

VERDITAKST

Næringseiendom Skjærran 42, 9440 EVENSKJER

Gnr 16: Bnr 662
5412 TJELDSUND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Vegar Eskil Paulsen
Telefon: 480 14 122
E-post: vegar@paulsentakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14 122
Organisasjonsnr: 931 914 553

Dato befaring: 11.03.2026
Utskriftsdato: 08.04.2026
Dato verdisetting: 29.03.2026
Oppdrag nr: 2624



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	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	8
4.4	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9
5.3	Nettokapitalisering	9
5.4	Sammenlignbare priser	10
5.5	Kontantstrømsanalyse	10

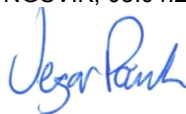
Vedlegg:

Situasjonskart Ant. sider: 2

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Eiendommen ligger sentralt til på Skjærran i Evenskjer sentrum, ilag med annen næringsvirksomhet. Evenskjer Båthavn er også en av de nærmeste naboene. Eiendommen består av et næringsbygg i 2 etasjer, oppført i 2004. 1. etg. består av verksted/lager, kontorer og butikk. 2. etg. består av kontorer, møterom og spiserom. Bygningen er taksert slik den framstår i dag. Det er ikke undersøkt om den avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle ombygninger, er omsøkt og godkjent. Det meste av tomten er asfaltert eller bebygd. Gode parkeringsforhold til 15-20 biler. Det er utbyggingspotensiale på tomten. Det er et stort område som benyttes til parkering/trafikk areal. Eiendommen anses som attraktiv i dagens marked på Evenskjer.
- Kunde:** Larsen-Balteskard Holding AS
Balteskard 136, 9446 GROVFJORD
- Formål med taksten:** Verditaksering av næringseiendom ifm. mulig salg.
- Egne forutsetninger:** Eiendommen er taksert slik den framstår i dag. Det er ikke undersøkt om den avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle ombygninger, påbygg er meldt/søkt til Kommunen, der dette er påkrevd, dersom ikke annet er opplyst i taksten. Det elektriske anlegget er ikke testet/vurdert. Det anbefales å ta kontakt med autorisert Eltakstmann, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanse. Arealer BTA, BRA, P-rom og S-rom er målt på stedet. En takst vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt i taksten. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i Kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg. Det er ikke gjort noen form for undersøkelser med tanke på forurensning i grunn, dette anbefales nærmere undersøkt.
- Verdi:** **Kr. 6 000 000**
- Dato verdisetting:** 29.03.2026
- Takstingeniør:** **Vegar Eskil Paulsen Tlf.: 480 14 122**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

KONGSVIK, 08.04.2026



Vegar Eskil Paulsen
Takstmann
Telefon: 480 14 122

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier	11.03.2026	Eiers representant bisto befaringen og kom med opplysninger vedr. eiendommen.		
Grunnbokutskrift	12.03.2026		Innhentet	1
Situasjonskart	12.03.2026		Innhentet	2

3.2 Generell informasjon

- Beskrivelse av eiendommen** Eiendommen ligger sentralt til på Skjærran i Evenskjer sentrum, ilag med annen næringsvirksomhet. Evenskjer Båthavn er også en av de nærmeste naboene. Eiendommen består av et næringsbygg i 2 etasjer, oppført i 2004. 1. etg. består av verksted, kontorer og butikk. 2. etg. består av kontorer, møterom og spiserom.
- Hva slags verdi (markedsverdi etc)** Takstmannen har fått i oppdrag å sette markedsverdi, ifm. mulig salg.
- Kunde:** Larsen-Balteskard Holding AS
Balteskard 136, 9446 GROVFJORD
- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 29.01.2021
Frank Blix. Leietaker. Tlf. 907 29666
Vegar Eskil Paulsen. Takstmann. Tlf. 480 14122
Befaringsdato: 11.03.2026
Vegar Eskil Paulsen. Takstmann. Tlf. 480 14122
- Unntakelser ved inspeksjon** Bygningen er taksert slik den framstår i dag. Det er ikke undersøkt om den avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle ombygninger, er omsøkt og godkjent.
- 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

