

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 93, bnr. 100 i Vestvågøy kommune



**Vikingveien 463**  
8360 BØSTAD  
Gnr. 93 Bnr. 100  
1860 Vestvågøy kommune

**Benevnelse**  
Næringseiendom  
Hytte

**BTA**  
846 m<sup>2</sup>  
12 m<sup>2</sup>

**Normal markedsverdi**  
Kr. 5 500 000

**Tomteareal** 1 372 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr.** 584 610  
**Rapportdato** 18.01.2023

**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 i form av leirskole på Borg, beliggende inn mot naboeiendommen som består av kommunal grunnskole. Sentralt beliggende i etablert skole og aktivitetsområde. Romslig uteområde der dagens bruk også kan nyttegjøre seg aktivitets- og uteområder på naboeiendommene. God adkomst og parkering/oppstillingsområde. Bygningsmassen dels renoveret og fornyet, fortsatt noe forestående renoveringsbehov.

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 5 500 000,-**

### Sted og dato

Leknes, 18.01.2023



Terje Kristoffer Hansen

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vikingveien 463	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	8360 BØSTAD	1860	Vestvågøy	93	100		
Område / bydel	Borg						
Verdisettingsformål							
Type eiendom	Næringseiendom/reiselivsanlegg						
Rekvirent	Lofotr Vikingleirskole og overnatting AS						
Hjemmelshaver	Lofotr Vikingleirskole og overnatting AS						
Forsikring	If... skadeforsikring						
Ligningsverdi							

## Befaring

Dato	10.01.2023	
Tilstede	Trond Ketil Jørgensen	

## Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Foto		<input checked="" type="checkbox"/>	
Kart		<input checked="" type="checkbox"/>	
Grunnboksutskrift		<input checked="" type="checkbox"/>	
Forsikringspolise		<input type="checkbox"/>	
Reguleringsplan/-kart		<input checked="" type="checkbox"/>	
Regnskap		<input type="checkbox"/>	

## Premisser - generell opplysninger

Taksten er avholdt i henhold til den takstinnstruks 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 bygningene er bygget i henhold til oppføringstidspunktets 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 form av leirskole på Borg

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 372,0	Kilde	Offentlig kartverk
-----------	------	-------	---------	-------	--------------------

### Tomtens beskaffenhet

Åpent flatt terreng. Del vis opparbeidet tomt, gruset gårdsplass, parkering/ lekeplass. Privat vei langs baksiden, mot nordøst ned til idrettsanlegg/kunstgressbane. Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Oversiktlig innkjørsel fra europavei felles med skolen, eiendommen er ikke inngjerdet.

#### Områdebeskrivelse

Regulert bolig-/landbruksområde på Borg, i nærområdet finnes grunnskole, barnehage, kolonial og museum. Gode kommunikasjonsmuligheter. Lekeplass, kunstgressbane, idrettshall og lysløype i nærområdet. Store friluftsanser i området. Ca. 13 km. til Leknes, kommunesenteret i Vestvågøy med videregående skoler og flyplass.

#### Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til "kombinert bebyggelse og anleggsformål". Planen innbyr til bedre adkomst og parkeringsforhold, ellers ingen kjente reguleringsmessige forhold som innvirker på takstverdiene.

Etablert bolig-/landbruksområde. Kort vei til de fleste fasiliteter. Godt bomiljø. Noe trafikkstøy må påregnes fra passerende Europavei.

### Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A	Næringseiendom	1956	Flere, sist 2021
B	Hytte	2000	

#### Vernestatus

Der foreligger ingen kjent vernestatus av bebyggelsen.

### Bygningsmessig beskrivelse

#### Bygg A: Næringseiendom

#### Beskrivelse av bygningen

Tradisjonell trebygning over to etasjer, samt kjeller.

#### Grunnforhold

Antatt morene/fjell, stabile masser.

#### Fundamentering

Støpte betongsokler og kjellervegger, armert betongplate.

