

VERDITAKST

Sentralbaneveien 2, 8370 LEKNES

Gnr 14: Bnr 212

1860 VESTVÅGØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Terje Kristoffer Hansen

Telefon: 901 02 650

E-post: post@lofottakst.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Lofottakst AS

Postboks 109, 8372 GRAVDAL

Telefon: 76 06 40 14

Organisasjonsnr: 998 503 698



Dato befaring: 11.12.2024

Utskriftsdato: 06.02.2025

Dato verdisetting: 19.12.2024

Oppdrag nr: 17



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	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
3.4.2	Lagerbygning	7
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11
6	Andre bilder	12

Vedlegg:

Tegninger Ant. sider: 1
Situasjonskart Ant. sider: 1
Grunnbokutskrift Ant. sider: 1

2 Sammen drag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Grunnet uroligheter globalt og en stigende rente nasjonalt, har det vært en svak nedgang/utflating i prisutviklingen. Videre fremover ses en stabilisering, og på sikt en forsiktig økning i prisnivået.

Bra vedlikeholdt bygningsmasse, godt utnyttet med effektive arealer.

Generelt er prisnivået på forretningseiendommer i området bra inne servicesegmentet, grunnet regionens voksende status som reiselivsdestinasjon. Med tanke på beliggenhet i et synlig og godt eksponert område like inntil E-10, vurderes eiendommen som et kurant salgsobjekt.

Drift viser regnskapsmessige små variasjoner med stabile inntekter og kostnader. Eiendommen kan ha potensiale for høyere aktivitet og inntjening, men dette vil kreve en mer intensiv drift.

Takstverdiene er i hovedsak basert på avkastning/kapitalisert verdi, men også merverdi i beliggenhet/potensiale er vektlagt.

Kunde:

Leknes Grillkjøkken AS
Høgåsveien 11, 8370 LEKNES. Tlf. 41565845

Formål med taksten:

Verditakst av næringseiendom som skal benyttes i forbindelse med fremtidig mulig salg.

Det bekreftes at undertegnede innehar kompetanse, lang erfaring, teknisk kunnskap og markeds kunnskap for denne type oppdrag.

Egne forutsetninger:

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.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig konsulent.

Det gjøres oppmerksom på at bygningene er bygget i henhold til oppføringstidspunktets 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.

Verdi:

Kr. 5 000 000

Dato verdisetting:

19.12.2024

Takstingeniør:

Terje Kristoffer Hansen Tlf.: 76 06 40 14

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

GRAVDAL, 06.02.2025



Terje Kristoffer Hansen
Telefon: 76 06 40 14

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Norges Eiendommer	17.12.2024		Innhentet	1
Regnskap	17.12.2024		Innhentet	1
Tegninger	17.12.2024		Innhentet	1
Situasjonskart	17.12.2024		Innhentet	1
Grunnbokutskrift	17.12.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi.no	17.12.2024		Innhentet	1

3.2 Generell informasjon

Kunde:	Leknes Grillkjøkken AS Høgåsveien 11, 8370 LEKNES. Tlf. 41565845
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.12.2024 Terje Kristoffer Hansen. Tlf. 901 02 650 Hillgunn Slydal. Tlf. 928 53 062
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Regulering Eiendommen er regulert til forretning.
I kommuneplanen ligger eiendommen til "næringsvirksomhet".
Det foreligger ingen kjente reguleringsmessige forhold som innvirker på takstverdiene.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 1860 VESTVÅGØY Gnr: 14 Bnr: 212
Eiet/festet: Eiet
Areal: 890 m² Arealkilde: Kommunalt kartverk
Hjemmelshaver: Leknes Grillkjøkken AS
Adresse: Sentralbaneveien 2, 8370 LEKNES

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Eiendomsbeskrivelse Flat tomt tilknyttet kommunalt vann og avløp. Grenser mot offentlig vei. Gode parkeringsarealer på egen grunn, greie og oversiktlige arealer, uttrauet, oppfylt og asfaltert dekke. Eiendommen er ikke inngjerdet. Hele eiendommen er arrondert og opparbeidet, utover byggegrunnen, til parkering. Adkomst via kommunal gate.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Leknes Regulert og etablert næring-/boligområde like nord for Leknes sentrum, som er kommune-/regionssenteret i Lofoten. Området er i hovedsak utbygget med boligbebyggelse av varierende alder. Gode kommunikasjoner, buss gjennom området, 1 km. til flyplass, 3 km. til Leknes havn. Grunnskole, videregående skoler og idrettsanlegg på stedet. Gangavstand/gangsti inn til sentrum med de fleste primærtjenester, park- og rekreasjonsarealer innen området.

