

TAKSTDOKUMENT

Vestfjordgata 67, 8300 SVOLVÆR

Gnr 18: Bnr 291

1865 VÅGAN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Ingeniør Per Roger Arentsen

Telefon: 905 21 795

E-post: per.roger@arentsen.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Ingeniør Per Roger Arentsen

Postboks 96, 8301 SVOLVÆR

Telefon: 905 21 795

Organisasjonsnr: 984 329 431

Dato befaring: 27.01.2025

Utskriftsdato: 03.02.2025

Dato verdisetting: 03.02.2025

Oppdrag nr: 18287



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
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Forretningsbygg/Leiegård	6
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	11
6 Andre bilder	13

Vedlegg:

Eiendomsdata Ant. sider: 3

Eiendomskart Ant. sider: 1

Oversiktskart Ant. sider: 1

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Forretnings-/utleiegård i sentrum av Svolvær..

Det forutsettes at alle godkjenninger fra offentlige myndigheter foreligger.

Leiemarkedet for aktuelle eiendom er vurdert som god.

I verddivurderingen til beregning av kapitalisert verdi er det anvendt tilnærmede verdier for leier p.t.

Opplysninger vedr. offentlige avgifter m.v. er gitt av rekvirent..

Kunde:

Ingkim AS
Breidablikk 123, 8370 LEKNES. Tlf. 41598803

Formål med taksten:

Verditaksering av forretningseiendom (leiegård) i sentrum av Svolvær.

Egne forutsetninger:

Verditakst i forbindelse med mulig salg av eiendommen.

Verdi:

Kr. 8 600 000

Dato verdisetting:

03.02.2025

Takstingeniør:

Per Roger Arentsen Tlf.: 905 21 795

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.

SVOLVÆR, 03.02.2025



Ingeniør Per Roger Arentsen
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 905 21 795

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsdata	27.01.2025		Innhentet	3
Eiendomskart	27.01.2025		Innhentet	1
Oversiktskart	27.01.2025		Innhentet	1
Eierrepresentant				
Oversikt over inntekter og utgifter - mottatt fra eier.			Fremvist	
Rekvirent				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eldre kombigård (forretning/bolig) i sentrum av Svolvær som i dag anvendes som leiegård med leiligheter og hybler.

Kunde: Ingkim AS
Breidablikk 123, 8370 LEKNES. Tlf. 41598803

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 27.01.2025
Kim Roger Ingebrigtsen. Eierrepresentant. Tlf. 41598803
Per Roger Arentsen. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 905 21 795

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
Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Ja

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1865 VÅGAN Gnr: 18 Bnr: 291
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	439,6 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.
Hjemmelshaver:	Ingkim AS,
Adresse:	Vestfjordgata 67, 8300 Svolvær.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er bebygget og med utomhusareal som fremkommer av vedlagte kart.
Tomtens beskaffenhet	Byggegrunn: antatt løsmasser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Eiendommen ligger i sentrum av Svolvær - nærmere bestemt i Vestfjordgata ca.500 meter fra torget.
Parkering	Ingen parkering på eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: NN. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 45 200.
Opplysninger gitt av rekvirent.

Skattetakst: Kr. 12 231 000 År: 2023 Opplysning fra skattelisten for 2024.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygg/Leiegård

Bygningsdata:

Byggeår: 1920 Kilde: Byggeår tilnærmet oppgitt av rekvirent.

Anvendelse: Forretningsbygg som anvendes til leiegård - leiligheter og hybler.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje		95	Utleiedel bestående av en boenhet med følgende rom: - stue/kjøkken. - bad/vaskerom. - to soverom - gang. - bod/"alkove". - bod
1. etasje		100	Utleiedel bestående av to utleiedeler: - gang med trapp - to hybler med felles bad og kjøkken. - boenhet bestående av følgende: - stue/kjøkken - soverom - bad/vask - vindfang - bod
2. etasje		101	Utleiedel bestående av følgende: - fire hybler med felles bad og kjøkken. - trapperom.
Loftsplan		72	Utleiedel bestående av følgende: - tre hybler med felles bad og kjøkken/opphold. - trapperom. - gang.
Sum bygning:	0	368	

Kommentar areal

Arealer er meget tilnærmet beregnet ut fra mål tatt på stedet - bruksarealer (BRA) i henhold til gjeldende arealstandard (NS3940)..

Areal for trapp er medtatt på samtlige plan.

Arealavvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Forretnings-/leiegård oppført 1920 i flg. rekvirent.

Bygningen er påkostet de senere år.

Kilder for etterfølgende opplysninger:

- rekvirent/eier
- egne observasjoner

Grunn og fundamenter

Byggegrunn: antatt løsmasser..

Grunnmurskonstruksjon

Fundamentering: antatt ringmur og punktfundamenter av betong,

Grunnmur: forutsetter betong og/eller murverk.

Ytterveggskonstruksjon

Antatt betong og murverk på kjellerplan - tømmer/plank for øvrige vegger.

Videre forutsatt deler av vegger med isolerte utførelser.

Fasader

Fasadebekledninger: trepanel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer: utførelse i tre med isolerglass.

Ytterdører: utførelse i tre.

Takkonstruksjon

Sperrekonstruksjoner i tre - omfang av isolasjon ukjent.

Taktekking

Metallplater med taksteinsimitasjon - fabrikat: Icopal Decra eller tilsvarende.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall..

Utvendige trapper etc.

Utførelse i tre.

Etasjeskillere

Trebjelkelag - omfang av isolasjon ukjent.

Innvendige overflater gulv

Flis, vinyl og bordgulv.

Innvendige overflater vegg

Panel, malte plater og flis.

Innvendige overflater himling

Malte plater og malt panel.

Innerveggskonstruksjon

Bindingsverk i tre.

Innvendige dører og vinduer

Innerdører: utførelse i tre.

Innvendige trapper

Utførelse i tre med stusstrinn.

Kjøkkeninnredning

I boenheter og felleskjøkkener:
- prefabrikerte kjøkkeninnredninger med malte fronter.

VVS-installasjoner

Opplegg for sanitærinstallasjoner.
Opplegg for vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.
Varmtvannsberedere.
Vannposter.

Ventilasjon primæranlegg

Kjøkkenventilatorer og avtrekksvifter på badetrom.

Elektrisk primæranlegg

Normale installasjoner i forhold til anvendelse.
Fordeler for hver etasje.

Elektrisk varmeanlegg

Varmekabler og panelovner.

Generell terrengbehandling

Opparbeidet fortau ved gateplan og plenareal på nedre plan - tildekket av snø og is ved befarings.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig tilknytning.

Sanitær primæranlegg

Sanitær utstyr på badetrom:
- dusjkabinett
- gulvmonterte klosett
- servanter

Baderomsinnredning

Prefabrikerte baderomsinnredninger med variable utførelser.

Sprinkleranlegg

Sprinklersentral er montert.
Bygningen er fullsprinklet.

Brannsentral.

Brannsentral installert.
Oppkoblet mot "Alarm 24" i Bø i Vesterålen.
Rømningsstiger montert på fasader.

Andre forhold:

Standard

Normale standarder med utførelser fra byggeår og senere års større påkostninger.
Siste år har det vært gjennomført større oppgraderinger - blant annet følgende:
- installert sprinkler - fullsprinklet bygg - brannkonsept i hht. TEK17.
- installert brannsentral - oppkoblet mot Alarm 24 Bø.
- fornyet ca. halvparten av vinduer - flere vinduer med brannklasse.
- fornyet store deler av overflater.

Vedlikehold

Vedlikeholdet fremstår som godt.
De tekniske anlegg er ikke vurdert, en kontroll utført av fagpersonell for de enkelte installasjoner anbefales utført ved eventuell omsetning.

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 %
Forretningsbygg/Leiegård											
-Boenhet - treroms											
"Markedsleie" - Utleie av boliger	Underetasje	95 m ²	123 600	1 301	1/2025	4/2025	100	1 350	128 250	6/2025	100
-Boenhet (toroms) og to hybler med felles kjøkken og bad.											
"Markedsleie" - Utleie av boliger	1. etasje	100 m ²	274 140	2 741	1/2025	4/2025	100	2 750	275 000	6/2025	100
-Fire hybler med felles kjøkken og bad											
"Markedsleie" - Utleie av boliger	2. etasje	101 m ²	285 600	2 828	1/2025	4/2025	100	2 850	287 850	6/2025	100
-Tre hybler med felles kjøkken og bad.											
"Markedsleie" - Utleie av boliger	Loftplan	72 m ²	222 120	3 085	1/2025	4/2025	100	3 100	223 200	6/2025	100
Sum:			905 460						914 300		
Total:			905 460						914 300		

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 %
Forretningsbygg/Leiegård											
-Boliger utleie											
"Markedsleie" - Utleie av boliger	1. etasje	100 m ²	274 140	2 741	1/2025	4/2025	100	2 750	275 000	6/2025	100
"Markedsleie" - Utleie av boliger	Loftplan	72 m ²	222 120	3 085	1/2025	4/2025	100	3 100	223 200	6/2025	100
"Markedsleie" - Utleie av boliger	2. etasje	101 m ²	285 600	2 828	1/2025	4/2025	100	2 850	287 850	6/2025	100
"Markedsleie" - Utleie av boliger	Underetasje	95 m ²	123 600	1 301	1/2025	4/2025	100	1 350	128 250	6/2025	100
Sum:			905 460						914 300		
Total:			905 460						914 300		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for omsetning av leiegårder med sentral beliggenhet i sentrum av Svolvær er noe usikker p.t.

Markedsutsikter

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtipe	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Boenhet - treroms	95	1 301	123 600	95	1 350	128 250
Boenhet (toroms) og to hybler med felles kjøkken og bad.	100	2 741	274 140	100	2 750	275 000
Fire hybler med felles kjøkken og bad	101	2 828	285 600	101	2 850	287 850
Tre hybler med felles kjøkken og bad.	72	3 085	222 120	72	3 100	223 200
Sum	368		905 460	368		914 300

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		914 300
Tap ved ledighet, 5%		45 715
Normale eierkostnader, årlig		
Offentlige avgifter og eiendomsskatt jfr fremlagt oversikt	45 000	
Forsikringspremie jfr. fremlagt oversikt	45 000	
Altibox jfr. fremlagt oversikt	13 500	
Renovasjon jfr. fremlagt oversikt	18 600	
Energi - tilnærmet oppgitt av eier	40 000	
Forvaltning, drift og vedlikehold.	77 900	240 000
Eiendommens inntektsoverskudd		628 585

Kommentar eierkostnader:

Opplysninger vedr. kostnader oppgitt av eierrepresentant.
Vannmåler er installert.
Energikostnader og Altibox inkludert i leier foruten i underetasje.
Anslag av energikostnader oppgitt av rekvirent.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 439,6 m²

Sum areal: 439,6 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 800 000

Verdi tomt: 1 800 000

5.2 Teknisk verdi

Forretningsbygg/Leiegård

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 000 000

Sum teknisk verdi – Forretningsbygg/Leiegård 9 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 9 000 000

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.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 3,80 %

- Inflasjon: 3,00 %

Realrente, avrundet: 0,80 %

Objektrisiko - risiko relatert til investering i fast eiendom 2,00 %

Markedsrisiko - risiko relatert til leieavtale og leiepriser 1,50 %

Eiendomsrisiko - forhold relatert til tilstand, kurans, attraktivitet etc. 1,50 %

Renteglidning 1,50 %

Realavkastningskrav: 7,30 %

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 291
Kommune: 1865 VÅGAN KOMMUNE
Adresse: Vestfjordgata 67, 8300 SVOLVÆR

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 905 21 795



Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	628 585
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 628 585) når realrenten er 7,30%	8 610 753
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 610 753
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 610 000

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Fasader mot sørøst og nordøst.



Fasader mot sørvest og sørøst.



Fasader mot nordvest og sørvest.



Fasader mot nordøst og nordvest.



Utsnitt av kjøkken 2. etasje.



Utsnitt av kjøkken 2. etasje.



Utsnitt av kjøkken underetasje.



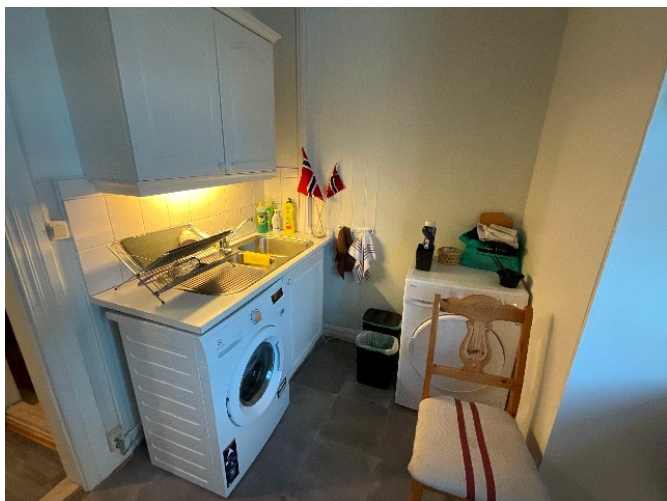
Utsnitt av bad/vaskerom underetasje.



Utsnitt av oppholdsrom underetasje.



Utsnitt av badrom 1. etasje.



Utsnitt av kjøkken 1. etasje.



Utsnitt av kjøkken 1. etasje.