

Verditakst over eiendommen

gnr. 13, bnr. 7 i Moskenes kommune



Moskenesveien 368
8390 REINE
Gnr. 13 Bnr. 7 Fnr. 2 Snr. 0
1874 Moskenes kommune

Benevnelse
Brygge
Kaiskur

BTA
329 m²
74 m²

Normal markedsverdi
Kr. 4 700 000

Tomteareal

700 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 585 948
Rapportdato 08.09.2023

Rapportansvarlig Lofottakst AS
Takstingeniør: Terje Kristoffer Hansen
Postboks 109, 8377 GRAVDAL
Tlf.: 7606 4014
E-post: post@lofottakst.no

SERTIFISERT
TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGS-
RAPPORTERING
ETTER SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK



Sammendrag

Sammensatt eiendom med en eldre brygge/produksjonsanlegg samt kaianlegg med bryggeskur og liggeplass for båt. Beliggende i tradisjonelt og maritimt fiskevær inne i havna på Reine. Blandet bebyggelse med boliger, og næring i form av reiseliv/utleie og maritim virksomhet. Bygningsmassen er noe renoveret og fornyet opp gjennom årene, men er generelt slitt og lite tidsmessig, behov for fornying og renovering. Inneholder produksjonsanlegg, og bofasiliteter for fiskeri/egenproduksjon. Eiendommen tilfredsstillers ikke dagens krav til opprinnelig funksjon, mottak og videreforedling av fisk.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 4 700 000,-

Sted og dato

Leknes, 25.08.2023



Terje Kristoffer Hansen

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Moskenesveien 368	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	8390 REINE	1874	Moskenes	13	7	0	2
Område / bydel	Reine						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Alvin Ernsten Dødsbo v/advokat Tjønnda AS						
Hjemmelshaver	Alvin Ove Ernsten						
Forsikring	If... skadeforsikring						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	17.08.2023	
Tilstede	Ann-Helen Erntsen	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Grunnbokutskrift	25.08.2013	☒	
Kartskisse	25.08.2023	☒	

Premisser - generell opplysninger

Taksten er avholdt i henhold til den takstinnstruks som gjelder for takstingeniører tilsluttet Norsk Takst. 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.

Rekvirent skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Det gjøres oppmerksom på at bygningene som er av eldre dato, er bygget i henhold til datidens 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.

Eiendommens tomt

Type tomt	Festet	Areal	700,0	Kilde	Offentlig kartverk
Utløpsår feste		Festeavgift	Kr. 0,-	Bortfester	Lofoten Viking AS

Kommentarer til festekontrakten

Eiendommen står på festet grunn. Festetid 50 år fom. 1954 m. rett til forlengelse. Bortfester er Lofoten Viking AS. Festeavgift ikke oppgitt. Det legges til grunn at avtalen kan overføres til andre.

Tomtens beskaffenhet

Tomta består av fylling på fjell/svaberg/sjøgrunn ut i sjøen. Gruset adkomst og parkering. Støpt forstøtningsmur mot nabo i øst. I forlengelsen av eiendommen ut i sjøen, er der bygget vandring i tre til tradisjonell trekai, med bra liggedybde. Mottaksskur ute på kaia. Tilknyttet kommunalt vann, privat avløp til sjøen. Avkjørsel fra offentlig vei, parkering på egen grunn. Avkjørselen er noe utvasket og kupert.

Eiendommen størrelse og grenser er hentet fra offentlig kartverk, grenser ender ut i sjø. Der kan være avvik i forhold til juridiske grenser, som det må korrigeres for. Mindre avvik/korrigeringer vil ikke ha innvirkning på takstverdiene.

Områdebeskrivelse

Næringseiendom på Valen/Anøya, Reine i blandet bebyggelse. Regulert område med spredt bebyggelse langs sjøen, i hovedsak bolig- og fiskerirelatert. Kolonial/samvirkelag og bussholdeplass i nærheten. Ca 2 km. til Reine, kommunesenteret i Moskenes kommune. Her finnes post, kommuneadministrasjon, reiselivsbedrifter og butikker. Ca. 7 km. til Sørvågen der en finner fasiliteter som grunnskole, barnehage og butikker. Ca 53 km. til Leknes, regionssenter m. videregående skoler og flyplass. Gode friluftsarealer i området.

Etablert bolig-/næringsområde (i hovedsak reiseliv- og fiskerirelatert virksomhet), bebyggelse av varierende alder. Reguleringsformål rorbu naust.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert, formål "rorbu, naust"

Naboeiendommen mot øst er regulert til fritidsformål, det foreligger ellers ingen kjente reguleringsmessige forhold som innvirker på takstverdiene. Eiendom ligger i kommunens arealplan til næringsvirksomhet.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Brygge	1800 tallet	1988/1990/2011/2021
B	Kaiskur	Ca. 1970	90-tallet

Vernestatus

Der foreligger ingen vernestatus av bebyggelsen. Den eldste delen av brygga er registrert i SEFRAK-registret. Bygningene i SEFRAK-registret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Brygge

Beskrivelse av bygningen

Opprinnelig rorbu/brygge/fiskemottak. Utbygget, ombygget og renoveret opp gjennom årene. Større tilbygget fløy mot øst i ca. 1990.

Grunnforhold

Fjell, steinfylling og sjøgrunn. Kai fundamentert på sjøgrunn.

Fundamentering

Opprinnelig del står på trepæler på fjell/fjære, dels ut i sjøen. Tilbygg mot øst med støpt ringmur og støpt/pusset gulv.

Bærende konstruksjon

I all hovedsak tre i form av plank, tømmer, stavline og bindingsverk.

Etasjeskillere

Trebjelkelag, usikkert om isolert. I hovedsak gulvbord og plater, panelte himlinger.

Yttervegger

Isolert plank, tømmer, stavline og bindingsverk med utvendig platekledning i aluminium. Innvendig panel og platekledning. Tilbygg antatt isolert, usikkerhet omkring gammel del. Vinduer og dører i tre og pvc, isolerglass.

Innervegger

Tømmer, plank og bindingsverk, kledd med panel og platekledning.

Innvendig standard

Varierende standard. Noe fornyet og renoveret men i stor grad slitt og lite tidsmessig.

Takkonstruksjon / yttertak

Gammel del sperrer/åser, tretto, papp, lufting og taktekke. Taktekke av metallplater. Tilbygg har w-takstoler i tre, kaldloft, undertak av armert plast. Taktekke av metallplater.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

I utgangspunktet eldre bygningsmasse. Utbygget og renoveret på 90-tallet. men i dag tildels slitt og utidsmessig i forhold til opprinnelig formål. Taktekke fornyet i ca. 2011. Det meste av vinduer og ytterdør fornyet i 2021.

Tekniske installasjoner

Frys og kjøle med tilhørende maskineri, etablert i tilbygget som rom i rom av elementer. Kjøle etablert i gammel del av bygningen, ikke vært i drift de senere år, sannsynligvis ikke funksjonell. Leddporter i utbygg både mot nord og sør, motordrift på denn ene, funksjon usikker. Elektrohydraulisk kaikrane, funksjon usikker.

Er det tegn til setningsskader?	☒ Ja	☐ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☐ Ja	☒ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☒ Ja	☐ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja	☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Grunnet bygningsmassens alder, kompleksitet og utforming kan en tilstandsrapport gi et bedre bilde av eventuelle skjulte skader/feil. Generelt slitasje og elde. Stedvis setninger/skjevheter i bærende elementer, hovedsaklig av eldre årgang og uten større følgeskader. Spor etter lekkasjer omkring pipe og noen vinduer, sannsynligvis av eldre dato, før taktekke og vinduer ble fornyet. Pipe er hugget ned over tak og dekket av taktekke, følgelig ikke funksjonell. Avløp til sjøen er revet løs under bjelkelag i 1. et. bør utbedres. Vandring ut til kai og kaiskur er i dårlig forfatning, bør etterses og vøles.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Kaiskur

Beskrivelse av bygningen

Enkelt kaiskur oppført på etablert trekai. Oppført i bindingsverk, inn- og utvendig platekledd. Saltak tekket med metallplater. Noe renoveret og fornyet på 90-tallet. Bygningen er generelt slitt og lite tidsmessig.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eldre næringseiendom/fiskebrygge i etablert havnemiljø. Bygningsmassen er dels vedlikeholdt og ivaretatt, men er preget av manglende oppgradering og modernisering i forhold til opprinnelig funksjon. Med hensyn til fremtidig bruk og muligheter er funksjon som base for fiskefartøy eller innen reiselivs de mest nærliggende funksjoner

Arealdisponering

Bygg A: Brygge

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. et.	223	203	Produksjonslokale, frys, kjø, gang/gjennomkjøring, gang m. trapp, egnerbu, toalett, kjøle og lager.
2. et.	106	96	Gang m. trapp, tre soverom, bad, stue m. kjøkkenkrok. Stige fra stue og opp til innredet rom i 3. et. (tatt med i areal for 2. et.)
Sum	329	299	

Arealeffektivitet

Bygningsmassen er tilpasset opprinnelig bruksformål, produksjon, lager og bofasiliteter.

Bygg B: Kaiskur

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
En etasje.	74	68	Mottaks-/produksjonsrom og inngangsparti.
Sum	74	68	

Arealeffektivitet

Bygningsmasse tilpasset opprinnelig formål.

Leiearealer

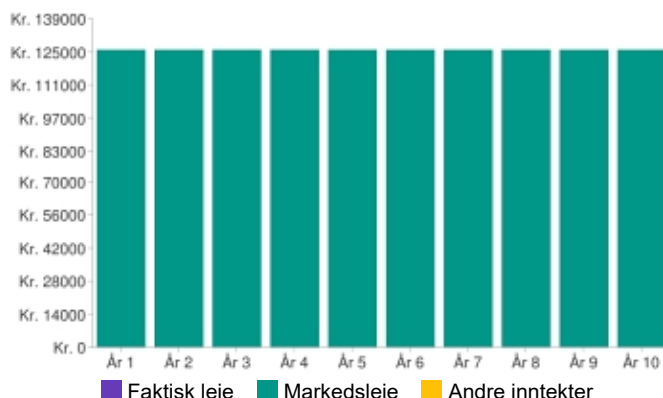
1	Beskrivelse	Fiskebruk.	Areal	403 m²	
	Leietaker	Ikke utleid.	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m²	
	Ingen utleie, står ubenyttet.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 50,-/m²	
	Med hensyn til eiendommens innhold, størrelse og tilstand er det ikke mulig å se for seg en rasjonell/økonomisk drift ved utleie som den fremstår i dag.		Markedsleie	Kr. 250,-/m²	
Markedsleie pr. år			Kr. 100 750,-		
Sum			Areal	Leieinntekt	Markedsleie
			403 m²	Kr. 0,-	Kr. 100 750,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Kaianlegg		Kr. 0,-	Kr. 25 000,-
Sum		Kr. 0,-	Kr. 25 000,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente 12,00 %

Kommentar

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

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 100 750
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 25 000
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 8 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 10 000		
	Forsikring	Kr. 20 000		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 20 000		
	Avsetning til vedlikehold	Kr. 40 000		
			Kr. 98 000	Kr. 98 000
- Ledighet				Kr. 12 575
= Netto leieinntekt			Kr. -98 000	Kr. 15 175
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	12,00 %	Kr. -817 000	Kr. 126 000

Ledighet

Generell ledighet 10,00 %

Kommentar

Det meste av anlegget står i dag ubenyttet og er ikke i bruk.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Ved eventuell bruk av fiskebruket fordres konsesjon/godkjenning for kjøp og foredling av fisk i henhold til Råfiskerlagets og mattilsynets, til en hver tid gjeldende, krav og direktiver.

