

# VERDITAKST

## Eierseksjon- 4 leiligheter i forretningsgård Torolv Kveldulvsens gate 34, 8800 SANDNESSJØEN

Gnr 37: Bnr 100 (snr: 2)  
1820 ALSTAHAUG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Marvin Egil Breimo**

Telefon: 952 16 399

E-post: marvin@hbk.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Helgeland Byggekontroll AS

**Pb. 311, 8651 MOSJØEN**

Telefon: 75 11 91 90

Organisasjonsnr: 980 505 553

Dato befaring: 25.07.2023

Utskriftsdato: 22.08.2023

Dato verdisetting: 21.08.2023

Oppdrag nr: 1760



# 1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Eierseksjon med 4 leiligheter.	7
3.5	Utvendige forhold	12
4	Verdigrunnlag	14
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	15
4.3	Inntekter/kostnader	15
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	17
5.5	Følsomhetsanalyse	20

## Vedlegg:

Grunnboksinformasjon - Gnr. 37 Bnr. 100 Ant. sider: 1
Grunnboksinformasjon - Gnr. 37 Bnr. 100 Snr. 2 Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 37 Bnr. 100 Snr. 2 Ant. sider: 2
Målebrev Ant. sider: 2
Grunnkart Ant. sider: 1
Ledningskart Ant. sider: 1
Situasjonskart Ant. sider: 1
Planopplysninger fra kommunen Ant. sider: 1
Reguleringsplan - kart og bestemmelser Ant. sider: 8
Seksjonering - begjæring om oppdeling i eierseksjoner Ant. sider: 6
Tegninger fra 1996 og 1997 Ant. sider: 6
Melding om behandling i forliksrådet vedr. parkeringsplasser Ant. sider: 2
Presisering av avtale om rett til parkering Ant. sider: 2
Tinglyst presisering av avtale om rett til parkering Ant. sider: 2

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Forretningsgård med god beliggenhet i sentrum av Sandnessjøen med nærhet til kai med rutegående trafikk.  
Oppført forretningsgård i 3 etasjer med kjeller av trekonstruksjon i 1926 og tilbygget med 3 etasjer av betongkonstruksjon i 1970.  
Bygningen oppdelt i 2 eierseksjoner og det er felles trapperom gjennom alle etasjer.  
Seksjon 1 består av butikkarealer i 1. etasje og 5 leiligheter i 2. etasje. Seksjon 2 består av 4 leiligheter i 3. etasje.  
Det bemerkes at ved fakturering av kommunale avgifter og renovasjon er hele eiendommen (seksjon 1 og 2) registrert med 2 boenheter og det er disse kostnader som er fordelt etter seksjonsbrøk og lagt til grunn for eiers kostnader i beregninger. Det er således påregnelig at denne kostnaden vil øke da seksjonene har flere boenheter.  
Kjellerdel under eldre del innfrir ikke krav til målbart areal grunnet for lav takhøyde og er således ikke egnet til bruk.

Adkomst til eiendommen fra Torolv Kveldulvsøns gate (gågate/miljøgate) og Sjøbergs gate - kommunale gater.

For seksjon 1 praktiseres det parkering med bil på gårdsplass med adkomst fra gågate.  
For seksjon 2 praktiseres det parkering med bil på tomtedel med adkomstrett over gnr. 38 bnr. 166 (er ikke tinglyst rettighet) samt rettighet til to tinglyste gratis parkeringsplasser i parkeringshus på eiendommen gnr. 38, bnr. 166, 167 og 180 (innkjørsel fra Sjøbergs gate).

Ved beregning av markedsverdi for seksjon 2 er det lagt til grunn dagens leieinntekter for 2 leiligheter og stipulert leie for de 2 leiligheter som benyttes av eier (leiepriser i beregningen er inklusiv strøm). Det er også hensyntatt at ved en eventuell resekjonering og oppdeling av leiligheter vil det vanligvis oppnås en høyere samlet verdi ved salg en alt under ett. For dette potensiale legges det inn en engangssum på kr. 1 000 000,-.  
Grunnet sentral sentrumsbeliggenheten antas leiligheter å være attraktive i utleiemarkedet.

### Kunde:

Wenche Staulvik Anderssen  
Torolv Kveldulvsøns gate 34, 8800 SANDNESSJØEN. Tlf. 950 25 654

### Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse av eiendommen 1820-37/100/0/2 og utarbeidelse av takstrapport basert på salg.

### Egne forutsetninger:

Fall til gulvsluker er ikke målt på våtrom og brannseksjonering er ikke vurdert, forutsettes å være iht. gjeldene regler ved årstall for oppføring og ombygginger.

### Verdi:

**Kr. 4 900 000**

### Dato verdisetting:

21.08.2023

### Takstingeniør:

**Marvin Egil Breimo Tlf.: 952 16 399**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

MOSJØEN, 22.08.2023



Marvin Egil Breimo  
Daglig leder / takstøkonom  
Telefon: 952 16 399

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnboksinformasjon - Gnr. 37 Bnr. 100	07.08.2023		Innhentet	1
Grunnboksinformasjon - Gnr. 37 Bnr. 100 Snr. 2	07.08.2023		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 37 Bnr. 100 Snr. 2	07.08.2023		Innhentet	2
Målebrev	26.03.1971		Innhentet	2
Grunnkart	22.06.2021		Innhentet	1
Ledningskart	22.06.2021		Innhentet	1
Situasjonskart	08.02.2002		Innhentet	1
Planopplysninger fra kommunen	22.06.2022		Innhentet	1
Reguleringsplan - kart og bestemmelser	01.04.2003		Innhentet	8
Seksjonering - begjæring om oppdeling i eierseksjoner	13.02.2002		Innhentet	6
Tegninger fra 1996 og 1997		Det bemerkes at mottatte tegninger ikke stemmer helt med dagens situasjon.	Innhentet	6
Melding om behandling i forliksrådet vedr. parkeringsplasser	06.06.2006		Innhentet	2
Presisering av avtale om rett til parkering		Usignert utkast	Innhentet	2
Tinglyst presisering av avtale om rett til parkering	11.05.2023	Tinglyst 24.05.2023.	Innhentet	2
Shmil - kostnader for renovasjon	18.07.2023	Kostnader ved for renovasjon innhentet pr. tlf.	Innhentet	
Tidligere verdivurdering Eier	21.02.2020		Fremvist Innhentet	3
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	18.07.2023	Ved befaringer og pr. tlf. er det gitt opplysninger og bygningens historikk og konstruksjon. Det foreligger ingen opplysninger om asbest i bygningen. Kostnader ved kommunale avgifter og eiendomsskatt innhentet pr. tlf.	Innhentet	

## 3.2 Generell informasjon

- Beskrivelse av eiendommen** Forretningsgård i 3 etasjer i Sandnessjøen sentrum med beliggenhet mot gågate. Bygningen er oppført i to etapper med første byggetrinn i 1926 og resterende arealer i 1970. 1. etasje består av butikklokale, 2. etasje av 5 stk. leiligheter og 3. etasje av 4 stk. leiligheter. Bygningen er seksjonert hvor 1. og 2. etasje inngår i seksjon 1 og 3. etasje inngår i seksjon 2.
- Kunde:** Wenche Staulvik Anderssen  
Torolv Kveldulvsos gate 34, 8800 SANDNESSJØEN. Tlf. 950 25 654
- Befaring/tilstede:**
- Befaringsdato: 07.10.2021  
Geir Anderssen og Wenche Staulvik Anderssen. Befaring. Tlf. 950 25 654  
Helgeland Byggekontroll v/ daglig leder / takstøkonom Marvin Egil Breimo. Befaring. Tlf. 952 16 399
- Befaringsdato: 17.12.2021  
Geir Anderssen og Wenche Staulvik Anderssen. Befaring.  
Helgeland Byggekontroll v/ daglig leder / takstøkonom Marvin Egil Breimo. Befaring.
- Befaringsdato: 25.07.2023  
Geir Anderssen og Wenche Staulvik Anderssen. Etterbefaring.  
Helgeland Byggekontroll v/ daglig leder / takstøkonom Marvin Egil Breimo. Etterbefaring.  
Alstahaug kommune pr. tlf. vedrørende kommunale avgifter.
- Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.
- Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. 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 tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.
- Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Eierseksjon- 4 leiligheter i forretningsgård
<b>Konsesjonsplikt</b>	Ingen konsesjonsplikt.
<b>Adkomst</b>	Adkomstrett fra Sjøbergs gate og adkomstrett over gnr. 38 bnr. 166 samt adkomst fra Torolv Kveldulvsos gate (gågate) via bygningens fellesareal.
<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknytt kommunalt vannverk. Utvendig stoppekran i fortau inntil kjellermur.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknytt kommunalt avløpsanlegg.
<b>Regulering</b>	Eiendommen inngår i reguleringsplan "Sjøbergsgate og del av Syv Søstres gate" ikrafttredelsesdato 01.04.2003 og er regulert til Bolig/Forretning/kontor og Offentlig bebyggelse.

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1820 ALSTAHAUG Gnr: 37 Bnr: 100 Seksjon: 2
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	436,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelbrev.
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 344/1032
<b>Hjemmelshaver:</b>	Wenche Staulvik Anderssen.
<b>Adresse:</b>	Torolv Kveldulvsos gate 34, 8800 Sandnessjøen.
<b>Kommentar:</b>	I målebrev fra 1971 er tomtens areal oppgitt til 435,3 m <sup>2</sup> (matrikkel legges til grunn for areal). Ideell andel av tomt som inngår i seksjon 2: $436,9 \text{ m}^2 \times (344 / 1032) = 145,1 \text{ m}^2$ .

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens form</b>	Rektangulær form.
<b>Grunnforhold og opparbeidelse av tomt</b>	Grunnforhold av fjell og løsmasser.
<b>Topografi, utsikt, sol, skygge</b>	3. etg.: På terrasse øvre side mot sørøst er det solforhold på dagtid og kveldssol mot takterrasse nordvestre side. Fra leiligheter og balkong mot nordvest er det utsikt mot omkringliggende bebyggelse, Alstenfjorden (skipslei), Lauvøysundet og Dønnamannen.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle forurensninger i grunn og det er heller ikke gjort noen grunnundersøkelser i forbindelse med denne takst.
<b>Spesielle forhold</b>	På gårds plass nordøstre side mot Kveldulvsos gate er det nedgravd en oljetank av glassfiber på 3 000 liter. Denne tank ble tomt av oljekompagniet rundt 2014 (er ikke rengjort).
<b>Utvendige varmekabler</b>	På parkeringsplass i bakgård og i fortau mot gågate langs eiendommen er det nedlagt el. varmekabler tilknytt strømforsyning fra seksjon 1. Varmekabler har automatikkstyring, type Isoterm 50 (føler montert på møne i 3. etg.).

