

Verdivurdering av Torolv Kveldulvsos gt 34

Matrikkel: **Gnr 37: Bnr 100 (snr: 2), bnr 100 (snr: 1)**
Kommune: **1820 ALSTHAUG KOMMUNE**
Betegnelse: **Forretningsgård**
Adresse: **Torolv kveldulvsos gt 34, 8800 SANDNESSJØEN**



Dato befaring: 09.10.2018
Utskriftsdato: 21.02.2020
Oppdrag nr: 429

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Postboks 358, 8801 SANDNESSJØEN
Telefon: 970 13 690

Sertifisert takstmann:

Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690
E-post: gab@brattli-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Kunden ønsker en vurdering av markedsverdien på eiendommen pr dato.

Bygningen er pr i dag seksjonert i to seksjoner der seksjon 1 består av butikklokaler i 1 etasje og 5 leiligheter i 2 etasje, alle disse arealene er utleid.

Seksjon 2 er i 3 etasje og består av 4 leiligheter hvorav 2 er utleid og de 2 andre bebos av eier, hele bygningen skal vurderes under ett og det legges til grunn leieinntekter og eiendommens tilstand.

Arealene er hentet i matrikkel.

Befaring ble utført sammen med kunde som ga opplysninger om bygningen og det som har blitt utført av arbeider og vedlikehold.

Det er ikke avholdt ny befaring i forbindelse med fornyingen av denne verdivurderingen men jeg har snakket med eier og fått bekreftet at det ikke er noen endringer siden sist.

Rapportdata	
Kunde:	Geir Ragnar Mo Anderssen
Takstmann:	Geir Arne Brattli
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.10.2018. - Geir Arne Brattli. Tlf. 970 13 690 - Geir Ragnar Mo Anderssen. Tlf. 95025654

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Forretningsgård

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1820 ALSTHAUG Gnr: 37 Bnr: 100 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	436 m ² Arealkilde: Matrikkel
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 688/1032
Hjemmelshaver:	Geir Ragnar Mo Anderssen 1/2 Wenche Staulvik Anderssen 1/2
Adresse:	Torolv Kveldulvsos gt 34. 8800 Sandnessjøen
Matrikkel:	Kommune: 1820 ALSTHAUG Gnr: 37 Bnr: 100 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	436 m ² Arealkilde: Matrikkel
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 344/1032
Hjemmelshaver:	Geir Ragnar Mo Anderssen 1/2 Wenche Staulvik Anderssen 1/2
Adresse:	Torolv Kveldulvsos gt 34 , 8800 SANDNESSJØEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt		Matrikkeldata	Innhentet		
Leieavtaler		Eier har opplyst om hvilke inntekter gården har pr dato, det vurderes av takstmann at denne er noe lav i forhold til det som er normal leiel og dette er hensyntatt i verdisettingen.	Ikke fremvist		
Verdivurdering fra oktober 2018	24.10.2018		Innhentet	3	
Eiendomsdata.no	21.10.2017		Innhentet	2	

Eiendomsdata

Forretningsgård i Sandnessjøen sentrum med beliggenhet i gågata.
Bygningen er oppført i to etapper med første byggetrinn i 1926 og resterende arealer i 1970.

Arealer og anvendelse

Bygningen har butikklokaler med lagerlokal i hele arealet på gateplan og ekstra lager for butikk i kjelleretasjen.
I 2 og 3 etasje er det leiligheter.
Seksjon 1 inneholder kjeller, butikklokaler og 5 leiligheter i 2 etasje.
3 etasje er fradelt i egen seksjon nr 2 og inneholder 4 leiligheter..

Konstruksjoner og innvendige forhold

Bygg fra 1926 er i 3 etasjer over kjeller og oppført i trekonstruksjon.
Bygg fra 1970 er i 3 etasjer over kjeller og oppført i betong konstruksjon.
Alle leilighetene og butikklokale er restaurert og fremstår som meget pene og i god stand.
Det er gjort betydelige investeringer både innvendig og utvendig på bygningen.
Det er installert varmepumpe med energibrønn som gir oppvarming til hele bygningen.

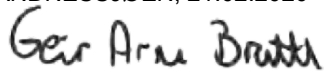
Konklusjon

Leilighetene og butikklokale kan seksjoneres og selges hver for seg om dette skulle være ønskelig, bygningsmessig er det tilrettelagt for dette.
Eiendommen er velholdt og i god stand slik jeg vurderer det.

Beregning

Normale byggekostnader	Arealer oppgitt i matrikkel er 1032m2 BRA fordelt på 4 etasjer inkludert kjellerarealer. Normale byggekostnader vil her utgjøre ca 18.400,- kr pr m2 BRA alle arealer sett under ett.	19 000 000
Fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol	Fradraget er beregnet for bygningsmessige forskjeller i forhold til dagens byggeskikk, samt manglende standard med hensyn til energibehov og inneklime.	5 500 000
Teknisk verdi bygninger	Teknisk verdi på eiendommen slik den fremstår på befaringstidspunktet.	13 500 000
Normal tomteverdi	Inkludert opparbeidingskostnader og 3 tilhørende parkeringsplasser	2 800 000
Teknisk verdi	Teknisk verdi på eiendommen etter normale fradrag utgjør kr	16 300 000
Markedsverdi	Hvis man ser på leieinntektene slik de er nå vil eiendommen ha en verdi på 13 millioner kroner. Leieprisene ligger noe under normal markedspris så det er rom for noe forhøyning av disse. Ved en justering av inntekter og tar i betraktning av det er mulig å selge deler av bygningen som egne seksjoner bør en salgspris på eiendommen ligge på 14 millioner kroner.	14 000 000

SANDNESSJØEN, 21.02.2020



Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690