#### Bærende konstruksjon

Støpt kjellermur. Inn og ut v. pusset og malt. Bærende yttervegger og skillevegger i bindingsverk.

#### Etasjeskillere

Trebjelkelag, Vinylbelegg og flis på gulvplater. Himling i kjeller panelt, ellers i stor grad plate-/gipskledning. Pussede gulv i kjeller med vinylbelegg og flis. Støpt etasjeskille i tilbygg mot nordvest.

#### Yttervegger

Bindingsverk, utvendig lagt papp og stående trekledning, innv. panelt og platekledd. Veggene sannsynligvis isolerte med sydde matter. Vinduer mot sør over kjeller med isolerglass, ellers koblede teakvinduer.

#### Innervegger

Skillevegger i tre, panelt og platekledd/malt. I kjeller murte/støpte vegger pusset og malt.

#### Innvendig standard

Innvendig er lokalene i stor grad ombygget og fornyet de senere år. Tilpasset ny bruk og funksjon på en tilfredsstillende måte og i hovedsak av dagens standard. Toalettanlegg i kjeller. Servantrenner i korridorer.

#### Takkonstruksjon / yttertak

Saltak i tre, kaldloft. Taktekke eternitt heller. Himling mot kaldloft isolert, dels med sydde matter.

#### Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Noe utvendig slitasje/slitasjeskader trengende til oppussing/utbedring, gjelder i hovedsak nevnte punkter nedenfor. Eldre bygningsmasse, dels renoveret, totalt sett greit vedlikeholdt.

#### Tekniske installasjoner

Oppvarming ved hjelp av vannbåret varme, veggmonterte radiatorer.

Bygningen har ikke egen fyrkjele, det benyttes fjernvarme fra ungdomsskolens kjele. Der foreligger avtale for kjøp av energi fra skolen.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og toaletter.

Brannmeldere tilknyttet sentral.

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 type="checkbox"/> Ja	<input checked="" 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.

- Slitt taktekke.
- Stedvis saltutslag i kjeller, drenering bør på sikt spyles/sjekkes.
- Stedvis skader på takrenner og taknedløp.
- Mindre sprekk og krakk samt avskalling p å støpte murer.
- Utvendig stedvis noe slitt kledning og vinduer.

## Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Hytte

#### Beskrivelse av bygningen

Enkel trehytte.

Fundamentert på treramme. Bindingsverk, isolert og panelt. Saltak tekket med pappsingel. Benyttes som lager.

## Eiendommens utviklingsmuligheter

Bygningen er ombygget og tilpasset hovedfunksjon som leirskole. Benyttes også til kurs-/konferanse, reiseliv/overnatting/bespising, forsamlingslokale o.l.

## Arealdisponering

### Bygg A: Næringseiendom

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. et.	253	231	Lager/boder, toaletter, dusjer, fyrrom, trapperom og korridor.
1. et.	331	313	Lærrerleilighet, garderobe/vestibyle, trapperom, korridor og 9 soverom.
2. et.	262	248	Trapperom, korridor, møterom/klasseom, kjøkken, spisesal og lager.
<b>Sum</b>	<b>846</b>	<b>792</b>	

#### Arealeffektivitet

Bygningsmasse tilpasset dagens formål og bruk.

### Bygg B: Hytte

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. et.	12	11	Åpent bruksom
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	