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Områdene rundt</b>	Sentrumsområde med forretningsbebyggelse hovedsakelig bestående av butikker-/ restauranter i 1. etg. og kontorer eller leiligheter i øvrige etasjer.
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Nærhet til bussholdeplass, taxiplass, hurtigbåt, hurtigrutekai og fergeleie samt 12 km til Stokka lufthavn.
<b>Parkering</b>	For seksjon 1 praktiseres det parkering med bil på gårds plass med adkomst fra gågate. For seksjon 2 praktiseres det parkering med bil på tomtedel med adkomstrett over gnr. 38 bnr. 166 (er ikke tinglyst rettighet) samt rettighet til to tinglyste gratis parkeringsplasser i parkeringshus på eiendommen gnr. 38, bnr. 166, 167 og 180 (innkjørsel fra Sjøbergs gate).

### 3.3.5 Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 26124286. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 14 000 000. Årlig premie: Kr. 47 108. Ideell andel for seksjon 2 iht. seksjonsbrøk kr. 16 006,-. Egenandel kr. 25 000,-. Førsterisiko med grunnlag kr. 14 000 000,- for hele bygningen.
<b>Skattetakst:</b>	Kr. 2 487 100 År: 2023 Kommunalt grunnlag (årlig avgift kr. 9 792,- faktureres sammen med kommunale avgifter).
<b>Ligningsverdi:</b>	År: 2023 Ligningsverdi er ikke innhentet.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Eierseksjon med 4 leiligheter.

#### Bygningsdata



Byggeår: 1926 Kilde: Eier.

Anvendelse: Boligformål.

Tilbygg (i 1970) Tilbygget betongdel i 3 etasjer.  
Modernisering (i 1990) Lagt nytt taktekke av deca og papp.  
Modernisering 1996 - 2020 Generell innvendig oppussing. Skiftet ut alle vinduer i 2. og 3. etg. (foruten 2 stk. i 3. etg.) samt utvendig bordkledning langvegger mot nord og sør bygningsdel fra 1970.

## Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
3. etasje	325	298	4 stk. leiligheter og fellesarealer.
Sum bygning:	325	298	

### Kommentar areal

Leilighet mot nordøst:

Adkomst: Felles gang.

Areal: 88 m<sup>2</sup> BRA og 85 m<sup>2</sup> P-rom.

Takhøyder: 0,93 - 2,80 m.

Rominndeling: Entre, bod, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til takterrasse.

Stipulert husleie: kr. 12 000,- pr. mnd. inkl. strøm.

Leilighet mot nordvest:

Adkomst: Felles gang.

Areal: 47 m<sup>2</sup> BRA og 42 m<sup>2</sup> P-rom.

Takhøyder: 0,30 - 3,20 m.

Rominndeling: Entre, bod, kombinert bad/wc/vaskerom, soverom, stue/kjøkken samt hems over deler av stue.

Dagens husleie: kr. 9 000,- pr. mnd. inkl. strøm.

Leilighet mot sørøst:

Adkomst: Felles gang.

Areal: 65 m<sup>2</sup> BRA og 61 m<sup>2</sup> P-rom.

Takhøyder: 2,39 - 2,55 m.

Rominndeling: Entre/gang, bod, kombinert bad/wc/vaskerom, 2 soverom og kjøkken/stue med utgang til terrasse.

Stipulert husleie: kr. 9 000,- pr. mnd. inkl. strøm.

Leilighet mot sørvest:

Adkomst: Felles gang.

Areal: 45 m<sup>2</sup> BRA og 41 m<sup>2</sup> P-rom.

Takhøyder: 2,39 - 2,55 m.

Rominndeling: Antre, bod, kombinert bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Dagens husleie: kr. 7 500,- pr. mnd. inkl. strøm.

Samlet beregnet husleie pr. år med alt utleid:

Kr. 37 500,- x 12 mnd. = kr. 450 000,-.

Øvrige arealer som benyttes av seksjon 2:

Felles gangareal: 19 m<sup>2</sup> BRA.

Ideell andel av felles trapperom: Ca. 2,5 m<sup>2</sup>.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Gulv og etasjeskillere - 3. etasje

I bygningsdel fra 1926 i 3 etasjer er det støpt gulv på uisolert grunn i kjeller.

Trebjelkelag med isolasjon av leir mellom kjeller og 1. etg. og trebjelkelag isolert med mineralull og gipsplater mellom øvrige etasjer.

I bygningsdel fra 1970 i 3 etasjer er det støpt gulv på grunn i 1. etg. og i følge opplysninger er grunn trolig isolert med lecakuler.

Støpt dekke som etasjeskillere mellom øvrige etasjer.

### Innvendige overflater gulv - 3. etasje

I leiligheter er det noe varierende overflater bestående av laminat, vinylbelegg, vinylstaver m.m.

I fellesarealer er laminat.