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Avkjørsel fra Kommunal vei.
Vann	Kommunalt i følge eier.
Avløp	Kommunalt i følge eier.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 2016 Type: Annet Beløp: Kr. 4 000 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5412 TJELDSUND Gnr: 16 Bnr: 662
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 400 m ² Arealkilde: I følge Nibio.no, ikke nøyaktig, arealavvik kan forekomme.
Hjemmelshaver:	Larsen-Balteskard Holding AS 1/1
Adresse:	Skjærran 42, 9440 Evenskjær

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Det meste av tomten er asfaltert eller bebyggt. Gode parkeringsforhold til 15-20 biler.
Tomtens beskaffenhet	Det er ikke gjort noen form for grunnundersøkelser. Det er registrert symptomer på setninger i fylling og/eller i bygningens fundamenter. Det er hensyntatt i rapporten.
Utbyggingspotensiale	Det er utbyggingspotensiale på tomten. Det er et stort område som benyttes til parkering/trafikk areal.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Det er gode parkeringsforhold på tomten. Stor asfaltert parkeringsplass. Parkeringsplass til 15-20 biler.
------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 2004 Kilde: I følge eier.

Anvendelse: Verksted/kontor

Modernisering (i 2026) Ny takteking.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	315	301	
2. etasje	128	119	
Sum bygning:	443	420	

Kommentar areal

Arealet er ikke nøyaktig oppmålt, må anses som retningsgivende.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Næringsbygget er fundamentert på forskalte og støpte betongfundamenter med stålsøyler/dragere som bærende konstruksjon. Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Det er registrert symptomer på svikt i fundamentene i det ene hjørnet og deler av langsiden på bygget, nærmere undersøkelser anbefales.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i isolerte, prefabrikerte sandwich elementer.

Takkonstruksjon

Flattakkonstruksjon med innvendige taknedløp, ny tekking i 2026. Gesimser med beslag.

Etasjeskillere

Etasjeskiller utført i hulldekker. Det er registrert overflateavvik på etasjeskillet, nærmere undersøkelser anbefales.

Kjøkkeninnredning

Seksjonsinnredning med malte, slette overflater. Prefabriert kjøkkenbenk med integrert kjøleskap, oppvaskkumme og 2 stk. elektriske plater. Frittstående oppvaskmaskin. Ingen avtrekk.

Ventilasjon primæranlegg

Stort ventilasjonsanlegg med 2 stk. aggregat. Det har tidligere vært verksteddrift i bygget, anlegget er tilpasset tidligere bruk. Anlegget er ikke kontrollert og funksjonsprøvd av Takstmannen. Anlegget anbefales kontrollert av fagmann på området.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

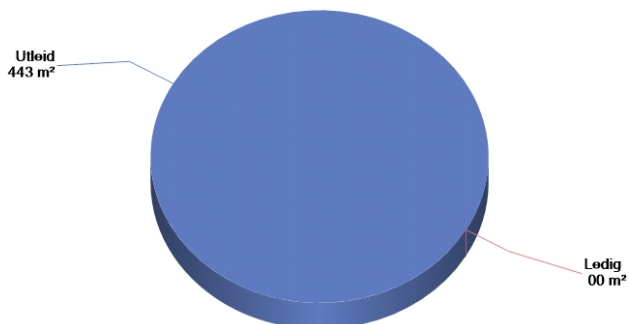
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Næringsbygg											
XL-Bygg	1. og 2. etg.	443 m ²	550 620	1 243	1/2022	6/2026	100	1 500	664 500	7/2026	100
Sum:			550 620						664 500		
Total:			550 620						664 500		

Bransjer/leiekontrakter:

