

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Trøsen 64, 9440 EVENSKJER
Gnr. 18 Bnr. 18 Snr. 0 Fnr. 0
Tjeldsund
Stiftelsen Kfuk-kfum Folkehøgskolen Nord-norge
06.12.2021

Markedsverdi:

kr 46 500 000



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

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Trøsen 64	Gnr. 18	Bnr. 18	Snr. 0	Fnr. 0
Postnr. Poststed 9440 EVENSKJER	Kommune Tjeldsund		Område/bydel Soltun	
Rekvirent Stiftelsen Kfuk-kfum Folkehøgskolen Nord-norge				
Hjemmelshaver(e) Stiftelsen Kfuk-kfum Folkehøgskolen Nord-norge				
Tilstede / opplysninger gitt av Stine Molund og Takstmann Tore Rekkedal			Besiktigelsesdato 06.12.2021	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Tidligere takster.				

Sammendrag

Eiendommene benyttes som folkehøgskole.

Eiendommen består av følgende bruksnummer:

Gnr 18 Bnr 18
Gnr 18 Bnr 47
Gnr 18 Bnr 68
Gnr 18 Bnr 102
Gnr 18 Bnr 105

Gnr 18 Bnr 67 er ikke tatt med da denne er solgt.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk stand. Det er i takstverdien foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedrørende vedlikehold etc. registrert på befaringen. I fradrag inngår også normalt avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for evt. skjulte feil og mangler.

Eiendommen har god beliggenhet, og det bør normalt være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenheten. Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser i markedet.

Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Eiendommen har en beliggenhet, størrelse og teknisk standard som tilsier at det er urealistisk å forventemarkedsverdi opp mot teknisk verdi for denne eiendommen.

Eiendommen er tilpasset den virksomhet som drives på eiendommen i dag.

På bakgrunn av at denne takst skal benyttes til finansiering er alle arealer på bygninger er hentet fra tidligere takster.

Bygninger på nedside av tilkomstvei: Trøsen 23, stall og tidligere boligbygg er ikke tatt med i sammendrag da disse ikke har noen verdi og bør rives. Tomteområdet disse står på kan ha utviklingspotensiale. Dette er tatt med under andre inntekter/verdier i denne takst.

Mindre bygninger slik som grillbuer med mere er ikke tatt med i sammendraget men hensyntatt.

Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, men kan være supplert med enkle målinger som da vil fremgå av taksten. Legg merke til at verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dersom denne taksten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befarings og oppdatering. 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.

Arealene er oppmålt etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Rom beskrives etter bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger på Soltun i Tjeldsund Kommune.

Eiendommen benyttes til folkehøgskole.

Området preges av bolig- og landbrukseiendommer.

Reguleringsmessige forhold

I følge kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i ytre støvsone for Evenes Flystasjon.

Det er ikke utarbeidet noen reguleringsplan for området. Eiendommen ligger derav i et uregulert Lnf område.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
626400	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Skrå opparbeidede tomter. Bare deler av tomtene er utbygd.

Kommunalt vann og privat/offentlig avløp.

Eiendommen er i matrikkelen registrert som en landbrukseiendom.

Eiendommen har 10,9 dekar dyrket mark og en del skog/beite. Disse arealene er det normalt driveplikt på.

Undertegnede takstmann er autorisert landbrukstakstmann.

Eiendommens totale areal er på ca 626 400m² i tillegg til dette har eiendommen er eierandel på ca 1/28. del av et felleseie på 6953225,4 m² som ligger ved Kvitfors.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab. - ombygd år
A Undervisningsbygg Trøsen 48	1974	2019
B Kurssenter Klasserombygg, internat og kapell Trøsen 47	1993	2022
C Internatt Blokk A, B og C Trøsen- 44, 54 og 56	1974	
D Bolig 1 Trøsen 64	1974	
E Bolig 2 Trøsen 66	1974	
F Bolig 5 Trøsen 72	1974	
G Bolig 7 Trøsen 75	1990	
H Garasjebygg	1980	
I Verksted/vaskeri	1983	
Likningstakst	Kjøpsår	Kjøpesum / kostpris
---	---	---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Undervisningsbygg Trøsen 48

Grunnforhold

Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent. Det antas at bygningen er fundamentert på fjellgrunn.

Fundamentering

Bygningen er fundamentert på betongfundamenter.

Bærende konstruksjoner

Bygningens bærende konstruksjoner er laget av plasstøpt betong.

Etasjeskillere

Etasjeskillere i betong.

Yttervegger

Yttervegger med plasstøpt betong og murpuss. Enklete vegger er kledd med fasadeplater Det antas at det er etablert trebindingsverk i enkelte yttervegger. Alle vinduer og dører fra 2008-2019.

Innervegger

Innvendige skillevegger av betong/mur, trebindingsverk og stålprofiler.

Tekniske installasjoner

Det er ventilasjonsanlegg som dekker alle oppholdsrom i bygningen.

Det er montert heis i bygningen.

Det er montert brannvarslingsanlegg, brannslukkere og gode rømningsforhold i bygningen.

Innvendig standard

Innvendige overflater i deler av kjeller fra byggeår.

I resterende lokaler framstår arealene med en god og moderne standard.

Det er gjort store oppgraderinger på bygningsmassen de senere år.

Eier opplyser at det har vært brukt ca 30 millioner på påkostninger på bygningen de senere år.

Takkonstruksjon / yttertak

Yttertak er tekket med folietekking fra 2019. Bygningens ventilasjonsanlegg er montert på taket til bygningen.

Er det tegn til
setningskader

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 for "Ja" i feltene ovenfor

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Kurscenter Klasserombygg, internat og kapell Trøsen 47

Beskrivelse

Kurscenteret består av 3 bygninger:

Alle bygningene ble ferdigstilt i 1993. Det er gjort få oppgraderinger utover skifting av ventilasjonsanlegg på hybeldel.

Internat: Bygningen består av 10 hybler med fellesarealer. Bygningen er i normal bruksstand.

Kapell: Bygningen er i slitt stand på grunn av råteskader i limtretragere. Det er ikke beregnet noen verdi på denne bygningen i denne takst. Dette på bakgrunn av at vedlikeholdskostnader vil være større enn inntekspotensialet for bygningen.

Klasseromsbygg: Enkelt undervisningsbygg i normal stand i forhold til byggeår.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg C - Internatt Blokk A, B og C Trøsen- 44, 54 og 56

Beskrivelse

3 internatbygninger. Bygningene inneholder 6 enkeltrom, 27 doble rom, 2 leiligheter og en hybelleilighet. I tillegg til dette kommer rom for alle fellesfunksjoner.

Bygningene er noe slitt og trenger oppgraderinger.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg D - Bolig 1 Trøsen 64

Beskrivelse

Boligen består av 4 utleiedeler. Bygningen har behov for oppgradering.
Normal enkel boligstandard i boenhetene.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg E - Bolig 2 Trøsen 66

Beskrivelse

Boligen består av 2 utleiedeler. Bygningen har behov for oppgradering.
Normal enkel boligstandard i boenhetene.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg F - Bolig 5 Trøsen 72

Beskrivelse

Boligen består av 1 utleiedel. Bygningen har meget stort behov for oppgradering.
Normal enkel boligstandard i bygningen.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg G - Bolig 7 Trøsen 75

Beskrivelse

Boligen består av 1 utleiedel. Bygningen har behov for omfattende oppgradering.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg H - Garasjebygg

Beskrivelse

Trippel garasje i normal stand i forhold til byggeår.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg I - Verksted/vaskeri

Beskrivelse

Eldre verksted i noe slitt stand.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input checked="" type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Eiendommen er innredet på en måte som gjør det mulig å bygge den om flere typer næringsvirksomhet som alternativ bruk. Reguleringsmessige forhold i denne sammenheng er ikke kontrollert.
Dette forhold er hensyntatt ved verdiberegningen.

