

VERDITAKST

Gamtoftveien 8, 9415 HARSTAD

Gnr 47: Bnr 165

5402 HARSTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Torgeir Hardersen

Telefon: 917 06 855

E-post: torgeir@harder.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Harder AS

Fjærveien 3, 9411 HARSTAD

Telefon: 77 07 02 22

Organisasjonsnr: 996 250 881



Dato befaring: 03.10.2022
Utskriftsdato: 23.05.2023
Dato verdisetting: 23.05.2023
Oppdrag nr: 13290



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 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Maskiner og inventar	10
4.3 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	12
5.4 Kontantstrømsanalyse	13
5.5 Følsomhetsanalyse	16

Vedlegg:

Ambita Norges Eiendom
Gårdskart Ant. sider: 1
Bilder fra befaring Ant. sider: 2
Brev fra Kartverket Ant. sider: 2

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Kunde: Trelto AS
Gamtoftveien 8, 9415 HARSTAD. Tlf. 950 45 614

Formål med taksten: Verditakst over næringseiendom

Egne forutsetninger: Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Takstkonklusjon er takstmannens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) 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 som god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Besiktigelse ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Taksten baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Verdi: **Kr. 13 000 000**

Dato verdisetting: 23.05.2023

Takstingeniør: **Torgeir Hardersen Tlf.: 917 06 855**

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.

HARSTAD, 23.05.2023



Torgeir Hardersen
MNT Ingeniør/Bedriftsøkonom
Telefon: 917 06 855

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Ambita Norges Eiendom	30.09.2022		Innhentet	
Gårdskart	13.10.2022		Innhentet	1
Utleiekontrakter			Fremvist	
Kvitt. off. avgifter		Pr. 2022	Fremvist	
Forsikring		Pr. 2022	Fremvist	
Tidligere takst			Fremvist	
Bilder fra befaring	03.10.2022		Innhentet	2
Brev fra Kartverket	23.02.2023		Innhentet	2

3.2 Generell informasjon

- Beskrivelse av eiendommen** Verkstedbygning av stål i Oldra, Kilbotn, ca. 10 km sør for Harstad sentrum. Bygd 1975 for samme formål som bygget brukes til i dag. Eiendommen er beliggende i et område regulert til industriformål.
- Kunde:** Trelto AS
Gamtoftveien 8, 9415 HARSTAD. Tlf. 950 45 614
- Revisjoner:** Dato: 23.05.2023 Revidert eierkostnader i følge fremlagt regnskap 2022, Endret kap pga faktor leiekontrakt. Lagt inn ledighet risiko 5%. Lagt inn brev fra Statens kartverk.
- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 03.10.2022
Torstein Broderstad. Trelto AS. Tlf. 950 45 614
Torgeir Hardersen. MNT Ingeniør/Bedriftsøkonom. Tlf. 917 06 855
- 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/revirenten 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 næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. 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

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig
Vann	Privat - Kilbotn vannverk SA
Avløp	Offentlig
Regulering	ja
Tinglyste heftelser - Uråderett	Gnr: 47 og bnr: 171 og 172 Se vedlagte Brev fra kartverket. Uråderett slettet. Tinglyst bestemmelse av vegetasjon og oppføring av bygninger. 12 meters grense veien.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 23/12-2005 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 000 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5402 HARSTAD Gnr: 47 Bnr: 165
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8 747,5 m ² Arealkilde: Ambita Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Trelto AS 1/1
Adresse:	Gamtoftveien 8, 9415 Harstad

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen ligger i skrått terreng hellende mot øst. I tilknytning til tomteutaket er en stor del av eiendommen planert ut til parkering, veiareal. Tilbygg oppført i 1 etg mot nord. Det er rikelig med parkering på eiendommen for nytte trafikk og ansatte.
Grunnforhold og fundamentering	Det er registrert oljeutskiller på avløpsledning. I takstgrunnlaget er det ikke gjort undersøkelser om hvorvidt denne eller andre mulige utslippsforhold overholder offentlige miljøkrav. Påslippstillatelse gitt ved måling av prøvetaking i kum vår 2022.