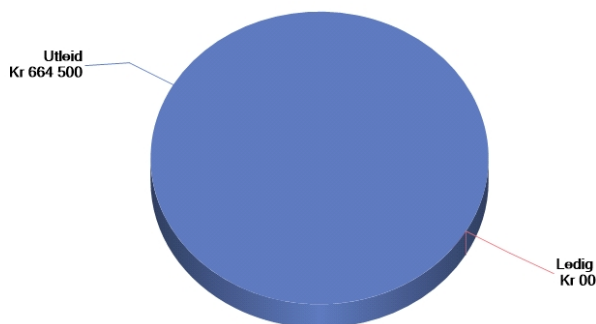
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Næringseiendom											
XL-Bygg	1. og 2. etg.	443 m ²	550 620	1 243	1/2022	6/2026	100	1 500	664 500	7/2026	100
Sum:			550 620						664 500		
Total:			550 620						664 500		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Evenskjer sentrum med omland er i vekst. Markedet til denne typen virksomhet i dette området, anses dermed som stigende.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Etter sammenslåingen av Skånland og Tjeldsund Kommune samt vedtatt utbygging på Harstad/Narvik lufthavn Evenes, er befolkningstallet på tur oppover i dette området. Det er et stort byggefelt under utbygging og skolen bygges ut. Markedet er derfor antatt stigende, for denne typen virksomhet, i dette området.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Næringsbygg	443	1 243	443	1 500
Sum	443	550 620	443	664 500

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	664 500
Tap ved ledighet, 2%	13 290
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	23 559
Vannavgift	2 662
Kommunale avgifter	24 108
Vedlikehold	25 000
Driftskostander regnskap og adm.	20 000
Eiendommens inntektsoverskudd	555 881

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 400,0 m ²
Sum areal:	1 400,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 820 000
Verdi tomt:	1 820 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 240 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 870 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	7 370 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 370 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Norges 10-årige statsobligasjonsrente var på 4,081% 11.03.2026. 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. Objektrisiko 2,2 % pga. korte leiekontrakter. Markedsrisiko 1,7 % pga. normalt utleiemarked. Eiendomsrisiko 1,8 % pga. enkelt og oversiktig næringsbygg i god stand. Renteglidning 2 % pga. usikkerhet i markedet.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,08 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,08 %
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,80 %
Renterisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,78 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	555 881
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 555 881) når realrenten er 9,78%	5 683 855
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 683 855
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	5 680 000

5.4 Sammenlignbare priser

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

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringseiendom, Skjærran 42, 9440 EVENSKJER	0	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,08 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,08 %
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,80 %
Renterisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,78 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	95 329 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,78 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	7
Diskontert rente:	11,78 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	2,0 %	F.o.m. år:	2026

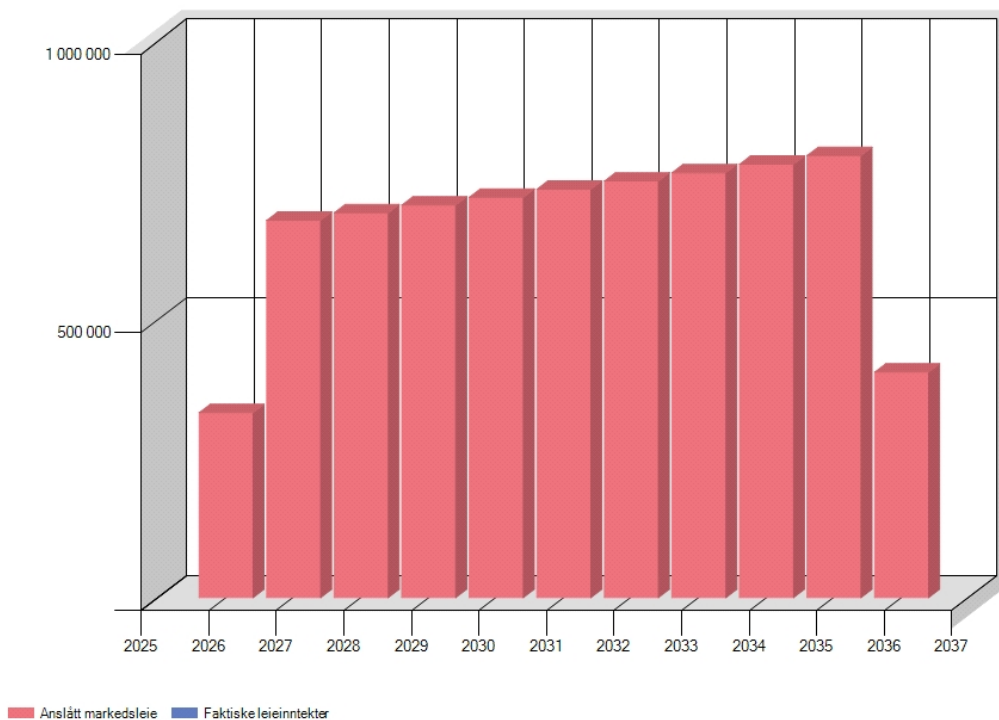
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	332 250	47 665		6 645	277 941	277 941
2027	677 790	97 236		13 556	566 999	507 245
2028	691 346	99 180		13 827	578 339	462 865
2029	705 173	101 164		14 103	589 905	422 367
2030	719 276	103 187		14 386	601 703	385 413
2031	733 662	105 251		14 673	613 738	351 692
2032	748 335	107 356		14 967	626 012	320 921
2033	763 302	109 503		15 266	638 533	292 843
2034	778 568	111 693		15 571	651 303	267 221
2035	794 139	113 927		15 883	664 329	243 841
2036	405 011	58 103		8 100	338 808	111 253
Nåverdi av resultat, sum:						3 643 600

