

TAKSTDOKUMENT

Kontor/Lager

Rådhusgata 36, 8430 MYRE

Gnr 65: Bnr 693

1868 ØKSNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
BoligTakst & BoligTest Torkjell Nilsen
Telefon: 970 24 538
E-post: torkjell@boligtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72, 8006 BODØ
Telefon: 970 24 538
Organisasjonsnr: 981 855 094

Dato befaring: 09.02.2024
Utskriftsdato: 27.02.2024
Dato verdisetting: 27.02.2024
Oppdrag nr: 4949



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	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg	7
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Kontantstrømsanalyse	15
5.5 Følsomhetsanalyse	17
6 Andre bilder	18

Vedlegg:

Infoland.no
Situasjonskart

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne eiendom er beliggende i sentrum på Myre i Øksnes kommune. Adkomst via offentlig vei. Eiendom omhandler næringsbygg i 2 etasjer over kjeller - byggeår 1985. Bygningene har normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning i hht dagens bruk. Bygningen med betongvegger og bindingsverk. Bygningen fremstår som funksjonell og betraktes som attraktiv og har god sentral beliggenhet, relatert til Myre sentrum. Adkomst til arealene er funksjonell. Området har hatt en stor positiv utvikling de senere år, som forventes å fortsette.

Myre er et fiskevær, et tettsted og administrasjonssenteret i Øksnes kommune i Nordland og ligger på nordvestsida av Langøya, øst for Prestfjorden i Vesterålen.

En aktiv fiskerikommune med ca 4.563 innbyggere per 2015 hvorav kommunesenteret Myre har ca. 2211 pr.2023.

Mesteparten av kommunens areal på 317,3 km m2 kan vi oppleve i en reise gjennom våre arktiske natur som bl.a består av ett tjuetalls øyer.

Kommunen har videregående skoletilbud som grunnkurs i Hotell- og næringsmiddelfag, Helse- og sosialfag, samt Allmenne, grunnkurs. Vesterålen Fiskeripark og Opplæringskontoret for Fiskerifag i nordre Nordland ligger på Myre. Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant.

Kunde/revirent:

City Center Eiendom AS
Holmøyveien 23, 8430 MYRE. Tlf. 90649901

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Egne forutsetninger:

Arealene er oppmålt på stedet. Arealene må forstås som ca areal.

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå.

Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte.

Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.

Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Beskrevne eiendom var i daglig bruk og møblert på befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Denne rapporten legger til grunn bygningens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde gjeldende standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i takstdokumentet. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Matrikkel: Gnr 65: Bnr 693
Kommune: 1868 ØKSNES KOMMUNE
Adresse: Rådhusgata 36, 8430 MYRE

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72, 8006 BODØ
Telefon: 970 24 538



Verdi: **Kr. 9 900 000**

Dato verdisetting: 27.02.2024

Takstingeniør: **Torkjell Nilsen Tlf.: 970 24 538**

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.

BODØ, 27.02.2024



BoligTakst & BoligTest Torkjell Nilsen
Takstøkonom
Telefon: 970 24 538

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Infoland.no	12.02.2024		Innhentet	
Eier	09.02.2024		Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendommen beliggende sentralt på Myre i Øksnes kommune.

Hva slags verdi (markedsverdi ec) Markedsverdi

Kunde/rekvirent: City Center Eiendom AS
Holmøyveien 23, 8430 MYRE. Tlf. 90649901

Formålet med oppdraget Verditaksering ifm finansiering/salg.

Standarder som legges til grunn NTF s retningslinjer for taksering av næringsseiendommer.

Retningslinjer Jfr foran

Takstmannens status og erfaring Torkjell Nilsen er autorisert takstøkonom og medlem av Norges TakseringsForbund og har sertifikat innenfor taksering av :
Skade, naturskade, boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 09.02.2024
Torkjell Nilsen. Takstøkonom. Tlf. 970 24 538
Raymond Yttervik. Tlf. 90649901

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/rekvirenten 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 næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. 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

Eiend.betegnelse:	Kontor/Lager
Konsesjonsplikt	
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Forretning/Bolig
Kommuneplan	

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1868 ØKSNES Gnr: 65 Bnr: 693
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	821 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Øksnes kommune.
Hjemmelshaver:	City Center Eiendom AS
Adresse:	Rådhusgata 36, 8430 MYRE

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Trafikk arealer rundt hele bygningen. Godt med parkering.
Tomtens form	Flat tomteareal.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Utnyttelse	
Utbyggingspotensiale	Potensiell utbygging er til stede. Tilstøtende tomt kan kjøpes for å oppnå større BYA.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år

Områdene rundt Nærområdet består i hovedsak av blander bebyggelse som næringsbygg og boliger

Transport og kommunikasjon Sentrumsnært- kort til kai etc.

Infrastruktur God

Parkering Parkering på egen tomteareal ved bygningen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikke fremlagt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1985 Kilde: Ifølge eier.

Anvendelse: Kontor/Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	377	349	Lager, møterom, gang, tekn.rom m/wc og vaskerom. Kjøresluse.
1.etg	307	287	Kontorlandskap, kjøkken, wc,
2.etg	307	287	Kontorlandskap, wc-rom, lager, kontor, tekn.rom, møterom og kantine.
Sum bygning:	991	923	

Kommentar areal

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler og fra fremlagte tegninger. Arealene må forstås som ca areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Taktekking

Sarnafil fra ca 2010/12

Utvendige dører og vinduer

Aluminium dører med glass felt.

Leddheiseport .

Vinduer med 2-lags glass



Garasjeport for nedkjøring til kjeller.



2-fløyet aluminiumsdør

Grunn og fundamenter

Etablert mest sannsynlig på Steinfylling.

På inspiserte steder ble det påvist noen sprekker i veggene på øvre side.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.



Vertikal sprekk i murvegg

Miljø og forurensning

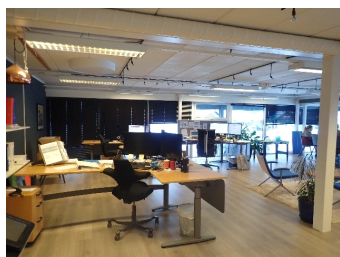
Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.

Ytterveggskonstruksjon

Betong vegger og bærekonstruksjoner i stål.

Etasjeskillere

Hull-dekke mellom kjeller og 1.etg og mellom 1. og 2.etg



Innvendige overflater gulv

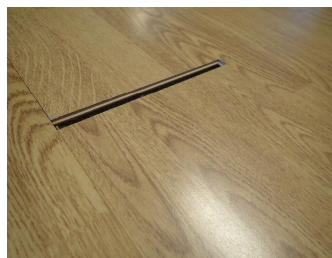
Betongdekke på grunn med beleg, laminat og betong.

Laminat på gulvene i 1. og 2.etg.

Det er stedvis åpne laminatskjøter



Åpne laminatskjøter



Åpne laminatskjøter

Innvendige overflater vegg

Malte vegger

Innvendige overflater himling

Malte takflater.

Sanitær primæranlegg

2 stk wc i 2.etg,

2 stk wc i 1.etg.

Vaskerom med 200 l vvb i 1.etg

1 stk wc og vaskerom i kjeller

Ventilasjon primæranlegg

Etablert ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Fordelingskurser med automatsikringer - tilpasset dagens bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.



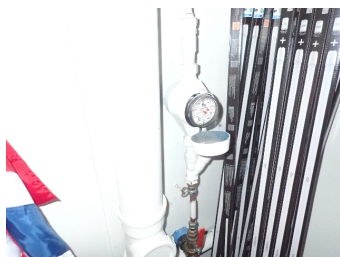
El-skap i kjeller



El-skap i 2.etg

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp..



Vannmåler

Renner, nedløp og beslag

Avrenning til sluk på taket.

Fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader.
Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Bygningens yttervegger er oppført i betong konstruksjon og utvendig pusset og med stålkonstruksjon - utvendig kledd med bordkledning i 2.etg og delvis i 1.etg front.

Elektrisk varmeanlegg

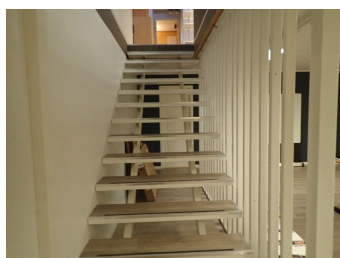
El - ovner.
Varmepumper.

Generell terrengbehandling

Tomten var overdekt med sne på befaringstidspunktet.

Innvendige trapper

Trapp mellom 1.etg og kjeller



Trapp uten rekkverk og håndlist

Kjøkkeninnredning

2.etg: Mindre kjøkkeninnredning med oppvaskmaskin, integrert ovn stekeovn og ventilator.

1.etg: Mindre innredning med oppvaskmaskin og oppvaskkum.



Kjøkken 2.etg



Kjøkken 1.etg.

Bygning generelt

Innvendige dører

Hvit malt profilerte dører i 2.etg



Innv. dører i 2.etg

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 %
Næringsbygg											
-Kontor											
Biomar	1 og kjeller	408 m²	502 200	1 231	8/2023	10/2024	100	1 300	530 400	11/2024	100
Parma Norge AS	2	300 m²	295 560	985	11/2023	11/2028	100	1 200	360 000	12/2028	100
-Lager											
Øksnes møbelsenter	Kjeller	257 m²	77 100	300	8/2023	7/2026	100	500	128 500	8/2026	100
Sum:			874 860						1 018 900		
Total:			874 860						1 018 900		

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 %
Næringsbygg											
-Kontor											
Biomar	1 og kjeller	408 m²	502 200	1 231	8/2023	10/2024	100	1 300	530 400	11/2024	100
-Kontor/Kurs											
Parma Norge AS	2	300 m²	295 560	985	11/2023	11/2028	100	1 200	360 000	12/2028	100
-Lager											
Øksnes møbelsenter	Kjeller	257 m²	77 100	300	8/2023	7/2026	100	500	128 500	8/2026	100
Sum:			874 860						1 018 900		
Total:			874 860						1 018 900		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Kontor	408	1 231	502 200	408	1 300	530 400
Kontor	300	985	295 560	300	1 200	360 000
Lager	257	300	77 100	257	500	128 500
Sum	965		874 860	965		1 018 900

Matrikkel: Gnr 65: Bnr 693
Kommune: 1868 ØKSNES KOMMUNE
Adresse: Rådhusgata 36, 8430 MYRE

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72, 8006 BODØ
Telefon: 970 24 538



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 018 900
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV- kostnader	50 000	
Div kostnader	50 000	
Forsikring	40 000	
Eiendomsskatt	16 000	156 000
Eiendommens inntektsoverskudd		862 900
Kommentar eierkostnader: Forvaltning/drift og vedlikeholds		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtetekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 821,0 m²

Sum areal: 821,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 697 850

Verdi tomt: 697 850

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtetekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 23 075 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 250 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 21 825 000

Sum teknisk verdi bygninger 21 825 000

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.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%)
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-2,0%)

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,59 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,40 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,75 %
Realavkastningskrav:	8,74 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	862 900
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 862 900) når realrenten er 8,74%	9 872 998
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	9 872 998
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	9 870 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juni 2023
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.
Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et relativt høyt nivå.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,59 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,40 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,75 %
Realavkastningskrav:	8,74 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	156 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,74 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	2
Diskontert rente:	10,74 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	806 655	143 000			663 655	663 655
2025	921 121	159 120			762 001	688 099
2026	961 826	162 302			799 523	651 962
2027	1 012 881	165 548			847 332	623 936
2028	1 038 951	168 859			870 091	578 558
2029	1 124 948	172 237			952 711	572 056
2030	1 147 447	175 681			971 766	526 908
2031	1 170 396	179 195			991 201	485 322
2032	1 193 804	182 779			1 011 025	447 019
2033	1 217 680	186 434			1 031 245	411 738
2034	103 503	15 847			87 656	31 604
Nåverdi av resultat, sum:						5 680 856

