

TAKSTDOKUMENT

Klaksjordveien 104, 8475 STRAUMSJØEN

Gnr 8: Bnr 28
1867 BØ KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Reinar Karlsen MNTF
Telefon: 953 07 170
E-post: reinar@arnulf-olsen.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10
Organisasjonsnr: 961 062 780



Arnulf Olsen As
Autorisert takstfirma MNTF

Dato befaring: 16.03.2021
Utskriftsdato: 21.05.2021
Dato verdisetting: 26.03.2021
Oppdrag nr: 4158



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Felleshus	8
3.4.2	"Slottet"	9
3.4.3	Leilighetsbygg	11
3.4.4	Båthus	12
3.4.5	Fiskehall	14
3.4.6	Flytebrygge	15
3.4.7	Betongkai	15
3.4.8	Grillhytte	16
3.4.9	Garasje/lagerbygning	16
4	Verdigrunnlag	18
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	20
4.3	Inntekter/kostnader	20
5	Verdisetting	21
5.1	Tomteverdi	21
5.2	Teknisk verdi	21
5.3	Nettokapitalisering	22
5.4	Kontantstrømsanalyse	23
5.5	Følsomhetsanalyse	26
6	Andre bilder	27

Vedlegg:

- Tomtekart, Skisse fraskilt parsell med naust Ant. sider: 1
- Skisse deling av tomt. Ant. sider: 1
- Skisse plassering av 4 Cabins Ant. sider: 1
- Tegninger Cabins Ant. sider: 3

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Reiselivs anlegg beliggende i vakre kystomgivelser i Bø kommune i Vesterålen.

Markedspris er vurdert ut fra følgende elementer:

- Anlegget har følgende bygninger;
- Felle s huset med resepsjon, fellesrom m. kjøkken og moderne sanitærrom/vaskerom.
- "Slottet", med stor og moderne leilighet for inntil 10 personer.
- Leilighetsbygget med tre moderne leiligheter på kai-kanten.
- Båthus med naust i underetasje og leilighet med hems.
- Filethall med kjølerom og eget sløyehus for behandling av fisk.
- Betongkai for gjesteanløp.
- Flyte brygge med 6 ligge plasser.
- Grillhytte
- Garasje/lager

Unik lokalitet beliggende i rolig kystområde med havutsikt.

Umiddelbar nærhet til flotte tur-områder og til gode fiskeforekomster på havet, lett tilgjengelig med båt fra anlegget.

Bygningsmessig foreligger det ingen kortsiktige vedlikeholds-/reparasjonsbehov.

Eiendommen har strandlinje og høydedrag med havutsikt med gode muligheter for utvidelse med anlegget.

Følgende fordeling av markedsverdi er foretatt ;

Bygninger, kai og flyte brygge; kr. 16.900.000,-

Tomt; kr. 4.750.000,-

Samlet markedsverdi; kr 21.650.000,-

Kunde:

Vesterålen Apartments AS
Klaksjord, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Formål med taksten:

Taksering av to t og bygninger med kai ved Vesterålen Apartment AS.

Egne forutsetninger:

Oppdraget gjelder verditaksering av eiendommen.
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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.

Verdi:

Kr. 21 650 000

Dato verdisetting:

26.03.2021

Takstmann:

Reinar Karlsen Tlf.: 76 12 23 10

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 28
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Klaksjordveien 104, 8475 STRAUMSJØEN

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10



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, 21.05.2021

Reinar Karlson MNTF
Takstmann, Sivil mark.
Telefon: 76 12 23 10

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Regnskap			Fremvist	10
Tegninger		Fremlagt		
Tomtekart, Skisse fraskilt parsell med naust	20.05.2021			1
Skisse deling av tomt.	20.05.2021		Innhentet	1
Skisse plassering av 4 Cabins	20.05.2021		Innhentet	1
Tegninger Cabins Eier	20.05.2021			3

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendom i kystnært område i Bø i Vesterålen. Gnr.8, Bnr.28 deles og kun en del av eiendommen, som fremkommer på vedlagte skisse, inngår i takstgrunnlaget. Arealet som fraskilles anslås til å være ca 3.000 m2. Følgende bygninger inngår i verdivurderingen; Felleshuset, "Slottet", Leilighetsbygget, Båthus, filethall, betongkai og flytebrygge.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Kr.21.250.000,-
Kunde:	Vesterålen Apartments AS Klaksjord, 8470 BØ I VESTERÅLEN
Formålet med oppdraget	Taksering av næringseiendom.
Standarder som legges til grunn	Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten av næringseiendom er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940.
Takstmannens status og erfaring	Takseringen utføres av en frittstående og uavhengig takstmann med 11 års erfaring med taksering av næringseiendommer i Vesterålen, Harstad og Lofoten.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.03.2021 Svein Bruun. Kontaktperson. Reinar Karlsen. Takstmann NT, Sivil mark. Tlf. 953 07 170
Unntakelser ved inspeksjon	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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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	Ikke konsesjonspliktig
Adkomst	Eiendommene grenser mot offentlig vei, som den har grei adkomst fra.
Vann	Tilknyttet off. vannverk.
Avløp	Offentlig.
Regulering	Kommunal reguleringsplan for næringsformål.
Kommuneplan	Kommunal reguleringsplan som ikke er fremlagt.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ (N.) Gnr: 8 Bnr: 28
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 800 m ² Arealkilde: Ambita og vedlagte skisse.
Hjemmelshaver:	Vesterålen Apartments AS
Adresse:	Klakksjordveien 104
Kommentar:	Gnr.8, Bnr.28 deles og en anmerket del av eiendommen fraskilles eiendommen. Del av eiendommen som fraskilles er bebygd med naust, se vedlagte skisse og inngår ikke i takstgrunnlaget. Arealet som fraskilles anslås til å være ca 980 m ² .

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen benyttes for næringsformål relatert til turisme.
Tomtens beskaffenhet	Eiendom som ligger i kystnært område.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnen består sannsynligvis av sand/grunnmark, men med fylling av steinmasser. Grunnen anses for god.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Småkupert tomt som heller mot havet, med hav-utsikt og gode solforhold.
Miljø og forurensning	Det forutsettes at det ikke er miljøforurensende stoffer i bygningen på eiendommen.
Utnyttelse	Avgrenset tomt som inngår i verdivurderingen, anses som egnet til utvidelse av anlegget
Utbyggingspotensiale	Avgrenset tomt som inngår i verdivurderingen, anses som egnet til utvidelse av anlegget. Se vedlagt skisse av utbygging av 4 Cabins ved sjøkanten. I tillegg kan ytterligere deler av tomten søkes bebygd. Dette er hensyntatt i verdivurderingen.
Spesielle forhold	

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Bygningene er av forskjellig alder, se den enkelte bygning.
Områdene rundt	Kystområde med holmer, skjær og gode fiskemuligheter.
Transport og kommunikasjon	Nærmeste flyplass er Stokmarknes Lufthavn som ligger ca 8 mil unna.
Parkering	God parkeringsplass ved eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Felleshus

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	76	70	Fellesrom m. kjøkken, teknisk rom, gang, vaskerom, 2 dusjer og HC-wc.
Sum bygning:	76	70	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen gir generell et godt helhetsinntrykk med god bygningsmessig standard.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Grunn og fundamenter

Grunnen er sannsynligvis grunnmark/uttrauet myr, tilført sprengte masser.
Fundamentreingsmetode er sannsynligvis sokler i betong.

Grunnmurskonstruksjon

Isolert betongplate på mark med isolert ringmur.

Ytterveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk pålagt malt stående kledning.

Utvendige dører og vinduer

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

Takkonstruksjon

Delvis isolert takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler/ takbjelker pålagt undertak.

Taktekking

Taktekking med stålplater.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Terrasser og balkonger

Treplattning ved 1. etg. med utgang fra oppholdsrom.

Innvendige overflater gulv

Fliser og laminat/parkett.

Innvendige overflater vegg

Fliser, malt panel, smartpanel, malte plater.

Innvendige overflater himling

Malt panel.

Innerveggskonstruksjon

Bindingsverk i tre.

Innvendige dører og vinduer

Malte dører.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med benkeskap, overskap og kummer i stål nedfelt i benkeplate. Ventilator.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning med servantskap og speil.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Normalt opplegg tilpasset den drift som var i bygningen. Det forutsettes at det ikke er noen pålegg fra E - verket.

