Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Reineveien 54, 8390 REINE

Gnr 13: Bnr 296
1874 MOSKENES KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Fredriksen
Telefon: 909 59 950
E-post: jan@fredriksen-as.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60
Organisasjonsnr: 956 816 238

Taksttjenester - Teknisk planlegging/Rådgivining
Siv.ing. Takstmann
YNGVE FREDRIKSEN AS
Medlem av Norsk takst
Medlem av Takstnett

Dato befaring:	23.09.2021
Utskriftsdato:	08.10.2021
Dato verdisetting:	05.10.2021
Oppdrag nr:	2272

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60

Norsk takst

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 6
3.4 Bygninger på eiendommen 6
3.4.1 Lagerbygning/ garasje 6
3.4.2 Busskur 7
4 Verdigrunnlag 8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 8
4.2 Inntekter/kostnader 8
5 Verdisetting 9
5.1 Tomteverdi 9
5.2 Teknisk verdi 9

Vedlegg:

- Målebrev
- Reguleringsplaner
- Situasjonskart
- Utskrift av eiendomsinformasjon

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Markedsverdien er beregnet ut fra kjente omsetninger i området og markedsutviklingen senere år.

Økningen i reiselivet i regionen øker etterspørselen etter alle typrer eiendom. Jeg har tatt hensyn til dette i vurderingen.

I verdifastsettelsen er det ikke benyttet regnskapstall eller markedsleie da dette er vanskelig med en slik type eiendom.

Kunde:

Moskenes kommune
Reineveien 67, 8390 REINE. Tlf. 980 17165

Formål med taksten:

Taksering av tidligere brannstasjon for salg. Eiendommen er regulert til offentlig virksomhet.

Egne forutsetninger:

Det forutsettes at eiendommen kan benyttes til garasje/ parkering og at det oppnås veirett over naboeiendom. Det forutsettes at busskuret flyttes bort fra eiendommen og inngår ikke i salget.

Verdi:

Kr. 200 000

Dato verdisetting:

05.10.2021

Takstmann:

Jan Fredriksen Tlf.: 909 59 950

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.

SVOLVÆR, 08.10.2021

Jan Fredriksen
Siv. ing./ Takstmann
Telefon: 909 59 950

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60

Norsk takst

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Målebrev				
Reguleringsplaner				
Situasjonskart				
Utskrift av eiendomsinformasjon				
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i blandet villa- og næringsbebyggelse i kommunesenteret Reine med ca. 300 innbyggere. Stedet
har: Dagligvarebutikk, barnehage, storkiosk, bensinstasjon, restaurant, rorbuanlegg, kunstgressbane mm.
Ca. 4 km til barne-ungdomsskole (Sørvågen). Avstand til ferge som går til Bodø ca. 3 km. Ca. 55 km til
Leknes med småflyplass og utvidet skole-/forretnings-/fritidstilbud.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Oppdragets mandat er å beregne eiendommens normal markedsverdi.

Kunde:

Moskenes kommune
Reineveien 67, 8390 REINE. Tlf. 980 17165

Standarder som legges til grunn

Norsk Taksts retningslinjer for taksering av næringseiendom er lagt til grunn.

Retningslinjer

Retningslinjer for Norsk Takst er fulgt.

Takstmannens status og erfaring

Jan Fredriksen er sivilingeniør innen bygg og har variert praksis innen bygningsfaget gjennom ca. 30 år. I 1996 ble takstmannsutannelse fullført via Norges takseringsforbunds "Takstmannsskole".

De senere 25 årene har taksering vært hovedbeskjeftigelse og arbeidsoppgaver har vært taksering av skader, verditaksering av bolig og taksering av næringseiendom.

Etterutdanningsprogrammer og utdanningskrav fra Norges takseringsforbund og nå Norsk Takst (navneendring) er fulgt.
Jan Fredriksen anser seg kompetent til å foreta taksering av næringseiendom i Lofoten.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 23.09.2021
Jan Fredriksen. Siv. ing./ Takstmann. Tlf. 909 59 950
Øystein Solaas. Teknisk sjef. Tlf. 980 17165

Unntakelser ved inspeksjon

Bygningers innhold/ tilstand er utført kun som oversiktsmessig dekkende. Dette dokument kan ikke benyttes som grunnlag for ev. utbedringsunderlag eller oppfattes som som tilstandsrapport. Bygninger og installasjoner må inspiseres særskilt.

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60

Norsk takst

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 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	Offentlig
Avløp	Offentlig (anslått)
Regulering	Offentlig virksomhet, Det forutsettes omregulering til bolig/ forretning og kontor.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1874 REINE Gnr: 13 Bnr: 296
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	247,9 m² Arealkilde: Eiendomsinformasjon
Hjemmelshaver:	Moskenes kommune
Adresse:	Reineveien 54, 8390 Reine

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60

Norsk takst

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Det står en garasje og et buss-skur på tomta.
Tomtens beskaffenhet	Planert / skrånende, delvis asfaltert.
Tomtens form	Trapesformet tomt.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt grunnundersøkelser på eiendommen. Dagens bruk av eiendommen gir ikke stor fare for forurensning. Tidligere bruk av eiendommen og forurensning kan ikke redegjøres for.
Utbyggingspotensiale	Tomta kan i liten grad utnyttes ytterligere.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lagerbygning/ garasje

Bygningsdata

Byggeår: 1980 Kilde: Anslått

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	75	67	Lager/ garasje
Sum bygning:	75	67	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkelt bygg med ringmur med innfylte masser, betonggulv på grusavretting. Yttervegger trolig delvis isolert, inn- og utvendig panelt. Saltak i tre med metallplater, himling av gips. Det er innlagt vann og avløp fra sluker i gulv. Innlagt strøm.

Større leddport. i metall. Trevinduer og dører

En del vedlikeholdsetterslep/ råteskader.

3.4.2 Busskur

Bygningsdata

Byggeår: 1980 Kilde: Ca. anslått

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	4	3	
Sum bygning:	4	3	

Kommentar areal

Venteareal

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkelt skur med betongplate på mark, reisverk, saltak i tre med pappshingel.

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60

Norsk takst

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 %
Sum:											
Total:											

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 %
Sum:											
Total:											

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Sum						

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)
Tap ved ledighet, %
Normale eierkostnader, årlig

Eiendommens inntektsoverskudd

Siv.ing. Yngve Fredriksen AS
Pb. 114, 8301 SVOLVÆR
Telefon: 76 06 74 60

Norsk takst

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**247,9 m²**
Sum areal:	**247,9 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**30 000**
Verdi tomt:	**30 000**

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 tomtekostnader" 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.

Lagerbygning/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	800 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	450 000	
Sum teknisk verdi – Lagerbygning/ garasje		**350 000**

Busskur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	60 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	40 000	
Sum teknisk verdi – Busskur		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**370 000**