



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

**ING./TAKSTMANN ASLE THOMASSEN**

Besøksadr: Kjøpmannsgata 22, 3. etg..  
Sentralt godkjent foretak -uavhengig kontroll- ansvarlig søker  
Mob. 971 49560 post@aslethomassen.no

Org.nr: 980231135

# Verditakst

**APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9**

**8450 STOKMARKNES**

Gnr. 65 Bnr. 8

**HADSEL KOMMUNE**



Utført av:

**Ing./Takstmann Asle Thomassen MNTF**

Dir. mob. 97 14 95 60





## Verditakst

### APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9

8450 STOKMARKNES

Gnr. 65 Bnr. 8

HADSEL KOMMUNE

#### Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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.

#### Andre forutsetninger/opplysninger

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 er.

Taksten er avholdt i beste skjønn. Heftelsesannmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Dokumentet er bygget opp på basis av NTF's instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fri tekst og kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne rutiner.

#### Mandat

Taksten er rekvirert i forbindelse med fastsettelse av markedsverdi på eiendommen.

#### Sammendrag/konklusjon

<b>Sammendrag:</b>	Eldre forretningseiendom, med påstående næringsbygg som bl. annet inneholder galleri, kontorer i 2 etasjer, dyreklinikk og øvingslokaler i kjeller. Bygningen har beliggenhet meget sentralt på Stokmarknes. I området er det vesentlig forretning-/næringsseiendommer, dels boenheter/boliger, og dette område av sentrum har hatt en positiv utvikling de senere år. Stokmarknes, by og kommunesenter, har gode servicetilbud, banker, post og godt skoletilbud. Bussforbindelse flere ganger pr. dag til øvrige deler av Vesterålen. Kort vei til flyplass.
<b>Anmerkning og vurdering av takstobjektet:</b>	Taksten er gjennomført med basis i befarings og fremlagte/fremskaffede dokumenter, samt gitte opplysninger, kfr. dokumentkontroll/vedlegg.
<b>Generell markedsvurdering:</b>	Eiendommen anses å ha god beliggenhet i forhold til virksomheten i bygningen.
<b>Annet:</b>	Grunnbokutskrift er ikke fremlagt. Ingen opplysninger om det foreligger påbud fra offentlige myndigheter.

#### Markedsverdi

**Konklusjon markedsverdi: Kr 5 100 000**



# ING./TAKSTMANN ASLE THOMASSEN

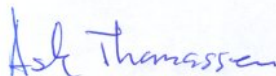
Besøksadr: Kjøpmannsgata 22, 3. etg..  
Sentralt godkjent foretak -uavhengig kontroll- ansvarlig søker  
Mob. 971 49560 post@aslethomassen.no

Org.nr: 980231135

**Eiendom:** Gnr. 65 Bnr. 8 KOMMUNE HADSEL

**Adresse:** APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9, 8450 STOKMARKNES

Sortland, 25.04.2017



.....  
Ing./Takstmann Asle Thomassen MNTF

Dir. mob. 97 14 95 60



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer.

ING./TAKSTMANN ASLE THOMASSEN Org.nr. 980231135

Oppdr.nr:  
6760

Bef.dato:  
18.04.2017

Side:  
3 av 9

**ING./TAKSTMANN ASLE THOMASSEN**

Besøksadr: Kjøpmannsgata 22, 3. etg..  
 Sentralt godkjent foretak -uavhengig kontroll- ansvarlig søker  
 Mob. 971 49560 post@aslethomassen.no

Org.nr: 980231135

**Eiendom:** Gnr. 65 Bnr. 8 KOMMUNE HADSEL  
**Adresse:** APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9, 8450 STOKMARKNES

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Apotekergården as v/ Jorunn Maren Fjellanger Tlf.: 905 67 497

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 18.04.2017**  
 - Jorunn Maren Fjellanger Deleier  
 - Ing. Asle Thomassen MNTF Takstmann

**Dokumentkontroll**

**Dokumenter fremvist:** Kvitt. off. avgifter  
 Egne observasjoner  
 Eiendomsdata  
**Andre dok./kilder:** Forsikringsavtale  
 Eier

**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Fotomontasje	
2	Eiendomsdata	
3	Tegninger	
4	Grunnkart	
5	Flyfoto	

**Eiendomsdata**

**Matrikkeldata:** Gnr. 65 Bnr. 8  
**Hjemmelshaver:** Apotekergården as  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 1 557,5 m<sup>2</sup> Areal hentet fra "Eiendomsdata." Med forbehold om feil i kartgrunnet.  
**Konsesjonsplikt:** Nei  
**Adkomst:** Offentlig. Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den også har grei adkomst fra.  
**Vann:** Offentlig Bygningen tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden.  
**Avløp:** Offentlig. Bygningen er tilknyttet kommunal avløpsledning. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.  
**Regulering:** Regulert område. Reguleringsplan m.v. ble ikke fremlagt/fremskaffet.  
**Kommuneplan:** Kommuneplan ble ikke fremlagt/fremskaffet.

**Forsikringsforhold**

**Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring. Avtalennummer: 6183476  
**Forsikringstype:** Fullverdi

**Lignings/skattetakst**

**Ligningstakst:** Kr 1 053 669 År 2016  
**Skattetakst:** Betaler ikke eiendomskatt. Søknad om frittak sende hvert år.





**Eiendom:** Gnr. 65 Bnr. 8 KOMMUNE HADSEL  
**Adresse:** APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9, 8450 STOKMARKNES

### Andre opplysninger

<b>Tomtens anvendelse:</b>	Parkeringsplasser og ubebygde areal.
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen har god beliggenhet i Rich Whittsg 9 med sentral beliggenhet på Stokmarknes.
<b>Miljø/forurensning:</b>	Det er ikke kjent hvorvidt bygningsmassen inneholder miljøforurensende materialer.
<b>Utbyggingspotensiale:</b>	Ikke vurdert.
<b>Parkering:</b>	Det er egne parkeringsplasser tilknyttet eiendommen.
<b>Spesielle forhold:</b>	Grunnbokutskrift er ikke fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

### Bygninger på eiendommen

#### Kontor- og kulturbygg

<b>Byggeår:</b>	1897. I henhold til eiers opplysninger.
-----------------	---

#### Arealer og anvendelse

#### Kontor- og kulturbygg - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Anvendelse
Kjeller	230	180	Øvingslokaler for revygruppe, kontor og lager. Se plantegning.
1. etasje.	330	300	Ca. areal oppgitt. Arealfeil kan forekomme. Trapper/trapperom i 1 etg. Utstillingslokaler (Galleri Apotheke), div. kontorer, lager, kompl. dyreklinikk. Se forøvrig plantegning.
2. etasje.	324	300	Ca. areal oppgitt. Arealfeil kan forekomme. Trapper/trapperom i 2. etg., Flere kontorer for utleie, kjøkken, spiserom og bøkott/vaskerom. Deler av 2 etg over dyreklinikken ikke i bruk - oppussing nødvendig.
Loft	180	170	Ca. areal oppgitt. Arealfeil kan forekomme. Trapp/gang og boder og oppholdsrom som ikke er i bruk.
<b>Sum bygning</b>	<b>1 064</b>	<b>950</b>	

### Gjenstående arbeider/vedlikehold

<b>Påkostninger:</b>	Spesielle merknader/oppussinger/fornyinger/vedlikeholdsmangler er gitt under posten "Konstruksjoner og innvendige forhold". Det er ikke avholdt tilstandsrapport på boligen, men generell slittasje, eventuelle feil og lignende er vurdert og tatt hensyn til i takstsummer.
<b>Vedlikehold:</b>	Eiendommen er taksert (vurdert) i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningen er bra vedlikeholdt, men en slik gammel bygning fra 1897 vil det alltid være noe som står for tur til fornying/utskiftninger. For å kunne ta loftet i bruk vil det være påkrevd med omfattende brannsikringstiltak. Fradrag p.g.a. alder, utidsmessighet, betydelige vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider er det tatt hensyn til i taksten.  De tekniske anlegg er ikke vurdert, en kontroll utført av fagpersonell for de enkelte installasjoner anbefales utført ved eventuell omsetning.



**Eiendom:** Gnr. 65 Bnr. 8 KOMMUNE HADSEL  
**Adresse:** APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9, 8450 STOKMARKNES

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD****Kontor- og kulturbygg**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Kontor- og kulturbygg</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Aktuelle del av bygning hvor det er gjennomført betydelig ombygging/restaurering gir ett bra inntrykk relatert til standarder. Ved befaring ble det registrert normal slitasje og elde sett i sammenheng med bygningen alder. Kilder for etterfølgende opplysninger: - rekvirent - egne observasjoner</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Byggegrunn: antatt stein/pukk og fjell. Fundamentering: betongsokkler. Gråsteinsmur.</p> <p><b>220 Bæresystemer</b> Bærevegger av tre ( plank) og etasjekillere av trebjelker.</p> <p><b>230 Yttervegger</b> Kjeller: vegg av gråsteinsmur. Vegger: plank/tømmer og bindingvserk. Yttervegger er isolert innenfra i forbindelse med rehabilitering i 1993. Utvendige overflater: trekledning.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Trevinduer av typen koblede glass og enkle galls. Ytterdører: utførelse i tre. <i>Påkostninger:</i> De fleste av di opprinnelige vinduer er restaurert. Nye ytterdører. Oppmalt utvendig.</p> <p><b>240 Innervegger</b> - murvegger/betong (del av kjeller) - plank/tømmer og bindingsverk - omfang av isolerte utførelser er ukjent</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Brystningspanel/paneler, tapeter, malt gipsplater, malte glassfiberstrie, våtromsplate og malte plater. <i>Påkostninger:</i> Oppmalt de fleste av vegoverflater. Byttet deler av listverket/kledningene m/ kopi av opprinnelig listverk.</p> <p><b>250 Dekker</b> Trebjelkelag. Ettersiolert mellom 1.og 2.etg., og mellom 2.etg. og loft.</p> <p><b>252 Gulv på grunn</b> Betongplate på grunn.</p>



**Eiendom:** Gnr. 65 Bnr. 8 KOMMUNE HADSEL  
**Adresse:** APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9, 8450 STOKMARKNES

- 254 Gulv og overflate**  
Gulv og etasjeskillere jf pkt. 250 og 252.  
Overflater kjeller: Støpt overflate.  
Overflater øvige rom med tregulv og belegg.
- 255 Himling og overflate**  
Dobbel lag med gips mot 2. etg. og mot loft.  
*Påkostninger:*  
Fornyet alle himlinger i 1. etg. og i 2. etg. Malt opp himlinger i kjeller med brannhemmende maling, godkjent av kommunen.
- 260 Yttertak**  
Sperrekonstruksjon av tre. Uisolert, pålagt skifer.  
*Påkostninger:*  
Nye mønepanner er montert. Taket er inspisert årlig de siste fem årene, og løse stein er festet. Taket må vurderes fortløpende med henblikk for behov for omtekking  
*Vedlikehold ol:*  
Tilstand til tekke ukjent, men det er sannsynlig fra byggeår/tilbyggår.  
Tidvis nedfall av takstein må påregnes.
- 270 Fast inventar**  
Inventar, kjøkkenutstyr, m.v. inkluderes i taksten og består av div. kjøkkeninnredninger som benyttes av leietakerene.
- 281 Trapper**  
Innvendige trapper: utførelse i tre.  
Utvendige trapper: utførelse i betong.
- 300 VVS**  
Installasjoner til kjøkkenutstyr og sanitærinstallasjoner av eldre årgang. Varmtvannsberedere.
- 315 Sanitærutstyr**  
Bøttekott og flere Wc.
- 320 Varme**  
Oppvarming med elektrisitet.
- 330 Brannsløkking**  
Sprinkling i kjeller, 1. etg. og 2. etg..  
For øvrig: brannsløkkingsapparater etc..  
*Påkostninger:*  
Ny sprinkling i 3 etasjer.  
*Vedlikehold ol:*  
Sprinklingen i 2 etg i tilbygget del ikke ferdigstillet. Ingen sprinkling på loft.
- 370 Luftkjøling**  
Naturlig ventilasjon. Eget avtrekk i dyreklinikken.
- 400 Elkraft**  
Installasjon forutsettes dimensjonert for dagens virksomhet i bygningen.  
*Påkostninger:*  
Oppgradert el. anlegget i de etasjene som er i bruk.





**Eiendom:** Gnr. 65 Bnr. 8 KOMMUNE HADSEL  
**Adresse:** APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9, 8450 STOKMARKNES

	<p><b>442 Belysningsutstyr</b> Belysningen er tilpasset dagens drift. Det er ikke foretatt vurderinger hvorvidt lyskapasitet, luxverdier, m.v. tilfredsstillter dagens krav. Dagens belysninger lagt til grunn ved takseringen.</p> <p><b>542 Utstyr for brannalarm</b> Brannvarsler montert.</p> <p><b>661 Røykpiper</b> Flere ettløps ventilert piper. Pussete overflate. <i>Vedlikehold ol:</i> Fyringsforbud på ei av pipa pga innkledd pipeløp. Ei pipa blindet. Det er usikkert hvordan tilstanden på pipene er. Pipene bør kontrolleres av kommunens brannmester, ved f.eks. branntilsyn. Pipe er ikke kontrollert ( foruten utvendig visuell kontroll)</p>
--	--

**Kommentar kontrakt/arealer**

<b>Kommentar arealavvik:</b>	Arealer er tilnærmet beregnet ut fra vedlagte tegninger. Arealavvik kan forekomme.
------------------------------	--





**ING./TAKSTMANN ASLE THOMASSEN**

Besøksadr: Kjøpmannsgata 22, 3. etg..  
Sentralt godkjent foretak -uavhengig kontroll- ansvarlig søker  
Mob. 971 49560 post@aslethomassen.no

Org.nr: 980231135

**Eiendom:** Gnr. 65 Bnr. 8 KOMMUNE HADSEL  
**Adresse:** APOTEKERGÅRDEN Rich Whittsg 9, 8450 STOKMARKNES

**TOMTEVERDI**

**Tomteareal:** Tomteareal: 1 558 m<sup>2</sup>

**VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI****Normale byggekostnader**

**Normale byggekostn.:** *Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris.*  
Kontor- og kulturbygg Kr 18 110 000

**Teknisk verdi**

<b>Grunnlag:</b>	Sum normale byggekostnader:	<b>Kr 18 110 000</b>
	Fradrag for alder, forskriftskrav, gjenst. arbeider ol.:	Kr 11 110 000
	Teknisk verdi uten tomt:	<b>Kr 7 000 000</b>
	Tillegg for normal tomteverdi:	Kr 500 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet:	<b>Kr 7 500 000</b>

**SAMMENLIGNBARE PRISER**

**Sammenlignbare priser:** Ingen direkte sammenlignbare eiendommer har vært omsatt den senere tid.

**KONKLUSJON MARKEDSVERDI**

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Normale byggekostnader:	Kr 18 110 000
	Teknisk verdi:	Kr 7 500 000
<b>Markedsverdi:</b>	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	<b>Kr 5 100 000</b>