Eiendommens potensial

Eiendommen har et godt potensiale for å fortsatt å være en attraktiv næringsseiendom.

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
Trøsen 48 Undervisningsbygg	Underetasje	1205	1153	Normal inndeling av rom for en skole. Bygningen har blandt annet basseng, gymsal, garderober vaskerom, kjøkken mm i denne etasje.
Delsum bygg Trøsen 48 Undervisningsbygg		1205	1153	
Trøsen 48 Undervisning	1. etasje	1580	1539	Normal inndeling av rom for en skole. Bygningen har blandt annet Vestibyle, 9 kontorer, komplett kantine, klasserom mm.
Trøsen 48 Undervisning	2. etasje	48	42	4 kontorer og gang
Delsum bygg Trøsen 48 Undervisning		1628	1581	
Trøsen 47 Kurssenter	3 bygg	518	512	Kapell ikke medregnet i areal. Hybelhus og klasserombygg.
Delsum bygg Trøsen 47 Kurssenter		518	512	
Trøsen 44, 54 og 56 Internat	3 bygg	1430	1430	3 internat.
Delsum bygg Trøsen 44, 54 og 56 Internat		1430	1430	
Trøsen 64	Bolig med 4 boenheter	238	220	2 leiligheter og 2 hybler
Delsum bygg Trøsen 64		238	220	
Trøsen 66	Bolig med 2 boenheter	199	185	2 leiligheter
Delsum bygg Trøsen 66		199	185	
Trøsen 72	Bolig	187	181	
Delsum bygg Trøsen 72		187	181	
Trøsen 75	Bolig	0	0	
Delsum bygg Trøsen 75		0	0	
Garasjebygg	3 garasjer 1. etasje	72	63	3 garasjer
Delsum bygg Garasjebygg		72	63	
Vaskeri/verksted	1. etasje	348	343	2 verksted, 2 lager, kontor, garderober, tekniske rom, vaskeri mm
Delsum bygg Vaskeri/verksted		348	343	
	SUM	5825	5668	

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Kommentarer til planløsningen

Romfordelingen og bruttoarealer(BTA) er hentet fra tegninger.

BRA er oppmålt på befaringen.

Det går en parkeringstunell gjennom kjeller av denne bygningen til nabobygningen. Denne tunell er ikke vurdert eller befart av takstmannen.

Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
Undervisningsbygg	3 etasjer	2833	0	0	28333	2833	1000	2833000
Kurssenter 3 bygg	2 bygg	518	0	0	518	518	800	414400
Internat A, B og C	alle plan i 3 bygg	1430	0	0	1430	1430	900	1287000
Trøsen 64	2 etasjer	238	0	0	238	238	700	166600
Trøsen 66	2 etasjer	199	0	0	199	199	700	139300
Trøsen 72	2 etasjer	187	0	0	187	187	350	65450
Trøsen 75	1. etasje	121	0	0	121	121	900	108900
Garasjebygg	1. etasje	72	0	0	72	72	250	18000
Vaskeri/verksted	1. etasje	348	0	0	348	348	400	139200
	SUM	5946	0	0	31446	5946		5171850

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 5 171 850

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Eiendommen drives i egen drift slik at leiesummer er stipulert ved bruk av markedsleier.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja Nei

Forkjøpsrett

Ja Nei

Kommentarer til Grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke innhentet.