Utvendige dører og vinduer

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

Sanitær primæranlegg

Vegg montert toalett, dusj med dusjvegger og servant på bad/wc.

Sanitær utstyr

Benk med kummer i stål samt vaskemaskin på felles vaskerom



Felles vaskerom.

3.4.2 "Slottet"

Bygningsdata



Byggeår: 2017 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	78	71	
Loft	46	41	
Sum bygning:	124	112	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen gir generell et godt helhetsinntrykk med god bygningsmessig standard.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Grunn og fundamenter

Grunnen er sannsynligvis grunnmark/uttrauet myr, tilført sprengte masser.
Fundamenterings metode er sannsynligvis sokler i betong.

Grunnmurskonstruksjon

Isolert betongplate på mark med isolert ringmur.

Ytterveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk pålagt malt stående kledning.

Utvendige dører og vinduer

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

Takkonstruksjon

Isolert takkonstruksjon av prefabrickerte takstoler/ takbjelker pålagt undertak.

Taktekking

Taktekking med stålplater.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Terrasser og balkonger

Terrasse/depot ved hovedinngang.

Innvendige overflater gulv

Fliser, laminat/parkett på gulv.

Innvendige overflater vegg

Fliser, malt panel og malte plater.

Innvendige overflater himling

Malt panel.
En del spotter i tak.

Innerveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører i lakkert, heltre bjørk og malte vinduer i tre.

Innvendige trapper

Lakkerte/malte trapper i heltre.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter med benkeskap, overskap og kummer i stål nedfelt i benkeplate. Ventilator.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning med servantbenk og speil.

Sanitær primæranlegg

Vegg montert dusj med dusjvegger og servant på bad.
Vegg montert toalett, og servant på wc.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Normalt opplegg tilpasset den drift som var i bygningen. Det forutsettes at det ikke er noen pålegg fra E - verket.

Utvendige dører og vinduer

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

3.4.3 Leilighetsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	100	88	3 leiligheter med oppholdsrom, stue og kjøkken og vindfang/gang
Loft	70	64	3 leiligheter med soverom og trapperom.
Underetasje	102	90	3 leiligheter med soverom, gang, trapperom, bad og wc
Sum bygning:	272	242	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen gir generell et godt helhetsinntrykk med god bygningsmessig standard.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Grunn og fundamenter

Grunnen er sannsynligvis grunnmark/uttrauet myr, tilført sprengte masser.
Fundamenteringsmetode er sannsynligvis sokler i betong.

Grunnmurskonstruksjon

Isolert betongplate på mark med isolert ringmur.

Ytterveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk pålagt malt stående kledning.

Utvendige dører og vinduer

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

Takkonstruksjon

Isolert takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler/ takbjelker pålagt undertak.

Taktekking

Taktekking med stålplater.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Terrasser og balkonger

Depot ved hovedinngang.
Terrasse/platting foran bygningen mot kai.

Innvendige overflater gulv

Fliser i underetasje og på sanitærrom.
Laminat/parkett på øvrige gulv.

Innvendige overflater vegg

Fliser på sanitærrom.
Malt panel og malte plater på øvrige rom.

Innvendige overflater himling

Malt panel.
En del spotter i tak.

Innerveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører i lakkert, heltre bjørk og malte vinduer i tre.

Innvendige trapper

Lakkerte/malte trapper i heltre.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredninger i hver leilighet med hvite profilerte fronter med benkeskap, overskap og kummer i stål nedfelt i benkeplate. Ventilator.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning med servantbenk og speil.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Normalt opplegg tilpasset den drift som var i bygningen. Det forutsettes at det ikke er noen pålegg fra E - verket.

Annen fast innredning

Garderobeskap.

Utvendige dører og vinduer

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

Sanitær primæranlegg

Vegg montert dusj med dusjvegger og servant på bad.
Vegg montert toalett, og servant på wc.

3.4.4 Båthus

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Naust	40	36	Naust
1. etasje	40	36	Bad/wc, kjøkken, gang, oppholdsrom/stue og et soverom.
Hems			Ikke målbar grunnet lav takhøyde, men benyttes til soverom.
Sum bygning:	80	72	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen gir generell et godt helhetsinntrykk med god bygningsmessig standard.

Grunn og fundamenter

Grunnen er sannsynligvis grunnmark/uttrauet myr, tilført sprengte masser.
Fundamenteringsmetode er sannsynligvis sokler i betong.

Grunnmurskonstruksjon

Isolert betongplate på mark med murt/betong underetasje.

Ytterveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk pålagt malt stående kledning.
Pusset betong i underetasje

Utvendige dører og vinduer

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

Takkonstruksjon

Isolert takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler/ takbjelker pålagt undertak.

Taktekking

Taktekking med stålplater.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Innvendige overflater gulv

Fliser, laminat/parkett på gulv.

Innvendige overflater vegg

Fliser, malt panel og malte plater.
Betong på vegger i båthus.

Innvendige overflater himling

Malt panel.

Innerveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk i hovedetasje.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører i lakkert, heltre bjørk og malte vinduer i tre.
Dobbel dør i plank i underetasje.

Innvendige trapper

Lakkerte/malte trapp i heltre.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter med benkeskap, overskap og kummer i stål nedfelt i benkeplate. Ventilator.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning med servantbenk og speil.

Sanitær primæranlegg

Vegg montert toalett, dusj med dusjvegger og servant på bad/wc.

Ventilasjon primæranlegg

Ventiler, ventilator og avtrekksvifter på våtrom.

Elektrisk primæranlegg

Normalt opplegg tilpasset den drift som var i bygningen. Det forutsettes at det ikke er noen pålegg fra E - verket.

3.4.5 Fiskehall

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	38	31	Kjølerom, lagerrom, sløyehall.
Sum bygning:	38	31	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Drenering fra byggeår.

Isolert betongplate på mark med isolert ringmur.

Delvis isolert bindingsverk pålagt malt stående kledning.

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler/ takbjelker pålagt undertak.

Taktekking med stålplater.

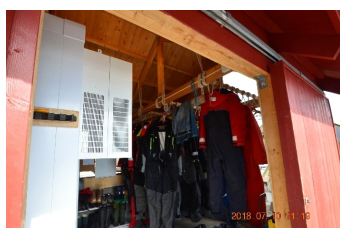
Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Betonggulv.

Panel på tak og vegger.

Kjølerom.

El-anlegg; Normalt opplegg tilpasset den drift som var i bygningen. Det forutsettes at det ikke er noen pålegg fra E - verket.



3.4.6 Flytebrygge

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	50	50	Flytebrygge med 6 båtplasser.
Sum bygning:	50	50	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Tradisjonell flytebrygge i stål/aluminium med flyteelementer, landgang og adkomst til båtplass.

3.4.7 Betongkai

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	150	150	Betongkai
Sum bygning:	150	150	

3.4.8 Grillhytte

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: Anslått av takstmannen.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	15	12	Grillhytte
Sum bygning:	15	12	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Tradisjonell grillhytte.

3.4.9 Garasje/lagerbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 2013 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje			Garasjerom/lagerrom
Sum bygning:	0	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - 1. etasje

Bygningen gir generell et godt helhetsinntrykk med god bygningsmessig standard.

Grunnen er sannsynligvis grunnmark/ut-trauet myr, tilført sprengte masser.

Fundamenteringsmetode er sannsynligvis sokler i betong.

Plate på mark med murt ringmur.

Taktekking med stålplater.

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Uisolert takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler/ takbjelker pålagt undertak.

Utvendige dører og vinduer i tre med glass.

Innvendige gulv i betong.

Åpent stenderverk uten isolasjon i yttervegger og innvendige vegger.

Åpen himling.

Malte dører og vinduer i tre.

Tre garasjeporter i tre med motor.