3.3.4 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Protector Forsikring ASA. Avtalenr: 505137-7.1. Type: Fullverdi.
Forsikringssum: Kr. 23 485 083. Årlig premie: Kr. 17 658.
Næringsbygg.
Selskap: Protector Forsikring ASA. Avtalenr: 505137-7.1. Type: 1.risiko.
Forsikringssum: Kr. 4 372 083. Årlig premie: Kr. 2 387.
Husleietap.
Selskap: Protector Forsikring ASA. Avtalenr: 505137-7.1. Type: 1.risiko.
Forsikringssum: Kr. 1 584 980. Årlig premie: Kr. 1 450.
Maskiner, inventar og løsøre.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggear: 1975 Kilde: Opplyst av eier.
Anvendelse: Lokaler for elektromekanisk verksted med kontorer.
Tilbygg: År: 2010

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	974	921	Verkstedhall med etasjehøyde 5,2 m til UK gitterbjelker, VF/gang, kontor, bøttekott, HCWC, garderobe og toaletter, Tekniskrom. Lagerom ildsfarlige væsker, kompressor og transformator. Rom for transformator (12m2) disponeres av lokalt energinettsselskap. Etasjehøyde 4,5 m. Tilbygg med gang, 10 kontorer, møterom og arkiv. Areal er målt ut fra fremlagte tegninger.
Mesanin	46	42	Lager/kaffepauserom 9,8*4,8 = 45 kvm. NB. Høyde under krane 2 meter. Areal målt på stedet.
2. etasje	76	68	Gang m/trapperom, 1 stor garderobe m/dusj og 2 WC, spise-/oppholdsrom, lagerrom. Etasjehøyde 2,5 m. Areal er målt ut fra fremlagte tegninger.
Sum bygning:	1 096	1 031	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Beskrivelse er basert på visuell befarings. Skjulte konstruksjoner er basert på opplysninger fra eier.

Påkostninger:

Det ble foretatt oppussinger og forbedringer i 2006, 2007, 2010 og 2017 både i verkstedet og i kontorfløya. Vinduer er skiftet, det er foretatt utbedring av skader i betonggulv på grunn (hugget opp og støpt nytt) og det er foretatt fornyinger i kontorfløya og i tillegg ført opp tilbygg.

Grunn og fundamenter

Hovedbygning:

Betongfundamenter antatt på fjell. Betongvegger er stedvis ført opp som betongbrystning 1,3 m over gulv. Utvendig isolert m/3 cm tunge mineralullplater som er beskyttet med metallplater.

Tilbygg:

Ringmur/betongfundament. Kryperom.

Primære bygningsdeler, generelt

Hovedbygning:

Stålsøyler i vegg og fagverksbjelker som bærere for tak. Fritt spenn mellom yttervegger. Vindavstivning av stål. Mellom verksteddelen og kontor/garderober/spiserom er det en murt og pusset Lecavegg som også har bærende funksjon. Stålsøylene i ytterveggene på langsiden er også bærende for kranbane som er beregnet for 2 stk. traverskraner a 5 tonn.

Tilbygg:

Bindingsverk (moduller) isolert.

Ytterveggskonstruksjon

Hovedbygning:

Ikke bærende vegger bestående av horisontale stålsetter festet utvendig til bæresøyler. Isolert med 10 cm mineralull.

Utvendig kledt

med heldekkende vertikale lakkerte stålplater. Utvendig over/under vindusfelt var det kledt med slette eternitplater som er innkledd med metallplater. Innvendige ståloverflater på kassetene er lakkerte.

Tilbygg:

Utvendig bordkledd.

Takkonstruksjon

Hovedbygning:

Bærende stålplater mellom gitterdragere. Antatt isolert oppå med skumplast. Tekket med Sarnafil som er mekanisk innfestet. Innvendige avløp til taksluk.

Tilbygg:

Trekonstruksjon, taksperrer, sarnafiltekke.

Vedlikehold ol:

Opplyst at taktekke er fra 1980. Det må påregnes skifte av taktekke.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer

Hovedbygning:

Vinduer av 2-lags isolerglass. I verkstedsfløy er det i alt 8 stk. vindusfelt (al.karm) med dimensjon 2,4 m x 4,2 m, og 4 stk. vindusfelt med størrelse 2,4 m x 1,8 m. I tillegg vinduer i trekarm på kontorer.

Tilbygg:

Isolerglass.

Vedlikehold ol:

Det ble foretatt oppussinger og forbedringer i 2006, 2007, 2010 og 2017 både i verkstedet og i kontorfløya. Vinduer er skiftet, det er foretatt utbedring av skader i betonggulv på grunn (hugget opp og støpt nytt) og det er foretatt fornyinger i kontorfløya.

Ytterdører og porter

Hovedbygning:

2 stk. isolerte skyveporter m/vindusfelt, ca. dimensjon 4,3 x 4,0 m.

Gangdør i begge porter.

Ytterdører av stål til tekniske rom i tilbygg.

Alu.dør. VF.

Innvendige vegger

Hovedbygning:

Innvendige vegger av bindingsverk, antatt uisolerte. Vegg mellom kontorfløy og verksted oppført som brannvegg av Leca.

Innvendige dører av stål og tre (finerbelagt). Etasjeskiller i kontorfløy av betong.

Nyrenovert del i forbindelse med tilbygg. Kontor, WC.

Tilbygg:

Folierte plater, bindingsverk/isolert.

Innvendige overflater gulv

Hovedbygning:
Armerte betonggulv på kult. Dampsperre av plast. Antatt isolert med skumplast i kontorfløy.
Malt betonggulv i verkstedslokaler. Forøvrig vinylbelegg.

Tilbygg:
K-bjelkelag, stubbgulvkonstruksjon.

Vedlikehold ol:
Hovedbygning. avflassing av maling.

Innvendige overflater himling

Overflatebehandlet.

Innvendige trapper

Trapp i kontorfløy av betong.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning i spise-/møterom.

Sanitær primæranlegg

Avløprør av soil og plast. Vannrør av plast og kopper. Sandfang på avløp (utvendig kum) Utvendig kum for vann (Krav om installasjon av vannmåler hvis/når kommunalt). 200 liter varmtvannsbereder på bøttekott.

Garderobe 2. etg.: Vaskerene av stål, 2 WC, dusj.

Bøttekott : 1. etg.: utslagsvask.

Garderobe 1.etg. : servant. HCWC,

Toalett 1.etg.: WC.

Verksted: toalett, pissoar, servant.

Ventilasjon primæranlegg

Hovedbygning:

Verkstedfløy:

Balansert ventilasjon med varmebatteri på innblåsingsluft.

Avtrekk over tak. Oppvarming med el. varmebatteri på innblåsing av friskluft til verkstedavdeling.

Kontorer med balansert ventilasjon.

Avtrekk fra spiserom og garderobe.

Tilbygg:

Bal. ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Elektrisk primæranlegg

400 A hovedinntak

Hovedfordelinger til vakumtank 125 A, herde/tørkeoven 200 A, tørkeovn 125 A, verkstedhall- underfordeling 100 A.
krussikringer

Nytt anlegg automatsikret i forbindelse med tilbygg.

Hovedbygning:

Oppvarming med el.strip montert under tak i verkstedhall og med ventilasjon. Forøvrig panelovner.

Varmekabler i gulv av kontorfløy 1. etasje. Også oppvarming med el. varmebatteri på innblåsing av friskluft til verkstedavdeling.

Tilbygg:

Bal. ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Annen fast innredning

2 stk.5 tonns traverskrane med krokhøyde 4,2 m.

Kranbane som dekker hele verkstedlokalet.

Annet

Alarm med varsling til sentral.

Påkostninger:

2017: Opplyst at det er montert FG-godkjent brannvarslingsanlegg.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