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

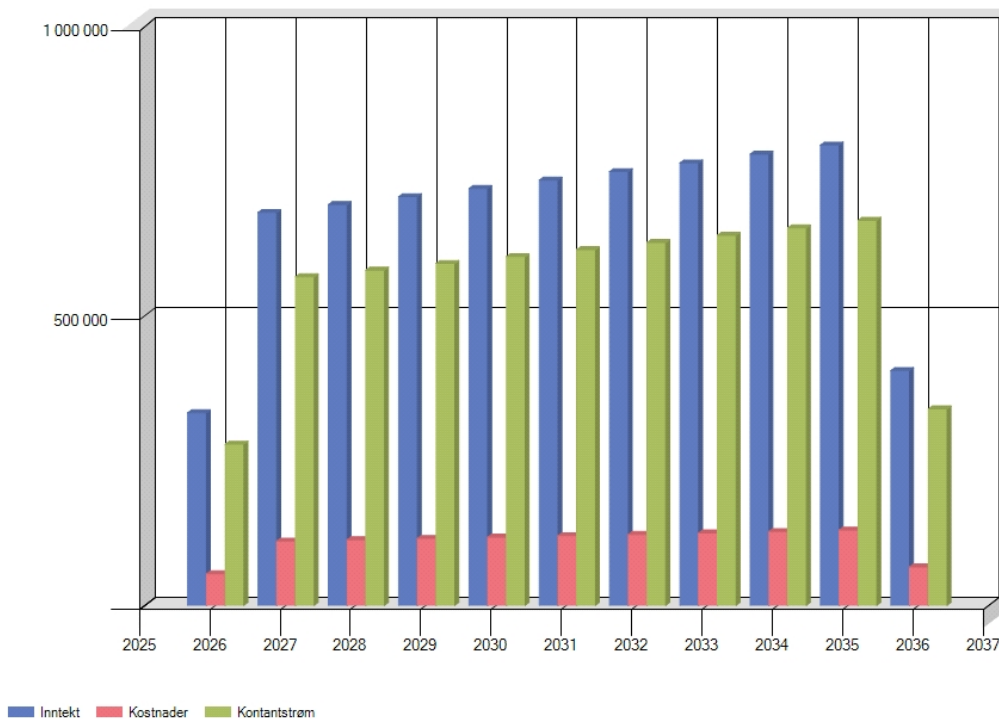
Estimert	Kalkulert
	6 928 587
	2 275 117
3 643 600	5 918 717