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 28
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Klaksjordveien 104, 8475 STRAUMSJØEN

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10



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 %
"Slottet"											
-En stor leilighet for 10 pers.											
Felleshus, "Slottet" og leilighetshus	1. etg og loft	124 m²	161 200	1 300	9/2018	12/2021	100	2 300	285 200	1/2022	100
Sum:			161 200						285 200		
Båthus											
-Båthus med leilighet											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	underetasje - hovedetasje	80 m²	90 000	1 125	9/2018	12/2021	100	1 900	152 000	1/2022	100
Sum:			90 000						152 000		
Betongkai											
-Kai											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	Kai	150 m²	30 000	200	9/2018	12/2021	100	600	90 000	1/2022	100
Sum:			30 000						90 000		
Felleshus											
-Resepsjon, fellesarealer											
Felleshus, "Slottet" og leilighetshus	1	70 m²	91 000	1 300	9/2018	12/2021	100	1 800	126 000	1/2022	100
Sum:			91 000						126 000		
Fiskehall											
-Fiskehall med kjølerom											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	1. etg.	38 m²	35 000	921	9/2018	12/2021	100	1 200	45 600	1/2022	100
Sum:			35 000						45 600		
Flytebrygge											
-Flytebrygge m. 6 båtplasser											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	Flytebrygge	50 m²	60 000	1 200	9/2018	12/2021	100	2 000	100 000	1/2022	100
Sum:			60 000						100 000		
Leilighetsbygg											
-3 leiligheter											
Felleshus, "Slottet" og leilighetshus	u.etg-1. etg.-loft	272 m²	353 600	1 300	9/2018	12/2021	100	2 100	571 200	1/2022	100
Sum:			353 600						571 200		
Total:			820 800						1 370 000		

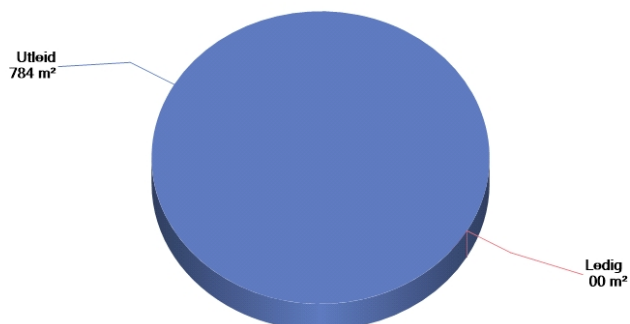
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
"Slottet"											
-Reiseliv											
Felleshus, "Slottet" og leilighetshus	1. etg og loft	124 m²	161 200	1 300	9/2018	12/2021	100	2 300	285 200	1/2022	100
Sum:				161 200					285 200		
Båthus											
-Reiseliv											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	underetasje - hovedetasje	80 m²	90 000	1 125	9/2018	12/2021	100	1 900	152 000	1/2022	100
Sum:				90 000					152 000		
Betongkai											
-Reiseliv											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	Kai	150 m²	30 000	200	9/2018	12/2021	100	600	90 000	1/2022	100

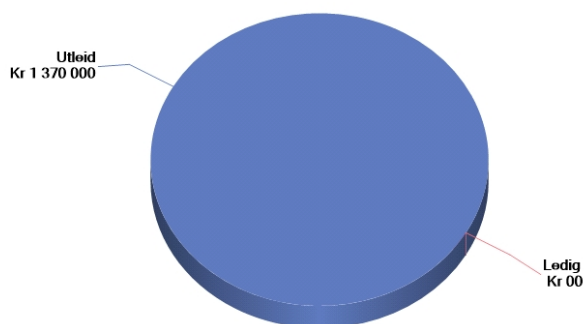
Sum:				30 000					90 000		
Felleshus											
-Reiseliv											
Felleshus, "Slottet" og leilighetshus	1	70 m²	91 000	1 300	9/2018	12/2021	100	1 800	126 000	1/2022	100
Sum:				91 000					126 000		
Fiskehall											
-Reiseliv											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	1. etg.	38 m²	35 000	921	9/2018	12/2021	100	1 200	45 600	1/2022	100
Sum:				35 000					45 600		
Flytebrygge											
-Reiseliv											
Båthus, fiskehall, flytebrygge, kai	Flytebrygge	50 m²	60 000	1 200	9/2018	12/2021	100	2 000	100 000	1/2022	100
Sum:				60 000					100 000		
Leilighetsbygg											
-Reiseliv											
Felleshus, "Slottet" og leilighetshus	u.etg-1. etg.-loft	272 m²	353 600	1 300	9/2018	12/2021	100	2 100	571 200	1/2022	100
Sum:			353 600						571 200		
Total:			820 800						1 370 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Eiendomsmarkedet preges av optimisme og svakt økende etterspørsel. Eiendommer relatert til fritidsboliger, turisme og reiseliv har relativt robust etterspørsel etter gode lokaliteter.

Leiepriser utleieobjekter

Salgspriser

Tidligere takster

Markedsutsikter

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
3 leiligheter	272	1 300	353 600	272	2 100	571 200
Båthus med leilighet	80	1 125	90 000	80	1 900	152 000
En stor leilighet for 10 pers.	124	1 300	161 200	124	2 300	285 200
Fiskehall med kjølerom	38	921	35 000	38	1 200	45 600
Flytebrygge m. 6 båtplasser	50	1 200	60 000	50	2 000	100 000
Kai	150	200	30 000	150	600	90 000
Resepsjon, fellesarelaer	70	1 300	91 000	70	1 800	126 000
Sum	784		820 800	784		1 370 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	1 370 000
Tap ved ledighet, 3%	41 100
Normale eierkostnader, årlig	
Eierkostnader estimert pr. m ² = kr 200	187 700

Eiendommens inntektsoverskudd **1 141 200**

Kommentar eierkostnader: Det er lagt til grunn normale eierkostnader for sammenlignbare reiselivsbygg som er leid ut til ekstern drift.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 800,0 m²

Sum areal: 3 800,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 4 750 000

Verdi tomt: 4 750 000

5.2 Teknisk verdi

Felleshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 500 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 150 000

Sum teknisk verdi – Felleshus 2 350 000

"Slottet"

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 3 900 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 200 000

Sum teknisk verdi – "Slottet" 3 700 000

Leilighetsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 700 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 300 000

Sum teknisk verdi – Leilighetsbygg 7 400 000

Båthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 300 000

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

Sum teknisk verdi – Båthus 1 200 000

Fiskehall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 950 000

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

Sum teknisk verdi – Fiskehall

850 000

Flytebrygge

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 600 000

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

Sum teknisk verdi – Flytebrygge

500 000

Betongkai

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 650 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 150 000

Sum teknisk verdi – Betongkai

1 500 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 110 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 20 000

Sum teknisk verdi – Grillhytte

90 000

Garasje/lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 0

Sum teknisk verdi – Garasje/lagerbygning

0

Sum teknisk verdi bygninger

17 590 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente hentet fra Norges Bank. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Rentenivået: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente

BEGRUNNELSE:

1. Kystnært område med svært god beliggenhet i vakkert kystområde med sjøtomt.
2. Markedet vurderes å være avventende for reiselivsanlegg med europeiske kunder. utviklingen verdrørende pandemi gir stor markedsmessig usikkerhet på kort og mellomlang sikt.
3. Normalt vedlikehold, med en del mindre, nødvendig vedlikehold.
4. Historisk lav rente, og men økende realrente forventes, med stigende rentbane.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,10 %
- Inflasjon:	2,40 %
Realrente, avrundet:	-1,30 %
Objektrisiko	2,10 %
Markedsrisiko	2,60 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	2,40 %
Realavkastningskrav:	8,10 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 141 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 141 200) når realrenten er 8,10%	14 088 889
Korreksjon: Utbyggingspotensiale, se vedlegg	2 500 000
Korreksjon: Tillegg garasje og grillhytte	400 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	16 988 889
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	16 990 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,10 %
- Inflasjon:	2,40 %
Realrente, avrundet:	-1,30 %
Objektrisiko	2,10 %
Markedsrisiko	2,60 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	2,40 %
Realavkastningskrav:	8,10 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	187 700	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,10 %		År:	2021
Inflasjon:	2,40 %		Måned:	4
Diskontert rente:	10,50 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	3,0 %	F.o.m. år: 2021		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2021	615 600	140 775		18 468	456 357	456 357
2022	1 404 250	192 393		42 128	1 169 730	1 058 579
2023	1 439 356	197 202		43 181	1 198 973	981 940
2024	1 475 340	202 132		44 260	1 228 948	910 849
2025	1 512 224	207 186		45 367	1 259 671	844 905
2026	1 550 029	212 365		46 501	1 291 163	783 736
2027	1 588 780	217 674		47 663	1 323 442	726 995
2028	1 628 499	223 116		48 855	1 356 528	674 362
2029	1 669 212	228 694		50 076	1 390 441	625 539
2030	1 710 942	234 412		51 328	1 425 202	580 251
2031	438 429	60 068		13 153	365 208	134 561
Nåverdi av resultat, sum:						7 778 074