Sentrumsnært bolig-/forretningsområde. Bygningsmessige ekspansjonsmuligheter på eiendommen. Kort vei til de fleste fasiliteter.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: opplyst

Anvendelse: Liten næringseiendom like utenfor Leknes sentrum med gatekjøkken og oppstillingsplass.

Tilbygg (i 2012) Utbygget og nærmest totalrenovert.
Modernisering (i 2020) Servieringskjøkken fornyet, nytt ventilasjonsanlegg og div. ombygging.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	95		Grovkjøkken/vask, produksjon/servering, gang, lager, lager med kjøreport, fryserom, spiserom og toalett.
Sum bygning:	95	0	

Kommentar areal

Angitt areal er hentet/ tilnærmet beregnet med grunnlag i fremlagte tegninger, oppmåling, flyfoto etc.
Arealavvik kan forekomme uten at dette påvirker verdiene i nevneverdig grad.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Antatt fylling på stabile masser. Støpte betongfundamenter.

Grunnmurskonstruksjon

Ringmur i betong, pusset gulv.

Ytterveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendig plateledning. Isolerglass i vinduer.

Takkonstruksjon

Pulttak i tre tekket med papp (Derbigum). Isolert skråhimling.

Etasjeskillere

Støpt/pusset plate, isolert, vinylbelegg, flis i garsje og fryserom.

Innerveggskonstruksjon

I hovedsak lette skillevegger i tre, plateledd.

Ventilasjon primæranlegg

Avtrekk fra kjøkken/servering. Ellers balansert ventilasjon m. gjenvinning.

Elektrisk primæranlegg

Nyere el-anlegg, tilpasset dagens bruk.
El inntak med jordkabel.

Innvendig standard.

Bygningen er oppført og tilpasset dagens bruk som grillkjøkken. Bra standard med tilhørende fasiliteter.

Tekniske installasjoner

Tidsmessig og tilrettelagt storkjøkkenutstyr i stål.
Fryserom og kjølerom bygget som rom i rom av sandwichelementer.
Leddport til lager.
Over- og innebygget serveringsområde.

Slitasje, utidsmessighet og skader.

På generelt grunnlag kan en tilstandsrapport gi et bedre bilde av eventuelle skjulte skader/feil.
Bra vedlikeholdt bygning, godt tilpasset dagens funksjon.

3.4.2 Lagerbygning

Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse: Brakke/lager

Modernisering (i 1996) Ny utvendig bordkeldning

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	13		
Sum bygning:	13	0	

Kommentar areal

Angitt areal er hentet/ tilnærmet beregnet med grunnlag i fremlagte tegninger, oppmåling, flyfoto etc.
Arealavvik kan forekomme.

Andre forhold:

Oppbygging

Fundamentert på støpt ringmur, enkelt trebygg med inn- og utvendig kledning. Saltak tekket med bølgeblekk. Noe renoverert og pusset opp den senere tid. Benyttes som kaldlager.

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											
-Grillkjøkken											
Næringsbygg	1. et.	108 m ²						4 000	432 000		100
Sum:									432 000		
Total:									432 000		

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											
-Ledig											
Næringsbygg	1. et.	108 m ²						4 000	432 000		100
Sum:									432 000		
Total:									432 000		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

I verdiansettelse av næringseiendom er leiesumansettelse og verdiberegning basert på takstmannens angitte gjennomsnittlig leieverdi for hele bygningen med grunnlag i forutsetninger som beskrevet i taksten, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert. Prisnivå for lokalene er grunnet størrelse og funksjon satt relativt høyt. Bygningen er i sin helhet i eiers bruk.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Grillkjøkken	108		108	4 000
Sum	108		108	432 000