#### Arealeffektivitet

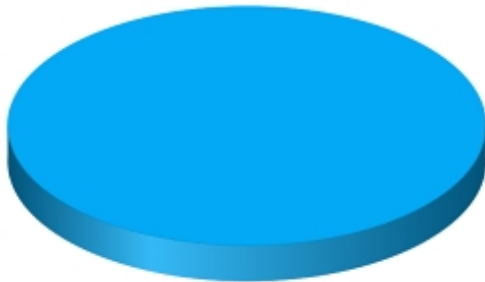
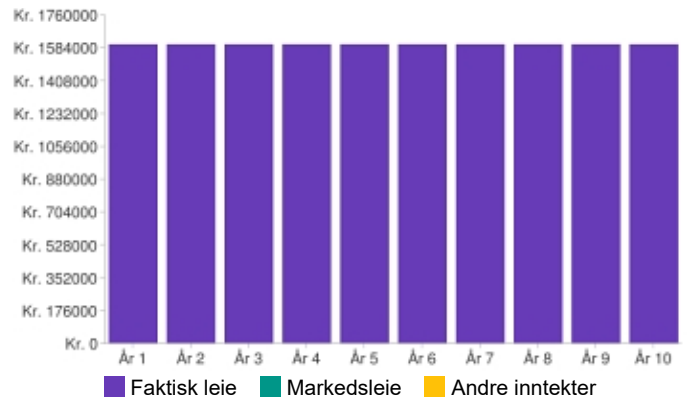
Enkel trebygning.

## Leiearealer

1	Beskrivelse	Hele eiendommen	Areal	858 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Egen bruk	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 865,-/m <sup>2</sup>	
	Eiendommen benyttes i sin helhet av eier. Leiesatser for utleie hentet fra tidligere års regnskap.		Leieinntekt pr. år	Kr. 1 600 170,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 50,-/m <sup>2</sup>	
	Det legges til grunn en normalomsetning på ca. kr. 1,8 mil.		Markedsleie	Kr. 2 100,-/m <sup>2</sup>	
	Da vi nå har gjennomgått "Coronatiden" foreligger der ingen erfaringstall for fullskaladrift de 2-3 siste årene. Det er opplagt at et normalår vil gi både høyere inntekt og mer effektiv drift. Om reiselivet fremover normaliseres til noe i nærheten av status før Coronasituasjonen vil omsetningen øke i forhold til de siste årene.		Markedsleie pr. år	Kr. 1 801 800,-	
	Mindre tilpasninger nødvendig ved skifte av leietaker forutsatt samme driftsform.				
<b>Sum</b>			<b>Areal</b>	<b>Leieinntekt</b>	<b>Markedsleie</b>
			<b>858 m<sup>2</sup></b>	<b>Kr. 1 600 170,-</b>	<b>Kr. 1 801 800,-</b>

## Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
<b>Sum</b>		Kr. 0,-	Kr. 0,-

**Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato**

**Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden**

**Diskonteringsrente**

 Diskonteringsrente 
**Kommentar**

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

**Kapitalisert verdi**

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 1 600 170	Kr. 1 801 800
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader			
	Offentlige avgifter	Kr. 12 000	
	Eiendomsskatt	Kr. 15 000	
	Forsikring	Kr. 37 000	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 80 000	
	Driftskostnader	Kr. 1 100 000	Kr. 1 244 000
- Ledighet			Kr. 0
= Netto leieinntekt		Kr. 356 170	Kr. 557 800
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente 10,00 %	<b>Kr. 3 562 000</b>	<b>Kr. 5 578 000</b>

**Kommentar til eierkostnader**

I eksisterende drift er det relativt stort innslag av egeninnsats og dermed en noe redusert kostnadsside i faktisk leie. Er korrigert i forhold til omsetning i markedsleie.

**Ledighet**

 Generell ledighet 
**Kommentar**

I forhold til leieforholdet med en leietaker for hele eiendommen, er ledighet ikke relevant.

**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 10.01.2023 foreligger det ikke tinglyst heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdiene.

### Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringseiendom	Beregnete byggekostnader		Kr.	26 818 200	Kr./m <sup>2</sup>	31 700
	Verdireduksjon	35%	-	Kr. 9 386 370	Kr./m <sup>2</sup>	11 095
	Teknisk verdi		=	Kr. 17 431 830	Kr./m <sup>2</sup>	20 605
Bygg B: Hytte	Beregnete byggekostnader		Kr.	180 000	Kr./m <sup>2</sup>	15 000
	Verdireduksjon	28%	-	Kr. 50 400	Kr./m <sup>2</sup>	4 200
	Teknisk verdi		=	Kr. 129 600	Kr./m <sup>2</sup>	10 800
Sum teknisk verdi uten tomt			=	Kr. 17 561 430	Kr./m <sup>2</sup>	20 468
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse			+	Kr. 823 200	Kr./m <sup>2</sup>	600
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>			=	<b>Kr. 18 384 630</b>		

#### Kommentar

Inkludert inventar og driftsutstyr.

## Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		10,00 %	Generell ledighet		0,00 %	Startdato		18.01.2023		
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktfestet leie	1 600 170	1 600 170	1 600 170	1 600 170	1 600 170	1 600 170	1 600 170	1 600 170	1 600 170	1 600 170	
Markedsleie, ikke kontraktfestet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	<b>1 600 170</b>	
<b>Generelle kostnader</b>											
Offentlige avgifter	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	
Eiendomsskatt	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
Forsikring	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	
Vedlikehold og administrasjon	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	
Andre kostnader	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>1 244 000</b>	
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	<b>356 170</b>	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>339 595</b>	<b>308 723</b>	<b>280 657</b>	<b>255 143</b>	<b>231 948</b>	<b>210 862</b>	<b>191 692</b>	<b>174 266</b>	<b>158 423</b>	<b>144 021</b>	<b>2 295 329</b>
								Yield, terminalverdi		10,00%	
								Terminalverdi		3 561 700	
								Nåverdi av terminalverdi			1 373 190
								<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>			<b>3 668 519</b>
								Tilsvarende yield i dag på			9,26%

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	9,00 %	9,25 %	9,50 %	9,75 %	10,00 %	10,25 %	10,50 %	10,75 %	11,00 %
Nåverdi av kontantstrøm	3 759 611	3 736 279	3 713 325	3 690 740	3 668 519	3 646 652	3 625 134	3 603 957	3 583 114
Kapitalisert verdi	6 197 778	6 030 270	5 871 579	5 721 026	5 578 000	5 441 951	5 312 381	5 188 837	5 070 909

## Andre verdifaktorer

Eiendommen er skreddersydd til dagens formål som leirskole/overnatting/reiselivsanlegg. Der synes få alternative bruksformer utover reiseliv/fritid, men variasjoner inne denne bransjen kan relativt enkelt gjennomføres.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Dels nyrenovert, dels eldre generelt godt vedlikeholdt bygningsmasse, gode arealutnyttelser. Prisnivå på forretningslokaler generelt i området er relativt lavt, da trenden har vært og er sentralisering. Denne typen næring har derimot ytterligere potensiale og en videreutvikling av eiendommen kan ses i sammenheng med lokale reiselivsbedrifter og en voksende reiselivsnæring lokalt og regionalt. Takstverdiene ses i sammenheng med dagens driftsform og eierskap, dermed legges antatt normalomsetning til grunn for verdisettingen.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 5 500 000,-**