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

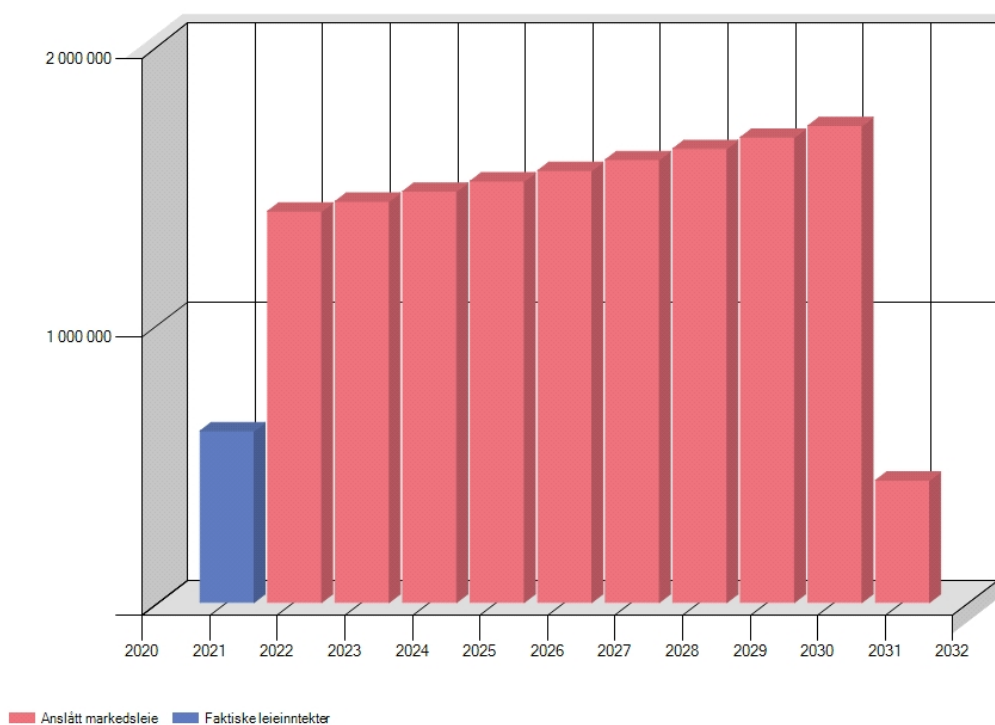
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	18 034 969
	6 644 964
7 778 074	14 423 038

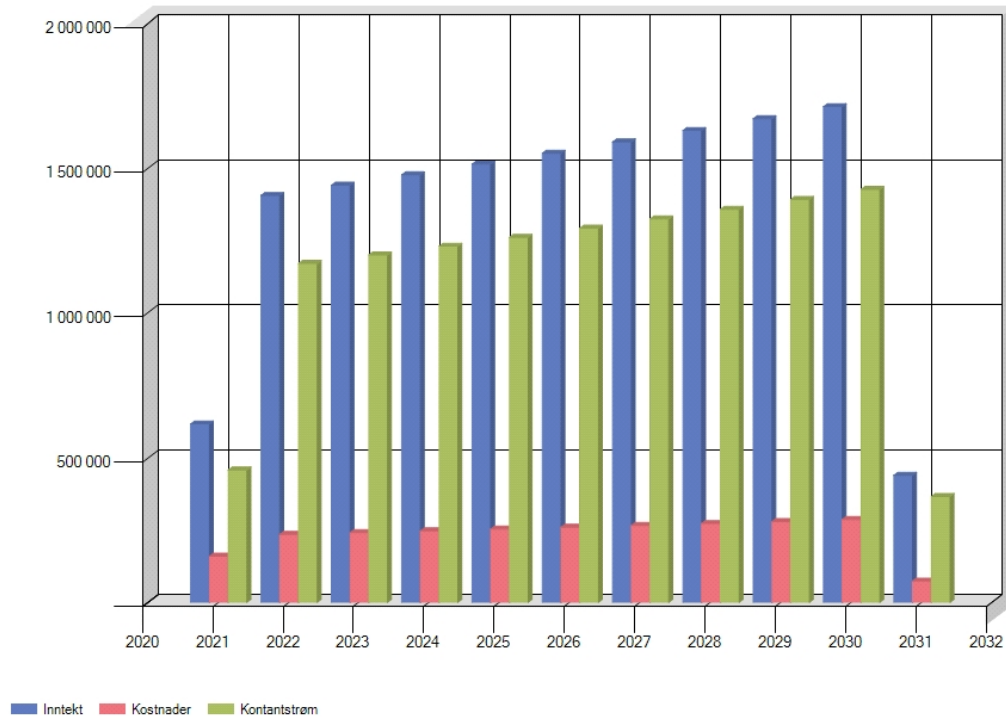
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 778 074	14 423 038
--	------------------	-------------------

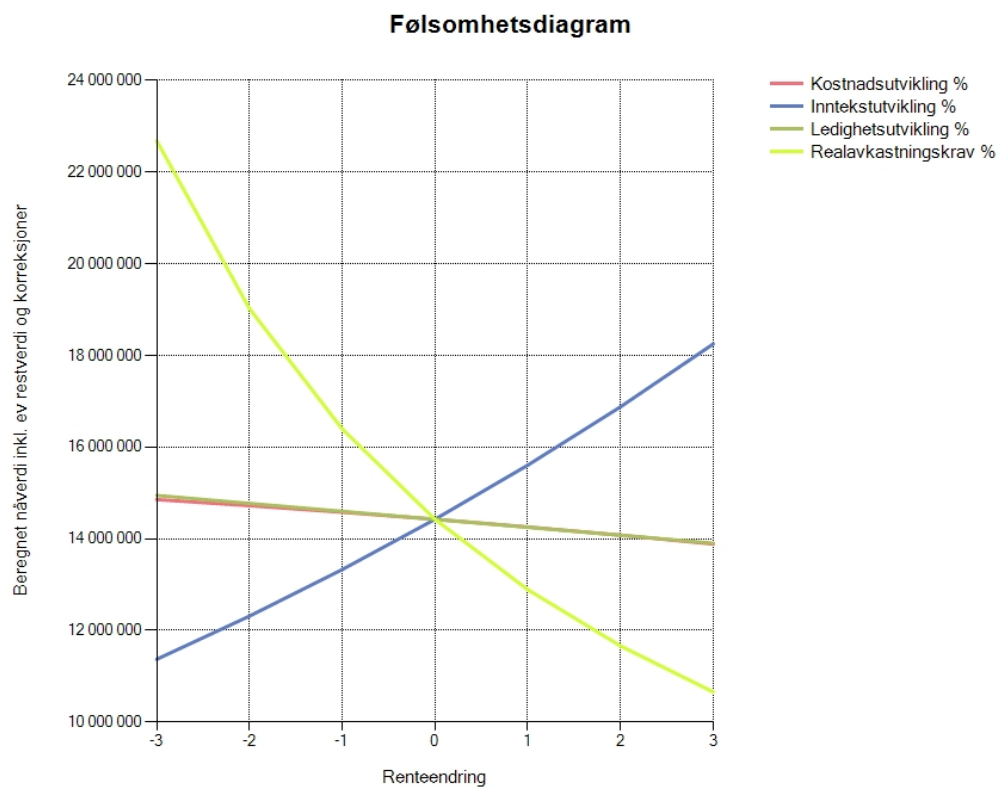
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Felleshus 1. etasje



Felles rom/resepsjon.

Kjøkken ved fellesrom.



Bad/wc

Bad/wc/vaskerom

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 28
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Klaksjordveien 104, 8475 STRAUMSJØEN

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10



vaskerom

"Slottet" 1. etasje



Stue/kjøkken



Soverom 1. etg.

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 28
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Klaksjordveien 104, 8475 STRAUMSJØEN

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10



Bad/wc/vaskerom

"Slottet" Loft



Soverom loft.

