

VERDITAKST

Gammelværret 29, 8384 SUND I LOFOTEN

Gnr 15: Bnr 73

1859 FLAKSTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Terje Kristoffer Hansen

Telefon: 901 02 650

E-post: post@lofottakst.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Lofottakst AS

Postboks 109, 8372 GRAVDAL

Telefon: 76 06 40 14

Organisasjonsnr: 998 503 698

 **LofotTakst AS**
Taksering eiendom/skade

Dato befaring: 11.02.2025

Utskriftsdato: 07.03.2025

Dato verdisetting: 07.03.2025

Oppdrag nr: 19



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	Utleiehytte	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	10
6	Andre bilder	12

Vedlegg:

Kartskisse Ant. sider: 1

Grunnbokutskrift Ant. sider: 1

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Eldre næringseiendom med behov for renovering og fornying.
- Generelt er prisnivået på forretningseiendommer i området bra, grunnet regionens voksende status som reiselivsdestinasjon. På grunnlag av beliggenhet i attraktivt reiselivsområde vurderes eiendommen som et kurant salgsobjekt.
- Da eiendommen hovedsakelig står ubenyttet er takstverdiene i liten grad basert på avkastning og kapitalisert verdi, men i hovedsak på skjønn og erfaringer fra tilsvarende eiendommer der beliggenhet/potensiale vektlegges.
- Kunde:** Thorvald Enges dødsbo v/Angell advokatfirma AS
Postboks 475, 9615 HAMMERFEST. Tlf. 915 10 906 /75 54 45 00
- Formål med taksten:** Verditakst av næringseiendom som skal benyttes i forbindelse med fremtidig salg.
- Det bekreftes at undertegnede innehar kompetanse, lang erfaring, teknisk kunnskap og markeds kunnskap for denne type oppdrag.
- Egne forutsetninger:** 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.
- Eiendommen er et dødsbo, der informasjon og opplysninger er mindre tilgjengelig enn ellers normalt. Det er ikke dokumentasjon for endringer/ombygginger, heller ikke om sådan er utført av fagfolk eller ikke.
- 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.
- Verdi:** **Kr. 1 200 000**
- Dato verdisetting:** 07.03.2025
- Takstingeniør:** **Terje Kristoffer Hansen Tlf.: 76 06 40 14**
- 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.

GRAVDAL, 07.03.2025



Terje Kristoffer Hansen
Telefon: 76 06 40 14

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Norges Eiendommer	17.02.2025		Innhentet	1
Kartskisse	21.10.2024		Innhentet	1
Grunnbokutskrift	17.02.2025		Innhentet	1
Eiendomsverdi.no	17.02.2025		Innhentet	1

3.2 Generell informasjon

- Kunde:** Thorvald Enges dødsbo v/Angell advokatfirma AS
Postboks 475, 9615 HAMMERFEST. Tlf. 915 10 906 /75 54 45 00
- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 11.02.2025
Terje Kristoffer Hansen, Tlf. 901 02 650
- 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

Regulering Området er ikke regulert.
Eiendommer er i kommuneplanens arealdel avsatt til "industri og næring".
Bebyggelse av varierende alder og bruk, bolig, fritid, reiseliv, fiskeri osv.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 1859 FLAKSTAD Gnr: 15 Bnr: 73
Eiet/festet: Eiet
Areal: 458 m² Arealkilde: Kommunekart
Hjemmelshaver: Thorvald Enges dødsbo v/Angell advokatfirma AS
Adresse: Gammelværret 29
Kommentar: Eiendommen har tinglyst adkomst/veirett frem til kommunal vei.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Eiendomsbeskrivelse Næringseiendom i form av en eldre rorbu som er under renovering. Beliggende i "Gammelhavna" på Sund, solrik beliggenhet og fin utsikt utover havna. Kupert skrånende terreng ned mot sjøen, sjøtomt. Eiendommen er tilknyttet off. vann, Ikke registrert avløp, men privat avløp i området. Adkomst fra kommunal vei via felles privat vei og sti. Der er ikke kjørevei frem til eiendommen, ca. 50 m. gangsti tilrettelagt med trevandringer fra kjørbær vei. Begrensede muligheter for parkering.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Sund Sund er et aktivt fiskevær i Lofoten. I nærområdet finnes fiskeri- og reiselivsrelaterte bedrifter. Store friluftarealer i området. 11 km. til kommunesenteret, Ramberg, med forretninger og barne/ungdomsskole. Ca. 42 km. til Leknes, regions-/handelssenter med videregående skoler og flyplass. Gode friluftarealer i området.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Utleiehytte

Bygningsdata:

Byggeår:	Kilde: Antatt ca. 1900
Anvendelse:	Eldre rorbu under renovering/ombygging.
Modernisering:	År: 2023 Bygningen har de senere år vært, og er, under renovering/ombygging.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	58	53	Bugang/lager, gang, toalettrom, burom m. kjøkkenkrok.
2. etasje	17	15	Åpent areal m. stige fra 1. et.
Sum bygning:	75	68	

Kommentar areal

Angitt areal er hentet/ tilnærmet beregnet med grunnlag i oppmålingsskisser fra befaring. Arealavvik kan forekomme uten at dette påvirker verdiene i nevneverdig grad.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Steinete sjøgrunn, antatt stabile masser. Trepæler innfestet på stein m. fjellbolter.