Det er ikke registrert noen servitutter av betydning for eiendommens verdi.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Bregnede byggekostnader, Hovedbygg A			92 000 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	35	32 200 000
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 59 800 000
Bregnede byggekostnader, Bygg B			24 500 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	58	14 210 000
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 10290000
Bregnede byggekostnader, Bygg C			62 920 000
- Verdireduksjon	- Bygg C	66	41 527 200
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 21 392 800
Bregnede byggekostnader, Bygg D			8 300 000
- Verdireduksjon	- Bygg D	56	4 648 000
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 3 652 000
Bregnede byggekostnader, Bygg E			6 950 000
- Verdireduksjon	- Bygg E	56	3 892 000
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 3 058 000
Bregnede byggekostnader, Bygg F			6 500 000
- Verdireduksjon	- Bygg F	80	5 200 000
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 1 300 000
Bregnede byggekostnader, Bygg G			4 300 000
- Verdireduksjon	- Bygg G	45	1 935 000
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 2 365 000
Bregnede byggekostnader, Bygg H			1 050 000
- Verdireduksjon	- Bygg H	35	367 500
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 682 500
Bregnede byggekostnader, Bygg I			9 580 000
- Verdireduksjon	- Bygg I	51	4 885 800
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= 4 694 200
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 107 234 500
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 5 000 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 112 234 500

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	5 171 850
Offentlige avgifter	580 000		580 000	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	180 000		180 000	
Vedlikehold / adm	200 000		200 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		960 000		960 000
	Normal leieinntekt A	-960 000	Normal leieinntekt B	4 211 850
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	NETTO LEIE	-960 000	NETTO LEIE	4 211 850

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert verdi	A ut fra 9 % avkastn.	-10 667 000	B ut fra 9 % avkastn.	46 798 000
--------------------	-----------------------	-------------	-----------------------	------------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Kapitaliseringsrente er satt til 9 % på bakgrunn av bygningsrisiko og den beliggenheten bygningen har. Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl(swap): 3.00% (snitt siste måneder.)

- Inflasjon: -2,00 %

Realrente: kalkulert 1,00 %

Objekt risiko (fast eiendom) 1,00 %

Leietakerrisiko 2,00 %

Renterisiko 2,00 %

Markedsrisiko/beliggenhet 3,00 %

Kapitaliseringsrente/Realavkastningskrav: 9,00 %

Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i gjeldende leieinntekter korrigert for normale markedsleier ved kontraktens (ene) utløp og tillegg i husleiene over en 10 års periode.

Kontantstrømanalysen er gjort på grunnlag av dagens kontrakter.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Kontantstrømsanalyse

Generell ledighet (%)	6	Realavkast.krav (%)	10	Diskonteringsrente (%)	10	
Periode-/år	Leieinnt.	Normale eierkost.	Spes.kostn.	Gen. ledighet	Endring likv.	Beregn. Nåverdi
1	5171850	960000	0	310311	3901539	3901539
2	5275287	979200	0	316517	3979570	3617791
3	5380792	998784	0	322848	4059160	3354678
4	5488408	1018759	0	329304	4140345	3110702
5	5598176	1039134	0	335891	4223151	2884469
6	5710140	1059917	0	342608	4307615	2674690
7	5824343	1081115	0	349461	4393767	2480167
8	5940829	1102739	0	356450	4481640	2299790
9	6059646	1124793	0	363579	4571274	2132533
10	6180839	1147288	0	370850	4662701	1977440
11	6304456	1170234	0	378267	4755955	1833627
Sum beregnet nåverdi e. 10 år						30267426
Restverdi (NV i 2033)					47559550	
Nåverdi av restverdi (Restv. i 2033 disk. tilbake til 2023)						16669332
Sum beregnet nåverdi						46937000

Andre verdifaktorer

På befaringen ble det opplyst at det foreligger planer om ombygging av området i front av eiendommen. En ombygging av området rundt bygningen vil øke eiendommens attraktivitet.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Bygningens sentrale beliggenhet i distriktet kan gjøre eiendommen attraktiv for en langsiktig investor. På befaringen ble det opplyst at denne takst utarbeides i forbindelse med finansiering.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 46 500 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Harstad 02.05.2023

Tore Rekkedal

Dokumentkontroll

Tegninger
Reguleringsbestemmelser
Situasjonsplan
Brannplaner
Tidligere takster