Leilighetsbygg 1. etasje

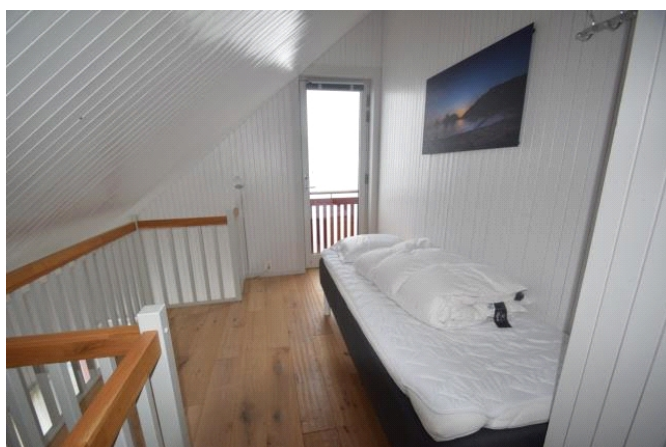


Kjøkken/stue, leil. 1.



Stue leil. 2

Leilighetsbygg Loft

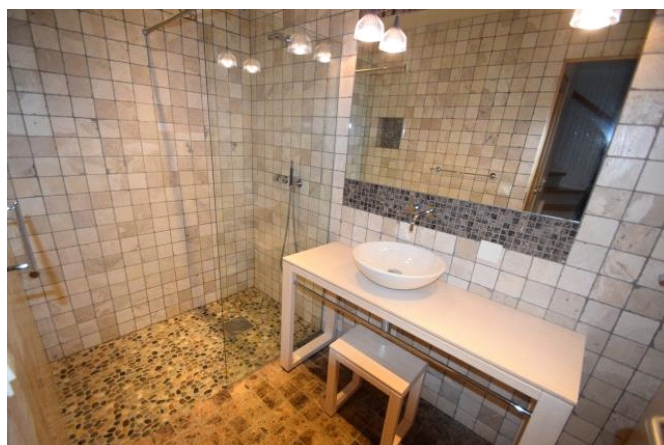


Soverom leil. 3

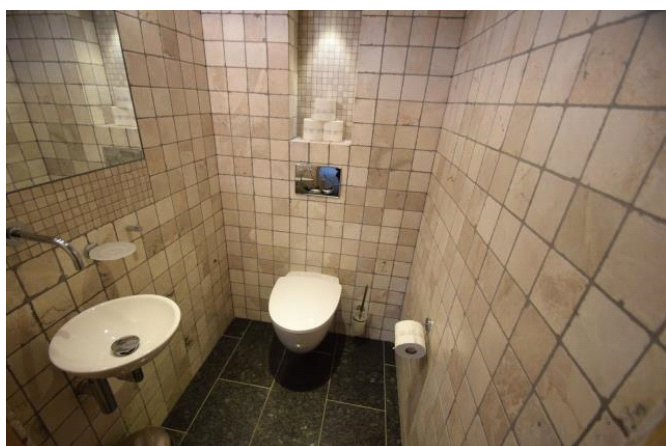
Leilighetsbygg Underetasje



Soverom leil. 2.

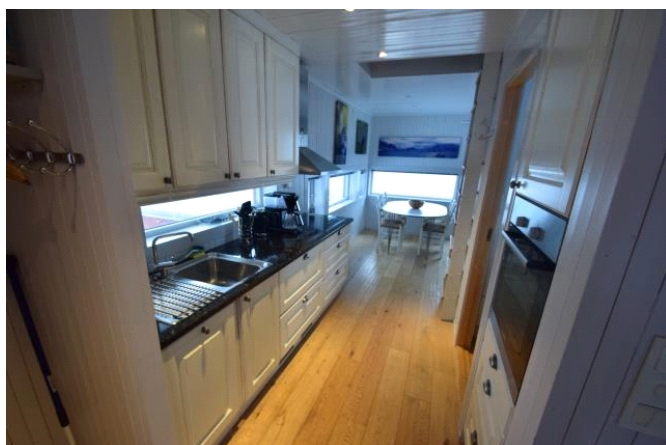


Bad/wc, leil. 3.



Wc leil. 3.

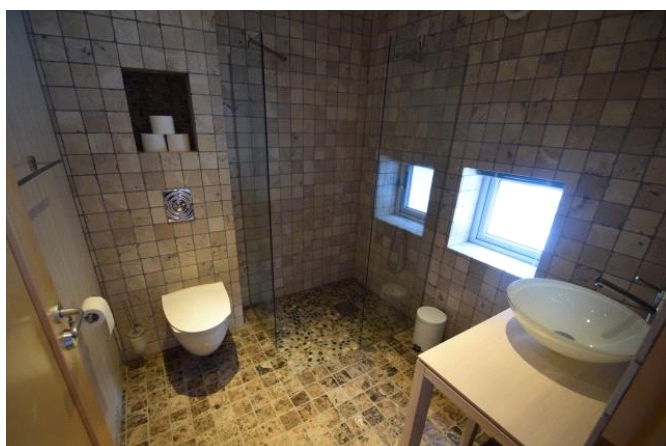
Båthus 1. etasje



Kjøkken/stue.

