

# TAKSTDOKUMENT

## Næringseiendom

### Fastlandssiden 3, 9690 HAVØYSUND

Gnr 9: Bnr 4, bnr 44

5434 MÅSØY KOMMUNE



#### SERTIFISERT TAKSTMANN

**Odd Magne Alexandersen**

Telefon: 922 27 635

E-post: [odd.magne@alexanderseneiendom.no](mailto:odd.magne@alexanderseneiendom.no)

Rolle: **Uavhengig takstmann**

#### AUTORISERT FORETAK

Alexandersen Eiendom AS

**Postboks 268, 9502 ALTA**

Telefon: 922 27 635

Organisasjonsnr: 988 915 890

Dato befaring: 30.08.2022

Utskriftsdato: 09.09.2022

Dato verdisetting: 09.09.2022

Oppdrag nr: 875



# 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	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
3.4.2	Næringsbygg	8
3.5	Utvendige forhold	9
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	13

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:**

Det antas at eiendommen har potensiale både i leiemarked og for salg.  
Fleksibiliteten i anlegget er god, når det gjelder ombygging til nye leietakere.

Bygningsmassen er normalt vedlikeholdt.  
Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.

Markedsverdien er satt ut fra kapitalisert verdi, med tillegg for potensiale i tomt samt beliggenhet.

**Kunde:**

Fastlandsbruket as  
Strandgata 248, 9690 HAVØYSUND

**Formål med taksten:**

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på anført eiendom, samt innhenting av nødvendige opplysninger til komplettering etter behov. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

**Verdi:**

**Kr. 5 500 000**

**Dato verdisetting:**

09.09.2022

**Takstmann:**

**Odd Magne Alexandersen Tlf.: 922 27 635**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

ALTA, 09.09.2022



Odd Magne Alexandersen  
Telefon: 922 27 635

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Kvitt. off. avgifter		Opplyst		
Utleiekontrakter		Opplyst		
Forsikringsavtale		Opplyst		
Eier				

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen ligger på fastlandssida i Havøysund.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Normal markedsverdi er hva flere potensielle kjøpere er villig å betale for eiendommen. Det er sett vekk fra hva enkle aktører i markedet er villig til å betale for eiendommen.
<b>Kunde:</b>	Fastlandsbruket as Strandgata 248, 9690 HAVØYSUND
<b>Formålet med oppdraget</b>	Fastsette eiendommens normale salgsverdi.
<b>Retningslinjer</b>	NTF sine retningslinjer for taksering er lagt til grunn.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 30.08.2022 Odd Magne Alexandersen. Tlf. 922 27 635 Odd Harald Fjeld.
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

---

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

---

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringseiendom
<b>Adkomst</b>	Til offentlig vei og privat kaianlegg tilhørende eiendommen.
<b>Vann</b>	Offentlig vann tilførsel.
<b>Avløp</b>	Gråvannsutslipp til sjø.
<b>Regulering</b>	Kommunens reguleringsplan.

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 5434 MÅSØY Gnr: 9 Bnr: 44</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 171,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Edr
<b>Hjemmelshaver:</b>	Fastlandsbruket as
<b>Adresse:</b>	Fastlandssiden 3
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 5434 MÅSØY Gnr: 9 Bnr: 4</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 328 m <sup>2</sup> Arealkilde: Forutsatt fradelt areal fra hovedeiendommen.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Harald Aksel Haagenen

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Den delen av tomten som ikke er bebygd brukes til parkering og lagring.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det er forutsatt at det ikke er forurensninger i grunn.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Utbygging på tomta er mulig.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Områdene rundt</b>	Omliggende bebyggelse er i hovedsak boliger.
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Nærhet til offentlig kommunikasjon.
<b>Infrastruktur</b>	God adkomstmuligheter fra offentlig vei.
<b>Parkering</b>	Normalt med parkeringsmuligheter for kunder og ansatte.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1955 Kilde: Iflg. eier

Modernisering (i 1990) Kaianlegget ble oppgradert.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	807	787	Lagerrom, fryserom, teknisk rom.
2. etasje	417	402	Lagerrom, teknisk rom
3. etasje	115	107	Lagerrom
Sum bygning:	1 339	1 296	

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Bygningsmessig standard som fra byggeåret.  
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Normal bruk og elde er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.

##### Grunn og fundamenter

Fundamentert med betongsåle, gulv på grunn og grunnmur i betong.  
Kaianlegg i trekonstruksjoner på deler av bygget.

##### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i uisolerte trekonstruksjoner.  
1. etasje, fryseromsdel har murte vegger.

### **Fasader**

Fasader med stålplater og trepanel.

### **Utvendige dører og vinduer**

Enkle vinduer, porter og dører.

### **Takkonstruksjon**

Takkonstruksjoner i tre, tekket med papp.

### **Taktekking**

Takene er tekket med papp, uten takrenner.

### **Trapper**

Tretrapper mellom etasjene.

### **Etasjeskillere**

Etasjeskiller med trebjelkelag.

### **Innvendige overflater gulv**

Betong på gulv i deler av 1. etasje.  
For øvrig gulvbord i tre.

### **Innvendige overflater vegg**

Malte plater, trepanel og pussede overflater.

### **Innvendige overflater himling**

Trepanel og malte plater i takene.

### **Sanitær primæranlegg**

Offentlig vann og gråvannsutslipp til sjø.

