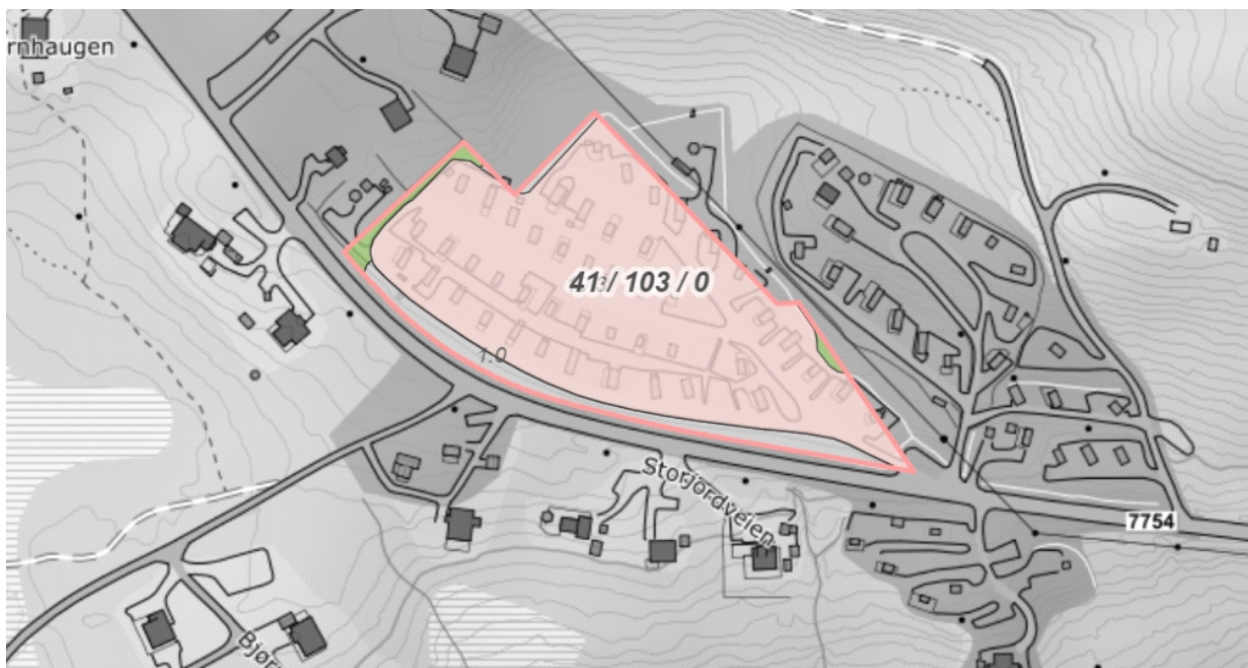


FORHÅNDSTAKST

Campingvognoppstillingsplass Storjordveien , 9419 SØRVIK

Gnr 41: Bnr 103
5402 HARSTAD KOMMUNE



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

AUTORISERT FORETAK
Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14 122
Organisasjonsnr: 931 914 553

Dato befaring: 08.10.2024
Utskriftsdato: 07.11.2024
Dato verdisetting: 06.11.2024
Oppdrag nr: 2536



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
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Grillbu 1	6
3.4.2 Servicehus	6
3.4.3 "Vannhus"	7
3.4.4 Grillbu 2	8
3.4.5 Oppstillingsplasser	8
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	13
5.4 Kontantstrømsanalyse	13

Vedlegg:

Situasjonskart Ant. sider: 2

2 Sammen drag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Eiendommen ligger på Storbjorda i Harstad Kommune. Eiendommen benyttes som oppstillingsplass for campingvogner og "spikertelt". Populært område med oppstillingsplass med plass til 66 vogner på strømplass, det er i tillegg to grillhytter, ett "vannhus" med vann fra egen brønn (borret etter vann) og ett servicehus med dusj og muligheter for tømning av toalett (nedgravd septiktank på 16 m3). Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til populære turområder både sommer og vinter. Eiendommen ligger høyt i terrenget med meget fin utsikt over Storbjorvatnet og omkringliggende områder. Populær familiecamping. Eiendommen har avkjørsel fra Fylkesvei 7754. Det er borret etter grunnvann. Egen brønn med brønnhus. Det er nedgravd en 16 m3 tett septiktank. Denne tømmes med pumpebil ved behov. Eiendommen er stort sett utnyttet, begrenset utbyggingspotensiale som campingplass.

Kunde:

Oddgeir Pettersen
Heia 25, 9414 HARSTAD. Tlf. 900 67414

Formål med taksten:

Oppdraget gjelder verditakst av eiendommen 5402-41/103 m. fl.

Egne forutsetninger:

Bygningene 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 elektriker, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanse. Heftelsesmerknader 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 gjøres oppmerksom på at dette er en Låne- og Verditakst, ingen Tilstandsrapport. Den forteller lite om objektets tekniske tilstand. Eventuell kjøper anbefales å gjøre nærmere tekniske undersøkelser, gjerne med hjelp av fagmann. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen 5402-41/23 eies av Odd Petter Eliassen. Deler av denne eiendommen er i følge eier kjøpt, men ikke skjøttet over på rett eier, det må gjøres for at Forhåndstaksten kan omgjøres til Verditakst. Denne eiendommen er hensyntatt i taksten.

Verdi:

Kr. 3 900 000

Dato verdisetting:

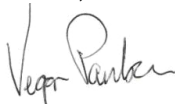
06.11.2024

Takstingeniør:

Vegar Eskil Paulsen Tlf.: 480 14 122

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 taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

KONGSVIK, 07.11.2024



Vegar Eskil Paulsen
Takstmann
Telefon: 480 14 122

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	29.10.2024		Innhentet	9
Situasjonskart	06.11.2024		Innhentet	2
Eier	08.10.2024	Eier bisto befaringen og kom med opplysninger vedr. eiendommen.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger på Storbjorden i Harstad Kommune. Eiendommen benyttes som oppstillingsplass for campingvogner og "spikertelt". Populært område med oppstillingsplass med plass til 66 vogner på strømplass, det er i tillegg to grillhytter, ett "vannhus" med vann fra egen brønn (borret etter vann) og ett servicehus med dusj og muligheter for tømning av toalett (nedgravd septiktank på 16 m3). Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til populære turområder både sommer og vinter. Eiendommen ligger høyt i terrenget med meget fin utsikt over Storbjorden og omkringliggende områder. Populær familiecamping.
Kunde:	Oddgeir Pettersen Heia 25, 9414 HARSTAD. Tlf. 900 67414
Formålet med oppdraget	Takstmannen har fått i oppdrag å sette markedsverdi ifm. mulig salg.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.10.2024 Oddgeir Pettersen. Eier. Tlf. 900 67414 Vegar Eskil Paulsen. Takstmann. Tlf. 480 14 122
Forutsetninger:	Forhåndstakst er utført iht. NTF's regler, NS3451 og NS 3940. Taksten er en forhåndsvurdering av eiendommen og gjelder som regel ikke før eiendommen er bebygget og opparbeidet til komplett ferdigstillelse, med offentlig brukstillatelse, og utført slik som beskrevet i takstdokumentet. Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en forhåndstakst 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. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Campingvognoppstillingsplass
Adkomst	Eiendommen har avkjørsel fra Fylkesvei 7754
Vann	Det er borret etter grunnvann. Egen brønn med brønnhus.
Avløp	Det er nedgravd en 16 m3 tett septiktank. Denne tømmes med pumpebil ved behov.
Regulering	Planidentifikasjon: 605 Regulert samferdsel, samlevei. Arealformål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5503 HARSTAD Gnr: 41 Bnr: 103
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	11 700 m² Arealkilde: Nibio
Hjemmelshaver:	Oddgeir Pettersen
Adresse:	Stordveien, 9419 Sørviik
Kommentar:	Eier har kjøpt deler av 5503-41/23, men eiendommen er ikke ferdig oppmålt. Arealet og denne eiendommen som planlegges fradelt, er hensyntatt i taksten.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes som campingvognoppstillingsplass i sin helhet.
Tomtens beskaffenhet	Tomten er relativt flat, opparbeidet med grusede internveier og oppstillingsplasser for campingvogner og spikertelt. Det er opparbeidet en parkeringsplass til hver oppstillingsplass.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen ligger syd-østvendt, høyt i terrenget. Meget fin utsikt over Stordvannet og omkringliggende områder. Gode solforhold.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er stort sett utnyttet, begrenset utbyggingspotensiale som campingplass. Eier opplyser at det er mye å gå på med tanke på markedsføring.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Grillbu 1