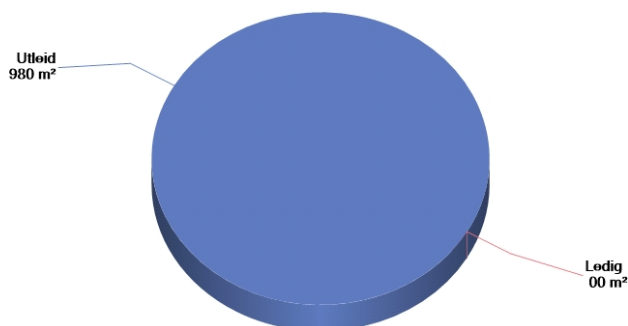
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kontor/verksted/uteareal (kopi av faktura)											
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		1 stk	1 368 471	1 368 471	1/2022	12/2022	100			1/2023	100
-Kontorer 1 etg tilbygg (leiekontrakt)											
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		160 m²			1/2022	12/2022	100	2 189	350 240	1/2023	100
-Kontorer 1 etg. (leiekontrakt) samt kontor 2 etg											
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad	1	140 m²			1/2022	12/2022	100	1 095	153 300	1/2023	100
-Uteareal (2750 kvm * 86 kr leiekontakt)											
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		1 stk			1/2022	12/2022	100	236 550	236 550	1/2023	100
-Ventilasjon (leiekontrakt)											
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		1 stk			1/2022	12/2022	100	39 099	39 099	1/2023	100
-Verksted uten kontor (leiekontrakt)											
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad	1	680 m²			1/2022	12/2022	100	866	588 880	1/2023	100
Sum:			1 368 471						1 368 069		
Total:			1 368 471						1 368 069		

Bransjer/leiekontrakter:

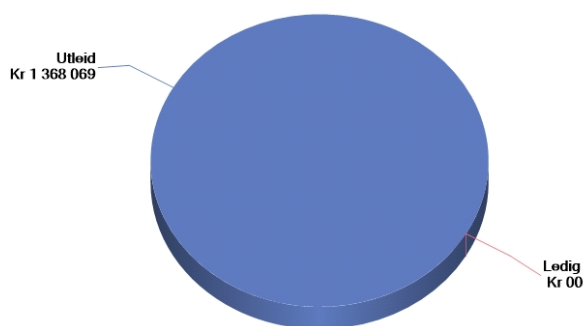
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-											
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		1 stk	1 368 471	1 368 471	1/2022	12/2022	100			1/2023	100
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		1 stk			1/2022	12/2022	100	39 099	39 099	1/2023	100
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad	1	680 m²			1/2022	12/2022	100	866	588 880	1/2023	100
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		160 m²			1/2022	12/2022	100	2 189	350 240	1/2023	100
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad	1	140 m²			1/2022	12/2022	100	1 095	153 300	1/2023	100
Karsten Moholt AS Avdeling Harstad		1 stk			1/2022	12/2022	100	236 550	236 550	1/2023	100
Sum:			1 368 471						1 368 069		
Total:			1 368 471						1 368 069		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	Ikke vurdert i denne verditaksten.	Kr.	
Inventar	Ikke vurdert i denne verditaksten.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Kontorer 1 etg tilbygg (leiekontrakt)	160			160	2 189	350 240
Kontorer 1 etg. (leiekontrakt) samt kontor 2 etg	140			140	1 095	153 300
Verksted uten kontor (leiekontrakt)	680			680	866	588 880
Sum	980			980		1 092 420

Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Kontor/verksted/uteareal (kopi av faktura)	1	1 368 471	1 368 471	1		
Uteareal (2750 kvm * 86 kr leiekontakt	1			1	236 550	236 550
Ventilasjon (leiekontrakt)	1			1	39 099	39 099
Sum			1 368 471			275 649
Total			1 368 471			1 368 069

Matrikkel: Gnr 47: Bnr 165
Kommune: 5402 HARSTAD KOMMUNE
Adresse: Gamtoftveien 8, 9415 HARSTAD

Harder AS
Fjærveien 3, 9411 HARSTAD
Telefon: 77 07 02 22



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 368 069
Tap ved ledighet, 5%		68 403
Normale eierkostnader, årlig		
Kommunale avgifter	49 762	
Forsikring	23 380	
Forvaltningskostnader pr år	10 000	
Driftskostnader/vannavgift	20 000	
Avsetning til løpende vedlikehold pr år.	120 000	223 142
Eiendommens inntektsoverskudd		1 076 524

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 8 747,5 m²

Sum areal: 8 747,5 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 600 000

Verdi tomt: 2 600 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 21 900 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 7 500 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 14 400 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 400 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntekts overskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko (1-2%): eiendommen ligger i kort kjøreavstand fra Harstad by. Eiendommen ligger i nær tilknytting til innfartsåren. Kort vei til flyplassen. Ut fra beliggenhet er objektrisiko vurdert til 1,7 %.

Markedsrisiko (0-2%): en leietaker, Risiko forbundet med fraflytting er vurdert som lav. Ut fra vurdering om at noen leieinntekter er høy i forhold til tilsvarende eiendommer settes markedsrisiko til 1,5%.

Eiendomsrisiko (0-4%): Attraktive kontorlokaler næringsareal. Noe påkostet i forbindelse med å utvidelse / tilpassing leietaker, hovedbygningen har behov for oppgraderinger. Det er ikke utarbeidet noen tilstandsrapport på bygningsmassen. Ut fra opplysninger om byggeår og forventet levetid på bygningsdeler settes eiendomsrisiko til 1,85

Renteglidning (1-3%): Ut fra dagens situasjon (Corona/verdensøkonomi) sannsynlig at rentenivået vil øke. På grunn av usikkerhet settes renteglidning til 3 %

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,70 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,85 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	8,55 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 076 524
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 076 524) når realrenten er 8,55%	12 590 919
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	12 590 919
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	12 590 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,70 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,85 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	8,55 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	223 142	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,55 %		År:	2023
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	10,55 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,50 %			
Kostnadsutvikling:	1,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 2023		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	1 368 069	223 142		68 403	1 076 524	1 076 524
2024	1 388 590	225 373		69 430	1 093 787	989 405
2025	1 409 419	227 627		70 471	1 111 321	909 331
2026	1 430 560	229 903		71 528	1 129 129	835 732
2027	1 452 019	232 202		72 601	1 147 215	768 086
2028	1 473 799	234 524		73 690	1 165 584	705 911
2029	1 495 906	236 870		74 795	1 184 241	648 765
2030	1 518 344	239 238		75 917	1 203 189	596 242
2031	1 541 120	241 631		77 056	1 222 433	547 968
2032	1 564 236	244 047		78 212	1 241 977	503 599
Nåverdi av resultat, sum:						7 581 563

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

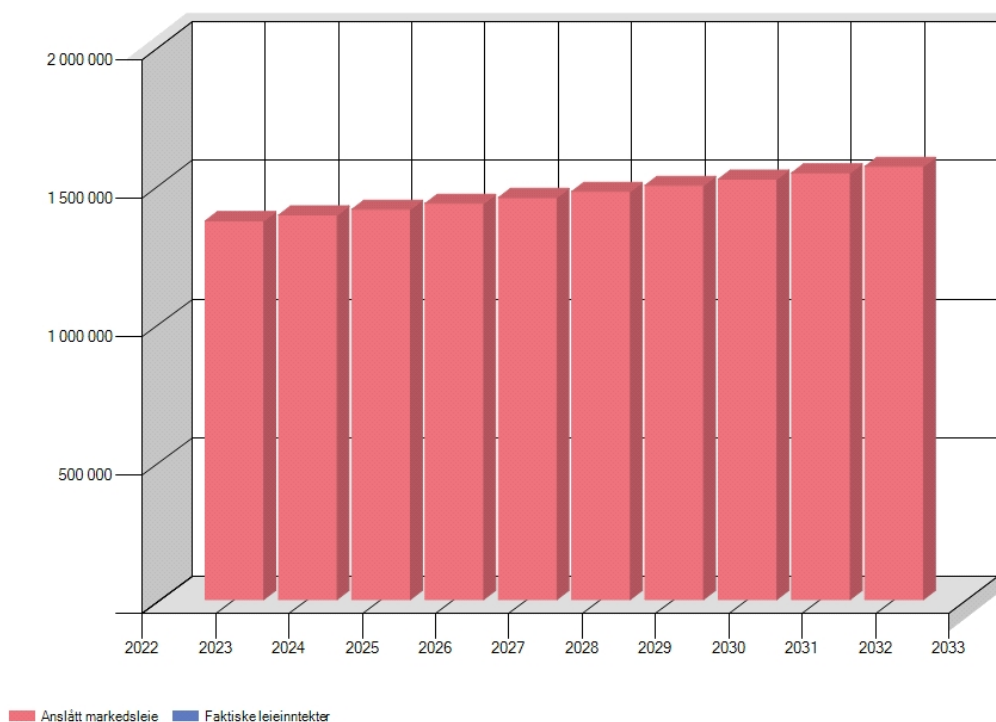
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	14 526 052
	5 327 950
7 581 563	12 909 513