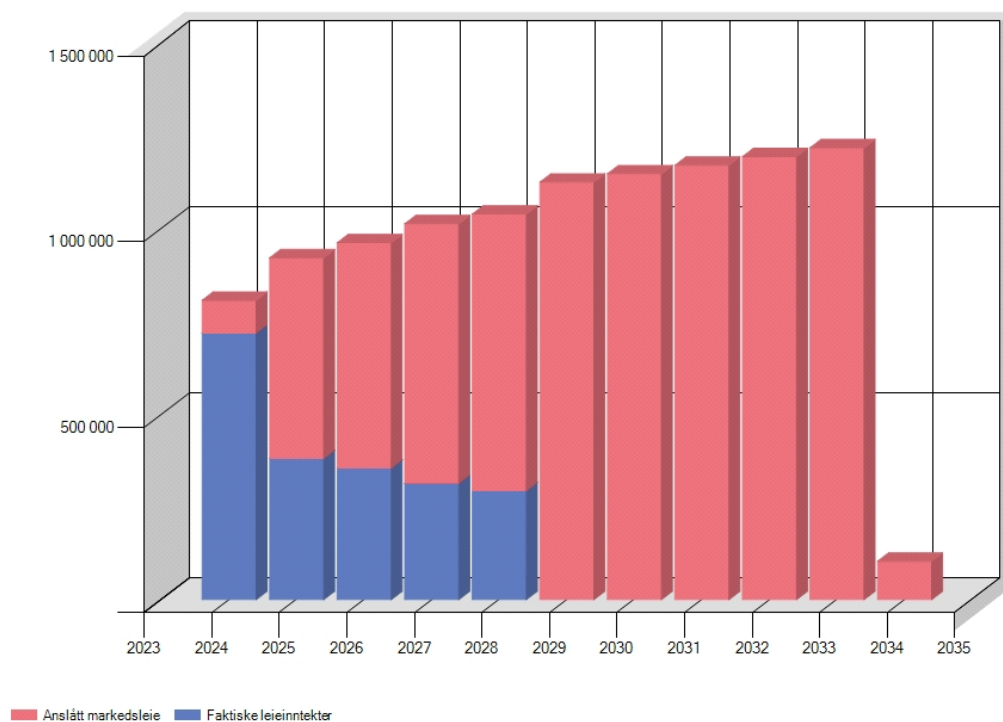
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	12 035 129
	4 339 159
5 680 856	10 020 015

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 680 856	10 020 015
--	------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



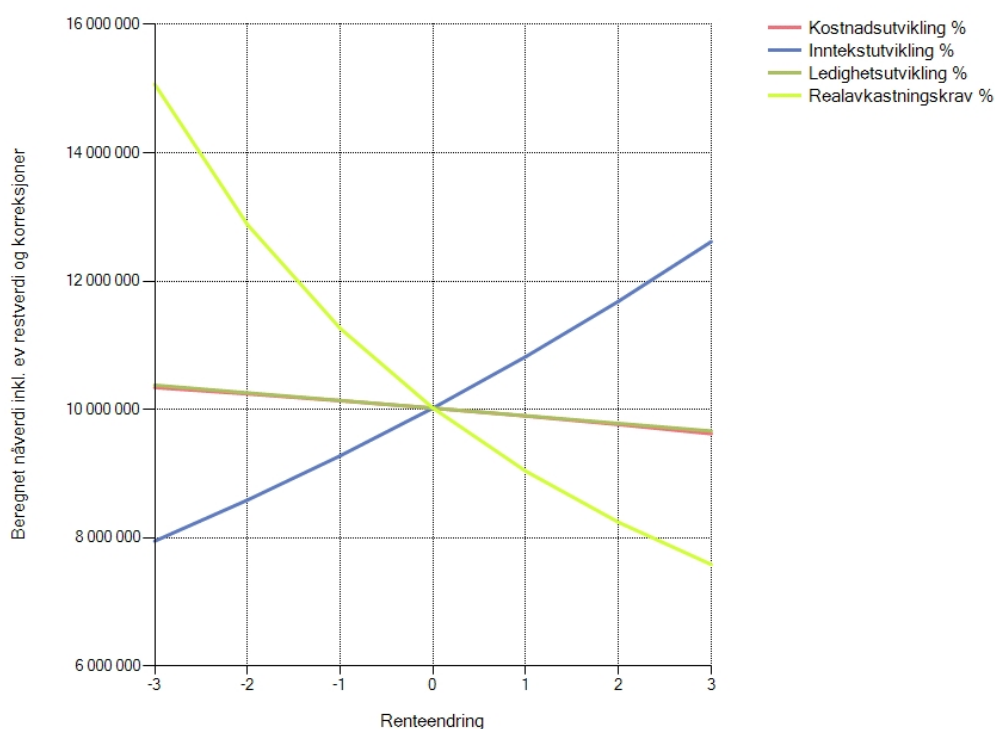
5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: I symbolform dreier investerings-analyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.

Det er benyttet reell kontantstrøm i denne analyse, dette innebærer at vi utelukker inflasjon.

Følsomhetsdiagram



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