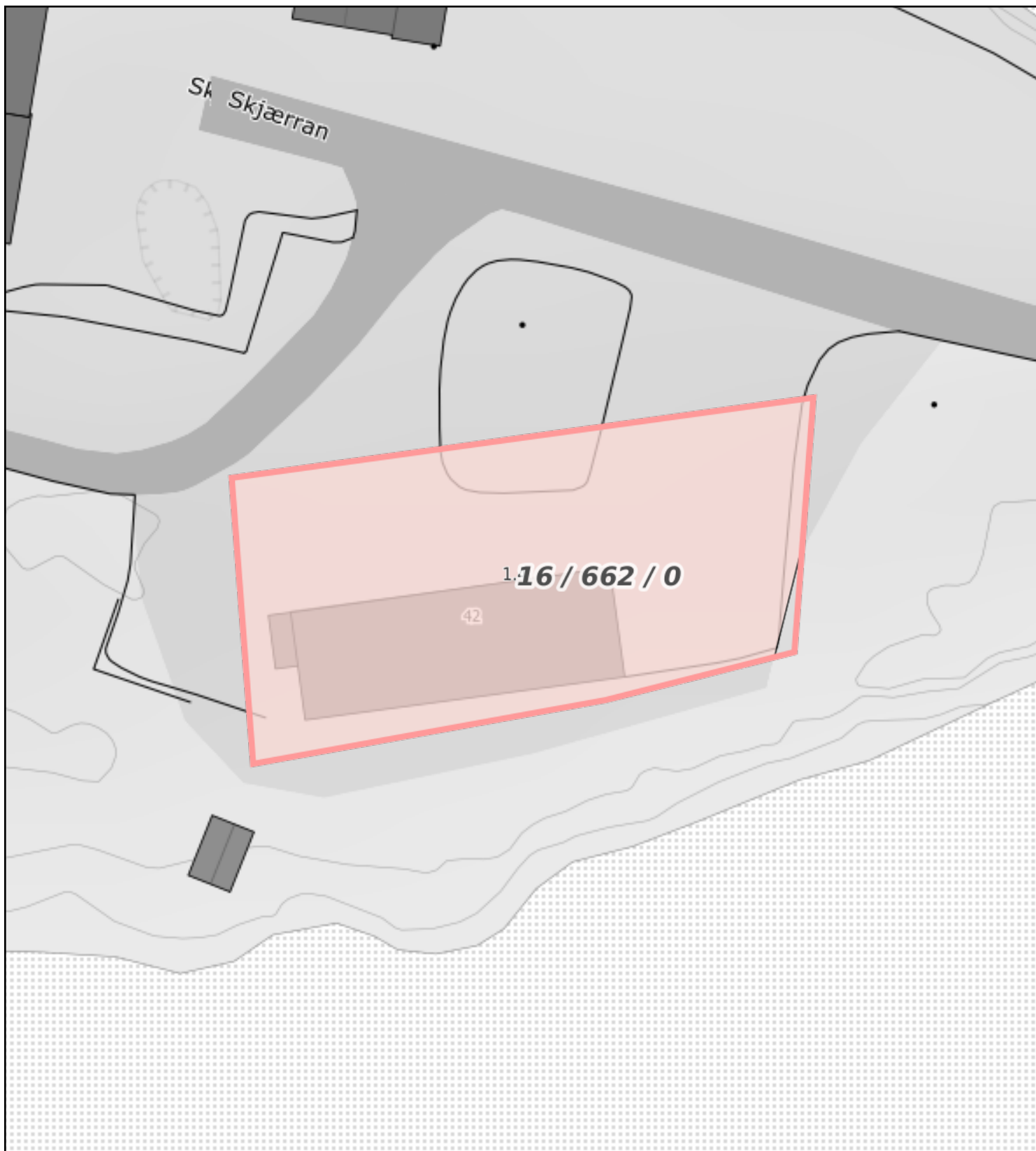
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 643 600	5 918 717

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm





0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.03.2026 13:06

Eiendomsdata verifisert: 12.03.2026 13:06

GÅRDSKART 5512-16/662/0

Tilknyttede grunneiendommer:
16/662/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	
1.4	1.4
0.0	0.0
1.4	1.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