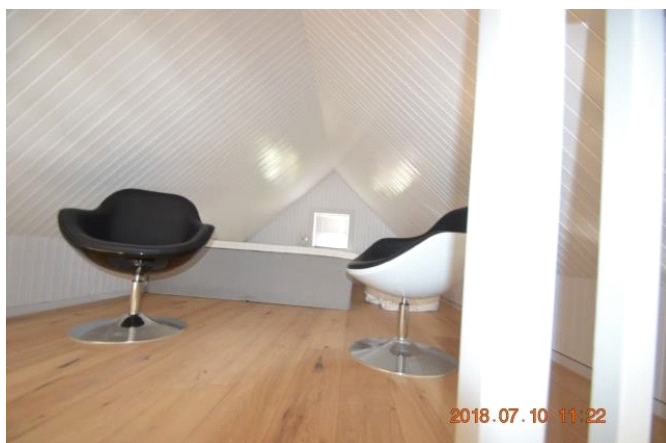


Stue



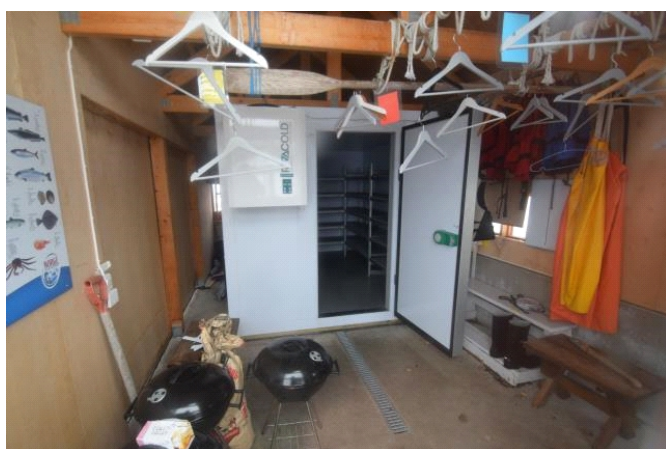
Bad/wc

Båthus Hems



Hems

Fiskehall 1. etasje



Lager/kjølerom



Sløye-hus

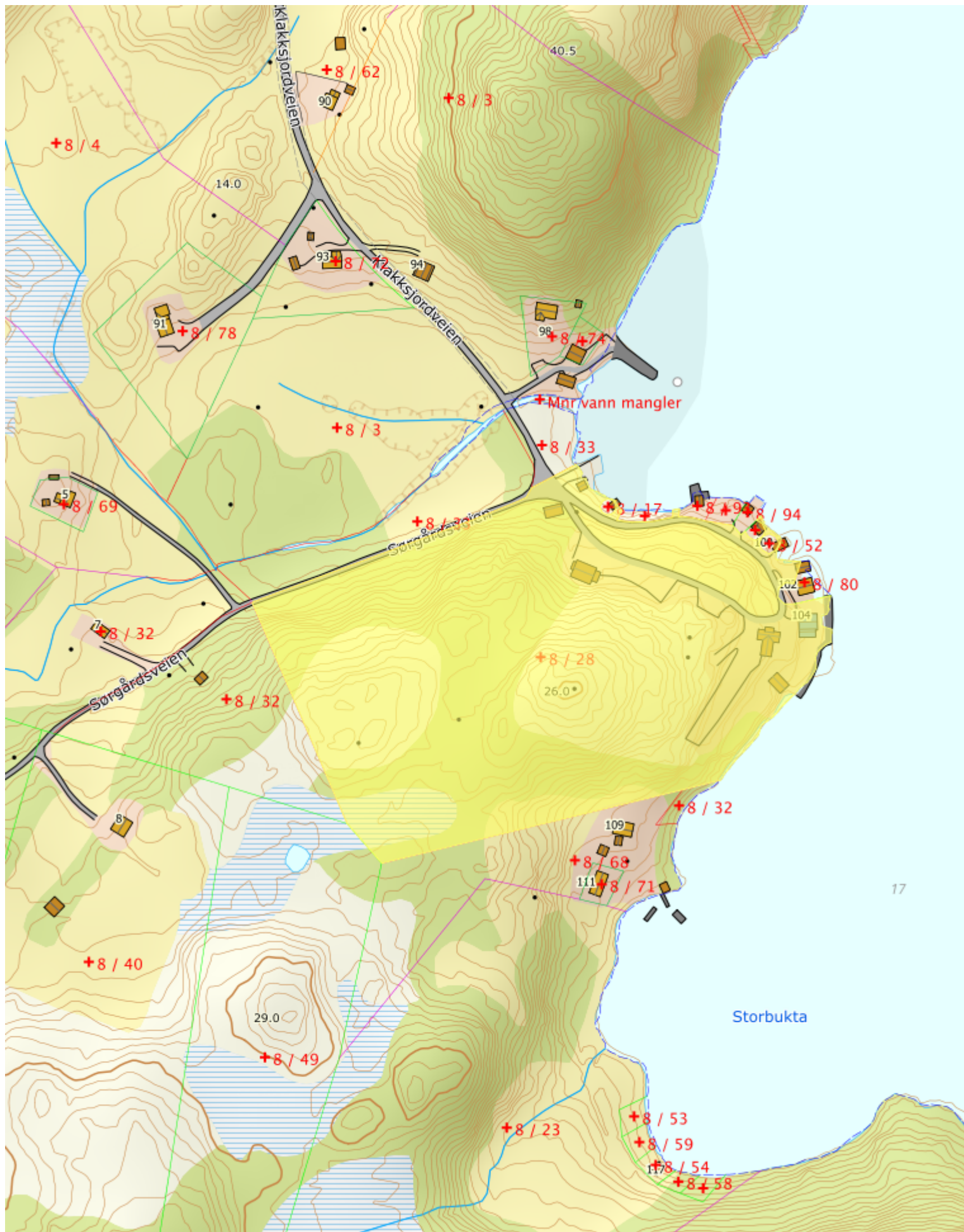
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 28
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Klaksjordveien 104, 8475 STRAUMSJØEN

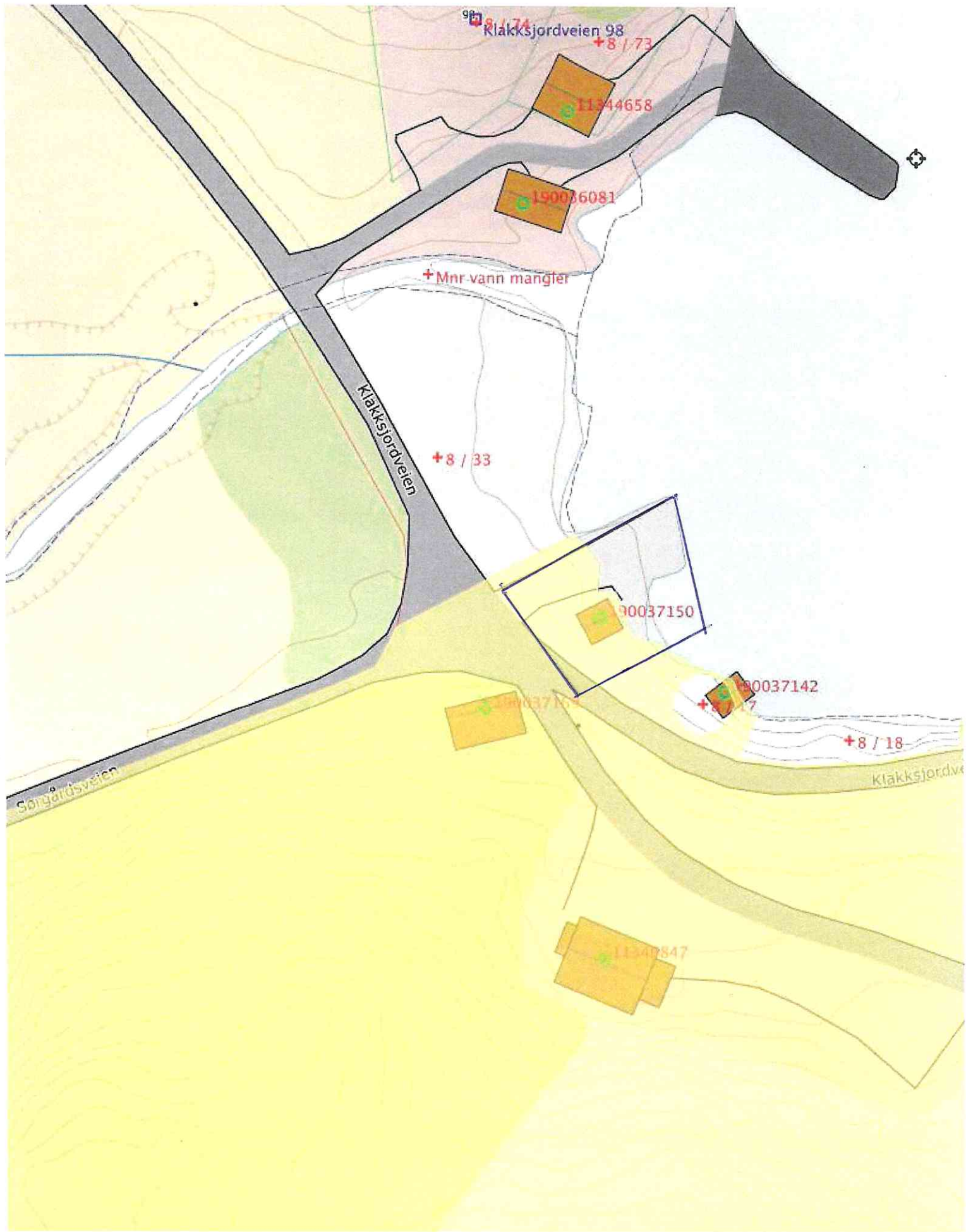
Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10



