

TAKSTDOKUMENT

eiendom med eldre skolebygning i Kavåsen, 8408 SORTLAND

Gnr 52: Bnr 19

1868 ØKSNES 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: 02.05.2025
Utskriftsdato: 15.05.2025
Dato verdisetting: 15.05.2025
Oppdrag nr: 23405



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	Næringsbygg	7
3.5	Utvendige forhold	12
4	Verdigrunnlag	13
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2	Maskiner og inventar	14
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.4	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	16
5.4	Sammenlignbare priser	17
5.5	Følsomhetsanalyse	18
6	Andre bilder	19

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Næringseiendom beliggende i Kavåsen, med en påstående bygning som tidligere var skole. Bygningen er omfattende påkostet utvendig, mens innvendig er bygningen generelt preget av elde, slitasje og utidsmessighet. Bygningen gir samlet vurdert et redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet generell standard og herunder de tekniske anlegg.
- Eiendommen ansees å inneha en viss attraktivitet, dette bl.a. da eiendommen og bygningen har god og synlig beliggenhet og innehar potensiale til ulike formål.
- Gjenstående arbeider i forbindelse med den påbegynte påkostning er hensyntatt.
- Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilnærmet tilsvarende kapitalisert forrentningsverdi samt hensyntatt det i takst nevnte utviklingspotensiale og konkluderer med verdi kr.1.200.000,- for denne eiendommen.
- Kunde:** Dag Hansen
Kavåsen, 8408 SORTLAND
- 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. 1 200 000**
- Dato verdisetting:** 15.05.2025
- 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, 15.05.2025



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

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	20.05.2024		Innhentet	
Se eiendom.no	20.05.2024		Innhentet	
Tidligere takst	29.05.2024		Innhentet	
Norges eiendommer.no	02.05.2025		Innhentet	
Rekvirent				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom med påstående eldre skole som er påbegynt fornyet/ ombygget, beliggende i lett hellende terreng i Kavåsen. Bygningen som tidligere var skole er utvendig betydelig påkostet de senere år. Innvendig er det foretatt mindre påkostninger, og generelt preges bygningen innvendig av elde, slitasje og utidsmessighet samt de stedvise påbegynte arbeider. Hovedfasade mot sør, med fri og god utsikt. Solåpen tomt, med grei adkomst fra offentlig veg. Ca. 30 km. til kommunesenteret Myre, hvor det bl.a. fins service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Ca. 22 km. til regionsenteret Sortland, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.
Kunde:	Dag Hansen Kavåsen, 8408 SORTLAND
Formålet med oppdraget	Formålet ved oppdraget er fastsettelse av markedsverdi av eiendommen på takstdato.
Takstmannens status og erfaring	Kortfattet redegjørelse av undertegneds 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: 02.05.2025 Dag Hansen. Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 915 36 999
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.

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	Privat. Septiktank.
Regulering	Eiendommen omfattes av område som avsatt til "LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv", jfr. gjeldende kommuneplan.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1868 ØKSNES Gnr: 52 Bnr: 19
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14 743 m² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Dag Hansen
Adresse:	Kavåsen, 8408 Sortland

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Vesentlig del av tomten er utnyttet ved påstående næringsbygg og opparbeidet med trafikk- og parkeringsareal. Resterende deler av eiendommen er naturtomt med stedlig vegetasjon.
Grunnforhold og fundamentering	Stabile grunnforhold. Det er iht. eier ikke registrert setninger.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Østlig lett hellende terreng, med gode sol- og lysforhold for spredtbebyggt 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	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. Endelig utnyttelse og etasjeantall fastsettes av til enhver tid gjeldende reguleringsplan, eller kommunalt vedtak som dispenserer fra denne.
Spesielle forhold	Grunnbokutskrift ikke 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. Regnskap er ikke vurdert, og heller ikke benyttet i forbindelse med utstedelse av taksten. Iht. opplysninger ved befarings 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 lett hellende terreng, med god intern beliggenhet i området bl.a. grunnet beliggenhet ved hovedvei gjennom bygda, og med god synlighet samt enkel adkomst og tilgjengelighet. I området er det i all vesentlighet boligeiendommer.
Parkering	Opparbeidet trafikk- og parkeringsareal på eiendommen, som er gruset.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1956 Kilde: Iht. eier

