

Verdivurdering Næring

📍 Å-veien 104 , 8392 SØRVÅGEN

📖 MOSKENES kommune

Gnr. 9, Bnr. 92



Befaringsdato: 16.03.2022

Rapportdato: 17.03.2022

Oppdragsnr: 20316-1031



 **LofotTakst AS**
Taksering eiendom/skade

TakstTeam
NORD

Gyldig rapport
17.03.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

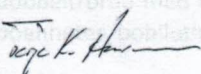
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

LofotTakst AS

LofotTakst AS er regionens eldste takstforretning, som siden 1994 har levert taksttjenester til Vest-Lofoten spesielt og hele Lofoten generelt. Vi er tre ansatte som til sammen er godkjent for- og dekker alle former for tjenester innen takstsegmentet. Alle er medlemmer av Norsk Takst, der vi også har vår ansvarsforsikring.

Vi er lokalisert i egne kontorlokaler i Storgata 72 på Leknes, midt i Lofoten. Vårt kjerneområde er taksering av bygninger og eiendom i regionen, som verdi- og lånetakster, næringseiendom, tomtetakster, boligsalgsrapporter, skade, naturskade og skadeskjønn.

Videre er vi godkjente for og utfører uavhengig kontroll, byggherrekontroll, reklamasjons- og tvistetaksering, termografering og tetthetskontroll m.m.



Terje Kristoffer Hansen
Uavhengig Takstmann
17.03.2022 | GRAVDAL

Lofottakst AS

Postboks 109
76 06 40 14

Rapportansvarlig

Terje Kristoffer Hansen
Uavhengig Takstmann
post@lofottakst.no
901 02 650



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Tilstede		
16.3.2022	00:00:00	00:00:00	Terje Kristoffer Hansen	Takstmann	Tlf. 901 02 650
			Svein Eirik andersen	Daglig leder	Tlf.

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Areal	Kilde	Eieforhold
1874 MOSKENES	9	92	0	1764.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Å-veien 104

Hjemmelshaver

Kibsgård Rasmus Johannes

Beskrivelser

Områdebeskrivelse

Å er et av Lofotens eldste og mest tradisjonsrike fiskevær. Stedets hovednæring er i dag reiseliv. Store friluftsarealer i området. Avstand til Sørvågen med dagligvare m/post i butikk og grunnskole ca. 2,5 km. Avstand til Moskenes ca 4 km med daglig fergeforbindelse til Bodø. Avstand til kommunesenteret Reine ca. 9. km. Ca. 64 km. til Leknes, regions-/forretningssenter i Lofoten med videregående skoler og flyplass.

Etablert bebyggelsen i maritimt havnemiljø, området består hovedsakelig av reiseliv/rorbuer, museer, bespisning/service og boliger, for det meste eldre bebyggelse.

Eiendomsdata

Reiselivsanlegget Feskabrygga Rorbuer AS ligger inne i havna på Å. Eiendommen omfatter tomt med en større eldre fiskebrygge som er innredet og tilrettelagt med overnattingsrom, leiligheter og støttefunksjoner for anlegget. Vider er der en dobbeltrorbu med to boenheter og en nyoppført rorbu som ikke er innredet. Anlegget har ca. 38 sengeplasser fordelt på 8 boenheter, bobilutleie med 7 plasser, båtutleie av 4 båter samt kai og mottaksfasiliteter.

I verdivurderingen inngår også 50 % av naboeiendommen, g/b nr. 9/108, som er ervervet sammen med nabo. Denne eiendommen består av tidligere kommunal kai og landfeste/tilkomst. Tung trekai med god liggedybde.

Næringseiendom tilknyttet felles privat vannverk, privat avløp med septiktanker. Adkomst fra offentlig. Gruset adkomst og parkering, gode parkeringsforhold. I hovedsak består eiendommen av steinfylling utover skjær og holmer, dermed arrondert og planert, sammen med stein, svaberg ol. Der er anlagt kaianlegg foran rorbu med uteplasser, vandringer, sløyeskur, kaikrane. "tung" trekai med god liggedybde. Ellers terrasser og uteplasser omkring og mellom bygningene, romslig grillstue med flott utsikt utover havna. Der er to større flytebrygger med landgang og båtplasser samt fortøyninger og opplegg tilknyttet anlegget. Anlegget har areal og muligheter for ytterligere utbygging og utnytting.

Bygninger på eiendommen

Feskabrygga, byggeår 1926, rehabilitert 2013-2017: Stor trebygning over tre etasjer. Fundamentert på støpt ringmur og trepæler. Oppført i plank, tømmer og stavline, inn og utvendig panelt. Trebjelkelag. Saltak tekket med profilerte stålplater. Vinduer med isolerglass og koblede vinduer. Innvendig enkel rustikk- men grei standard. Utvendig noe slitasje, men greit

vedlikeholdt.

Dobbelrorbu, byggeår 1950, rehabilitert 2010 : Tradisjonell rorbu i en etasje. Fundamentert på trepæler/kai. Oppført i plank, tømmer og stavline, inn og utvendig panelt. Trebjelkelag. Saltak tekket med profilerte stålplater. Koblede vinduer. Innvendig enkel rustikk- men grei standard. Utvendig greit vedlikeholdt.

Nyoppført rorbu, byggeår 2019: Rorbu/hytte i en etasje. Fundamentert på trepæler. Oppført bindingsverk, isolert. Utvendig panelt, innvendig platekledd. Trebjelkelag, isolert. Saltak, isolert, tekket med profilerte stålplater. Vinduer med isolerglass. Innvendig er bygningen platekledd, men ikke innredet, benyttes foreløpig som lager. Potensiale for innredning til boenhet.

Grillhytte, byggeår 2017: Enkel trebygning i maskinlftet plank. Pyramidetak tekket med pappsingel. Innredet med bål plass/grill og sittebenker.

Arealer og anvendelse

Feskarbrygga:

1. et. 180 m2 BTA, Resepsjon/kontor, lager, 3 leiligheter, hybel, trappegang og felles baderomsavdeling.
2. et. 130 m2 BTA, Bryggerom/lager, to hybler og trappegang.
3. et. 53 m2 BTA, bryggerom/lager.

Dobbelrorbu:

1. et. 115 m2 BTA, to boenheter/leiligheter.

Nyoppført rorbu:

1. et. 26 m2 BTA, lager.

Grillhytte:

1. et. 12 m2 BTA, oppholdsrom.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Markedsverdi

17 600 000

Anlegget er i dag klargjort for overnatting og fiske-/opplevelsesturisme og har totalt ca. 38 sengeplasser fordelt på 8 boenheter/leiligheter. Der er gode båt- og fellesområder.

Anlegget har kun blitt driftet i sommersesongen. Verdivurderingen baserer seg på antatte inntekter for eksisterende lokaler og utstyr i helårsdrift med en total årsleie på kr. 4 400 000,- Det legges til grunn ca. 55% overnattingsbelegg og utleie for båter og bobiler. Videre skjønes det til inntekter fra opplevelser og guiding. Fratrukk for eiers korrigerte driftskostnad og et avkastningskrav på 9 %. Inntektsoverskuddet beregnes til 1 466 000,- Tillegg for potensiale i disponibel bygningsmasse, grunn og kaianlegg.

I vurdering av anleggets verdi er her dels benyttet antatt avkastning og potensiale, dels erfaringstall fra sammenlignbare anlegg.

Prisnivå på denne type eiendom er positivt stigende i takt med en voksende næring som viser økning i overnattings- og besøksantall.

Nedenstående verdivurdering gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for eiendommen på dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Total

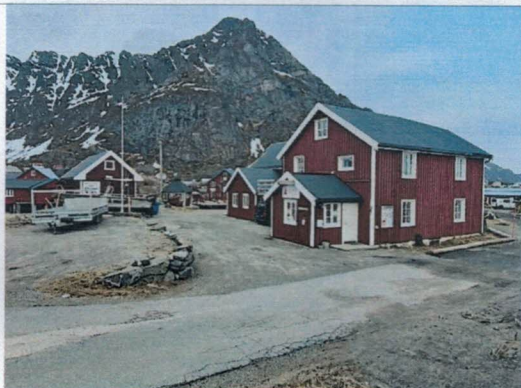
17 600 000

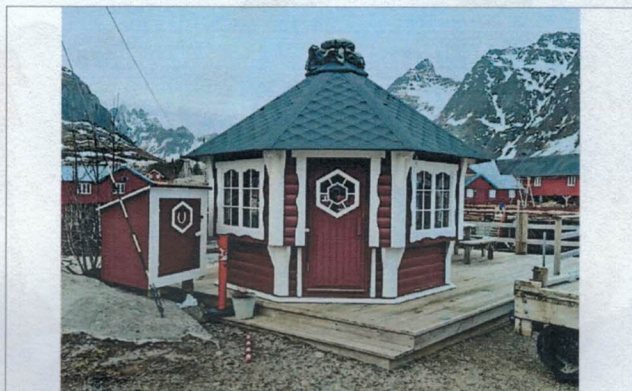
Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	17.03.2022		Ingen	1	Ja

Andre bilder







Senterposisjon: 415391.88, 7530849.96
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 17.03.2022

0 5 10 15 20m