### Innvendige overflater vegg - 3. etasje



I leiligheter er det noe varierende overflater bestående av trepanel, malt trepanel, tapet, våtromsplater m.m.  
I fellesarealer er malt trepanel, malt glassfiberstrie

### Innvendige overflater himling - 3. etasje

I leiligheter er det noe varierende overflater bestående av malte himlingsplater, malt trepanel, plankett, folierte himlingsplater, malt tapet m.m.  
I fellesarealer er malte himlingsplater.

### Innerveggskonstruksjon - 3. etasje

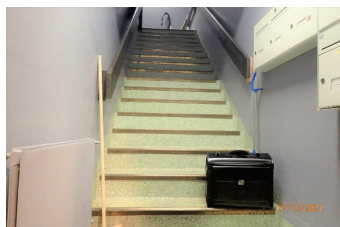
Betong, leca og tre.

### Innvendige dører - 3. etasje

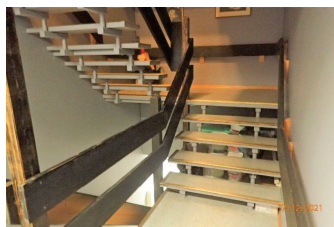
Branndører av tre med sylinderlås til leiligheter samt ståldør med sylinderlås inn til leilighet i trehusdel.  
I leiligheter er det varierende dører av MDF, skyvedør med glass og fyllingsdører av heltre furu (dels med glass).  
I fellesareal er ståldør mot trapperom

### Innvendige trapper - 3. etasje

I felles trapperom mellom 1. og 2. etg. er plasstøpt tett trapp pålagt perginol. Handløpere av tre på vegger.  
I fra 2. etg. til 3. etg. er trapp med vanger av stål og trinn av limtre pålagt vinylbelegg. Rekkverk av tre og handløpere av tre langs vegger.



Trapp mellom 1. og 2. etg.



Trapp mellom 2. og 3. etg.

### Kjøkken - 3. etasje

Leilighet mot sørøst:

Kjøkkeninnredning av MDF med hvite glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål. Fliser på vegg. Benkelys av armatur med lysstoffrør og stikk. Løst kombinert kjøøl-/fryseskap. Komfyr med keramisk koketopp. Kjøkkenventilator med utløp ført ut over tak.

Leilighet mot nordøst:

Kjøkkeninnredning av MDF med folierte glatte fronter. Benkeplate av respatex med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål. Innebygget oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt induction koketopp. Kjøkkenventilator med utløp ut over tak.

Leilighet mot sørvest:

Kjøkkeninnredning av MDF med folierte fronter. Laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum av stål. Keramiske flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Som benkelys er armatur med lysstoffrør og stikk. Kjøkkenventilator med utløp ut over tak. Løs 4-platers komfyr og oppvaskmaskin.

Leilighet mot nordvest:

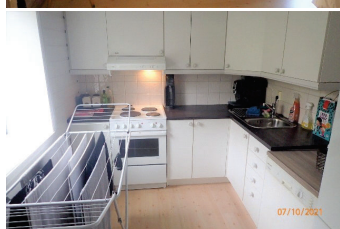
Kjøkkeninnredning av MDF med folierte glatte fronter. Keramiske flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og grønnsaksvask av stål. Kjøkkenventilator ført ut over tak. Som benkelys er armatur med lysstoffrør og stikk.



Kjøkkeninnredning leilighet sørøst.



Kjøkkeninnredning leilighet nordøst.



Kjøkkeninnredning leilighet sørvest.



Kjøkkeninnredning leilighet nordvest.

### Piper/skorsteiner/ildsteder - 3. etasje

Ingen skorsteiner i bruk, er innkledd og dels revet (var tidligere 2 skorsteiner i eldre del og 1 skorstein i ny del).

### Sanitær, generelt vann og avløp - 3. etasje

Leilighet mot sørøst:

På kombinert bad/wc/vaskerom er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Baderomsinnredning av MDF med fronter av heltre furu. Benkeplate av respatex med nedfelt servant. Speil med overlys/stikk. Ettermontert høgskap. Veggmontert hylle. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med buet front. El. avtrekksvifte under himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 116 liter.

Leilighet mot nordøst:

På bad/wc er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. El. termostatstyrt gulvvarme (Eswa). Våtromsplater på vegger. Baderomsinnredning av MDF med hvite fronter. Heldekkende servanttopp, sidemontert høgskap, veggmontert speil med overlys/stikk og sidemontert skap. Gulvmontert toalett og bidet med håndduj. El. termostatstyrt gulvvarme (trolig Eswa). Dusjhjørne med skyvedørsvegg av aluminiumsprofiler/glass, veggmontert blandebatteri og håndduj/stang. El. avtrekksvifte under himling.

På vaskerom er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Våtromsplater på vegger. Veggmontert skyllekar av stål, blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Brannslange på trommel. Varmtvannsbereder på 198 liter produsert i 1997. 2 enkle høgskap.

Leilighet mot sørvest:

På kombinert bad/wc/vaskerom er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Våtromsplater på vegger. Baderomsinnredning av MDF med malte fronter av heltre furu. Laminert benkeplate og nedfelt servant av porselen. Skap med speil, overlys/stikk og 2 sideskap. Høgskap. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med buet front. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk under himling. Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996.

