke av taksten.
Det er ikke etablert infrastruktur, herunder tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett inne på taksert parsell.
Rekvirent opplyser at det ikke er begrensninger eller registrert øvrige spesielle forhold ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

# Beregninger

## Beregninger

| Beskrivelse | Beløp |
|---|---|

**Markedsverdi**

Taksert eiendom består delvis av areal på land og delvis av sjøgrunn, og det forutsettes av den grunn dels fylling i sjø. Iht. eier begrenses fyllingen ikke som normalt følger av eiendomsrett i sjø men av eiendommens forutsatte grenser med tillegg av areal til plastring av fyllingsfot.

Tomtetaksten har som formål å angi kvm-pris av selve tomtegrunnen ved fritt salg, og det er i taksten oppgitt en kvm-pris som er gjeldende landbasert areal og en kvm-pris for sjøgrunn.

Til grunnlag for vurderinger og beregninger av verdi legges bl.a.:
- utnyttelsesmulighet, beliggenhet, areal og attraktivitet.
- reguleringsmessig status
- 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.
- kostnader av ovennevnte forhold som avviker fra det som normalt kan forventes kan medføre endring av eiendommens verdi

Dette området i sentrum er i en meget positiv utvikling, bl.a. med div. nyetableringer, og fremstår som det mest attraktive og fremtidsrettede området i sentrum for næring- og boligutvikling i den nærmeste fremtid.

Eiendommen innehar god intern beliggenhet i området.
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 av landbasert areal : kr. 1.900.- pr. kvm.
(kronerettusennihundre/100)
Markedsverdi / normal salgsverdi av utfyllingsbart areal i sjø : kr. 250.- pr. kvm.
(kronertohundreogfemti/100)

Markedsverdi er å forstå som normal salgsverdi ekskl. vanlige gebyrer og evt. fradelingskostnad.

| **Total** | **0** |
|---|---|

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Rekvirent | | | Ingen | 0 | Nei |
| Situasjonskart | 07.12.2021 | | Viste | 0 | Nei |
| Norges Eiendommer | 10.12.2021 | | Innhentet | 0 | Nei |

# 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 takstmannens egne rutiner.**

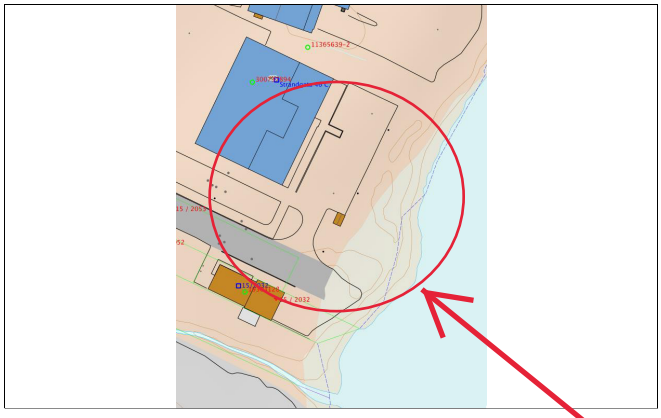
**Egne forutsetninger**

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

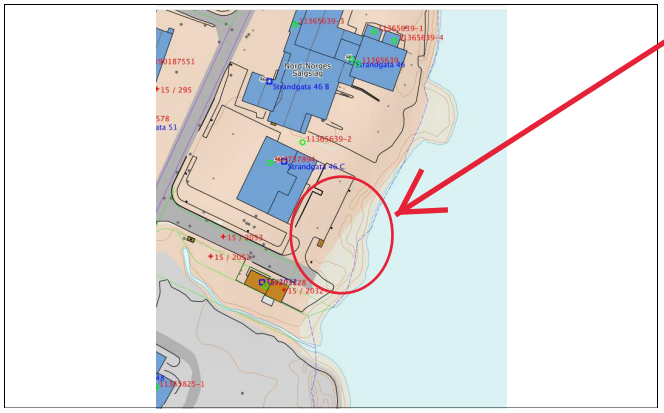
# Andre bilder

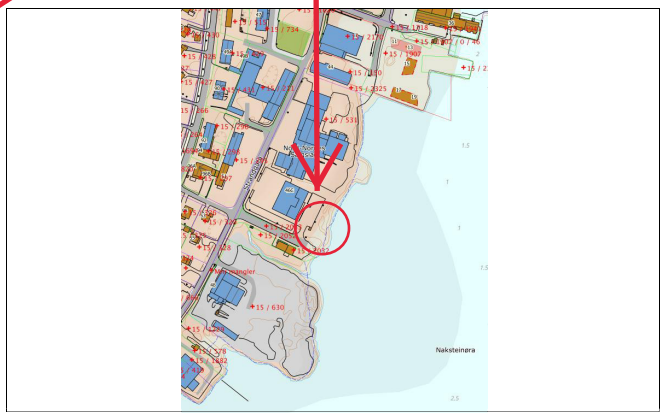










TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND











