



TAKSTMANN  
SERTIFISERT FOR  
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs  
FAGLIGE RAMMEVERK

RAPPORTANSVARLIG:  
**Ingeniørfirma Knut Hævaker**  
**Knut Hævaker**  
**Boks 407, 8201 FAUSKE**  
Tlf: 90 85 86 89  
E-post: knut@takstingenior.no

## VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



**Adresse**  
**Matrikelnr.**  
**Kommune**  
**Hjemmelshaver(e)**  
**Dato for befaring**

**Storjord, 8110 MOLDJORD**  
**Gnr. 16 Bnr. 81 Fnr. 2**  
**Beiarn**  
**RR Eiendom1 AS**  
**06.10.2016**

**Markedsverdi:**  
**Anbefalt låneverdi:**

**kr 2 100 000**  
**kr 1 900 000**



**Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?**  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller  
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

**Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.**

<b>Adresse</b> Storjord	<b>Gnr.</b> 16	<b>Bnr.</b> 81	<b>Snr.</b>	<b>Fnr.</b> 2
<b>Postnr. Poststed</b> 8110 MOLDJORD	<b>Kommune</b> Beiam		<b>Område/bydel</b> Storjord	
<b>Rekvirent</b> RR Eiendom1 AS				
<b>Hjemmelshaver(e)</b> RR Eiendom1 AS				
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Roy Rognan og Knut Hævaker			<b>Besiktigelsesdato</b> 06.10.2016	
<b>Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen</b>				

**Sammendrag**

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Storjord i Beiam kommune, har god adkomst og gode muligheter for profilering.

Bygningen er oppført som et hotellbygg i 2011 av importerte moduler som er satt på ringmur. Da bygningen er relativt ny er det kun mindre slitasje.

For utleie er det 2 leiligheter og 7 utleierom med fasiliteter.

Utearealer alminnelig godt opparbeidet.

**Premisser - Generelle opplysninger**

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Forutsetninger for denne verditakst er visuell besiktelse og oppmålinger utført på besiktelsesdag, samt opplysninger gitt av eier.

Bygningen er ikke miljømessig eller brannteknisk kontrollert

Tekniske innstallasjoner er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt grunn- eller fundamentundersøkelser.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider som er i strid med Plan- og bygningslov.

Taksten er utført etter beste skjønn.

**Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø**

Eiendommen ligger på Storjord i Beiam kommune ca. 10 km. øst for kommunesenteret Moldjord. Adkomst fra Fv. 813 ved direkte avkjørsel til området.

Dagligvarebutikk, post, bensinstasjon, kro og hotell på området. Off. administrasjon og øvrige fasiliteter på Moldjord.

**Reguleringsmessige forhold**

Området er i kommunens arealdelplan regulert til næringsformål.



## Eiendommens tomt

<b>Tomteareal (m<sup>2</sup>)</b> 1554.3	<b>Type tomt</b> <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Eiet	<b>Festetidens utløpsår</b> 2061	<b>Årlig festeavgift</b> Kr. 1000,-
---	--	-------------------------------------	--

### Kommentarer vedrørende festekontrakt

Bortfester er Beiarn Kommune. Inngåelse av festeavtaledato er 01.03.2011 og festetid er 50 år.

### Tomtens beskaffenhet

Tomten er flat, har opparbeidet plenarealer, asfaltert fortau og adkomstvei. Off. parkeringsplasser tilstøter eiendommen.

Tre trapp og HC rampe foran overbygget inngangsparti. HC rampe også til overbygget biinngang. Dobbel felles søppelskur oppført på kommunal eiendom. Tak og veggmonterte utelys.

Tilkoplet off. vann. og avløpsanlegg.

## Eiendommens bygninger

<b>Type bygg</b> A Hotell	<b>Byggeår</b> 2011	<b>Rehab. - ombygd år</b>
<b>Likningstakst</b> ---	<b>Kjøpsår</b> ---	<b>Kjøpesum / kostpris</b> ---
<b>Forsikringselskap</b>	<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b>

## Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Hotell

### Beskrivelse

Plastøpt ringmur og langsgående bæremurer, utvendig kledd med steiplater.

Gulv av isolert trebjelkelag med stubbgulv og oppåliggende spon gulvplater.

Vegger av isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning og innvendig kledd med plater.

Saltak. Takstoler med trefiberplater som undertak og tekket med takshingel.

Metall takrenner med nedløpsrør.

Hvite profilert ytterdører med glass. Hvite glatte dører innvendig. Vinduer med 3 lags energiglass.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i gulv på badrom.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Aggregat, styreskap og kanalføring på loft.

El.-fordelingsskap på loft med 125 A hovedbryter og 11 kurser med automatsikringer. 6 veggmonterte underfordelingsskaper i korridor.

Brannvarslingsanlegg med seriekoplet brannvarslere. Lysmarkerte rømningsveier. Brannslukkningsapperater montert.

2 leiligheter, hver har kjøkkeninnredning med lyse laminat fronter, dobbel oppvaskkumme med beslag nedfelt i benkeplate, ventilator, kjøleskap og komfyr. Rom med vegghengt Tv skjerm og garderobeskap. Bad med fliser på gulv og laminatplater på vegg, innredet med vegghengt klosett, dusj med skjermvegg, servant og speil med lys.

7 utleierom hvorav et er tilpasset HC. Hver med 2 senger, fastmontert skrivebord med kjøleskap og garderobeskap.

Bad med fliser på gulv og laminatplater på vegg, innredet med vegghengt klosett, dusj med skjermvegg, servant og speil med lys.

Vaskerom med 300 l. varmtvannsbereder, stål utslagsvask, vaskemaskin, tørketrommel og veggmontert brannslangetrommel.

Plastrør på vann hovedinntak med varmekabler. Kobber vannledningsrør og plast avløpsrør med sluker.

Gulv med vinylbelegg, vegger med malte veggplater og tak med malte himlingsplater.



## Generelle kommentarer

### Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

### Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygningen er relativt ny med alminnelig bruksslitasje.

### Eiendommens potensial

Bygningen er beregnet til utleieformål og egner seg best til dette formål.

## Bygningenes arealdisponering

*Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007*

*Avvik fra NS 3940:2007*

### Målverdighet

*En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.*

### Bruksenhet

*Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.*

Bygg	Et. plan	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	1. Etasje	290	268	Korridor, 2 leiligheter, 6 utleierom, 1 utleierom for HC og vaskerom.
Delsum bygg A		290	268	
SUM		290	268	

### Kommentarer til planløsningen

Planløsningen er tilrettelagt for utleie av rom.

## Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m <sup>2</sup> )	Leieinntekt / år	Ledig (m <sup>2</sup> ) BTA	Eget bruk (m <sup>2</sup> ) BTA	BTA (m <sup>2</sup> )	Markedsleie kr/m <sup>2</sup>	Sum markedsleie
A	1. Etasje.	0	0	0	290	290	850	246500
SUM		0	0	0	290	290		246500

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 246 500

### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det er pr. i dag ingen leiekontrakter.

### Kommentar til ledige utleiearealer

Eier av bygningen driver i dag midlertidig med utleie ev rom.

## Spesielle forhold

### Konsesjonsplikt

Ja  Nei

### Forkjøpsrett

Ja  Nei

## Kommentarer til Grunnboksbladet

Ingen heftelser eller servitutter som har betydning for denne verditakst.



## Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			5 600 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	5	280 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 5 320 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 5 320 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 350 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 5 670 000
<b>Kommentar til teknisk verdiberegning</b>			
For beregning av teknisk verdi er det benyttet Holte prosjekts kalkulasjonsnøkkel.			

## Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	246 500
Offentlige avgifter	0		5 585	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		12 081	
Vedlikehold / adm	0		34 800	
Festeavgift	0		1 000	
	0		0	
Inntektsfradrag		0		53 466
	Normal leieinntekt A	0	Normal leieinntekt B	193 034
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	12 000
	NETTO LEIE	0	NETTO LEIE	181 034

### Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert verdi	A ut fra 8.5 % avkastn.	0	B ut fra 8.5 % avkastn.	2 130 000
--------------------	-------------------------	---	-------------------------	-----------

### Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

For beregning av kapitaliseringsfaktor er det benyttet dagens realrente med tillegg av rissikorente.

Kostnader til administrasjon og vedlikehold er satt til kr. 120,- / m<sup>2</sup>.

For fradrag for ledighet er det beregnet ca. 5 % av beregnet forventet leieinntekter.

Markedsleie er beregnet ut fra hva som tidligere var leieinntekt for bygget da det var utleiet til " Beiamværingen " .

## Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Hotellbygget ligger sentralt til ved fylkesveien med god adkomst og har gode muligheter for profilering. Eiendomsmarkedet for hotellbygning i Beiam synes å være begrenset og drift har vist seg vanskelig å drive økonomisk.

Imidlertid ved nye investorer og nytt driftsselskap vil det være muligheter og stedet trenger overnattingsplasser slik at det vil være et potensiale i markedet.

For beregning av markedsverdi er det lagt til grunn tidligere leieinntekter med fradrag av kostnader.

Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse, prisnivå og egen vurdering settes eiendommens verdi til :

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi: kr 2 100 000**  
**Anbefalt låneverdi: kr 1 900 000**



## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Fauske, den 13.10.2016

Knut Hævaker.

## Dokumentkontroll

Framlagt forsikring, kommunale avgifter og oppgave over tidligere leieinntekter.  
Vedlagt utskrift av hjemmel fra Eiendomsregisteret og kart.