

# TAKSTDOKUMENT

**Vesterålsveien 624, 8416 SORTLAND**

Gnr 18: Bnr 83, bnr 99  
1870 SORTLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Dag Daae Johansen**

Telefon: 915 36 999

E-post: dag@ttv.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

TakstTeam Vesterålen AS

**Postboks 226, 8401 SORTLAND**

Telefon: 76 12 60 00

Organisasjonsnr: 997 923 472

**TakstTeam**  
VESTERÅLEN

Dato befarings: 25.08.2023

Utskriftsdato: 10.09.2023

Dato verdisetting: 10.09.2023

Oppdrag nr: 22957



# 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	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
3.5	Utvendige forhold	12
4	Verdigrunnlag	13
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2	Maskiner og inventar	14
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.4	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	16
5.4	Følsomhetsanalyse	17
6	Andre bilder	18



## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:** Eiendom med påstående bygning inneholdende bl.a. forretningsareal, lager og kontorer m/ tilhørende personalrom, med beliggenhet i Jennestadosen, ca 7 km nord for Sortland. Eiendommens beliggenhet like ved godt trafikkert vei, kombinert med gode parkeringsmuligheter på eiendommen, gjør eiendommen attraktiv og med potensiale for ulike virksomheter og formål.

Bygningen gir generelt ett tilfredsstillende/godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål, dette spesielt grunnet meget omfattende påkostninger de senere år.

Eiendommen ansees som rimelig attraktiv grunnet beliggenhet og bygningens tilstand. Ca 7 km. til Sortland, by og regionsenter, hvor det er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilsvarende kapitalisert forretningsverdi, med tillegg av regulering for potensiale, bl.a. med grunnlag i markedsmessige forhold, og konkluderer med verdi kr. 12.600.000,- for denne eiendommen.

**Kunde:** Ulrix Eiendom AS  
Øraveien 11, 8475 STRAUMSJØEN

**Formål med taksten:** Verditakst av næringseiendom. Taksten er avholdt i henhold til den takstinnstruks som gjelder for takstmenn tilsluttet Norsk Takst. 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. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Bygninger forutsettes generelt godkjente. Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt. Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

**Egne forutsetninger:** Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Verditakster er vesentlig grad basert på fremlagt informasjon, supplert med informasjon ved befaring som nevnt ovenfor.

**Verdi:** **Kr. 12 600 000**

**Dato verdisetting:** 10.09.2023

**Takstingeniør:** **Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00**

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](http://www.norsktakst.no).

SORTLAND, 10.09.2023



Dag Daae Johansen  
Ing./ takstmann MNTF  
Telefon: 76 12 60 00