### **Ventilasjon primæranlegg**

Naturlig utlufting.

### **Elektrisk primæranlegg**

El anlegg tilpasset byggets drift.

### **Varme generelt**

Elektrisk oppvarming tilpasset byggets drift.

### **Annet**

Kjøle og fryseromsaggregater er frakoblet/fjernet.  
Det står en oljetank på eiendommen, som eier opplyser er tømt.

### **Annet**

Kaianlegg ved gamle egnebuer, er forutsatt fjernet av dagens eier.

Resterende kaianlegg, er delvis renoverert i 1990, men det trengs stedvis vedlikehold/oppgradering.

## **Andre forhold:**

<b>Standard</b>	Bygningsmessig standard fra byggeårene.
<b>Tilstand</b>	Det meste er mulig å leie ut i dagens tilstand.
<b>Vedlikehold</b>	Bygningen er normalt vedlikeholdt.



## 3.4.2 Næringsbygg

### Bygningsdata



Byggeår: 1955 Kilde: Iflg. eier

### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	179	169	Lagerrom, fryserom, kjølerom.
2. etasje	82	77	Lagerrom
Sum bygning:	261	246	

### Konstruksjoner og innvendige forhold:

#### Bygning generelt

Bygningen er fundamentert som gulv på grunn.  
Vegger med bindingsverk i tre, delvis isolert ref fryse og kjølerom.  
Takkonstruksjoner i tre tekket med stålplater.  
Enkle vinduer, dører og porter.  
Innlagt strøm med lys og stikk (egen måler).



## 3.5 Utvendige forhold

---

### Konstruksjoner utendørs

#### Generell terrengbehandling

Tomta er opparbeidet med asfaltert/gruset parkeringsplasser og lagringsplasser.

#### Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og gråvannsslipp til sjøen.

#### Overvannssystem

Naturlig avrenning fra tomta.

## 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 %
<b>Næringsbygg</b>											
-Lager											
Næringsbygg	1	179 m <sup>2</sup>	89 500	500	1/2022	12/2023	100	500	89 500	1/2024	100
Næringsbygg	3	115 m <sup>2</sup>	23 000	200	1/2022	12/2023	100	200	23 000	1/2024	100
Næringsbygg	2	417 m <sup>2</sup>	83 400	200	1/2022	12/2023	100	200	83 400	1/2024	100
Næringsbygg	2	82 m <sup>2</sup>	16 400	200	1/2022	12/2023	100	200	16 400	1/2024	100
Næringsbygg	1	807 m <sup>2</sup>	403 500	500	1/2022	12/2023	100	500	403 500	1/2024	100
Sum:			615 800						615 800		
<b>Total:</b>			<b>615 800</b>						<b>615 800</b>		

#### 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 %
<b>Næringsbygg</b>											
-											
Næringsbygg	1	179 m <sup>2</sup>	89 500	500	1/2022	12/2023	100	500	89 500	1/2024	100
Næringsbygg	3	115 m <sup>2</sup>	23 000	200	1/2022	12/2023	100	200	23 000	1/2024	100
Næringsbygg	2	417 m <sup>2</sup>	83 400	200	1/2022	12/2023	100	200	83 400	1/2024	100
Næringsbygg	2	82 m <sup>2</sup>	16 400	200	1/2022	12/2023	100	200	16 400	1/2024	100
Næringsbygg	1	807 m <sup>2</sup>	403 500	500	1/2022	12/2023	100	500	403 500	1/2024	100
Sum:			615 800						615 800		
<b>Total:</b>			<b>615 800</b>						<b>615 800</b>		

### 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	Det er begrenset etterspørsel etter næringseiendommer i området.
<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	Leieprisene er basert på kjennskap til markedet, opplyste leiepriser og standarden på lokalene.
<b>Markedsutsikter</b>	Markedsutsiktene er vurdert til å være stabile i kommende år.
<b>Markedstilpasninger</b>	Deler av bygningsmassen er fleksibel, slik at tilpasninger for flere leietakere vil være mulig.
<b>Kontrakter</b>	Kontraktene gjenspeiler dagens markedspriser.

## 4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Lager	179	500	89 500	179	500	89 500
Lager	115	200	23 000	115	200	23 000
Lager	417	200	83 400	417	200	83 400
Lager	82	200	16 400	82	200	16 400
Lager	807	500	403 500	807	500	403 500
<b>Sum</b>	<b>1 600</b>		<b>615 800</b>	<b>1 600</b>		<b>615 800</b>

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	615 800
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring, antatt	30 000
Kommunale utgifter, antatt	15 000
Vedlikehold	100 000
Forvaltning, adm	15 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>455 800</b>

**Kommentar eierkostnader:** Vedlikeholdskostnader er stipulert ut fra normalt vedlikehold, basert på areal.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteprisen er satt med bakgrunn i beliggenhet og tilgang til sjø rettet arealer.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **2 499,6 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **2 499,6 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 250 000**

Verdi tomt: **1 250 000**

### 5.2 Teknisk verdi

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 14 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 9 800 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 4 200 000**

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 700 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 450 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 1 250 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 5 450 000**

## 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.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,00 %</b>
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	1,30 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,80 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	455 800
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 455 800 ) når realrenten er 9,80%	4 651 020
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 651 020
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>4 650 000</b>