Leilighet mot nordvest:

På kombinert bad/wc/vaskerom er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Våtromsplater på vegger. Baderomsinnredning av MDF med hvite fronter og heldekkende servanttopp. Speil med overlys/stikk. Høgskap. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Veggmontert skyllekar av stål og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Avtrekk under himling. Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996.

Generelt vann og avløp:

I kjeller er felles vanninntak med stoppekran og vannmåler.

I leiligheter er det vannledninger av kobber samt plast med rør i rør i stor leilighet 2. etg.

Felles avløpsrør av plast fra kjeller til kommunalt avløpsnett.

I leiligheter er avløpsrør og gulvsluker av plast (gulvsluk av soil på fyrrom 1. etg.).

Brannslanger på trommel i alle etasjer.

### Ventilasjon og avtrekk - 3. etasje

I leiligheter og butikkdel er det naturlig ventilering.

Mekanisk avtrekk fra alle kjøkken og våtrom.

### Elektrisk anlegg - 3. etasje

Felles inntak via jordkabel, hovedinntak i 1. etg. seksjon 1 med forgreninger til øvrige etasjer.

4 el. skap med 2 strømmålere og automatsikringer. Som belysning er taklamper, spottlamper, downlights, armaturer med lysstoffrør m.m. Skjult installasjon.

Det bemerkes at el. anlegg ikke er overgått ved takst, men i følge opplysninger ble elanlegget kontrollert av lokalt el. tilsyn rundt 2017 og påpekte mangler ble utbedret.

### Annen fast innredning - 3. etasje

Leilighet mot sørøst:

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i entre. På soverom er skyvedørsgarderobe med 2 dører.

Leilighet mot nordøst:

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre. Skyvedørsgarderobe med 3 dører (hvorav 1 med speil) på soverom.

Plassbygde hyller på bod.

Leilighet mot sørvest:

Skyvedørsgarderobe med 3 dører på soverom.

Leilighet mot nordvest:

Skyvedørsgarderobe med 2 dører på soverom og plassbygde hyller på bod.

### Varmeanlegg og tappevann - 3. etasje

Elektrisk oppvarming med bergvarmepumpe (væske til vann).

Brønnboret hull med dybde ca. 200 m, væske til vann varmepumpe for oppvarming av vannbårne veggmonterte radiatorer og konvektorer som dekker hoveddel av bygningen oppvarmingsbehov samt tappevann for butikk i 1. etg. og for 3 leiligheter i 2. etg. For øvrig noen veggmonterte el. panelovner.

Som tappevannreserve for butikk 1. etg. og 3 leiligheter 2. etg. er en varmtvannsbereder på 300 liter som kan tas i bruk ved behov. Øvrige leiligheter har egne varmtvannsberedere.

### Låsesystem, postbokser, brannslukkeutstyr - 3. etasje

TrioVing systemlås for alle leiligheter samt hustelefon med åpning av ytterdør mot gågate.

Postbokser i felles trapperom mot gågate.

Brannslanger på tromler i alle etasjer samt brannslukkingsapparater. Røykvarslere i alle enheter. Utvendig brannstige monteret på røstvegg nordøstre side.

## Andre forhold:

### Registrerte avvik ved befaring

#### Registrert utvendig avvik:

På yttertak over hoveddel er papp noe mosegrodd og en luftehatt er rustangrepet (taktekke fra 1990, kommende behov for omteking må sålede påregnes).

På yttertakdel mot nordvest er deccrplater noe mosegrodd.

#### Registrert innvendig avvik:

##### Leilighet mot sørøst:

På kombinert bad/wc/vaskerom er det ingen luftespalte i nedkant av dør eller terskel mot dør og baderomsinnredning er slitt av elde/bruk.

##### Leilighet i nordøst:

På kjøkken og stue er det merkbare/synlige skjevheter i gulv og himling.

På bad/wc er det misfarging på gulvbelegg (svimerker), ingen terskel mot dør og i dusj er veggplater fuktskadd/utsvelt i nedkant.

På vaskerom er det ingen terskel mot dør, gulvbelegg er noe misfarget og på himlingsplater er folie noe løsnet (etter en tidligere vannskade).

##### Leilighet sørvest:

På kombinert bad/wc er det ingen luftespalter eller terskel mot dør.

##### Leilighet mot nordvest:

På kombinert bad/wc/vaskerom er det ingen luftespalte i nedkant av dør.

##### Raftkott/kaldloft:

I raftkott er det noe gamle fuktmerker og råteskader på taktro og det er ingen lufting i skrå takdel mellom isolasjon og taktro.

På synlige deler av kaldloft fra takluke er det noe gamle fuktmerker på taktro og ingen synlig lufting av takkonstruksjon.

Det bemerkes at kun deler av kaldloft er besiktiget.

## 3.5 Utvendige forhold

### Konstruksjoner utendørs

#### Drenering

Ingen nedlagt drenering.

#### Grunn og fundamenter

Det foreligger ingen kjente opplysninger vedrørende grunnforhold (består trolig av fjell og oppfylte masser).  
Fundamentert med betong på grunn.

#### Grunnmurskonstruksjon

I bygningsdel fra 1926 er det kjellermur av betong med sparestein.  
På utvendig side er kjellermur malt over terreng og på innvendig side dels forblendet med betongstein.

#### Ytterveggskonstruksjon og fasader

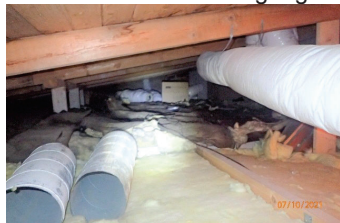
I bygningsdel fra 1926 i 3 etasjer er yttervegger over kjeller oppført av trekonstruksjon med ukjent isolering.  
I bygningsdel fra 1970 i 3 etasjer er yttervegger oppført i betongkonstruksjon, på innvendig side innført, isolert med 5 cm mineralull og kledd (opplyst).  
Fasadekledning av tømmermannspanel på alle yttervegger foruten ved inngangsparti 1. etg. hvor det er keramiske flis.

#### Utvendige dører og vinduer

Malt felles ytterdør av teak med 2-lags glassfelt.  
I felles trapperom mot gågate ytterdør av aluminium med 1-lags glass.  
Fra sørøstre leilighet er det dør av aluminium med 2-lags glass ut til terrasse.  
Fra nordøstre leilighet er det malt skyvetettdør av tre med 2-lags glass ut til takterrasse.  
Vinduer av tre med 2 og 3-lags glass samt takvindu med 2-lags glass i nordvestre leilighet.

#### Takkonstruksjon og takteking

Oppskalket og plassbygd takkonstruksjon av tre over hoveddel. Undertak av bordtro og taktekke av papp med oppbygget gesims og fall til taksluker.  
Skrå takkonstruksjon av tre med takløft på nordvestre side mot gågate. Undertak av bordtro i skrå takdel og av bretex på deler med takløft, taktekke av decra.  
Takterrasse er tekket med papp og pålagt 2 løse trelemmer (ukjent hvordan konstruksjonen er luftet).  
Baldakin over butikkinngang av betong med påbygget skråtak tre med tekke av papp.



Plassbygd takkonstruksjon.



Takkonstruksjon under møne mot takløft.



Hovedtakdel.



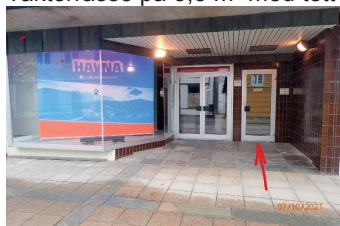
Skrå takdel med takoppløft.

#### Renner, nedløp og beslag

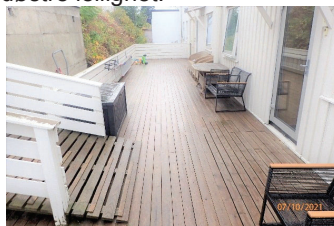
2 taksluker av metall med el. varmekabler og innvendige taknedløp av plast på hoveddel, utløp til kommunalt nett.  
Takrenne og nedløpsrør av metall på nordvestre side mot gågate, avløp til kommunalt nett. Snøfangere montert på skråe takdeler mot fortau/gågate. Takrenne og nedløp fra baldakin.

#### Utvendige ramper og terrasser

Felles inngang fra Torolv Kveldulvsøns gate (gågate) via felles trapperom.  
Hovedadkomst for seksjon 2 er fra Sjøbergs gate via trerampe og treterrasse på 54 m<sup>2</sup>.  
Takterrasse på 5,5 m<sup>2</sup> med tett rekkverk av tre, adkomst fra nordøstre leilighet.



Inngang fra Torolv Kveldulvsøns gate (gågate).



Inngangsparti med rampe og terrasse (fra Sjøbergs gate)..

Matrikkel: Gnr 37: Bnr 100 (snr: 2)  
Kommune: 1820 ALSTHAUG KOMMUNE  
Adresse: Torolv Kveldulvsøns gate 34, 8800  
SANDNESSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS  
Pb. 311, 8651 MOSJØEN  
Telefon: 75 11 91 90



Takterasse.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

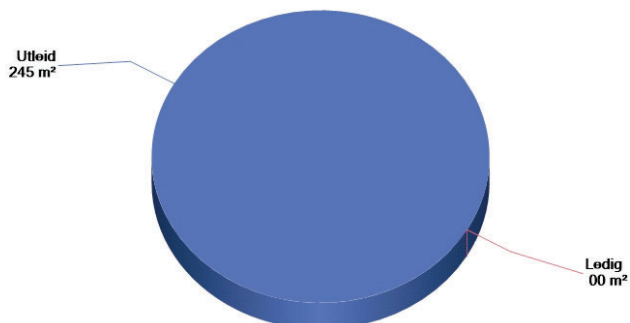
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Eierseksjon med 4 leiligheter.</b>											
<b>-Leilighet</b>											
Leilighet mot nordøst	3	88 m <sup>2</sup>	144 000	1 636	9/2023	9/2033	100	1 364	120 032	10/2033	100
Leilighet mot nordvest	3	47 m <sup>2</sup>	108 000	2 298	9/2023	9/2033	100	2 298	108 006	10/2033	100
Leilighet mot sørøst	3	65 m <sup>2</sup>	108 000	1 662	9/2023	9/2033	100	1 477	96 005	10/2033	100
Leilighet mot sørvest	3	45 m <sup>2</sup>	90 000	2 000	9/2023	9/2033	100	2 000	90 000	10/2033	100
Sum:			450 000						414 043		
<b>Total:</b>			<b>450 000</b>						<b>414 043</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