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse: Grillbu

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	12	10	
Sum bygning:	12	10	

3.4.2 Servicehus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	11	10	
Sum bygning:	11	10	

3.4.3 "Vannhus"

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	2	1	
Sum bygning:	2	1	

3.4.4 Grillbu 2

Bygningsdata:

Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse: Grillbu

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje			
Sum bygning:	0	0	

3.4.5 Oppstillingsplasser

Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse: 66 stk. oppstillingsplasser m/strøm

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 103
Kommune: 5402 HARSTAD KOMMUNE
Adresse: Stordveien , 9419 SØRVIK

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14 122



Arealer:

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

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 %
Oppstillingsplasser											
-Oppstillingsplasser											
66 stk. oppstillingsplasser		66 stk	6 600	100	1/2024	12/2024	100	6 600	435 600	1/2025	100
Sum:			6 600						435 600		
Total:			6 600						435 600		

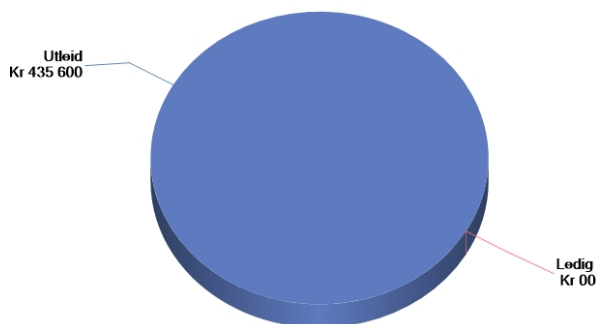
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Oppstillingsplasser											
-Næringseiendom											
66 stk. oppstillingsplasser		66 stk	6 600	100	1/2024	12/2024	100	6 600	435 600	1/2025	100
Sum:			6 600						435 600		
Total:			6 600						435 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Eier opplyser at det er stor etterspørsel etter oppstillingsplasser, men han har ledige plasser.
Stabile markedsutsikter.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtipe			Kontrakter			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtipe			Kontrakter			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Oppstillingsplasser	66	100	6 600	66	6 600	435 600
Sum			6 600			435 600
Total			6 600			435 600

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		435 600
Tap ved ledighet, 4%		17 424
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring	5 196	
Administrasjon, vedlikehold og snøbrøyting	70 000	
Kommunale avgifter	9 932	
Tømming septik	7 000	
Renovasjon (leie container) og tømming	20 000	112 128
Eiendommens inntektsoverskudd		306 048

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Strøpris inkl. oppbygging med internveier og oppstillingsplasser.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 11 700,0 m²

Sum areal: 11 700,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 170 000

Verdi tomt: 2 170 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: I oppstillingsplasser er strømopplegg med 16 Amp. stikk og egen måler til hver oppstillingsplass medtatt.