Anvendelse: Opprinnelig oppført som skole.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	222	210	Oppholdsrom, eldre kjøkken, boder, ganger, trapperom
1. etasje	222	210	Ganger, stue/ kjøkken, soverom, wc, oppholdsrom, bøttekott, trapperom
Kjeller	215	195	Gymsal, fyrrom, div. kjellerrom, ganger
Sum bygning:	659	615	

Kommentar areal

Innvendig areal (BRA) iht. tegninger og supplert med kontrollmåling, forutsettes korrekt men må ansees som omtrentlig. Utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet, må ansees som omtrentlig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen var i 1956 oppført til skoleformål, og har vært benyttet til skole inntil skolen ble nedlagt. I perioden 2017-2019 har det vært utført ombygging og renovering.

Grunnoppføring av bygning iht. byggeår, med de forutsetninger dette gir bl.a. med hensyn til konstruksjonsoppbygging og isolasjonsmengder.

Bygningen gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk utvendig, hensyntatt alder og bruksformål, dette bl.a. med grunnlag i de utførte påkostninger.

Innvendig er det utført mindre arbeider, og bygningen fremstår generelt med preg av elde, slitasje og utidsmessighet samt betydelig gjenstående arbeider, med tilhørende omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Bygningen fremstår vesentlig ikke med tidsmessige konstruksjoner og tekniske anlegg, også hensyntatt alder og bruksformål.

Ved befaring var bygningen ikke tilkoblet strømtilførselsnett samt at vanntilførsel var stengt, med de begrensninger dette gir for kontroll og vurderinger ved befaring.

Bygninger forutsettes (generelt) godkjent.

Bygningens generelle tilstand, elde og slitasje er hensyntatt.

PÅKOSTNINGER

Utvendig er det utført meget omfattende påkostninger i perioden 2017-2019, bl.a. nevnes:

- taktekke skiftet

- takkonstruksjonen ombygget/ forlenget
- yttervegger er utført, tilleggsisolert samt pålagt ny utvendig bordkledning
- vinduer skiftet
- terrasse langs 2 fasader i både 1.- og 2. etasje
- ny drenering
- hovedinntaksledning skiftet
- del av bygning er innredet, med bl.a. oppholdsrom med kjøkken

FEIL/ MANGLER/ GJENSTÅENDE ARBEIDER

Innvendig er bygningen generelt preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvis skader med tilhørende omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Utvendig er det div. gjenstående arbeider i forbindelse med den påbegynte påkostning.

Registrerte og opplyste feil og mangler samt gjenstående arbeider er hensyntatt

PÅLEGG

Eier opplyser at det ikke foreligger pålegg fra offentlige myndigheter.

GENERELT

Det bør på brukte bygninger generelt påregnes vedlikehold/ utbedringer inn- og utvendig.

Drenering

Drenering ny i perioden 2017-2019

Grunn og fundamenter

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

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur fra byggeår.

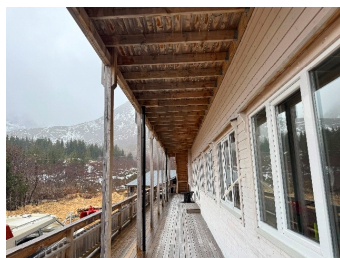


Ytterveggskonstruksjon

Trekonstruksjon, som er utført i standard/ vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår med tillegg av utforing og tilleggsisolering

Fasader

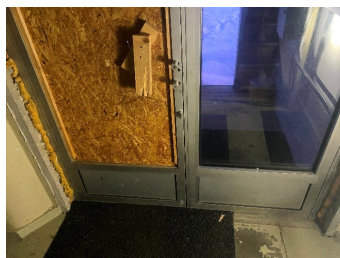
Vesentlig del av fasader er utført med liggende bordkledning. Stedvis manglende kledning



Utvendige dører og vinduer

Vinduer er generelt utført med pvc-karmer og 2-lags glass, og gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk.

Ytterdører er dels eldre og dels av nyere årgang.



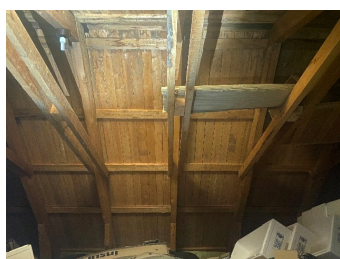
Ytterdør



Altandør

Takkonstruksjon

Bygningen er utført med saltak i trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde som normalt iht. byggeår.



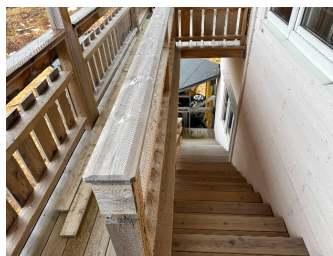
Taktekking

Tekking med stålpanner. Stål takrenner.



Utvendige trapper

Overbygget svalgang langs del av bygningens fasade mot nord, med adkomst til 1. etasje.
Trapp ved hovedinngang i trekonstruksjon.
Trapp fra veranda i to etasjer til terreng.

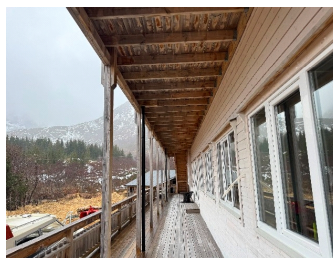


Terrasser og balkonger

Omfattende terrasser langs 2 fasader i både 1.- og 2. etasje., med utgang fra diverse rom

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 19
Kommune: 1868 ØKSNES KOMMUNE
Adresse: eiendom med eldre skolebygning i Kavåsen, 8408
SORTLAND

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



Etasjeskillere

Etasjeskiller er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflater er vesentlig utført med banebelegg.



Innvendige overflater vegg

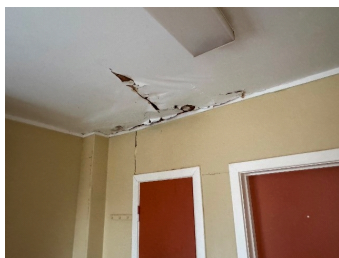
Vegger er i vesentlig grad utført med malte plater.



Innvendige overflater himling

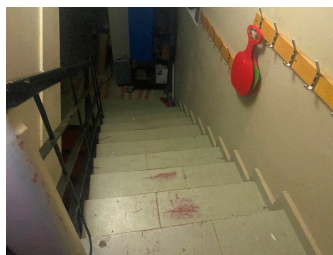
Himlinger er i vesentlig grad utført med malte plater.





Innvendige trapper

Innvendige trapper i to trapperom, mellom samtlige etasjer



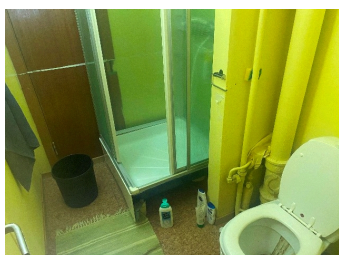
Kjøkkeninnredning

Stedvis eldre kjøkkeninnredning, mens det i innredet stue/ kjøkken er innredning av nyere årgang og kvalitet.



Sanitær primæranlegg

Vann- og avløpsledninger er generelt av eldre årgang, men stedvis fornyet de senere år. Sanitærutstyr er dels eldre, og dels av nyere årgang. Betydelig fornyelse av anlegget må påregnes.



Ventilasjon primæranlegg

Det er generelt manglende mekaniske avtrekk

Elektrisk primæranlegg

Generelt eldre installasjon, som var tilpasset tidligere behov/ drift som skole.
Betydelig fornyelse av anlegget må påregnes.

Elektrisk varmeanlegg

Sentralfyringsanlegg som er av eldre dato, og som ikke kan forventes benyttet.
Det må påregnes installert nytt anlegg for oppvarming av bygningen.



Fyrkjele

Alarm og brannvarslingssystem

Brann- og innbruddsalarm anbefales, med varsling til sikkerhetssentral.

Brannslukking

Brannslange og slukkeredskap.
Betydelig fornyelse må påregnes.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Det er ingen vesentlig konstruksjoner eller terrengbehandling, foruten opparbeidelse av parkering- og trafikkareal.
Resterende del av eiendommen er naturtomt med stedlig vegetasjon.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

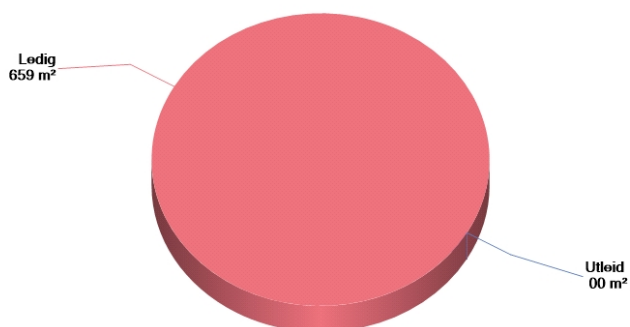
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Eldre lokaler/ tidligere skoleformål											
Eget areal	Kjeller	215 m²						150	32 250		100
Eget areal	2. etasje	222 m²						350	77 700		100
-Eldre lokaler/ tidligere skoleformål samt innredet til boligformål											
Eget areal	1. etasje	222 m²						450	99 900		100
Sum:									209 850		
Total:									209 850		

Bransjer/leiekontrakter:

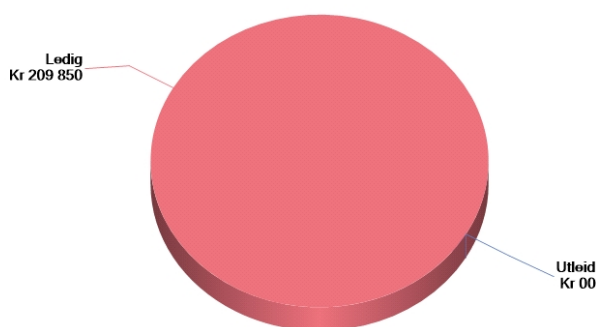
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Eget areal	1. etasje	222 m²						450	99 900		100
Eget areal	Kjeller	215 m²						150	32 250		100
Eget areal	2. etasje	222 m²						350	77 700		100
Sum:									209 850		
Total:									209 850		

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 med grunnlag i alder generelt et noe redusert helhetsinntrykk.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	Opplysninger vedr. leieforhold er gitt av eier. Ingen deler av bygningen er for tiden utleid. De av takstmannen angitte leieverdier er basert på forutsetninger som beskrevet i takst, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert.
Tidligere takster	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 bekreftes av eier).

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Eldre lokaler/ tidligere skoleformål				215	150	32 250
Eldre lokaler/ tidligere skoleformål				222	350	77 700
Eldre lokaler/ tidligere skoleformål samt innredet til boligformål				222	450	99 900
Sum				659		209 850

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			209 850
Tap ved ledighet, 6%			12 591
Normale eierkostnader, årlig			
Off. avgifter og evt. eiendomsskatt. Ikke fremlagt. Estimert av takstmannen		20 000	
Forsikringspremie. Ikke fremlagt. Premie estimert av takstmannen		20 000	
Forvaltningskostnader		15 000	
Avsetning til løpende vedlikehold		50 000	105 000
Eiendommens inntektsoverskudd			92 259
Kommentar eierkostnader:	Det er lagt til grunn 6 % ledighet.		

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: 14 743,0 m²

Sum areal: 14 743,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 500 000

Korreksjon: Tekniske anlegg og tomtearronding 400 000 400 000

Verdi tomt: 900 000

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.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 16 600 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 9 100 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 7 500 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 500 000

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.

Med ovennevnte som begrunnelse er det foretatt en forsiktig markedsmessig regulering av eksisterende leieforhold.

Bygningen innehar en bygningsteknisk utforming og planløsning som tilsier muligheter 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	4,00 %
Markedsrisiko	3,80 %
Eiendomsrisiko	3,25 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	11,34 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	92 259
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 92 259) når realrenten er 11,34%	813 571
Korreksjon: Korreksjon med grunnlag i eiendommens utviklingspotensiale.	400 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 213 571
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	1 210 000

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

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	Speselt		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

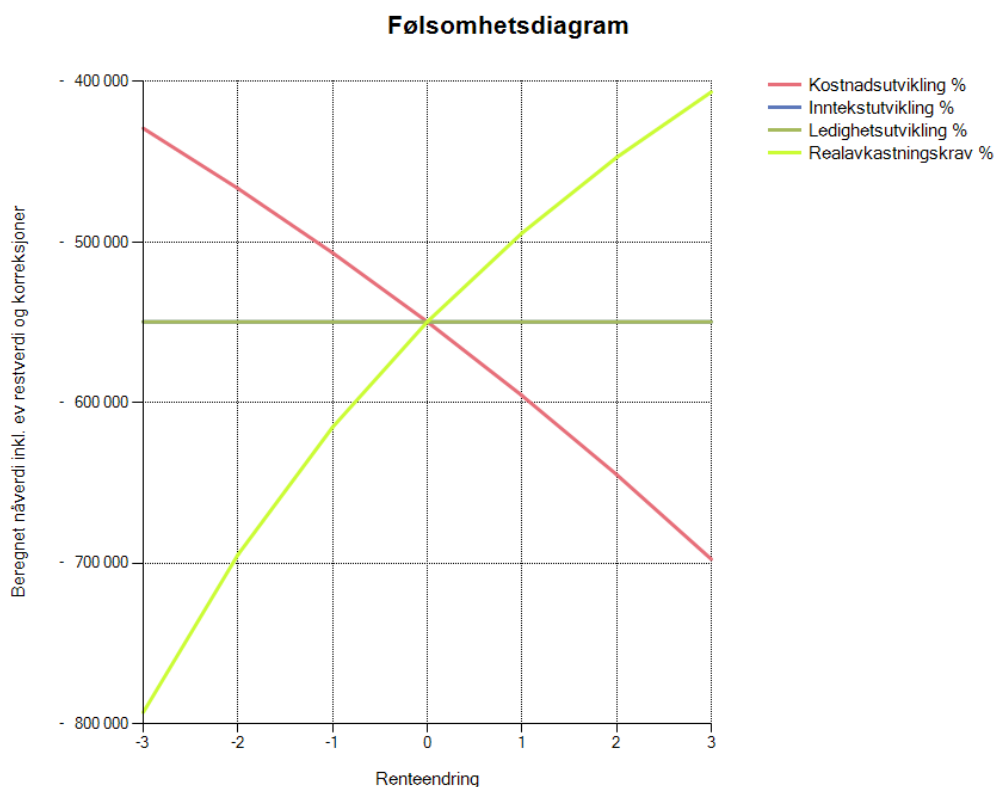
Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
eiendom med eldre skolebygning i Kavåsen, 8408 SORTLAND	14 743	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	Det er særdeles få, om noen, sammenlignbare eiendommer som har vært til salgs de senere år, noe som gir øket grunn til nærmere vurdering av eiendommens ulike potensialer og tilhørende verdimessige aspekter.	

5.5 Følsomhetsanalyse

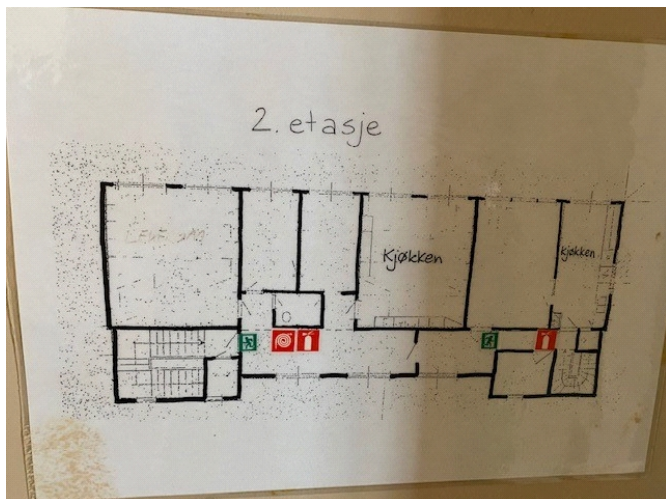
Metode: Sensitivitetsanalysen er en noe enklere form for analyse som illustrerer følsomhet i beregningen av nåverdi som er funksjon av renteendring (%) med hensyn på parameterne.

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling og
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

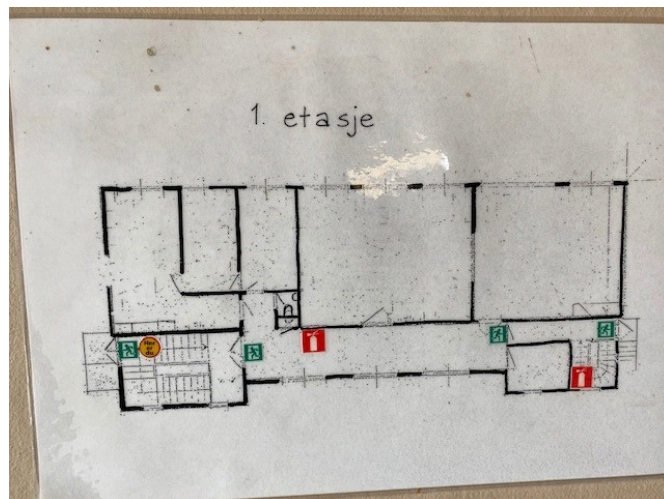


6 Andre bilder

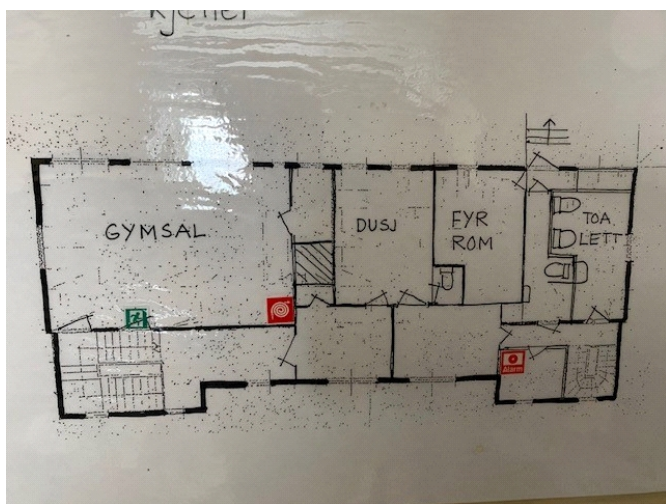
Andre bilder for oppdraget



Plan 2. etasje



Plan 1. etasje



Plan kjeller



Innredet rom

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 19
Kommune: 1868 ØKSNES KOMMUNE
Adresse: eiendom med eldre skolebygning i Kavåsen, 8408
SORTLAND

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



Gymsal i kjeller



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 19
Kommune: 1868 ØKSNES KOMMUNE
Adresse: eiendom med eldre skolebygning i Kavåsen, 8408
SORTLAND

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



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 19
Kommune: 1868 ØKSNES KOMMUNE
Adresse: eiendom med eldre skolebygning i Kavåsen, 8408
SORTLAND

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