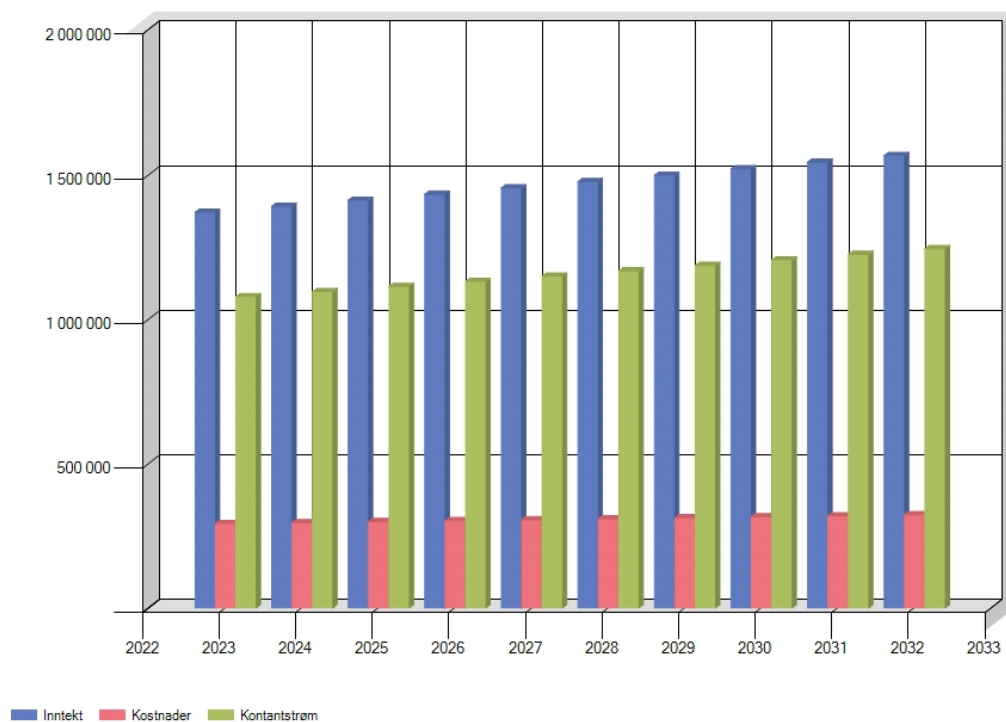
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 581 563	12 909 513
--	------------------	-------------------

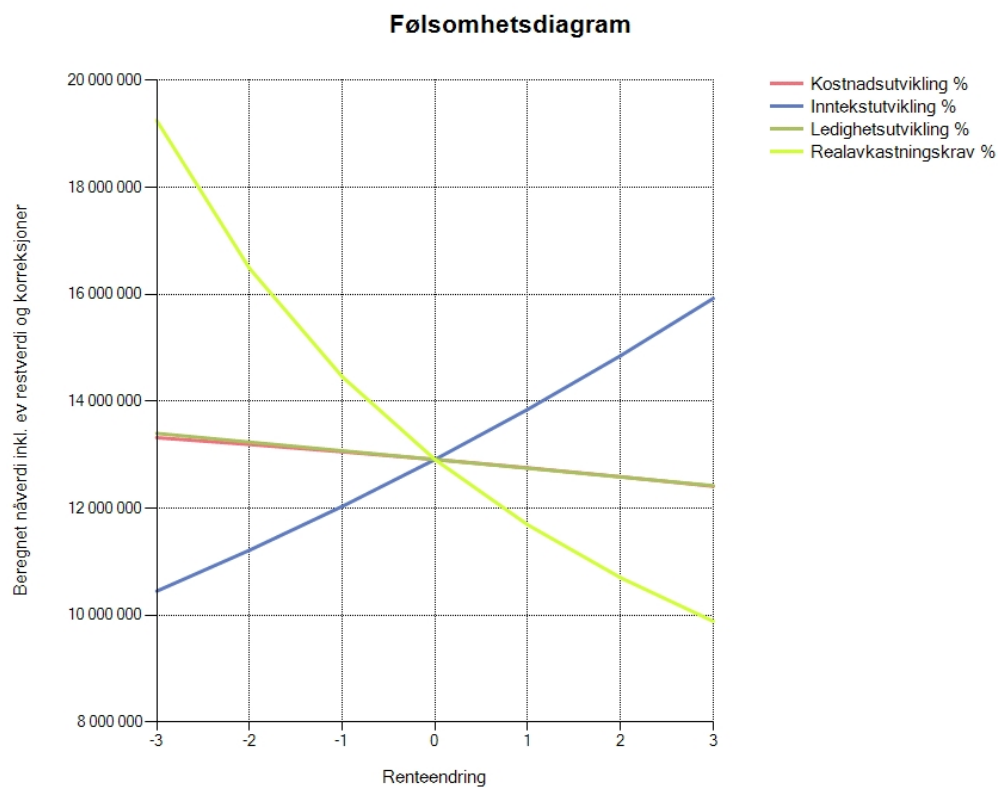
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