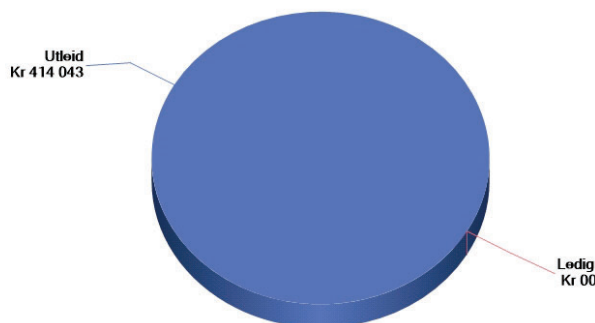
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Eierseksjon med 4 leiligheter.</b>											
<b>-Boligutleie</b>											
Leilighet mot nordøst	3	88 m <sup>2</sup>	144 000	1 636	9/2023	9/2033	100	1 364	120 032	10/2033	100
Leilighet mot nordvest	3	47 m <sup>2</sup>	108 000	2 298	9/2023	9/2033	100	2 298	108 006	10/2033	100
Leilighet mot sørøst	3	65 m <sup>2</sup>	108 000	1 662	9/2023	9/2033	100	1 477	96 005	10/2033	100
Leilighet mot sørvest	3	45 m <sup>2</sup>	90 000	2 000	9/2023	9/2033	100	2 000	90 000	10/2033	100
Sum:			450 000						414 043		
<b>Total:</b>			<b>450 000</b>						<b>414 043</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Markedsutsikter

Det er politisk bestemt av hovedsykehuset på Helgeland skal ha beliggenhet i Sandnessjøen eller omegn, noe som trolig vil medføre en vekst i området.

## 4.3 Inntekter/kostnader

### Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Leilighet	88	1 636	144 000	88	1 364	120 032
Leilighet	47	2 298	108 000	47	2 298	108 006
Leilighet	65	1 662	108 000	65	1 477	96 005
Leilighet	45	2 000	90 000	45	2 000	90 000
<b>Sum</b>	<b>245</b>		<b>450 000</b>	<b>245</b>		<b>414 043</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		<b>414 043</b>
Tap ved ledighet, 3%		12 421
Normale eierkostnader, årlig		
Renovasjon (Stipulert andel for 1 boenhet)	3 650	
Forsikring (Stipulert andel iht. seksjonsbrøk)	16 006	
Strøm (Stipulert etter tidligere forbruk)	22 000	
Kommunal eiendomsskatt	9 792	
Kommunale avgifter (Stipulert andel iht. seksjonsbrøk)	7 706	
Administrasjon og vedlikehold (Stipulert kr. 215 x 325 m <sup>2</sup> )	70 000	129 154
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>		<b>272 468</b>

### Kommentar eierkostnader:

Det bemerkes at i beregninger er det lagt til grunn dagens kostnader for kommunale avgifter og renovasjon som for denne seksjonen er for 1 boenhet. Det er således påregnelig at denne kostnaden vil øke da seksjonen har flere boenheter.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		<b>436,9 m<sup>2</sup></b>
Fradrag:	m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Sum areal:		<b>436,9 m<sup>2</sup></b>

#### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:		<b>400 000</b>
Korreksjon: Rettighet til to gratis parkeringsplass i parkeringshus på eiendommen gnr. 38, bnr. 166, 167 og 180.	500 000	500 000
Verdi tomt:		<b>900 000</b>

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Eierseksjon med 4 leiligheter.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	7 850 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 150 000	
<b>Sum teknisk verdi – Eierseksjon med 4 leiligheter.</b>		<b>4 700 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		<b>4 700 000</b>



## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Objektrisiko (1% - 2%) henspeiler på risikoen som ligger i fast eiendom.  
Markedsrisiko (0 - 2%) er risikoen som ligger i leieavtalen og leiepriser i området.  
Eiendom/byggrisiko (0 - 4 %) henspeiler på eiendommens tilstand, kurans, attraktivitet, tilgjengelighet. Realrente risiko omhandler risiko knyttet til renter og inflasjon.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,75 %</b>
Objektrisiko	1,25 %
Markedsrisiko	1,25 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,25 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,00 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		272 468
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 272 468 ) når realrenten er 7,00%		3 892 396
Korreksjon: Ved en eventuell reseksjonering og oppdeling av leiligheter vil det vanligvis oppnås en høyere samlet verdi ved salg en alt under ett. For dette potensiale legges det inn en engangssum på kr. 1 000 000,-.	1 000 000	1 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		4 892 396
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		<b>4 890 000</b>

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,75 %</b>
Objektrisiko	1,25 %
Markedsrisiko	1,25 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,25 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,00 %</b>

## Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	129 154 Fra nettokop.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,00 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	9
Diskontert rente:	9,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	3,0 % F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	150 000	43 051			106 949	106 949
2024	459 000	131 737		13 770	313 493	287 608
2025	468 180	134 372		14 045	319 763	269 138
2026	477 544	137 059		14 326	326 158	251 854
2027	487 094	139 800		14 613	332 681	235 680
2028	496 836	142 596		14 905	339 335	220 544
2029	506 773	145 448		15 203	346 122	206 381
2030	516 909	148 357		15 507	353 044	193 127
2031	527 247	151 324		15 817	360 105	180 724
2032	537 792	154 351		16 134	367 307	169 118
2033	365 698	104 959		10 971	249 769	105 505
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>2 226 629</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

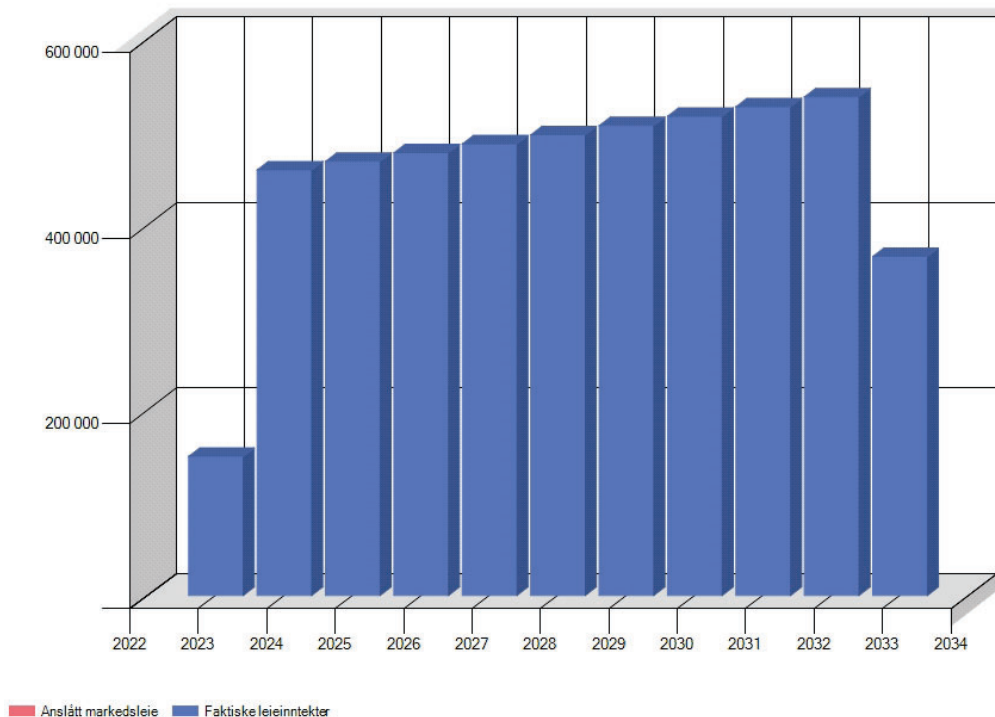
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	5 352 187
	<b>2 260 821</b>
<b>2 226 629</b>	<b>4 487 450</b>

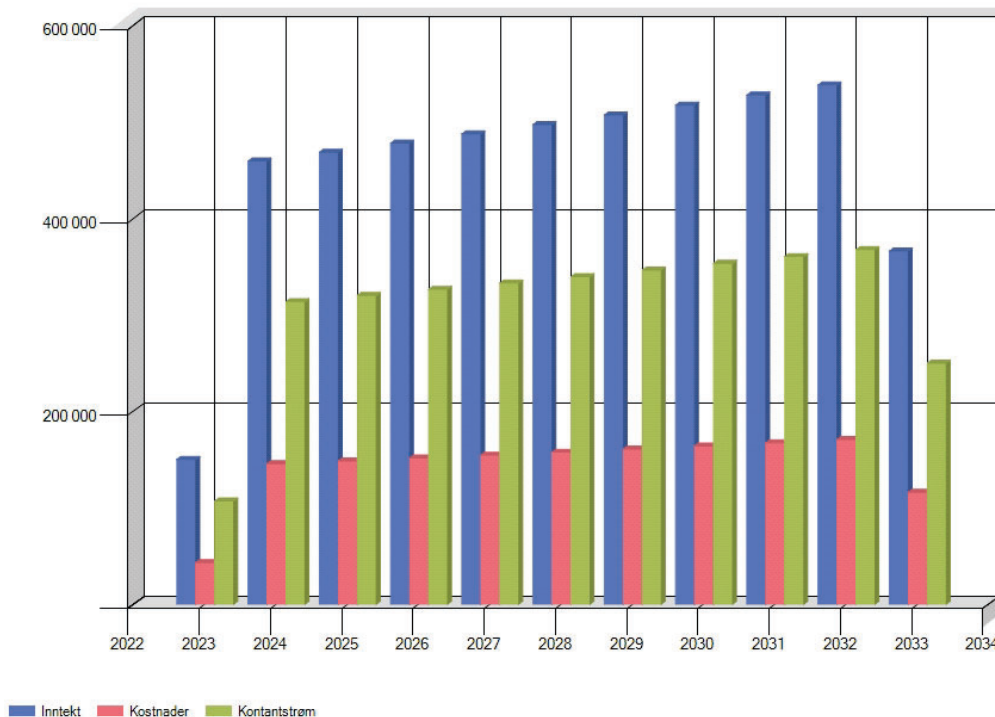
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>2 226 629</b>	<b>4 487 450</b>
--	------------------	------------------

### Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse