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 212
Kommune: 1860 VESTVÅGØY KOMMUNE
Adresse: Sentralbaneveien 2, 8370 LEKNES

Lofottakst AS
Postboks 109, 8372 GRAVDAL
Telefon: 76 06 40 14



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		432 000
Tap ved ledighet, 5%		21 600
Normale eierkostnader, årlig		
Avgifter, bygningsmessige driftsutgifter og vedlikehold	30 000	30 000
Eiendommens inntektsoverskudd		380 400
Kommentar eierkostnader: Stipulert		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi beregnet på grunnlag av stedlig prisnivå, statistikk og lokalkunnskap.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 890,0 m²

Sum areal: 890,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 890 000

Verdi tomt: 890 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av teknisk verdi legger til grunn hva det i dag koster å oppføre et tilsvarende bygg (areal, innhold og standard) på en tilsvarende tomt, på grunnlag av dagens lover, forskrifter og krav.
Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 3 800 000

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

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 3 300 000

Lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 221 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 70 000

Sum teknisk verdi – Lagerbygning 151 000

Sum teknisk verdi bygninger 3 451 000

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. Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	2,10 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

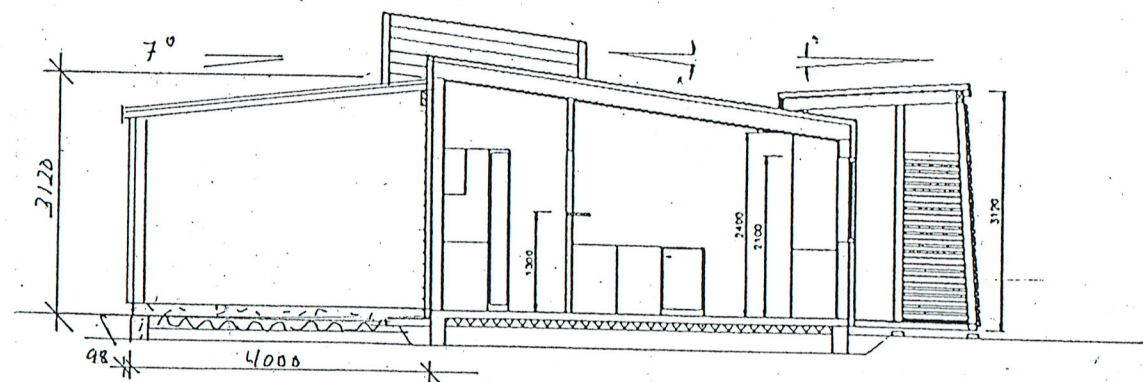
Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	380 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 380 400) når realrenten er 9,50%	4 004 211
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 004 211
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 000 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Beregnet ut fra virksomhet og byggets fleksibilitet/beliggenhet. Videre dagens rentenivå med tillegg av risikorente.	

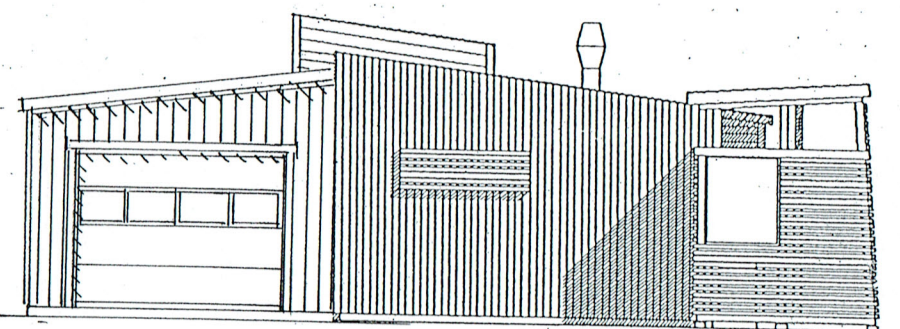
6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

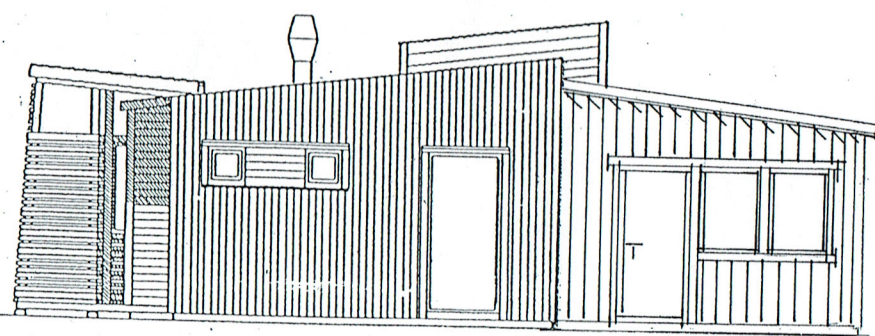




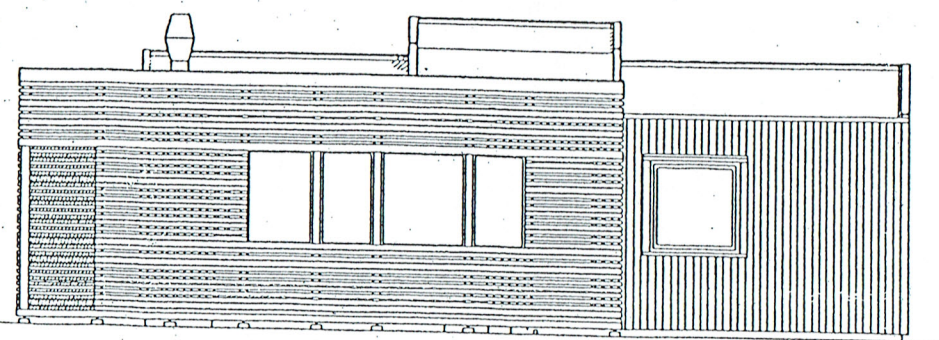
SNITT



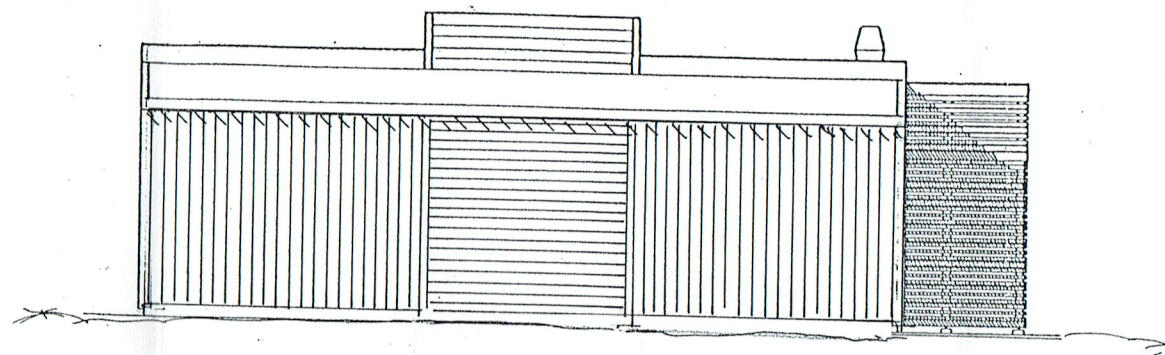