Vikingveien 459, Vestvågøy kommune



01



02



03



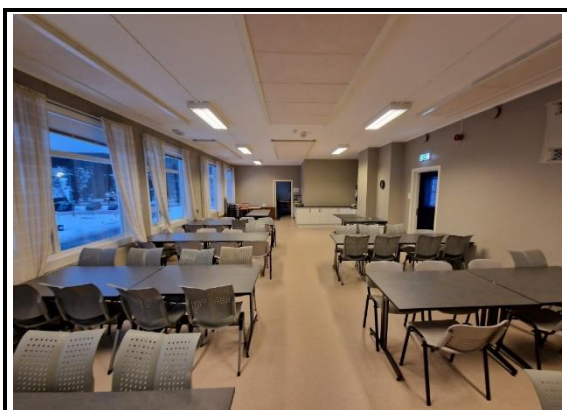
04



05



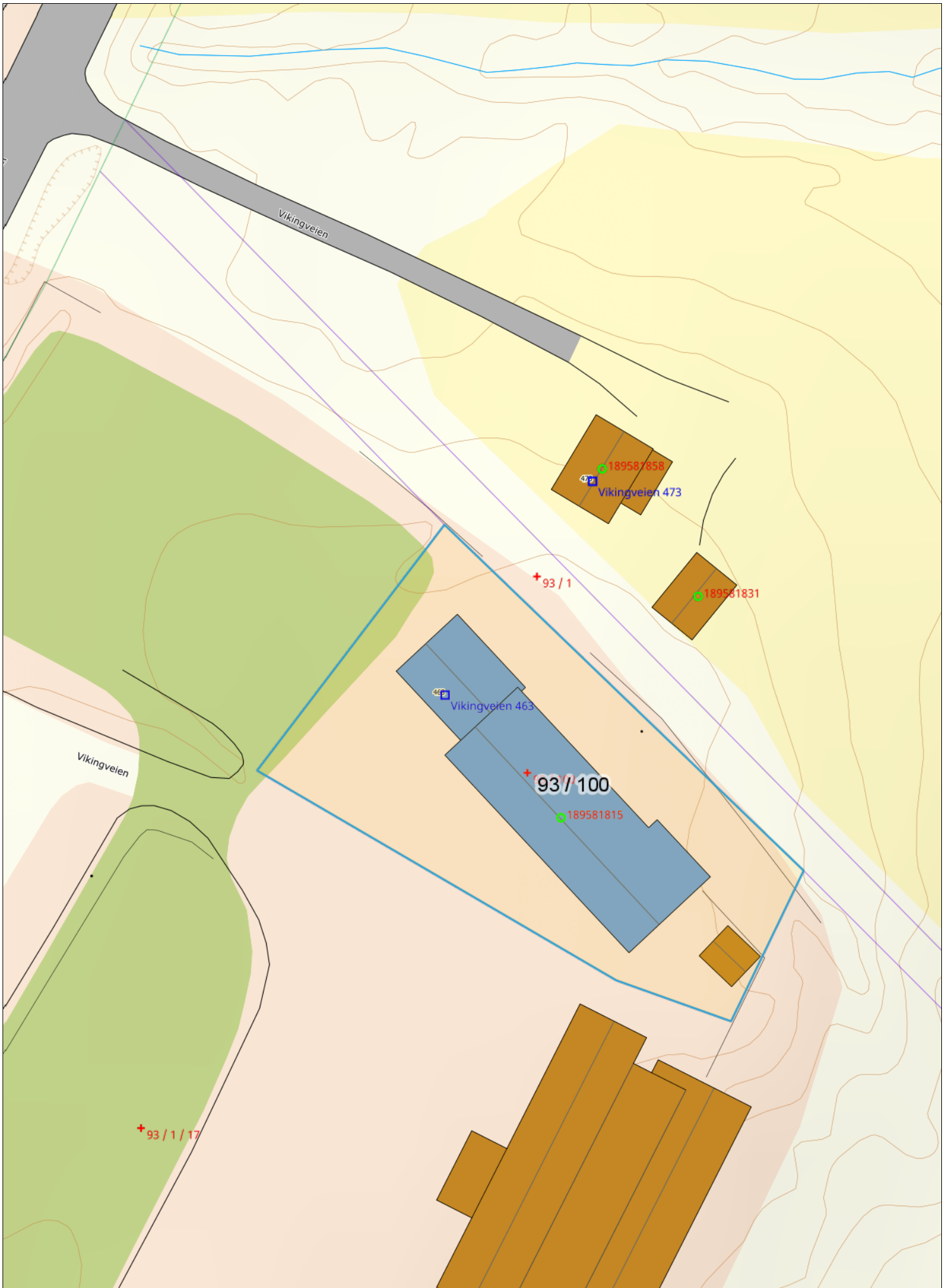
06



07



08



Senterposisjon: 448380.44, 7570161.8  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 10.01.2023



# Vestvågøy kommune