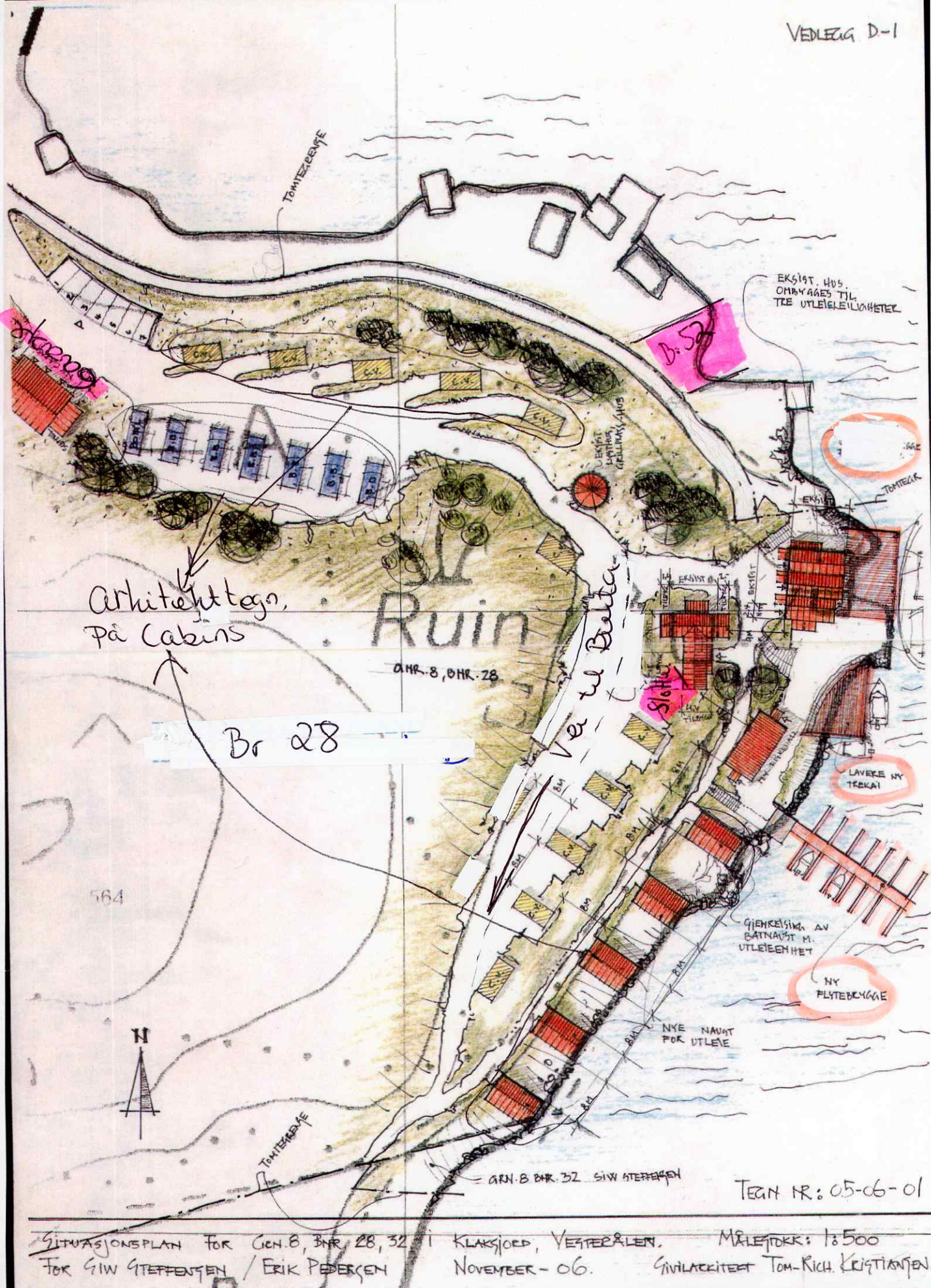
Andre bilder for oppdraget

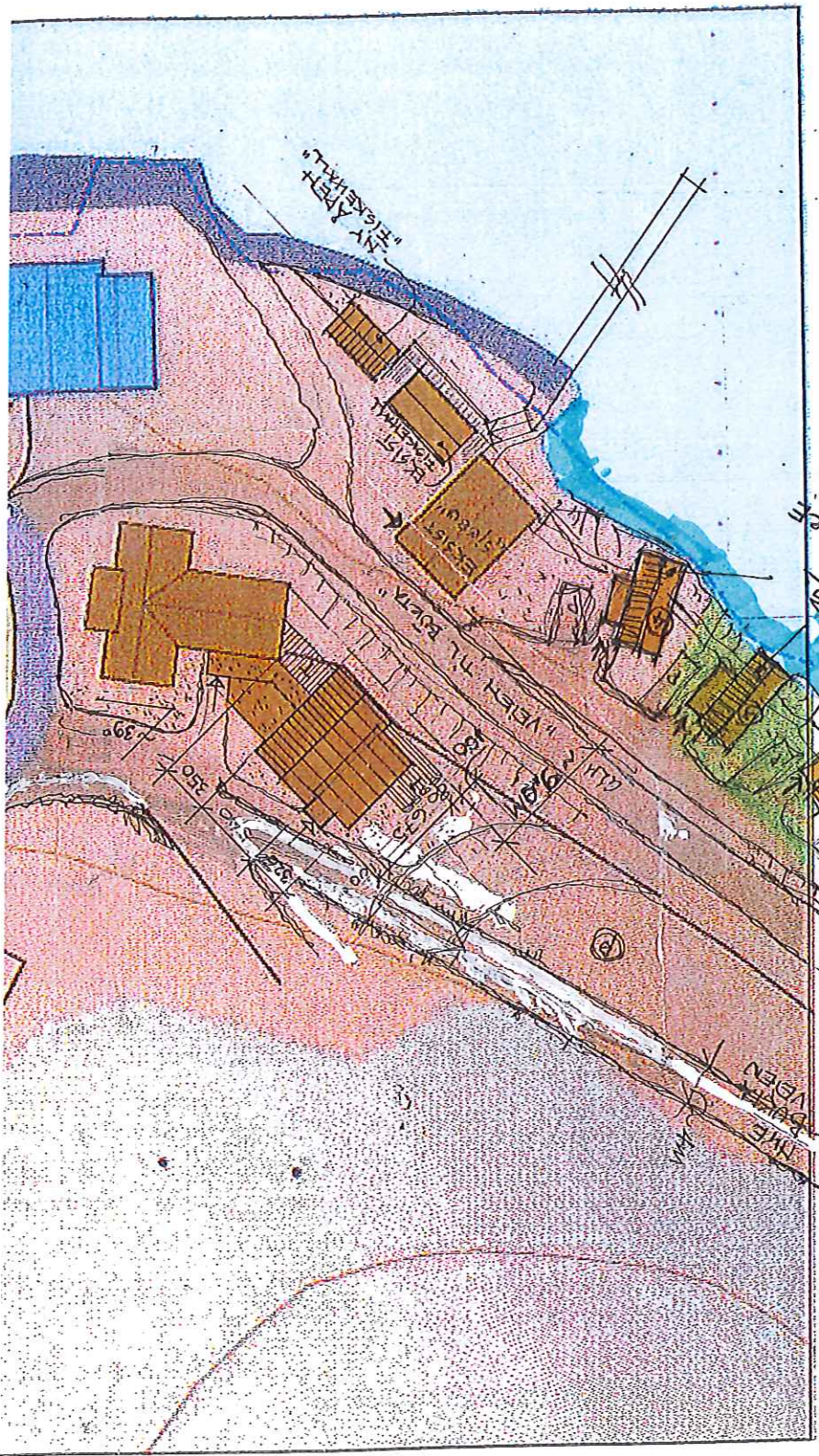






20 m



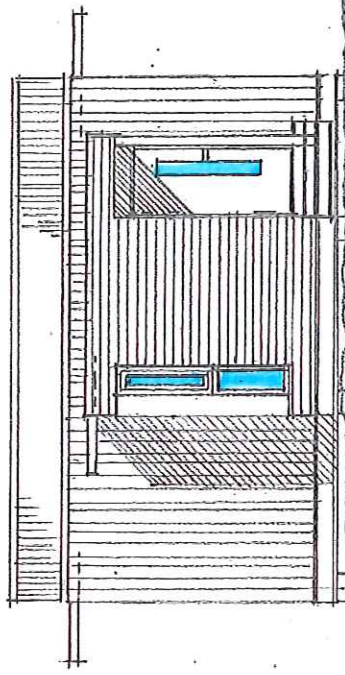


TILBYGG

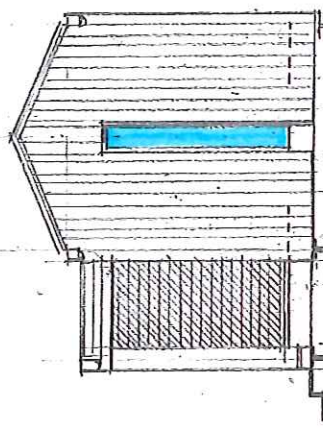
- REV: 11.11.16: TILBYGGETS TILDAKTERBEKREFTIGET JUSTERT TIL 150-100CM
- REV: 25.10.16: TILBYGG FLUTTET 1,5M MOT NORD-VEST. GENKET TILBYGG 60-80CM. SAMME GULVHØYDE SOM I FELLESHUGET. JUSTERT PLYNGERING AV NY FISKEHALL.