Kommentarer til grunnboksbladet

I følge grunnbokutskrift av 22.08.2023 foreligger det ikke tinglyst heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdiene.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Brygge	Beregnete byggekostnader		Kr.	9 541 000	Kr./m ²	29 000
	Verdireduksjon	50% -	Kr.	4 770 500	Kr./m ²	14 500
	Teknisk verdi	=	Kr.	4 770 500	Kr./m ²	14 500
Bygg B: Kaiskur	Beregnete byggekostnader		Kr.	962 000	Kr./m ²	13 000
	Verdireduksjon	60% -	Kr.	577 200	Kr./m ²	7 800
	Teknisk verdi	=	Kr.	384 800	Kr./m ²	5 200
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr.	5 155 300	Kr./m ²	12 792
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr.	1 400 000	Kr./m ²	2 000
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr.	6 555 300		

Kommentar

Generelt eldre bygningsmasse med behov for oppgradering og fornying.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		12,00 %	Generell ledighet		10,00 %	Startdato		08.09.2023
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86 650
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	125 750	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	
Eiendomsskatt	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	
Forsikring	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Vedlikehold og administrasjon	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Andre kostnader	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	
Ledighet	10 075	10 075	10 075	10 075	10 075	10 075	10 075	10 075	10 075	10 075	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	20 150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	128 225	108 075	108 075	108 075	108 075	108 075	108 075	108 075	108 075	108 075	
Netto leieinntekt	-2 475	17 675	17 675	17 675	17 675	17 675	17 675	17 675	17 675	17 675	
Nåverdi av kontantstrøm	-2 339	14 912	13 314	11 888	10 614	9 477	8 461	7 555	6 745	6 023	
								Yield, terminalverdi		12,00%	
								Terminalverdi		147 292	
								Nåverdi av terminalverdi		47 424	
								Nåverdi av kontantstrøm		134 074	
								Tilsvarer yield i dag på		-1,74%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	11,00 %	11,25 %	11,50 %	11,75 %	12,00 %	12,25 %	12,50 %	12,75 %	13,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	137 966	136 970	135 989	135 024	134 074	133 139	132 219	131 313	130 421	
Kapitalisert verdi	137 955	134 889	131 957	129 149	126 458	123 878	121 400	119 020	116 731	

Andre verdifaktorer

Anlegget er i utgangspunktet tilpasset opprinnelig bruk som mottak og fiskeforedling. Ut i fra dagens forhold synes dette som en vanskelig næring å få reetablert. I tillegg til havneforhold og bygningsmassens tilstand er trenden for næringen i regionen er en stadig reduksjon av antall fiskeforedlingsanlegg. Utfasingen foregår ofte ved at gamle og utilpasset bygningsmasse, gjør en tilpasning til de stadig strengere krav fra næringen uoppnåelig/u-økonomisk. Annen utnyttning innen fiskeri som båtbasse eller innen fritid og reiseliv synes mer realistisk, innen disse segmentene har eiendommen potensiale i kraft av sin plassering og beliggenhet.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Stor eiendom i etablert havnemiljø som i kommuneplanen ligger til næringsvirksomhet. Svært slitt bygningsmasse, trengende til renovering og fornying. Eiendom i typisk reiselivsområde.

Eiendommens utforming og beliggenhet i etablert havnemiljø, samt planformål gjør eiendommen godt egnet i forhold til utnyttning innen maritimt sektor som båtbasse eller reiseliv.

Med hensyn til dagens drift og utnyttning er inntekt og kapitalisert markedsleie ikke representative for eiendommens verdi. Taksten er dermed basert på skjønn og erfaringer fra tilsvarende eiendommer i regionen.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 4 700 000,-

Moskenesveien 368, Moskenes kommune



01



02



03



04



05



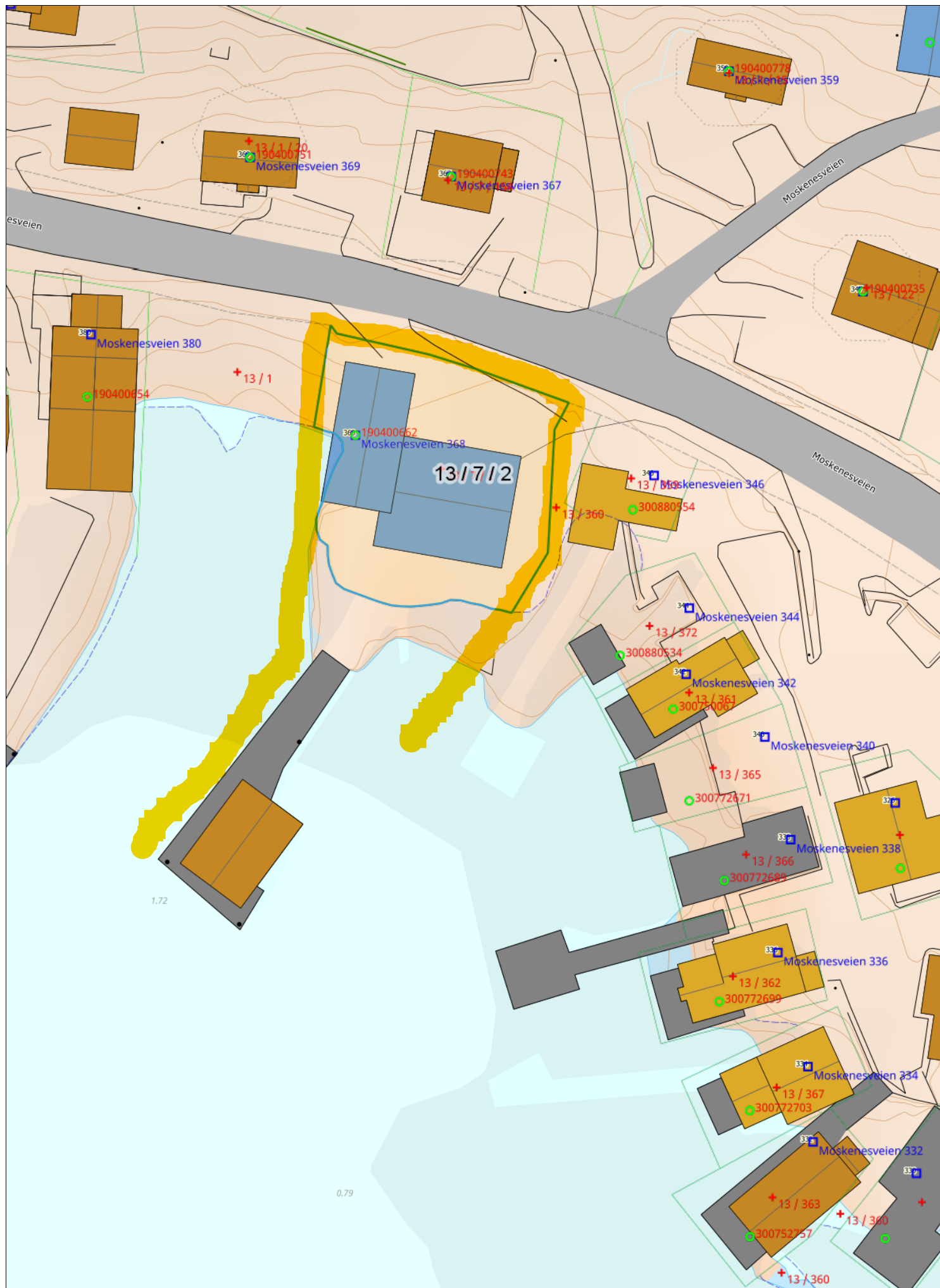
06



07



08



Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1971/1646-1/77

29.05.1971

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0

ERNSTSEN ALVIN OVE

F.NR: 020442

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.

Heftelser i festerett:

1954/1099-2/77

13.04.1954

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

FESTETID: 50 ÅR

AVGIFTSBESTEMMELSER

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/601469-1/200

03.04.2018 21.00

JORDSKIFTE

GJELDER FESTE

Jordskiftesak; 1840-2012-0018 TIND

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert

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.