Grillbu 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 80 000

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

Sum teknisk verdi – Grillbu 1 60 000

Servicehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 200 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 25 000

Sum teknisk verdi – Servicehus 175 000

"Vannhus"

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 180 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 5 000

Sum teknisk verdi – "Vannhus" 175 000

Grillbu 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 80 000

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

Sum teknisk verdi – Grillbu 2 60 000

Oppstillingsplasser

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	30 000
Sum teknisk verdi – Oppstillingsplasser	870 000
Sum teknisk verdi bygninger	1 340 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,60 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,80 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	306 048
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 306 048) når realrenten er 7,90%	3 874 025
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 874 025
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 870 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Det er benyttet verdier for nullkupongrente, Nullkupongrenter er estimerte verdier basert på observerte effektive renter på Statskasseveksler og statsobligasjoner. KPI pr. september 2024 er benyttet.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,60 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,80 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	112 128 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,90 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	9,90 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	4,0 % F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	435 600	112 128		17 424	306 048	306 048
2026	444 312	114 371		17 772	312 169	284 048
2027	453 198	116 658		18 128	318 412	263 630
2028	462 262	118 991		18 490	324 781	244 679
2029	471 507	121 371		18 860	331 276	227 091
2030	480 938	123 798		19 238	337 902	210 767
2031	490 556	126 274		19 622	344 660	195 616
2032	500 367	128 800		20 015	351 553	181 554
2033	510 375	131 376		20 415	358 584	168 504
2034	520 582	134 003		20 823	365 756	156 391
Nåverdi av resultat, sum:						2 238 328

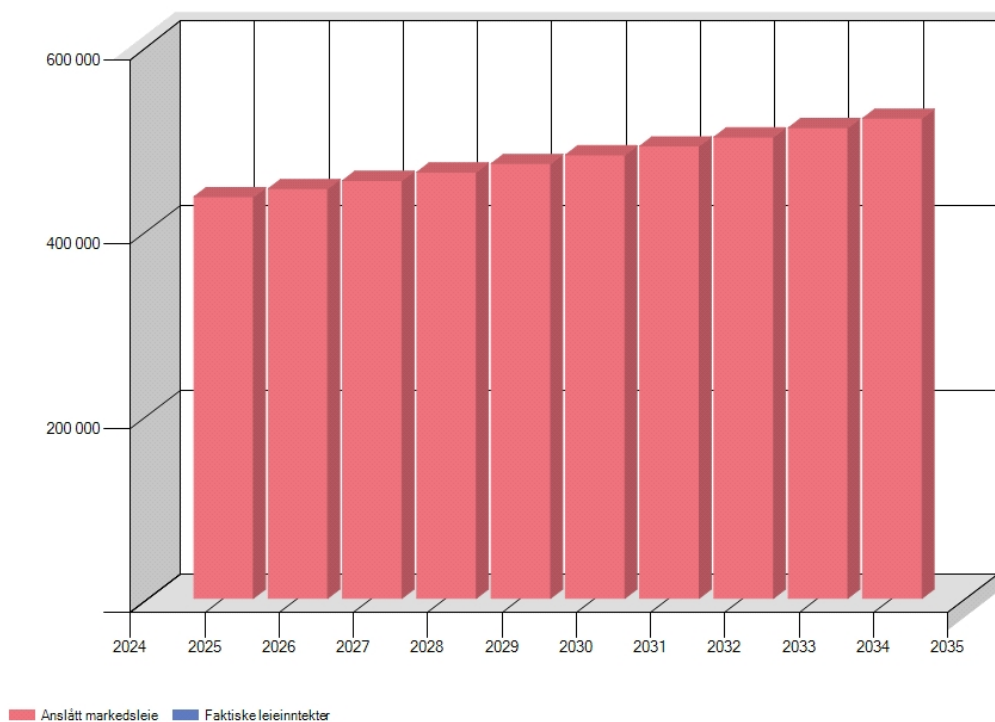
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	4 629 819
	1 801 304
2 238 328	4 039 632

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 238 328	4 039 632
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

