

TAKSTDOKUMENT

Hovdenveien 153, 8475 STRAUMSJØEN

Gnr 50: Bnr 50
1867 BØ KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Dag Daae Johansen

Telefon: 915 36 999

E-post: dag@ttv.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

TakstTeam Vesterålen AS

Postboks 226, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 12 60 00

Organisasjonsnr: 997 923 472


VESTERÅLEN

Dato befaring: 23.08.2023
Utskriftsdato: 29.08.2023
Dato verdisetting: 28.08.2023
Oppdrag nr: 23064



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
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næringsbygg	7
3.5	Utvendige forhold	11
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Maskiner og inventar	13
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.4	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Sammenlignbare priser	16
5.5	Følsomhetsanalyse	17
6	Andre bilder	18

2 Sammendrag

- Konklusjon/ markedsvurdering:** Næringseiendom, med areal ca. 3,5 da., beliggende i Hovden, med påstående bygning som benyttes til kafe.
Bygningen er meget omfattende- og betydelig påkostet de senere og gir samlet vurdert et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, bygningstype og formål.

Eiendommen ansees som attraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenheten, god adkomstmulighet samt bygningens- og eiendommens potensiale for ulike virksomheter. Eiendommens beliggenhet med lett adkomst og god mulighet for god profilering er positivt ved markedsvurderingen.

Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilnærmet kapitalisert forrentningsverdi samt hensyntatt utviklingspotensiale og konkluderer med verdi kr. 3,900.000,- for denne eiendommen.
- Kunde:** Storhavet Eiendom AS
Hovdenveien 153, 8475 STRAUMSJØEN
- Formål med taksten:** Verditakst av næringseiendom.
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 opplysninger 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 befarings som nevnt ovenfor.
- Verdi:** **Kr. 3 900 000**
- Dato verdisetting:** 28.08.2023
- Takstingeniør:** **Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00**
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.

SORTLAND, 29.08.2023



Dag Daae Johansen
Ing./ takstmann MNTF
Telefon: 76 12 60 00

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
SE eiendom	20.08.2023		Innhentet	
Tegninger		tilbygget del	Fremvist	
Forsikringsavtale	05.01.2023		Fremvist	
Kvitt. off. avgifter	31.07.2023		Fremvist	
E- takst	21.01.2021		Fremvist	
Skjøte	09.04.2021		Fremvist	
Matrikkelrapport	23.02.2016		Innhentet	
Eier				
Norges Eiendommer	20.08.2023		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringseiendom med attraktiv beliggenhet i Hovden, med påstående bygning som er innredet og driftes som kafe. Eiendommen er beliggende like ved sjøen, og innehar fri og meget god utsikt mot hav og fjell.

Bygningen er meget omfattende påkostet de senere år og gir generelt ett godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår og eksisterende driftsformål.

Eiendommen ansees som attraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenhet og profileringsmulighet samt bygningens utviklingspotensiale.

Ca. 15 km. til Eidet hvor det bl.a. er butikk, skole og barnehage.
Ca. 25 km. til kommunesenteret Straume hvor man bl.a. finner div. service- og forretningstilbud.
Ca. 65 km til regionsenteret Sortland.

Kunde: Storhavet Eiendom AS
Hovdenveien 153, 8475 STRAUMSJØEN

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 23.08.2023
Elin Dahl.
Rune Dahl.
Dag Daae Johansen. Takstmann.

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

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.

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.

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	Privat. Tilknyttet privat vannverk. Hovden vannverk.
Avløp	Privat. Septiktank.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ Gnr: 50 Bnr: 50
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 506,6 m ² Arealkilde: Areal iht. matrikkelrapport, forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Storhavet Eiendom AS
Adresse:	Hovdenveien 153, 8475 STRAUMSJØEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er utnyttet ved påstående bygning og opparbeidet med trafikk- og parkeringsareal mens resterende del av eiendommen er naturtomt med stedlig vegetasjon.
Grunnforhold og fundamentering	Stabile grunnforhold. Det er iht. eier ikke registrert setninger av bygningsmessig betydning/konsekvens.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Flatt terreng, med normale/gode sol- og lysforhold.
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	<p>Begrenset del av eiendommen er utnyttet ved bebyggelse, og det er således et utviklingspotensiale, både mht. utvidelse/ tilknytning til eksisterende bygningsmasse samt muligheter for ny bebyggelse.</p> <p>Endelig utnyttelse og etasjeantall fastsettes av til enhver tid gjeldende reguleringsplan, eller kommunalt vedtak som dispenserer fra denne.</p>
Spesielle forhold	<p>Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Bør generelt kontrolleres ved evt. avhendelse. Eiendommens areal iht Eiendomsdata, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, skylddelingsforretning, situasjonskart og evt. kommunen for evt. ytterligere informasjon vedr. eiendommens grenser, areal og beliggenhet.</p> <p>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.</p> <p>Regnskap er ikke vurdert, og heller ikke benyttet i forbindelse med utstedelse av taksten.</p> <p>Iht. eiers opplysninger 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.</p>