Ytterveggskonstruksjon

Dels laftet tømmer/plank m. utvendig bordkledning, dels bindingsverk/stavline med utvendig bordkledning. Innvendig dels panelt. Veggene synes delvis isolerte. Vinduer med enkle glass.

Takkonstruksjon

Saltak i tre m åser, tretto over tømmerdel, Loft/hems over tømmerdel. Taktekke av bølgeblekk.

Etasjeskillere

Trebjelkelag m. gulvbord.

Innerveggskonstruksjon

Skillevegger i tre og plank, dels panelt.

Innvendige trapper

Der er ikke montert trapper mellom etasjene.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Stålpiper fra 1. et. gjennom loft og ut over tak. Vedovn i burom.

Sanitær primæranlegg

Der er lagt inn vann til vask i burom og i bugang. Åpent opplegg. Ikke etablert avløp. Usikkert hvorvidt vannopplegget er funksjonelt. Der er montert tørrklosett på toalettrom.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilator over komfyrer på burom, usikkert om der er kanal ut.

Elektrisk primæranlegg

Nyere el-anlegg, antas funksjonelt i forhold til alder. EI inntak med luftspenn.

Innvendig standard.

Bygningen er under renovering og bærer preg av uferdige løsninger, burom og loft synes greit.

Slitasje, utidsmessighet og skader.

På generelt grunnlag kan en tilstandsrapport gi et bedre bilde av eventuelle skjulte skader/feil.

Bygningen fremstår generelt slitt og uferdig, er under renovering og ombygging. Vurderes som et rehabiliteringsobjekt.

Det synes som om bygningen den senere tid er løftet og påmontert ny bæring med pæler og dragere. Kai/terrasser er også under ombygging. Tilbygg mot øst er enda ikke løftet i samsvar med hovedbygningen. Bygningen er løftet i høyeste laget i forhold til omkringliggende bebyggelse, kaianlegg er derimot anlagt i laveste laget, lavere enn omkringliggende anlegg.

Andre forhold:

Opplysninger.

Eiendommen er et dødsbo, der informasjon og opplysninger er mindre tilgjengelig enn ellers normalt. Det er ikke dokumentasjon for endringer/ombygginger, heller ikke om sådan er utført av fagfolk eller ikke.

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 %
Utleiehytte											
-											
Utleiehytte	1. og 2. et.	75 m ²						1 000	75 000		100
Sum:									75 000		
Total:									75 000		

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 %
Utleiehytte											
-Ledig											
Utleiehytte	1. og 2. et.	75 m ²						1 000	75 000		100
Sum:									75 000		
Total:									75 000		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

I verdiansettelse av næringsseiendom er leiesumansettelse og verdiberegning i utgangspunktet basert på takstmannens angitte gjennomsnittlig leieverdi for hele bygningen med grunnlag i forutsetninger som beskrevet i taksten, ved kommersiell utleie og nøkternt vurdert. I dette tilfellet er takstobjektet en tidligere rorbu, nå en typisk fritidsbolig som er under ombygging. Prisgrunnlaget for utleie er dermed ikke tilstedeværende og verdiene er ansatt skjønnsmessig. Prisnivå for lokalene er grunnet standard og tilstand satt relativt lavt. Bygningen er i sin helhet i eiers bruk.

Bygningens opprinnelige bruk til maritim virksomhet er ikke lengre aktuell, dermed vil fritidsbruk/utleie være mest sannsynlig.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
				75	1 000	75 000
Sum				75		75 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		75 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Avgifter, bygningsmessige driftsutgifter og vedlikehold	40 000	40 000
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		35 000
Kommentar eierkostnader:	Stipulert	

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi beregnet på grunnlag av stedlig prisnivå, statistikk og lokalkunnskap.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 458,0 m²

Sum areal: 458,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 687 000

Verdi tomt: 687 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av teknisk verdi legger til grunn hva det i dag koster å oppføre et tilsvarende bygg (areal, innhold og standard) på en tilsvarende tomt, på grunnlag av dagens lover, forskrifter og krav. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

Utleiehytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 550 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 550 000

Sum teknisk verdi – Utleiehytte 1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 1 000 000

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. Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	3,50 %
Markedsrisiko	2,70 %
Eiendomsrisiko	2,60 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	12,20 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	35 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 35 000) når realrenten er 12,20%	286 885
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	286 885
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	290 000

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

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 15: Bnr 73
Kommune: 1859 FLAKSTAD KOMMUNE
Adresse: Gammelværret 29, 8384 SUND I LOFOTEN

Lofottakst AS
Postboks 109, 8372 GRAVDAL
Telefon: 76 06 40 14



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/2775-1/77 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.07.2004 VEDERLAG: NOK 85 000
 ENGE THORALF
 F.NR: 071059

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2015/842948-1/200 **PANTEDOKUMENT**
15.09.2015 BELØP: NOK 750 000
 PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
 ORG.NR: 971 227 222
 Uomsettelig
 ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2252305-1/200 ** MASSETRANSPORT
18.11.2024 09.35 FRA: DANSKE BANK
 ORG.NR: 977 074 010
 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
 ORG.NR: 971 227 222
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2004/2621-1/77 **REGISTRERING AV GRUNN**
14.07.2004 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1859 GNR:15
 BNR:1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.