



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. 1**  
**Beiarn**  
**RR Eiendom1 AS**  
**06.10.2016**

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

**kr 2 500 000**  
**kr 2 250 000**



**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> 1
<b>Postnr. Poststed</b> 8110 MOLDJORD	<b>Kommune</b> Beiarn		<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

Kroa ligger sentralt til ved fylkesveien med god adkomst og har gode muligheter for profilering. Eiendomsmarkedet for krobygning i Beiarn 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 spisested også i tilknytning til sideliggende hotell, slik at det vil være et potensiale i markedet. For beregning av markedsverdi er det lagt til grunn tilnærmet tidligere leieinntekter med fradrag av kostnader. Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse, prisnivå og egen vurdering settes eiendommens verdi til :

## 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 Beiarn 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> 747.4	<b>Type tomt</b> <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Eiet	<b>Festetidens utløpsår</b> 2059	<b>Årlig festeavgift</b> Kr. 500,-
--	--	-------------------------------------	---------------------------------------

### Kommentarer vedrørende festekontrakt

Bortfester er Beiarn Kommune. Inngåelse av festeavtaledato er 01.09.2008 og festetid er 50 år.

### Tomtens beskaffenhet

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

Areal foran overbygget inngangsparti opparbeidet med granittheller og uteserveringsplass på sydside opparbeidet med granittheller. Frittstående, tak- og veggmonterte utelys. Dobbel felles søppelskur oppført på kommunal eiendom.

Veggmontert brannstige.

Tilkoplet off. vann- og avløpsanlegg.

## Eiendommens bygninger

<b>Type bygg</b> A KRO	<b>Byggeår</b> 2008	<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 - KRO

### Beskrivelse

Støpt isolert plate med varmekabler på oppfylte masser.

Vegger av laftet plank, innvendig isolert og kledd med plater.

Saltak. Taksperrer med tro og tekket med takshingel.

Stål takrenner med nedløpsrør, avrenning til terreng.

Innvendig lysmerking for rømmningsveier.

Seriekoplet brannvarslere.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og styresentral.

Tre panelt hoveddør med glass og sidefelt, tre panelte bidører. Hvite speildører og glattmalte innvendig. Vinduer med 3 lags isolerglass med utvendige sprosser.

Hovedkjøkken med stål anretningsbenk, vaskeumme i benk, convotherm ovn, steikeplate, 4 bluss gass kokeplate, pommes frites koker, avtrekkshette, avlastningsbenk, stål servant med skap, varmebad benk, fryser og Rentokil fluefanger. Oppvaskerom med stål oppvaskmaskin, stål avlastningsbenk, vaskeumme, hyller og avtrekkshette.

Govkjøkken med vann varme anretningsbenk, lagerhyller og kjøleskap.

Cafè med spisebord, anretningsbenk, serveringsdisk med kjøleskap, anretningssskap, kopp / glasshulle, ølkran, serveringsbenk, anretningsbenk med vask, skap og hyller. Skyvedører for avdeling for mindre enheter.

Tek. rom med 300 l. varmtvannsbereder, internett sentral, telefonsentral og brannalarmanlegg. El.- fordelingsskap med 50 kurser med automatsikringer og måler for utvendig varmekabler. Hovedinntak var ikke tilgjengelig.

Toalett damer med klosett, servant med speil og lys. Spotlight i tak.

Toalett herrer med klosett, urinal og servant med speil og lys. Spotlight i tak.

Toalett betjening med 2 klosetter og servant med speil og lys.

Toalett i loftsetasje med klosett og servant.

Dusjrom med dusj i nisje og servant.

Vanninntak med plastrør, kobber vannledningsrør og plast avløpsrør.

Gulv med vinylbelegg, fliser og parkett. Vegger med malte plater, panel og MDF plater. Tak med malte himlingsplater.

Brannslukkningsapperater montert.



## Generelle kommentarer

### Bygningens standard pr. dato

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

### Vedlikehold, vedlikeholds kontrakter ol.

Bygningen er relativ ny med alminnelig bruksslitasje.

### Eiendommens potensial

Bygningen er tilpasset Krodrift.

## 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.	311	290	Yttergang, café, butikk, kontor / møterom, gang, 3 toalettrom, kjøkken, vaskerom, grovkjøkken, fryserom, kjølerom og tek. rom.
Delsum bygg A		311	290	
	2. Etasje.	78	76	Gang, møterom, Wc, dusjrom, lager og ventilasjonsrom.
	<b>SUM</b>	<b>389</b>	<b>366</b>	

### Kommentarer til planløsningen

Bygningen er bygget som KRO med Café og tilhørende fasiliteter. Benyttes også som møtelokale.

2. Etasje er innredet med blant annet et møterom men kan ikke benyttes pga. at Mattilsynet ikke godkjenner gjennomgangstrafikk i kjøkkenavdelingen.

Ved bruk må ny adkomst etableres.

## 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	0	311	900	279900
	2. Etasje	0	0	0	0	78	0	0
	<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>389</b>		<b>279900</b>

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 279 900

### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det foreligger en leieavtale mellom RR-Eiendom AS og Kristensen Garnstue. leieareal inkl. fellesareal er 34,9 m<sup>2</sup>. Leietid er fra 01.01.2015 med 3 mnd. gjensidig oppsigelsesfrist på 3 mnd.

For øvrig er det pr. i dag ingen øvrige leieavtaler.

### Kommentar til ledige utleiearealer

Eier av kroa har i dag midlertidig drift.



## 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			6 200 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	8	496 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 5 704 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 5 704 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 400 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 6 104 000

**Kommentar til teknisk verdiberegning**

For beregning av teknisk verdi er det benyttet Holte Prosjekts kalkulasjonsnøkkel.

## Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	279 900
Offentlige avgifter	0		5 585	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		11 056	
Vedlikehold / adm	0		37 000	
Festeavgift	0		500	
	0		0	
Inntektsfradrag		0		54 141
	Normal leieinntekt A	0	Normal leieinntekt B	225 759
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	14 000
	NETTO LEIE	0	NETTO LEIE	211 759

**Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav**

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

Kostnader til administrasjon og vedlikehold er satt til kr. 120,- / m2.

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 " .

Kapitalisert verdi	A ut fra 8.5 % avkastn.	0	B ut fra 8.5 % avkastn.	2 491 000
--------------------	-------------------------	---	-------------------------	-----------

**Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet**

## Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Kroa ligger sentralt til ved fylkesveien med god adkomst og har gode muligheter for profilering.

Eiendomsmarkedet for denne type bygninger synes å være begrenset i Beiam og drift har vist seg vanskelig å drive økonomisk.

Imidlertid ved nye investorer og nytt driftsselskap vil det være muligheter og stedet trenger spisested også i forbindelse med sideliggende hotell drift, 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, markedsrenter, 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 2 500 000**  
**Anbefalt låneverdi: kr 2 250 000**

## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Fauske, den 13.10.2016

Knut Hævaker.

## Dokumentkontroll

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