5402/47/165/0/0
Gamtoftveien 8
9415 HARSTAD

Oppsummering

Eiere (1)
Siste omsetning
Matrikelopplysninger
Ikke tinglyst eierforhold (0)
Kulturminner på matrikkelen (0)
Grunnforurensing (0)
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
Forretninger (7)
Matrikelens adresser (1)
Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
988939307		Trelto AS	1 / 1	c/o Torstein Broderstad Gamtoftveien 8, 9415 HARSTAD	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
23/12-2005	2 000 000	FRITT SALG	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	MYRA	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	30/11-1973	Skyld		Areal	8747.5 m ²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningssmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020

Matrikkelført 01/01-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5402/47/165/0/0	0

29/12-2012 OMNUMMERERING

Forretning 29/12-2012

Matrikkelført 29/12-2012

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5402/47/165/0/0	0

25/11-2005 KARTFORRETNING

Forretning 25/11-2005

Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5402/47/165/0/0	8753.1

25/11-2005 GRENSEJUSTERING

Forretning 25/11-2005

Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	5402/47/165/0/0	216.6
AVGIVER	5402/47/166/0/0	-216.6

25/11-2005 GRENSEJUSTERING

Forretning 25/11-2005

Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	5402/47/165/0/0	-21.9
MOTTAKER	5402/47/166/0/0	21.9

04/01-1983 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 04/01-1983		
Matrikkelført		
Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	5402/47/165/0/0	-338.6
MOTTAKER	5402/47/264/0/0	338.6

30/11-1973 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 30/11-1973		
Matrikkelført		
Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	5402/47/44/0/0	-8909.8
MOTTAKER	5402/47/165/0/0	8909.8

Matrikkelens adresser

Kommune	5402 HARSTAD	Valgkrets	13 Kila
Grunnkrets	202 OLDRA	Tettsted	8003 Harstad
Kirkesogn	11020201 Sandtorg		

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Gamtoftveien 8, gatenr 1561, 9415 HARSTAD	28/09-2019	23	7624565	562785

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: VERKSTEDBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:							
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamtoftveien 8		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	VAREHANDEL, REPARASJON AV MOTORVOGNER	Bebygd areal	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	
Energikilde	ELEKTRISITET	BRA annet	1 232,0
Oppvarming	ELEKTRISK	BRA totalt	1 232,0
Avløp	OFFENTLIG KLOAKK	Har heis	Nei
Vannforsyning	TILKN. OFF. VANNVERK	Rammetillatelse	
Bygningsnummer	11404944	Igangset.till	
		Ferdigattest	
		Midl.brukstill.	

Tatt i bruk (GAB) 18/09-1975
Antall boliger
Antall etasjer 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				1 022,0	1 022,0				
H02				210,0	210,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7624592	562801

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.10.2022 13:14

Eiendomsdata verifisert: 13.10.2022 13:12

GÅRDSKART 5402-47/165/0

Tilknyttede grunneiendommer:

47/165/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
3.0	8.8
5.8	8.8
0.0	0.0
8.8	8.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI







Kartverket

Rekommandert
ADVOKATFIRMAET KVASSTIND AS
Postboks 173
8801 SANDNESSJØEN

Deres ref.:
Kaja Elisabeth
Tømmervik

Vår ref. 21964066
Sak/dok.: 23/06341-2
Ark.: 346

Dato:
23.02.2023

Grunnboken er rettet

Saken gjelder gnr. 47 bnr. 165 i knr. 5402 Harstad kommune

Vi viser til henvendelse fra dere 17.02.2023 hvor dere ba oss rette grunnboken for eiendommen fordi en heftelse er registrert på feil måte.

Statens kartverk Tinglysing har rettet grunnboken og registreringen av skjøtet som ble tinglyst 23.12.2005 med dokumentnummer 6071 ved at følgende er registrert som en heftelse på gnr. 47 bnr. 165:

Erklæring/avtale; Bestemmelse om vegetasjon og oppføring av bygninger. Gnr. 47 bnr. 171 og 172 er rettighetshavere til bestemmelsen.

Samtidig så er urådigheten tinglyst 23.12.2005 med dokumentnummer 6071 slettet fra grunnboken.

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

Fakta i saken

Ved tinglysingen av skjøtet 23.12.2005 med dokumentnummer 6071 ble gnr. 47 bnr. 165 overført fra Myra AS til Trelto AS. Det ble samtidig registrert en urådighet på grunnboksbladet til gnr. 47 bnr. 165, med gnr. 47 bnr. 171 og 172 som rettighetshavere.

Vår vurdering

Vår tinglysingsgjenpart av skjøtet viser at det i punkt 6 for «Særskilte avtaler» er inntatt følgende bestemmelse:

«Gnr. 47 bnr. 171 og gnr. 47 bnr. 172 gis følgende rettigheter på gnr. 47 bnr. 165: På et område på gnr. 47 bnr. 165 langs Gamtoftvegen begrenset av Villavegen og i rett linje til grense mellom gnr. 47 bnr. 165 og gnr. 47 bnr. 291 og med en bredde på 12m, kan det ikke uten rettighetshavernes samtykke foretas hugging av vegetasjon eller oppføres bygninger, herunder heller ikke plasseres mobile enheter eller plasthaller. Området unntatt avkjøringen til gnr. 47 bnr. 165 skal beholdes som et vegetasjonsbelte for å skjerme mot innsyn mellom rettighetshavernes eiendommer og virksomheten som foregår på industrieiendommen gnr. 47 bnr. 165. Virksomhet i strid med disse rettighetene forutsetter samtykke fra samtlige rettighetshavere».

Vi mener at innholdet i denne bestemmelsen ikke gir uttrykk for at eiendommen gnr. 47 bnr. 165 er påheftet en råderettsbegrensning som skal anmerkes som en urådighet i grunnboken. Det er kun tale om en bestemmelse om vegetasjon og oppføring av bygninger med eiendommene gnr. 47 bnr. 171 og 172 som rettighetshavere.

Det foreligger dermed en tinglysingsfeil. Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Dette følger av tinglysingsloven § 18.

Ankeadgang

Dere og andre med rettslig interesse kan anke denne avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen er én måned fra den dagen dere fikk eller burde skaffet dere kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysingsloven §§ 10, 10a og 10b. Fikk dere melding om avgjørelsen i rekommandert brev, blir ankefristen regnet fra den datoen brevet ble sendt.

I anken må dere vise til hvilken avgjørelse det gjelder og begrunne hvilken endring dere ønsker. Anken sender dere til oss. Etter at vi har behandlet anken, sender vi den videre til lagmannsretten, som avgjør saken.

Hvis dere vil anke, er gebyret for behandling av anken seks ganger rettsgebyret, til sammen 7 458 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23a. Betal gebyret til Statens kartverks konto 6345 05 02415 og merk innbetalingen med matrikelnummer (knr. gnr. bnr. fnr. snr.). Gebyret må være betalt innen ankefristen. Manglende betaling kan føre til at anken blir avvist.

Kravet om forskuddsvis betaling gjelder ikke offentlige organer eller advokater med rett til etterskuddsvis betaling.

Praktisk informasjon

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og www.seeiendom.no. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med vennlig hilsen

Vilde Breili
registerfører

Sindre Ellefsen
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi:
Trelto AS, Brurvikveien 11, 9409 Harstad