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	<p>Eiendommen er beliggende i flatt terreng ved sjøen, med god intern beliggenhet i området, like ved offentlig vei og med god synlighet samt enkel adkomst og tilgjengelighet. I nærområdet er det fritidseiendommer og eiendommer for fast beboelse.</p>
Parkering	<p>Opparbeidet trafikk- og parkeringsareal på eiendommen, delvis asfaltert og delvis gruset.</p>

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	<p>Selskap: Fremtind. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 3 538 805. Årlig premie: Kr. 20 220.</p>
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent/ ikke bekreftet byggeår

Anvendelse: Kafe

Tilbygg (i 2020) Tilbygg over to etasjer, hvor det i første etasje bl.a. er 2 bad og gjestekjøkken samt lager. I andre etasje er det (i tilbygget del) et uinnredet rom).
Modernisering (i 2020) Omfattende modernisering, bl.a. nevnes ny elektrisk installasjon, ny sanitærinstallasjon, skifte av vinduer og ytterdør, 5 cmn. tilleggsisolering og ny utvendig bordkledning (untatt 1 fasade), ny taktro og taktekke med pappshingel
Modernisering (i 2018) Omfattende innvendig modernisering, bl.a. gulv, vegger, nytt kjøkken inkl. innredning.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	84	77	Kafe, gang, lager og uinnredet rom
1. etasje	132	120	Kafe, kjøkken, gang, lager, vaskerom, wc, lager, gjestekjøkken, 2 bad
Sum bygning:	216	197	

Kommentar areal

Areal er teoretisk beregnet, med grunnlag i fremlagte tegninger som forutsettes korrekt. Arealavvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål, dette spesielt grunnet de meget omfattende påkostningene de senere år.

Grunnoppføring av bygning iht. de ulike byggeår.

Andre etasje i tilbygget del er ikke innredet.

Bygningens generelle tilstand, elde og slitasje er hensyntatt.

Bygninger forutsettes (generelt) godkjent.

VEDLIKEHOLD:

Det bør generelt påregnes vedlikehold og påkostninger.

Det er ikke opplyst eller registrert forhold som må utbedres som strakstiltak.

Det er registrert forhold som må påregnes utført innen rimelig tid.



Drenering

Drenering fra byggeår.

Grunn og fundamenter

Betong grunnmur og - ringmur.

Ytterveggskonstruksjon

Trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med tillegg av 5 cm tilleggisolering av eldste del.

Fasader

Utvendig bordkledning



Utvendige dører og vinduer

Vinduer er utført med 2-lags glass i trekarmen.

Ytterdører med trekarmen og i tidsmessig utførelse



Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, i standard/ vanlig utførelse som normalt iht. de ulike byggeår.



Tilbygget del

Taktekking

Tekking med pappshingel



Utvendige trapper

Tretrapp med spaltegulv, og trekkverk, både ved hovedinngang og ved adkomst til gjestedel av bygning.
Trerammer tilpasset adkomst for bevegelseshemmede.

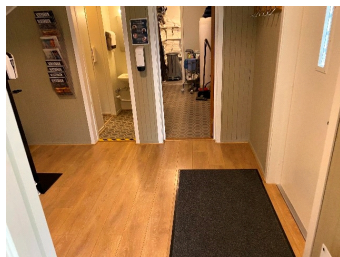


Etasjeskillere

Etasjeskillere i trekonstruksjon

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflater er vesentlig i med laminatgulv, vinylbelegg og våtromsbelegg



Innvendige overflater vegg

Overflater vesentlig med behandlet panel, malte plater og våtromsplater.



Innvendige overflater himling

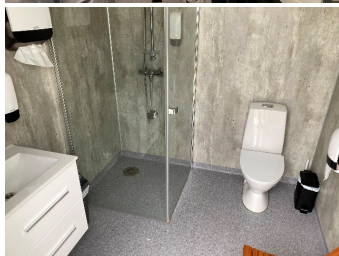
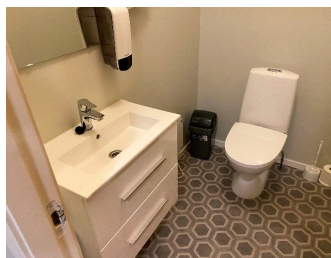
Malte himlingsplater og malte plater

Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjene.

Sanitær primæranlegg

Tidsmessig sanitærinstallasjon og sanitærutstyr, med kapasitet tilpasset eksisterende behov/ drift.



Ventilasjon primæranlegg

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Luftbehandlingsanlegg skal generelt tilpasses/dimensjoneres bl.a. etter lokalenes bruk.

Elektrisk primæranlegg

Nyere installasjon i tidsmessig utførelse og med god kapasitet og antall kurser for dagens bruksformål.



Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming ved elektrisitet.

Kjøkkeninnredning

Nyere og tidsmessig innredning, tilpasset eksisterende drift.



Belysning

Belysning er tilpasset eksisterende drift av bygningen, med tilfredsstillende kapasitet og løsninger iht eier. Belysningskrav til Lux for den drift som pågår i bygningen er ikke vurdert.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidet trafikk- og parkeringsareal, som i helhet er med gruset toppdekke.

Opparbeidet glampingområde med gangveger i trekonstruksjon.

Resterende del av eiendommen er naturtomt med stedlig vegetasjon



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

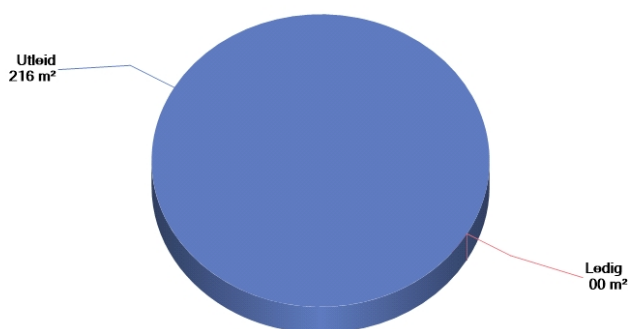
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kafedrift											
Eget areal	2. etg.	84 m ²			1/2015	12/2019	100	1 050	88 200	1/2020	100
Eget areal	1. etg.	132 m ²			1/2015	12/2019	100	1 900	250 800	1/2020	100
Sum:									339 000		
Total:									339 000		

Bransjer/leiekontrakter:

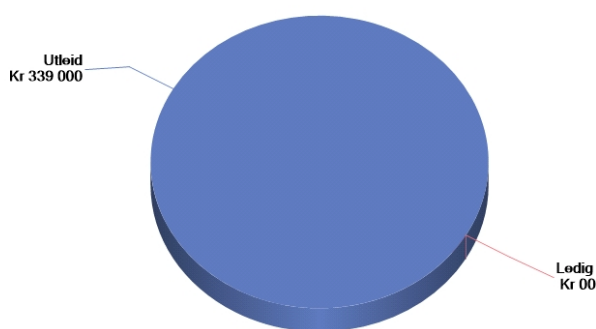
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kafedrift											
Eget areal	2. etg.	84 m ²			1/2015	12/2019	100	1 050	88 200	1/2020	100
Eget areal	1. etg.	132 m ²			1/2015	12/2019	100	1 900	250 800	1/2020	100
Sum:									339 000		
Total:									339 000		

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 helhetsinntrykk, bl.a. hensyntatt elde og utidsmessighet.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	<p>Hele bygningen benyttes som eget areal. Ingen areal er utleid.</p> <p>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.</p> <p>De av takstmannen angitte leieverdier er basert på forutsetninger som beskrevet i takst, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert.</p>
Tidligere takster	<p>Det er fremlagt tidligere avholdt takst av eiendommen. Se "Kilder/ vedlegg" for nærmere informasjon. Opplysninger i tidligere takst forutsettes korrekt (med unntak av evt. avvik som bekrefte av eier).</p>

4.4 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ² Markedsleie pr år
Kafedrift	84			84	1 050 88 200
Kafedrift	132			132	1 900 250 800
Sum	216			216	339 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		339 000
Tap ved ledighet, 1%		3 390
Normale eierkostnader, årlig		
Off. avgifter og evt. eiendomsskatt.	864	
Forsikringspremie.	20 220	
Forvaltningskostnader		
Avsetning til løpende vedlikehold	20 000	
Driftskostnader - generell		
Privat vannverk. Ikke fremlagt. Omtrentlig avgift	2 500	43 584
Eiendommens inntektsoverskudd		292 026

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: **3 506,6 m²**

Sum areal: **3 506,6 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 700 000**

Verdi tomt: **1 700 000**

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 næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 600 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 100 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 5 500 000

Sum teknisk verdi bygninger 5 500 000

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.

Som grunnlag for beregningen er det tatt utgangspunkt i forventede leieinntekter ved utleie på kommersielt grunnlag, og forutsatt langsiktige leieavtaler.

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	3,00 %
Markedsrisiko	3,40 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,69 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	292 026
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 292 026) når realrenten er 9,69%	3 013 684
Korreksjon: Korreksjon med grunnlag i eiendommens utviklingspotensiale.	900 000
Eiendommens areal, eksisterende bebyggelse og utnyttelse tilsier utviklingsmuligheter. Ansatt verdi for utviklingspotensiale er forsiktig ansatt, basert på areal, reg.bestemmelser og forsiktig utnyttelse.	900 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 913 684
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 910 000
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 %).	

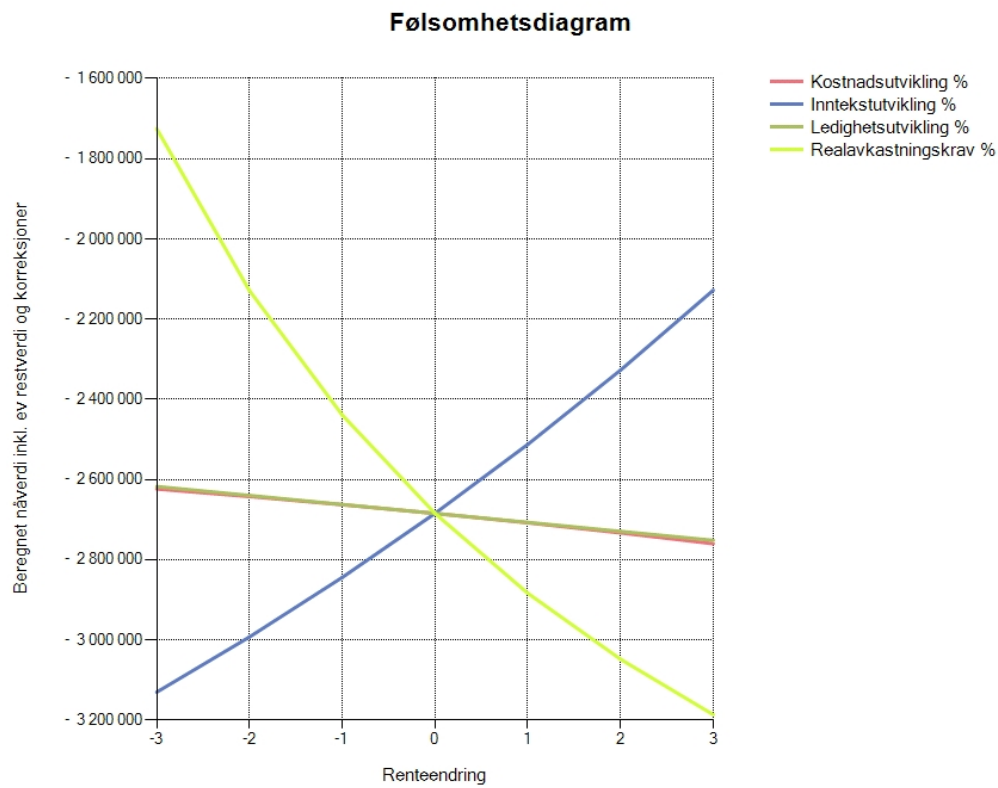
5.4 Sammenlignbare priser

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

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Hovdenveien 153, 8475 STRAUMSJØEN	3 507	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	Det er få/ ingen relevante eiendommer for sammenligning som har vært avhendet de senere år, noe som gir øket grunn til nærmere vurdering av eiendommens ulike potensialer og tilhørende verdimessige aspekter.	

5.5 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget





Matrikkel: Gnr 50: Bnr 50
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Hovdenveien 153, 8475 STRAUMSJØEN

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