FASADE NORD



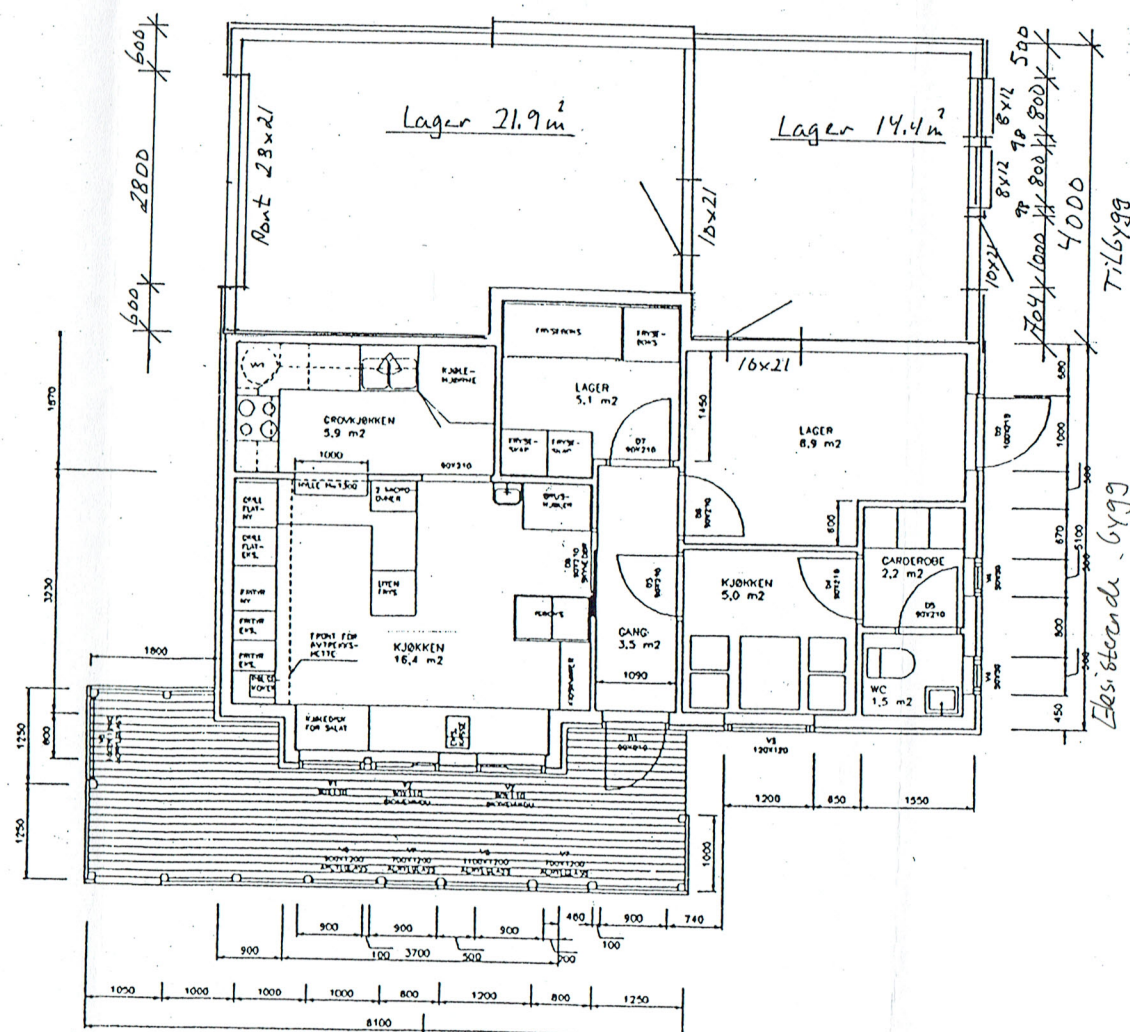
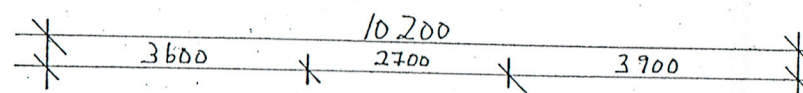
FASADE SØR



FASADE VEST

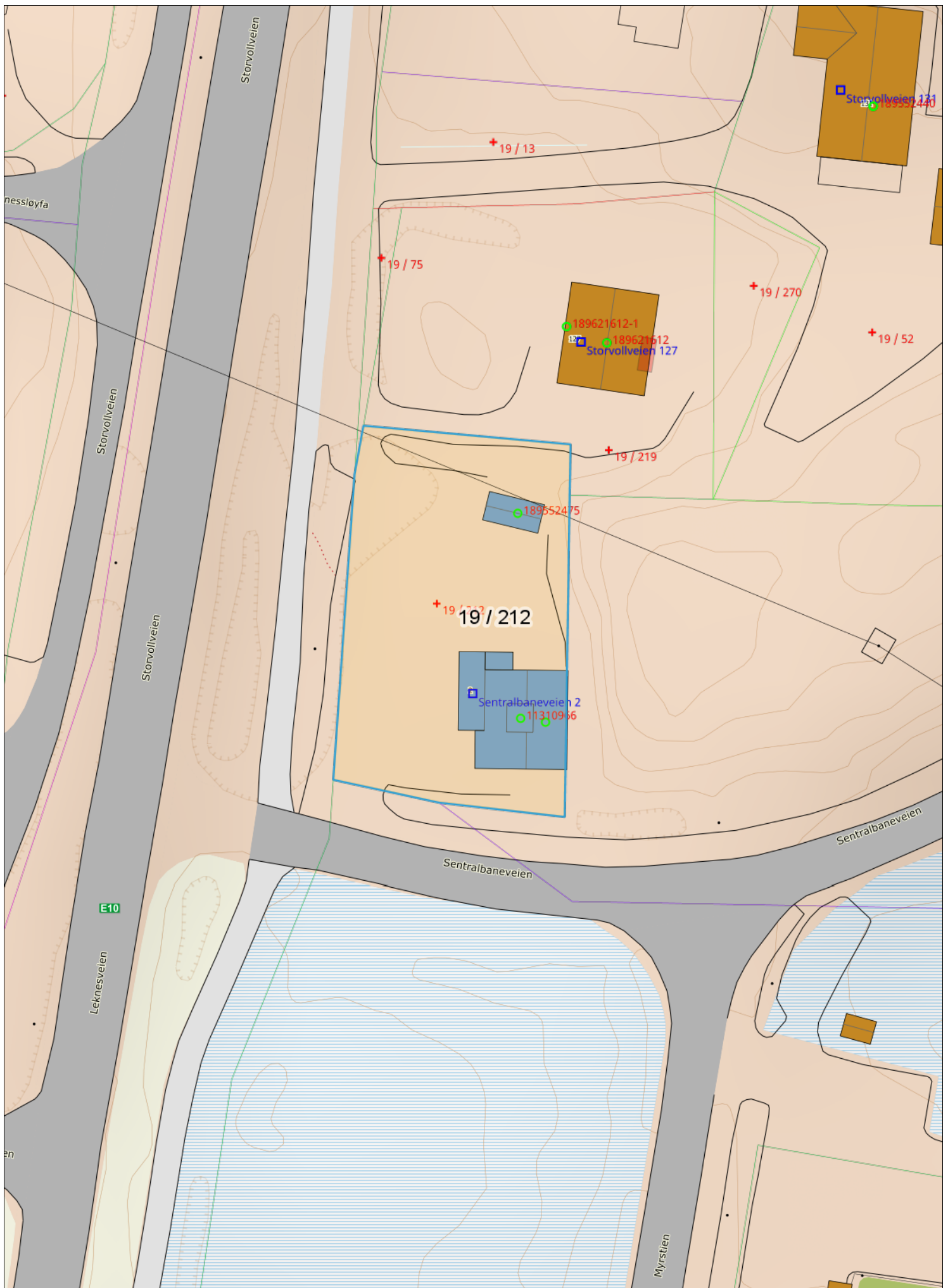


FASADE ØST



PLAN

Dato: 11.11.2011	Tegnet av: byggeteknisk konsulent	Målestokk: 7:700
Henvising: Rolf H. Hansen	Beregning: Rolf H. Hansen	Tegning: Snitt
Prosjekt: Tilbygg	Tegning nr 7 Rev. 09.01.2012	Plan og Fasader
Tiltakshaver: HILGUNN SLYDAL		Sak nr:



Senterposisjon: 442782.27, 7560488.47
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 17.12.2024

0 5 10 15 20m

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1542934-1/200
13.11.2018 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
LEKNES GRILLKJØKKEN AS
ORG.NR: 921 029 845

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.

1996/5040-4/77
19.11.1996

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

2016/736067-1/200
16.08.2016

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: ELMEA AS
ORG.NR: 986 347 801
Samtykke til ekspropriasjon. 132kV kraftledning
Kvitfossen - Solbjørn i Vågan, Vestvågøy og Flakstad
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/917970-1/200
09.08.2019 09.33

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 800 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1958373-1/200
08.01.2020 11.23

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 400 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1996/4445-1/77
10.10.1996

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1860 GNR:19
BNR:75
I tillegg utskilt fra gnr.18 bnr.454

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.