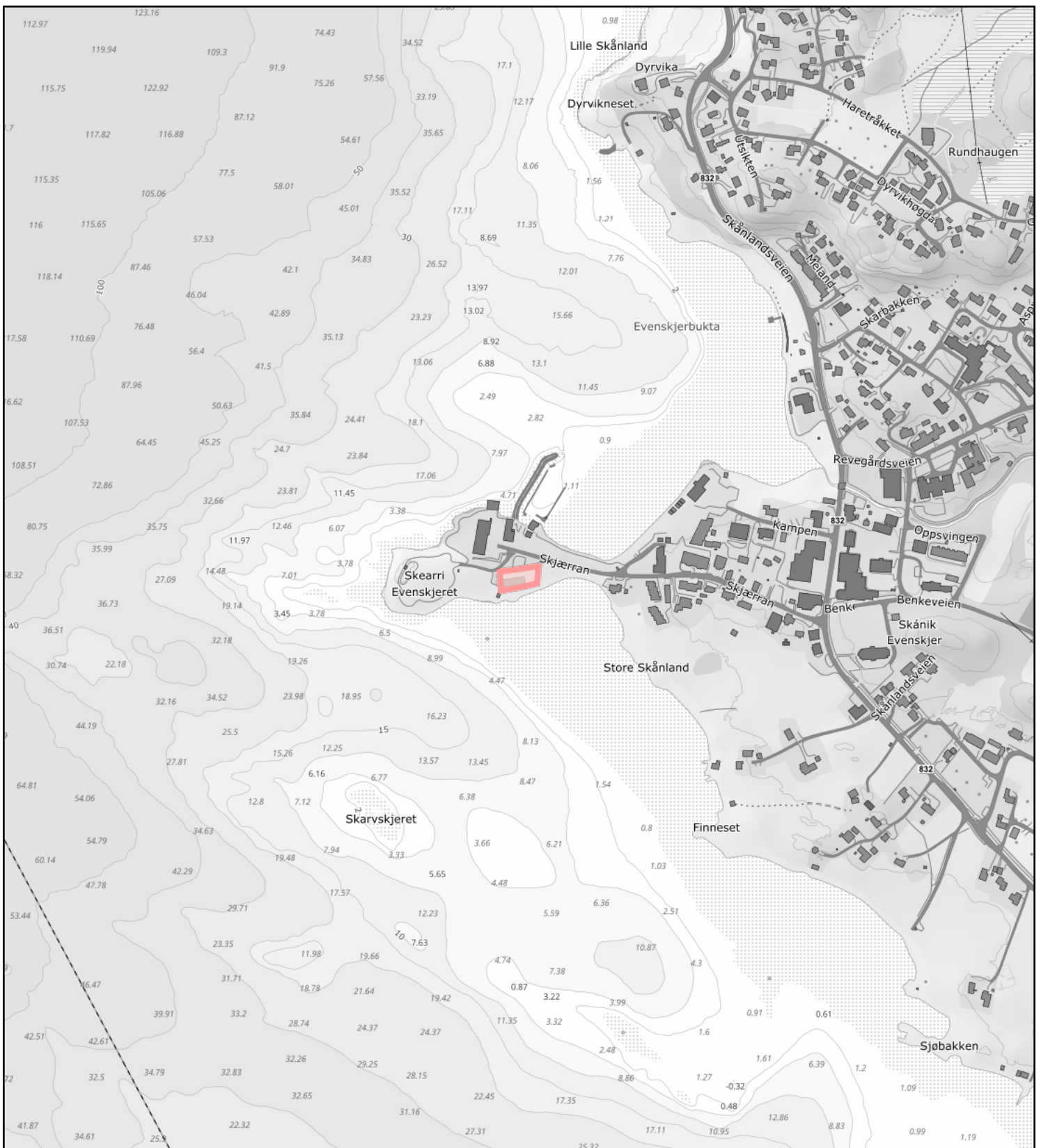
Eiendomsgrenser


Driftssenterpunkt



NIBIO








NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI




 0 50 100 150m
 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 12.03.2026 13:06
 Eiendomsdata verifisert: 12.03.2026 13:06




GÅRDSKART 5512-16/662/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 16/662/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.4	1.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
 Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt