

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 18, bnr. 126 i Vestvågøy kommune



**Idrettsgata 31**  
8370 LEKNES  
Gnr. 18 Bnr. 126  
1860 Vestvågøy kommune

**Benevnelse**  
Næringseiendom

**BTA**  
262 m<sup>2</sup>

**Normal markedsverdi**  
Kr. 4 300 000

**Tomteareal**

360 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 585 609  
**Rapportdato** 13.06.2023

**Rapportansvarlig** Lofottakst AS  
Takstingeniør: Terje Kristoffer Hansen  
Postboks 109, 8377 GRAVDAL  
Tlf.: 7606 4014  
E-post: post@lofottakst.no

SERTIFISERT  
TAKSTMANN  
FOR BOLIGSALGS-  
RAPPORTERING  
ETTER SETAs  
FAGLIGE RAMMEVERK



## Sammendrag

Næringseiendom sentralt på Leknes i etablert forretningsområde. Opparbeidet eiendom tilpasset formålet, med gode adkomst, begrensede parkeringsmuligheter. Bygningsmassen er løpende renoveret og fornyet, fremstår som tidsmessig og praktisk.

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 4 300 000,-**

### Sted og dato

Leknes, 13.06.2023



Terje Kristoffer Hansen

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Idrettsgata 31	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	8370 LEKNES	1860	Vestvågøy	18	126		
Område / bydel	Leknes						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Vestvågøy Boligstiftelse						
Hjemmelshaver	Vestvågøy Boligstiftelse						
Forsikring	Frømtind						
Ligningsverdi							

## Befaring

Dato	31.05.2023	
Tilstede	Pål Klath	

## Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Foto		<input checked="" type="checkbox"/>	
Kart		<input checked="" type="checkbox"/>	
Grunnboksutskrift		<input checked="" type="checkbox"/>	
Planskisser		<input checked="" type="checkbox"/>	

## Premisser - generell opplysninger

Taksten er avholdt i henhold til den takstinstruks som gjelder for takstingeniører 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.

Rekvirent skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig konsulent.

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er bygget i henhold til oppfølgingstidspunktets krav og byggeskikk, dermed ikke nødvendigvis i tråd med dagens krav. Endringer i bruk, elde/slitasje og utidsmessighet, kan over tid føre til skjulte feil og mangler som ikke fremkommer ved visuell befaring.

Næringseiendom i Leknes sentrum, frittstående næringsbygg over to etasjer samt kjeller.

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	360,0	Kilde	Offentlig kartverk
-----------	------	-------	-------	-------	--------------------

### Tomtens beskaffenhet

Slett tomt tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Front mot Storgata, støter ellers til nabobedrifter, god adkomst. Eiendommen har sentral beliggenhet i sentrum. Opparbeidet asfaltert parkering mot nordvest, begrensede parkeringsarealer på egen grunn, kommunale plasser langs passerende gate. Luftebalkong med adkomst fra 2. et. Rullestolrampe mot sørvest. Eiendommen er ikke inngjerdet.

### Områdebeskrivelse

Regulert og etablert forretningsområde i Leknes sentrum, som er kommune-/regionscenteret i Vest-Lofoten. Utbygget med forretning- og boligbebyggelse. Gode kommunikasjoner, buss gjennom området, 1 km. til flyplass, 2 km. til Leknes havn. Grunnskole, videregående skoler og idrettsanlegg på stedet. Gangavstand til de fleste primærtjenester, park- og rekreasjonsarealer samt barnehage innen området.

Etablert bolig-/forretningsområde (i hovedsak service-/butikkvirksomhet), bebyggelse av varierende alder. Sentral beliggenhet, god adkomst Kort vei til de fleste fasiliteter.

### Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til forretning.  
Det foreligger ingen kjente reguleringsmessige forhold som innvirker på takstverdiene.  
Området ligger til sentrumsformål i kommuneplanen.

## Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A	Næringseiendom	Ca. 1950	Flere, sist 2018-2020

### Vernestatus

Der foreligger ingen kjent vernestatus av bebyggelsen.

## Bygningsmessig beskrivelse

### Bygg A: Næringseiendom

#### Beskrivelse av bygningen

Kontor-/forretningsbygg over to etasjer samt kjeller, oppført i tre, inneholder kontorer med støttefunksjoner.

#### Grunnforhold

Antatt morene, stabile masser.

#### Fundamentering

Støpte betongkonstruksjoner.

#### Bærende konstruksjon

Tre/pløyd plank.

#### Etasjeskillere

Trebjelkelag, isolert. På gulv vinylbelegg og laminat. I himlinger malte himlingsplater - panel i kjeller.  
Støpt gul i kjeller med belegg.

Noe fuktvandring gjennom støpt plate.

#### Yttervegger

Plank, utvendig etterisolert og bordkledd, innvendig utlektet, platekledd og overflatebehandlet. Isoleringsglass i vinduer.  
I kjeller betongvegger, utlektet og kledd.

### Innervegger

Skillevegger i tre, platekledd.

### Innvendig standard

Løpende renoveret og fornyet forretningsgård, bra forretningsstandard. Planløsninger tilpasset dagens funksjon som kontorer.

### Takkonstruksjon / yttertak

Saltak i tre, isolert kaldloft/himling. Taktekke profilerte stålplater.

### Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Godt vedlikeholdt bygningsmasse, løpende renoveret og fornyet, her nevnes;  
 -2020 det meste av vinduer fornyet.  
 -2018-2020 ble 2. et. ombygget og renoveret.  
 -2004 utvendig etterisolert og fornyet, vinduer skiftet, innvendig nærmes totalrenoveret.

### Tekniske installasjoner

Oppvarming med strøm.  
 Ballansert ventilasjon med varmegjenvinning. Nymontert anlegg i 2. et.

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

### Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

På generelt grunnlag kan en tilstandsrapport gi et bedre bilde av eventuelle skjulte skader/feil.  
 Renoveret og fornyet forretningsgård.  
 Noe fuktvandring gjennom støpt plate/gulv i kjeller. Tyder på mangelfull drenering/fuktsikring, noe som er vanlig på eldre bebyggelse.

## Eiendommens utviklingsmuligheter

Sentrumsarealer som greit lar seg ominnrede og tilpasses innhold og brukere.

## Arealdisponering

### Bygg A: Næringseiendom

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	86	73	Delt i to lagerrom samt toalett.
1.et.	88	79	Vf , trappegang, toalett , arkiv, entré og 3 kontorer.
2. et.	88	79	Gang m. trapp, spiserom m. kjøkken, møterom, kontor og bad.
<b>Sum</b>	<b>262</b>	<b>231</b>	

### Arealeffektivitet

Bygningsmasse tilpasset dagens formål og bruk.

## Leiearealer

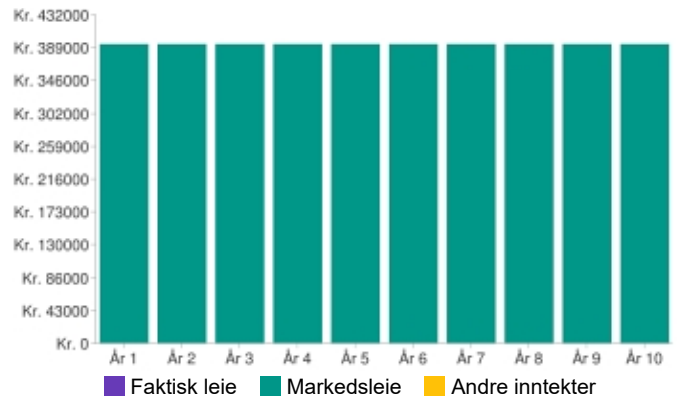
1	Beskrivelse	Hele bygningen	Areal	262 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Eget bruk	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Eier og driver er samme foretak.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 55,-/m <sup>2</sup>
	Leienivået vurderes som gjengs leie. Små tilpasninger nødvendig ved skifte av leietaker.		Markedsleie	Kr. 1 500,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 393 000,-
Sum			Areal	262 m <sup>2</sup>
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 393 000,-

## Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



## Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

### Kommentar

Beregnet ut fra virksomhet og byggets fleksibilitet/beliggenhet. Videre dagens rentenivå med tillegg av risikorente.

## Kapitalisert verdi

		Faktisk leie		Markedsleie		
Forventet leieinntekt		Kr.	0	Kr.	393 000	
Andre inntekter		Kr.	0	Kr.	0	
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr.	4 000			
	Eiendomsskatt	Kr.	2 700			
	Forsikring	Kr.	14 000			
	Vedlikehold og administrasjon	Kr.	15 000			
	Avsetning til fremtidig vedlikehold	Kr.	15 000	Kr.	50 700	Kr.
- Ledighet				Kr.	0	
= Netto leieinntekt		Kr.	-50 700	Kr.	342 300	
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente 8,00 %	<b>Kr.</b>	<b>-634 000</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 279 000</b>	

## Ledighet

Generell ledighet

### Kommentar

Generell ledighet er satt ut i fra forretningsmessig drift. Sentrale sentrumslokaler.

## Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

## Kommentarer til grunnboksbladet

I følge grunnbokutskrift av 12.06.2023 foreligger det ikke tinglyst heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdiene.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringseiendom	Beregnete byggekostnader		Kr.	7 336 000	Kr./m <sup>2</sup>	28 000
	Verdireduksjon	31% -	Kr.	2 274 160	Kr./m <sup>2</sup>	8 680
	Teknisk verdi	=	Kr.	5 061 840	Kr./m <sup>2</sup>	19 320
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr.	5 061 840	Kr./m <sup>2</sup>	19 320
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr.	792 000	Kr./m <sup>2</sup>	2 200
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		=	<b>Kr.</b>	<b>5 853 840</b>		

## Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		8,00 %		Generell ledighet		0,00 %		Startdato		13.06.2023
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	393 000	393 000	393 000	393 000	393 000	393 000	393 000	393 000	393 000	393 000	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>	
<b>Generelle kostnader</b>											
Offentlige avgifter	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	
Eiendomsskatt	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	
Forsikring	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	
Vedlikehold og administrasjon	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
Andre kostnader	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
Ledighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ekstraordinære kostnader</b>											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	14 410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sum kostnader</b>	<b>65 110</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	<b>50 700</b>	
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>327 890</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>315 512</b>	<b>304 980</b>	<b>282 389</b>	<b>261 471</b>	<b>242 103</b>	<b>224 169</b>	<b>207 564</b>	<b>192 189</b>	<b>177 953</b>	<b>164 771</b>	<b>2 373 102</b>
								Yield, terminalverdi		10,00%	
								Terminalverdi		3 423 000	
								Nåverdi av terminalverdi			1 585 511
								<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>			<b>3 958 613</b>
								Tilsvarende yield i dag på			7,97%

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	4 058 475	4 032 875	4 007 704	3 982 953	3 958 613	3 934 676	3 911 133	3 887 976	3 865 198	
Kapitalisert verdi	4 890 000	4 721 379	4 564 000	4 416 774	4 278 750	4 149 091	4 027 059	3 912 000	3 803 333	

## Andre verdifaktorer

Næringseiendom i Leknes sentrum, attraktivt og sentralt bolig-/forretningsområde.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Tidsmessig og i all hovedsak funksjonell bygningsmasse. Generelt er prisnivået på forretningslokaler i regionen lavt grunnet ledig kapasitet og pågående utbygging. På grunnlag av beliggenhet i attraktivt forretningsområde vurderes eiendommen å kunne ligge i øvre sjikt med hensyn til arealpriser.

Takstverdiene er dels basert på avkastning og kapitalisert verdi, dels på skjønn og erfaringer fra tilsvarende eiendommer der beliggenhet/potensiale vektlegges.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 4 300 000,-**

**Idrettsgata 31, Vestvågøy kommune**



07



08



09



10



10



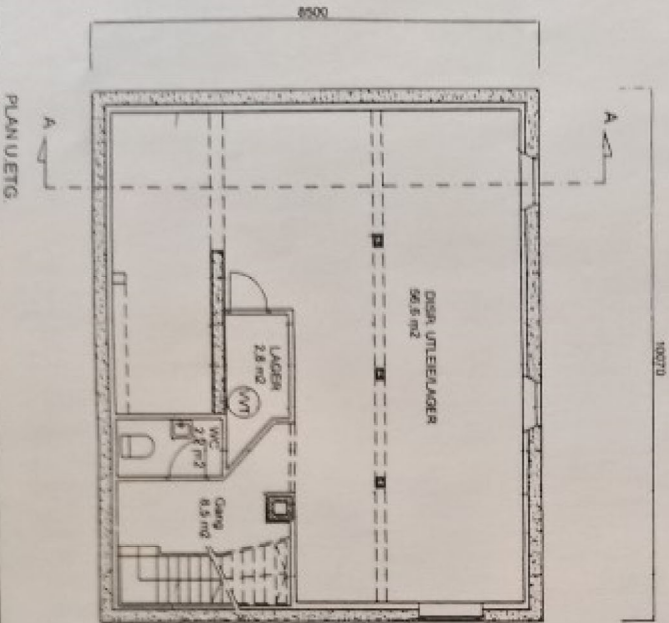
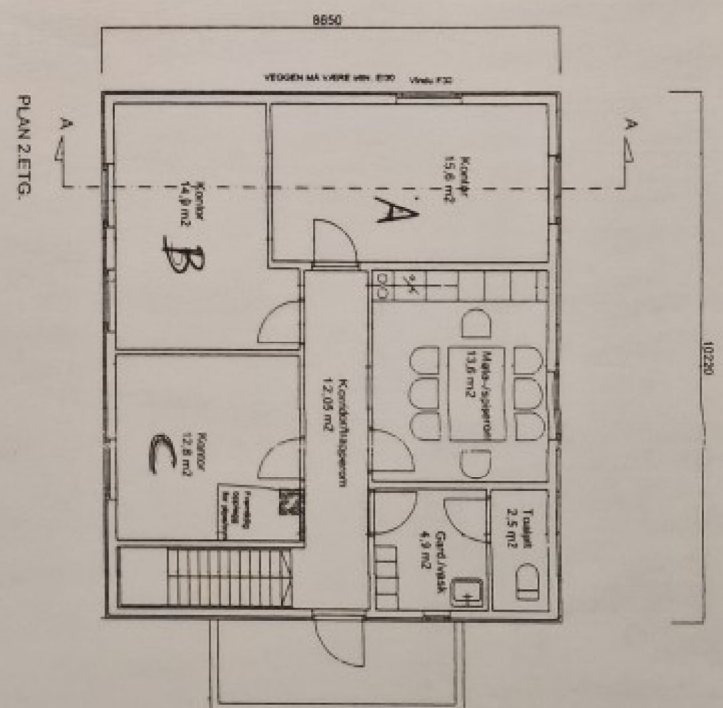
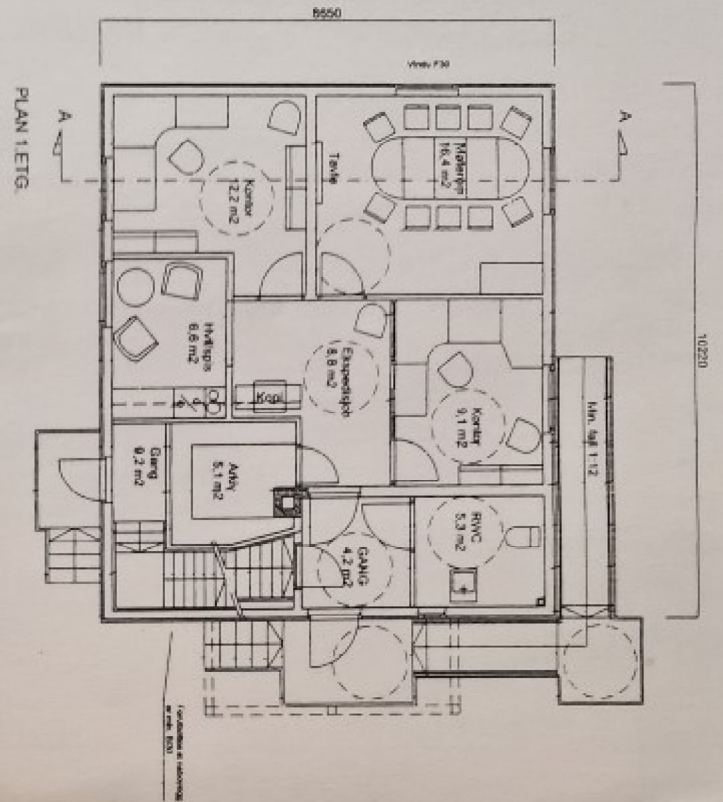
11



12



12



**Anmerking**

	BA l m <sup>2</sup>	GRA i m <sup>2</sup>	BT A l m <sup>2</sup>
U.eltg.	14,4	36,0	85,6
1.eltg.	79,9	79,9	88,4
2.eltg.	79,9	79,9	88,4
Sum	174,2	195,8	262,4

**Vestvågøy Boligsstiftelse**  
 Eiendom i Idrettsgt. 31, 8270 Leknes  
 Plan U, eltg. 1. eltg. og 2. eltg.

Objekt nr.	Størrelse	Oppmåling	Sammenheng	Prosjekt nr.	Side nr.	Bl. nr.
Kjøkken	12:11:89/1:100			166	110	

Møllebak og Abrahamson AS  
 MÅL - MÅTT  
 arkitekt - byggesak og prosjektstyring  
 Postboks 291  
 8370 Leknes  
 Tlf. 780 88201

© 2015. Alle rettigheter forbeholdt. Dette dokument er utarbeidet av Møllebak og Abrahamson AS.



## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**1999/4393-1/77**                    **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
07.12.1999                    VEDERLAG: NOK 1 250 000  
                                  VESTVÅGØY BOLIGSTIFTELSE  
                                  ORG.NR: 852 355 042

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**1971/3266-1/77**                    **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
30.09.1971                    Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/1318502-1/200**                **PANTEDOKUMENT**  
21.10.2021 12.35                BELØP: NOK 50 000 000  
                                  PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE  
                                  ORG.NR: 952 706 365  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
                                  ELEKTRONISK INNSENDT

### GRUNNDATA

**1948/2598-1/77**                    **REGISTRERING AV GRUNN**  
15.11.1948                    DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1860 GNR:18  
                                  BNR:21

**1968/2681-1/77**                    **REGISTRERING AV GRUNN**  
20.09.1968                    UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1860 GNR:18  
                                  BNR:364

**1996/1282-1/77**                    **MÅLEBREV**  
22.03.1996                    Veggrunn gnr.312 bnr.1  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglygingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.