



Verditakst

Næringseiendom
Stakevegen 1, 8410 Lødingen

Gnr 28: Bnr 1
1851 Lødingen KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 04.02.2026

kr 50 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	5
3.1 - Eiendommer	5
3.2 - Stakevegen 1	6
4 - Verdivurdering	9
4.1 - Stakevegen 1	9
4.2 - Teknisk verdi	11
5 - Bilder	12
6 - Forutsetninger	16
7 - Ansvarlig takstingeniør	17
8 - Versjoner av rapporten	18

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Beskrivelse av bygg, tomt og beliggenhet

Stakevegen 1 i Lødingen er en næringseiendom på ca. 209 m². Bygget har stålplatetak, takkonstruksjon i tresperrer og yttervegger i tre (reisverk/bindingsverk) med liggende trekledning. Etasjeskiller er stybbloftgulv mot grunn, vinduer er trevinduer med tolags glass, innvendige vegger er i tre, dører/porter i tre, og fundamentering på betongsøyler. Tekniske installasjoner omfatter kobberør på vannopplegg, avløp i plast, varmtvannsbereder, el-anlegg fra byggeår med oppgradert sikringsskap, to luft/luft-varmepumper, og et oljefyranlegg som ikke er i bruk. Det finnes et enkelt toalettrom med vask. Tomten er festet fra Allstad Grunneiendom AS (dagens festeavgift ikke kjent; festeavgift økes normalt ved eierskifte), forholdsvis flat med vei på begge sider og ca. 10 parkeringsplasser på grusdekke. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp, har el-forsyning og tilgang til fiber/bredbånd.

Reguleringsplan: PlanID 1988002, «Del av Lødingen sentrum», endelig vedtatt 22.06.1988, formål «Offentlig bebyggelse og parkering», felt K4. Ingen kjent forurensning, men antatt nedgravd oljetank bør undersøkes. Utomhusarealer er lite opparbeidet, og det er ikke oppgitt heftelser/servitutter som påvirker taksten.

Tilstandsvurdering (hvis tilgjengelig)

Rapporten er en verditakst basert på enkel befaring og er ikke en tilstandsrapport; det foreligger derfor ingen systematiske tilstandsvurderinger i taksten. Tekniske forhold som fremgår er at el-anlegg er fra byggeår med oppgradert sikringsskap, to luft/luft-varmepumper er installert, og oljefyranlegg ikke er i bruk. Det er opplyst om antatt nedgravd oljetank som bør undersøkes nærmere før transaksjon. For øvrig er det ikke dokumentert detaljert teknisk tilstand, levetider eller avvik i rapporten.

Leievurdering og kontantstrøm

Kontantstrømmen bygger på én leieforholdspost: Lødingen kommune har benyttet eiendommen som kino. Eiendommen er pr i dag ikke i bruk. Normal markedsleie er satt til 50 000 kr per år, tilsvarende om lag 258 kr/m²/år. Det er oppgitt felleskostnad på 4 000 kr per måned (48 000 kr/år). Felleskostnad kan variere kraftig da festeavgift er usikker.

Kunde/revirent

Lødingen Kommune
Rådhusvegen 27, 8410 LØDINGEN

Formål med taksten

Salg av eiendommen

Egne forutsetninger

- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen.

Verdi

kr 50 000

Dato verdsetting

04.02.2026

Befaringsdato

12.01.2026

Tilstede på befaringen

Takstingeniør Tore Rekkedal

Takstingeniør

Tore Rekkedal

tore@rekkedaltakst.no

Tlf. 91601342

18.02.2026



Tore Rekkedal

(Oppdrag: fe1c735f-b9f9-4256-81a1-dcd28f5b7991 - version 1)

3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Stakevegen 1 i Lødingen er en næringseiendom som ligger i en kystkommune nord i Norge. Området er preget av variert topografi med naturskjønne omgivelser, inkludert fjorder og fjell. Eiendommen ligger nær havet, noe som tilbyr gode muligheter for maritime aktiviteter. Dette er særlig relevant for virksomheter innen fiskeri, shipping, eller andre næringer som utnytter kystens ressurser. Området tilrettelegger for industriell og kommersiell bruk, med passende fasiliteter for slik aktivitet.

Beliggenhet og infrastruktur

Beliggenheten ved Stakevegen gir eiendommen enkel tilgang til hovedveinettet, noe som er essensielt for transport, logistikk og leveringskjeder. Veienes tilstand og vedlikehold er generelt slitt. Nærheten til havner og muligheten for sjøtransport gir en betydelig fordel for eksport og import av varer. Offentlig transport, selv om begrenset, er tilgjengelig i området, med busser som betjener Lødingen sentrum og omkringliggende distrikter.

Befolkningsgrunnlag

Lødingen kommune har en relativt liten befolkning, som ligger i underkant av 2,000 innbyggere. Dette gir et begrenset, men potensielt stabilt marked for lokal virksomhet. Demografien i Lødingen består hovedsakelig av norske statsborgere, med en alderfordeling som har en større andel av befolkningen i arbeidsdyktig alder. Nærhet til videregående skoler og yrkesretter utdanningsinstitusjoner i regionen kan bidra til tilstrømningen av arbeidskraft, spesielt for spesialiserte næringer.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel	Tomteareal	Om ²
Kommune 1851		
Gårdsnummer 28		
Bruksnummer 1		
Festenummer 197		

Totalt tomteareal	Om ²
--------------------------	-----------------

3.2 STAKEVEGEN 1

Kino/teater/opera/konsertbygn

Stakevegen 1
8410 Lødingen

BTA	209 m ²
BRA	191 m ²

Byggeår	1938
Sefrak	Nei
Fredet	Nei

Kommune	1851
Gårdsnr.	28
Bruksnr.	1
Festenr.	197



ETASJE 1

BTA	189 m ²
BRA	174 m ²

ETASJE 2

BTA	20 m ²
BRA	17 m ²

Beskrivelse av bygning

Taktekking:

- Stålplatetak.

Takkonstruksjon:

- Tresperrer.

Yttervegger:

- Reisverk/bindingsverk i tre. Utvendig kled med liggende trekledning

Etasjeskillere:

- Stybbloftgulv mot grunn.

Vinduer:

- Trevinduer med 2 lags glaess

Innvendige vegger:

- Trevegger.

Dører/porter:

- Bører i tre.

Fundament:

- Betongsøyler

Tekniske installasjoner:

- Det er kobberør på vannopplegg.
- Avløpsrør i plast
- Varmtvannsbereder.
- El- anlegg fra byggeår, sikringsskap er oppgradert de senere år.
- 2 varmepumper luft/luft.
- Oljefyranlegg er ikke i bruk.

Sanitærinstallasjoner:

- Det er et enkelt toalettrom med vask.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Eiendommens tomt er festet: Eiendommens tomt er festet fra Allstad Grunneiendom AS.

Dagens festeavgift er ikke kjent. Normalt økes festeavgift kraftig i forbindelse med eierskifte.

Tomtens form: Forholdsvis flat tomt med vei på begge sider av bygningen. Det er ca 10 parkeringsplasser på eiendommen.

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 1988002

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Del av Lødingen sentrum

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 22.06.1988

Formål: Offentlig bebyggelse og parkering

Feltbetegnelse: K4

Vann- og avløp : Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

El-forsyning – (type (offentlig/privat nett), kapasitet, strømtilførsel til næringsformål.)

Parkering – Ca 10 parkeringsplasser på grusdekke.

Tilgang til fiber/bredbånd – Tilgjengelig til bygningen.

Forurensning/fundamentforhold Ingen kjent forurensning. Antatt nedgravd oljetank bør undersøkes nærmere.

Heftelser og servitutter Ingen som påvirker takst.

Utomhusarealer Lite opparbeid.

Eventuelle rekkefølgekrav eller pålegg fra kommune eller andre myndigheter (skjøtsel, opprydding, utbedringer).

Avstand og tilgjengelighet (nærhet til offentlig transport, veinett, havn, flyplass, hovedfartsårer).

Tilrettelegging for logistikk/drift (snuplass, leveranser, adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy)

4 Verdivurdering

4.1 STAKEVEGEN 1

4.1.1 KONTANTSTRØM

4.1.1.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Lødingen Kommune	44	48	48	48	48	48	48	48	48	48	4
Sum	44	48	48	48	48	48	48	48	48	48	4

4.1.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	36	39	39	39	39	39	39	39	39	39	3
Sum	36	39	39	39	39	39	39	39	39	39	3

4.1.1.3 KONTANTSTRØMSANALYSE

Risikofri rente	4.14 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.00 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	3.00 %		
+ Eiendomsrisiko	3.00 %		
+ Renterisiko	3.00 %		
Nominelt avkastningskrav	16.14 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	14.14 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (11 mnd)	44	36	8	8
2027	49	40	9	8
2028	50	41	9	7
2029	51	41	10	6
2030	52	42	10	5
2031	53	43	10	5
2032	54	44	10	4
2033	55	45	10	4
2034	56	46	11	3
2035	57	47	11	3
2036 (1 mnd)	5	4	1	0
Sum	526	428	99	53

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	11
Exit yield	0%
Nominell terminalverdi	0
Nåverdi av terminalverdi	0
+ Nåverdi av kontantstrøm	53
Total verdi	53

4.1.1.4 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Nominelt avkastningskrav										
	13,64%	14,14%	14,64%	15,14%	15,64%	16,14%	16,64%	17,14%	17,64%	18,14%	18,64%
-25%	-19	-19	-19	-18	-18	-18	-17	-17	-17	-17	-16
-20%	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-3	-3	-3	-3	-3
-15%	12	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10
-10%	27	26	26	26	25	25	24	24	24	23	23
-5%	42	42	41	40	40	39	38	38	37	37	36
0%	58	57	56	55	54	53	52	52	51	50	49
5%	73	72	71	69	68	67	66	65	64	64	63
10%	88	87	85	84	83	82	80	79	78	77	76
15%	104	102	100	99	97	96	94	93	92	90	89
20%	119	117	115	113	112	110	108	107	105	104	102
25%	134	132	130	128	126	124	122	120	119	117	115

4.2 TEKNISK VERDI

Stakevegen 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 331 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 11 097 900

Teknisk verdi Stakevegen 1	1 233 100
-----------------------------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

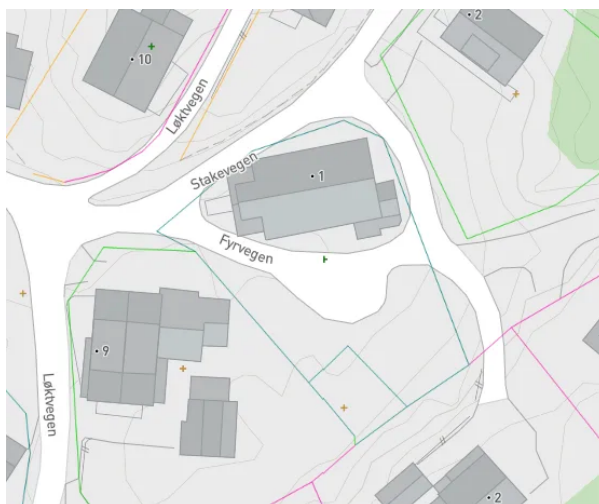
Beregnet tomteverdi	0
---------------------	---

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	1 233 100
--	------------------

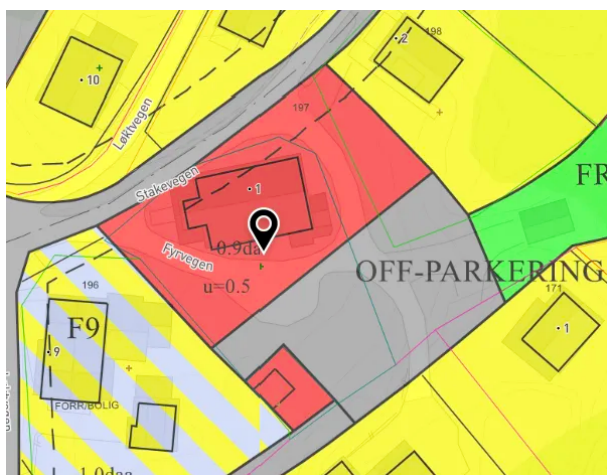
5 Bilder



[illegible]



Adresse: Stakevegen 1, 8410 Lødingen
Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1
Kommune: 1851 Lødingen KOMMUNE



6 Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

7 Ansvarlig takstingeniør

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.

Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	18.02.2026	