TEGN. NR.: 14.16-01

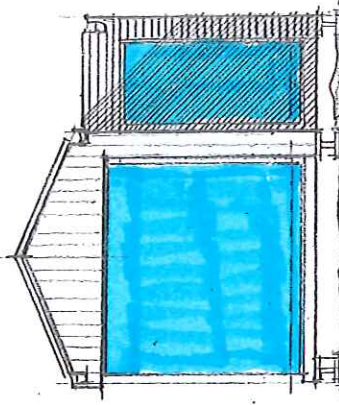
TILBYGG TIL FELLESHUG FOR GUIDER/ANSATTE, VETERÄLEN APARTMENTS, KLAKSJÖRD:
 M: 1:500. DATO: 25.08.16
 GIV. ÅRK. MINAL TOM-RICH. KRISTIANSEN AS



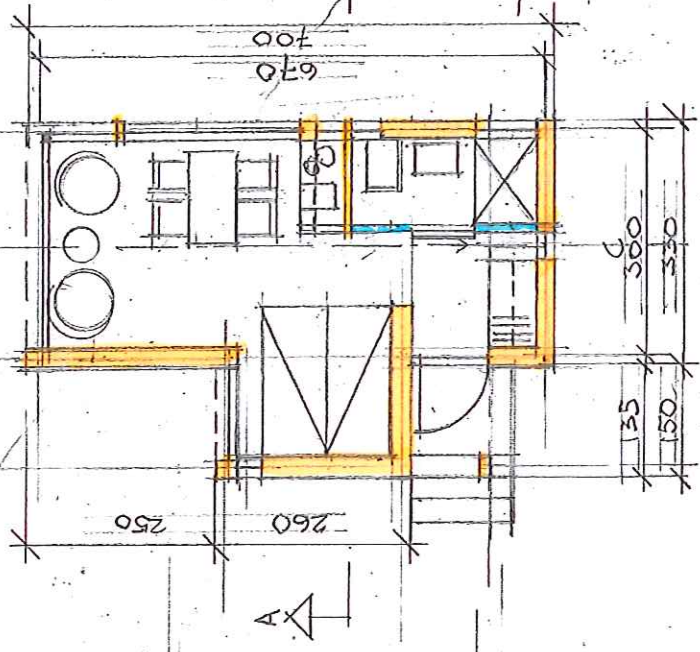
FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.

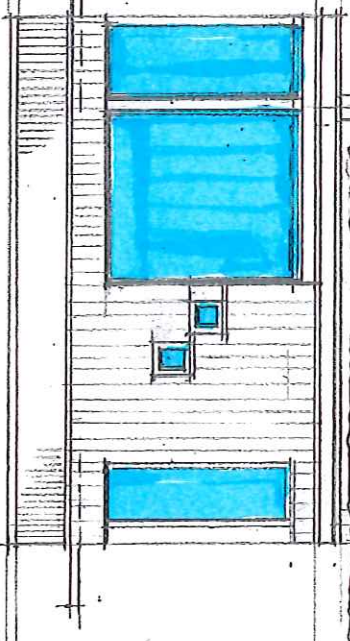


FASADE MOT ØST (SØEN)

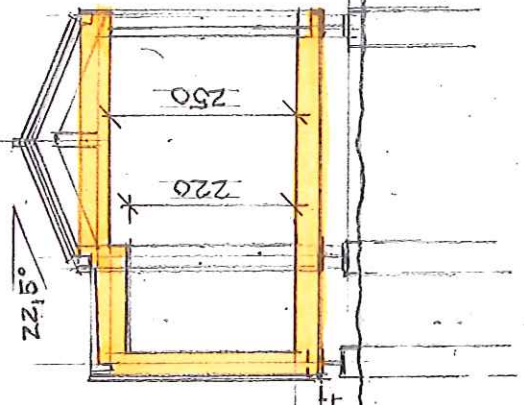


PLAN

BRA: 21,4 M²



FASADE MOT SYD.

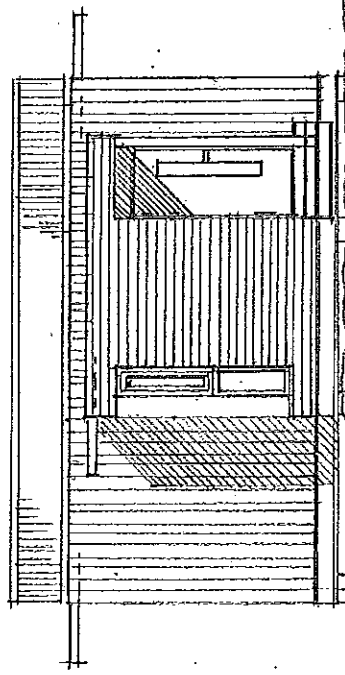


SNITT AA

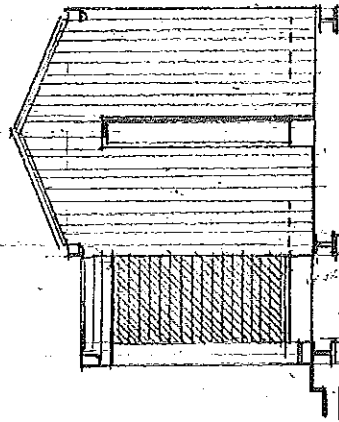
NYE CABIN PÅ KLAKJØRD, VESTERÅLEN APPELSHENT

M: 1:100 (A4)

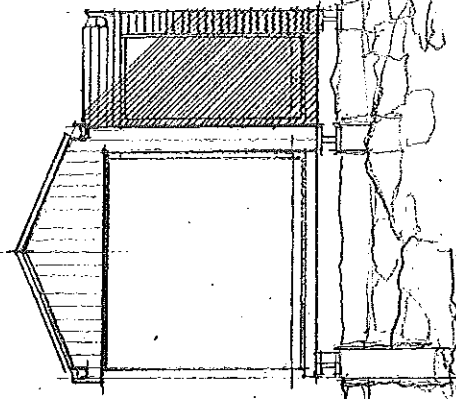
30.06.17 SV. ARK. TOR-RICH KRISTIANDE



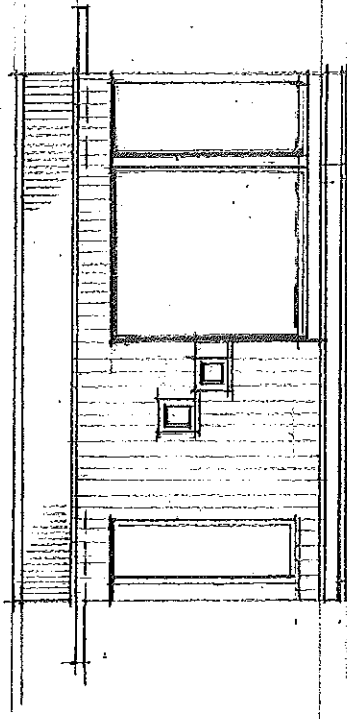
FASADE MOT NORD



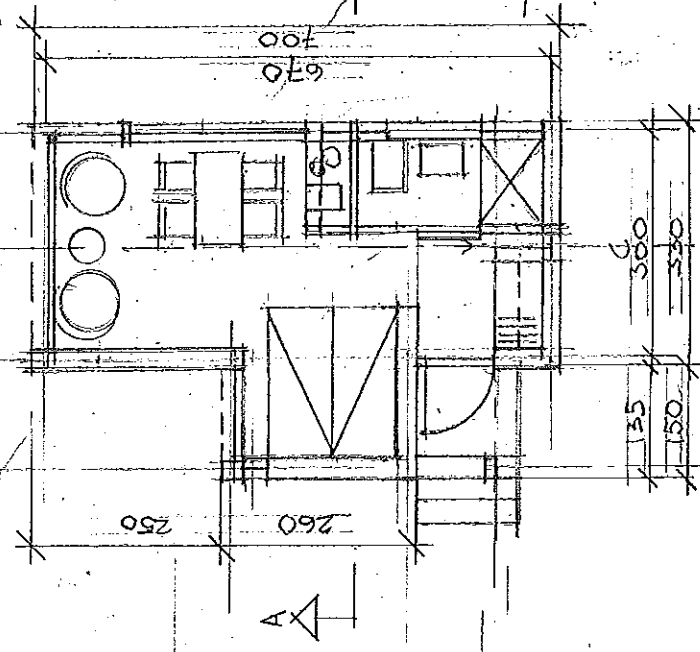
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST (SØEN)

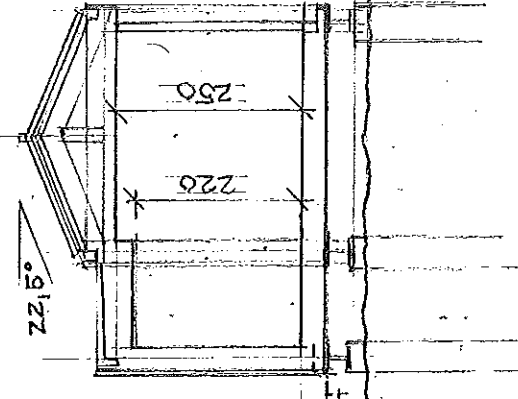


FASADE MOT SØD



PLAN

BRA: 21,4 M²



SNITT AA