



Verditakst

Verkstedbygning
Elvebakken 5, 8410 LØDINGEN

Gnr 28: Bnr 373
1851 LØDINGEN KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 08.02.2026

kr 2 400 000



**REKKEDAL
TAKST**

AUTORISERT FORETAK
Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Org.nr 913 005 228

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	4
3.1 - Eiendommer	4
3.2 - Elvebakken 5	5
4 - Verdivurdering	7
4.1 - Elvebakken 5	7
4.2 - Teknisk verdi	9
5 - Bilder	10
6 - Forutsetninger	12
7 - Ansvarlig takstingeniør	13
8 - Versjoner av rapporten	14

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Kunde/rekvirent

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 2 400 000

Dato verdsetting

08.02.2026

Befaringsdato

12.01.2026

Tilstede på befaringen

Takstingeniør Tore RTekkedal og representanter fra kommunens vann-/avløpsavdeling.

Takstingeniør

Tore Rekkedal

tore@rekkedaltakst.no

Tlf. 91601342

08.02.2026



Tore Rekkedal

(Oppdrag: 76dad88a-1f6a-4f1a-a2b7-a6f53a83adea - version 1)

3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Elvebakken 5 i Lødingen er en næringseiendom med potensial for ulike typer virksomheter. Eiendommen ligger i en region kjent for sin vakre natur og nærhet til sjøen, og i et område som fungerer som en sentral handelspunkt mellom ulike deler av Nord-Norge. Området er tilrettelagt for næringsdrift og har en variert næringsstruktur, med muligheter for etablering innen både marine og landbaserte industrier.

Beliggenhet og infrastruktur

Lødingen kommune har en godt utviklet infrastruktur som understøtter næringsvirksomhet. Området er godt tilknyttet viktige transportårer, inkludert veiforbindelser via E10, som gir tilgang videre til større byer slik som Harstad og Narvik. I tillegg finnes det fergeforbindelser som gjør Lødingen til et knutepunkt mellom Vesterålen og Lofoten. Dette gir enkel tilgang til og fra eiendommen for både kunder og leverandører.

Befolkningsgrunnlag

Lødingen har en stabil befolkning med et antall av rundt 2,000 innbyggere. Befolkningen er preget av en eldre demografi, men med en økende interesse for å tiltrekke yngre arbeidskraft og familier til området. Kommunens næringsliv har en viktig rolle i å tilby arbeidsplasser, noe som bidrar til opprettholdelse av lokalbefolkningen. Det er også et lite, men dynamisk marked for både lokal og turistorientert handel.

Avstand til nærliggende områder

Oppsummering

Elvebakken 5 i Lødingen tilbyr en strategisk plassert næringseiendom midt i et område med god tilgang til både lokal og regional infrastruktur. Med et begrenset, men stabilt befolkningsgrunnlag, kan eiendommen dra fordel av sin sentrale beliggenhet og transporttilkoblinger, noe som åpner for bredt spekter av forretningsmuligheter. De korte avstandene til større byer og knutepunkter i Nord-Norge gir også gode muligheter for handel og samarbeid over regionene.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1851 LØDINGEN	LØDINGEN KOMMUNE	100,0%
Gårdsnummer	28	Tomteareal	3594.1m²
Bruksnummer	373		

Totalt tomteareal 3594.1m²

3.2 ELVEBAKKEN 5

Verkstedbygning

Elvebakken 5
8410 LØDINGEN

BRA	421 m ²
Byggeår	1990
Sefrak	Nei
Fredet	Nei
Kommune	1851
Gårdsnr.	28
Bruksnr.	373



HOVEDETASJE 1

BRA 421 m²

Bygningen består av 2 enkle og 2 doble garasjer på ca 50-100 m². Kontordelen er i overkant av 100 m². Denne består av 2 ganger, 3 boder, 2 toaletter, 2 garderober, 2 vaskerom og spiserom/kontor.

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Taktekking:

- Stålplatetak.

Takkonstruksjon:

- Prefabrikkerte takstoler i tre.

Yttervegger:

- Bindingsverk i tre kledd med liggende kledning.

Bærekonstruksjon:

- Bæresystem av trekonstruksjoner.

Fasade:

- Liggende trekledning.

Vinduer:

- Trevindeur med 2- lags glass fra byggeår.

Innvendige vegger:

- Lettvegger bindingsverk kled med plater og panel.

Dører:

- Tredører.

Trapp:

- Enkel trapp som enkelt kan settes opp for å komme til hems over kontor/garderobe del. Arealet på hams er va 80. m2. Arealet har dårlig tilkomst og er ikke tatt med i verdisammendrag.

Gulv mot grunnen:

- Støpt betongdekke med belegg og malte flater.

Fundament:

- Bærende stripefundamenter eller bunnplate av betong

Tekniske installasjoner:

- Det er kobberør på vannopplegg.
- Avløpsrør i plast
- Enkelt avtrekksanlegg
- 200 l varmtvannstank
- El- anlegg fra byggeår tilpasset dagens formål.

Sanitærinstallasjoner:

- Garderober og toaletter med enkel utførelse.

Kjøkken:

- Det er ei enkel kjøkkeninnredning bygd opp rundt et minikjøkken.

Beskrivelse av bygning

Verkstedbygning i en etasje. Bygningen er påbygd med en ekstra garasje mot nord. Byggeår for denne er ikke kjent. På befaring ble det gjort oppmerksom på at drenering for området går under denne garasje og at vann kan komme opp i denne.

Det opplyses videre at det har vært problemer med overvann på baksiden av bygningen. Tidvis har det vært så mye overvann at betonggulv og belegg i garderober har fått høy fuktighet/vannskader.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid: 1851_1976003

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Planbestemmelser: Planbestemmelser både på kart og som egen tekst

Bygningsloven av 1965

Ikrafttredelsesdato: 25.10.1976

4 Verdivurdering

4.1 ELVEBAKKEN 5

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	309	337	337	337	337	337	337	337	337	337	28
Sum	309	337	337	337	337	337	337	337	337	337	28

4.1.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	119	130	130	130	130	130	130	130	130	130	11
Sum	119	130	130	130	130	130	130	130	130	130	11

4.1.1.3 KONTANTSTRØMSANALYSE

Eiendommen benyttes i dag i kommunens egen drift. Leiesummer er stipulerte leiesummen i markedet. Ved salg av eiendommen skal ikke kommunen benytte eiendommen videre.

Risikofri rente	4.13 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	1.50 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	1.50 %		
+ Eiendomsrisiko	2.00 %		
+ Renterisiko	2.00 %		
Nominelt avkastningskrav	11.13 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	9.13 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (11 mnd)	309	119	190	190
2027	344	133	211	190
2028	350	135	215	174
2029	357	138	219	160
2030	365	141	224	147
2031	372	144	228	135
2032	379	146	233	124
2033	387	149	238	113
2034	395	152	242	104
2035	403	155	247	96
2036 (1 mnd)	34	13	21	7
Sum	3 694	1 426	2 268	1 439

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	252
Exit yield	9%
Nominell terminalverdi	2 801
Nåverdi av terminalverdi	975
+ Nåverdi av kontantstrøm	1 439
Total verdi	2 414

4.1.1.4 SENSITIVITETSANALYSE

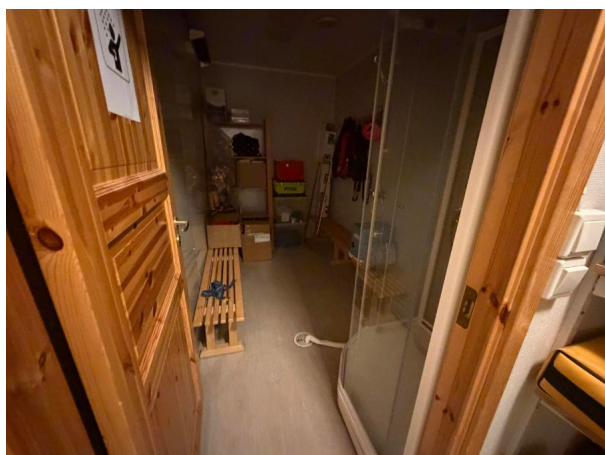
Alle beløp i NOK 1.000

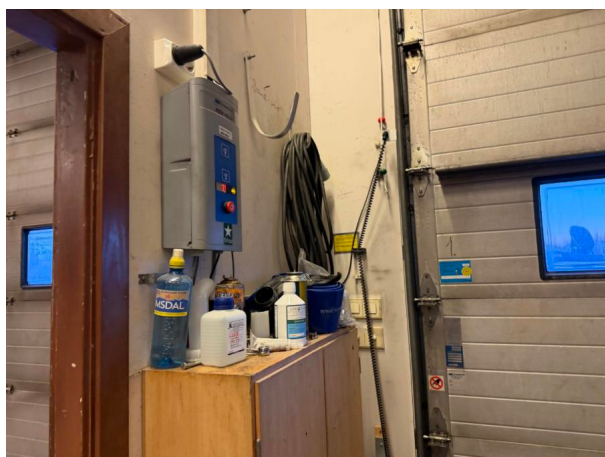
Markedsleie	Nominelt avkastningskrav										
	8,63%	9,13%	9,63%	10,13%	10,63%	11,13%	11,63%	12,13%	12,63%	13,13%	13,63%
-25%	1 660	1 610	1 562	1 517	1 473	1 431	1 391	1 353	1 316	1 281	1 247
-20%	1 888	1 831	1 777	1 725	1 675	1 628	1 582	1 539	1 497	1 457	1 418
-15%	2 116	2 052	1 991	1 933	1 878	1 824	1 773	1 725	1 678	1 633	1 590
-10%	2 344	2 273	2 206	2 142	2 080	2 021	1 965	1 910	1 858	1 809	1 761
-5%	2 572	2 494	2 421	2 350	2 282	2 218	2 156	2 096	2 039	1 985	1 932
0%	2 799	2 716	2 635	2 558	2 485	2 414	2 347	2 282	2 220	2 161	2 103
5%	3 027	2 937	2 850	2 767	2 687	2 611	2 538	2 468	2 401	2 336	2 275
10%	3 255	3 158	3 064	2 975	2 889	2 807	2 729	2 654	2 582	2 512	2 446
15%	3 483	3 379	3 279	3 183	3 092	3 004	2 920	2 840	2 762	2 688	2 617
20%	3 711	3 600	3 494	3 392	3 294	3 201	3 111	3 025	2 943	2 864	2 789
25%	3 939	3 821	3 708	3 600	3 496	3 397	3 302	3 211	3 124	3 040	2 960

4.2 TEKNISK VERDI

Elvebakken 5	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 788 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 5 658 240
Teknisk verdi Elvebakken 5	6 129 760
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	6 129 760

5 Bilder





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	08.02.2026	