

VERDITAKST

Eierseksjon- butikklokale og 5 leiligheter i forretningsgård Torolv Kveldulvsens gate 34, 8800 SANDNESSJØEN

Gnr 37: Bnr 100 (snr: 1)
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: 21.08.2023

Dato verdisetting: 21.08.2023

Oppdrag nr: 1770



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Eierseksjon med butikklokale og 5 leilighet...	7
3.5	Utvendige forhold	13
4	Verdigrunnlag	15
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	15
4.2	Inntekter/kostnader	16
5	Verdisetting	18
5.1	Tomteverdi	18
5.2	Teknisk verdi	18
5.3	Nettokapitalisering	18
5.4	Kontantstrømsanalyse	19
5.5	Følsomhetsanalyse	22

Vedlegg:

Grunnboksinformasjon - Gnr. 37 Bnr. 100 Ant. sider: 1
Grunnboksinformasjon - Gnr. 37 Bnr. 100 Snr. 1 Ant. sider: 2
Eiendomsverdi - Gnr. 37 Bnr. 100 Snr. 1 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: 1
Seksjonering - begjæring om oppdeling i eierseksjoner Ant. sider: 6
Tegninger fra 1996 og 1997 Ant. sider: 6

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 næring/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 1 er det lagt til grunn dagens leieinntekter (inkludert strøm for 3 leiligheter).

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. 1 200 000,-.

Grunnet sentral sentrumsbeliggenheten antas næring/butikklokale og 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 1820-37/100/0/1 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. 9 000 000

Dato verdisetting:

21.08.2023

Takstingeniør:

Marvin Egil Breimo Tlf.: 75 11 91 90

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.

MOSJØEN, 21.08.2023



Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstøkonom
Telefon: 75 11 91 90

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. 1	18.08.2023		Innhentet	2
Eiendomsverdi - Gnr. 37 Bnr. 100 Snr. 1	18.08.2023		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	1
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
Shmil - kostnader for renovasjon	18.07.2023	Kostnader ved for renovasjon innhentet pr. tlf.	Innhentet	
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	18.07.2023	Kostnader ved kommunale avgifter og eiendomsskatt innhentet pr. tlf.	Innhentet	
Tidligere verddivurdering Eier	21.02.2020	Ved befaringer og pr. tlf. er det gitt opplysninger og bygningens historikk og konstruksjon. Det foreligger ingen opplysninger om asbest i bygningen.	Fremvist Innhentet	3

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 Kveldulvsøns gate 34, 8800 SANDNESSJØEN. Tlf. 950 25 654

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 07.10.2021
Geir Anderssen og Wenche Staulvik Anderssen. Tlf. 950 25 654
Helgeland Byggekontroll v/ daglig leder / takstøkonom Marvin Egil Breimo. Tlf. 952 16 399

Befaringsdato: 17.12.2021
Geir Anderssen og Wenche Staulvik Anderssen. Tlf. 950 25 654
Helgeland Byggekontroll v/ daglig leder / takstøkonom Marvin Egil Breimo. Tlf. 75 11 91 90

Befaringsdato: 25.07.2023
Geir Anderssen og Wenche Staulvik Anderssen. Etterbefaring. Tlf. 950 25 654
Helgeland Byggekontroll v/ daglig leder / takstøkonom Marvin Egil Breimo. Etterbefaring. Tlf. 75 11 91 90

Forutsetninger: 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/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

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon- butikklokale og 5 leiligheter i forretningsgård
Konsesjonsplikt	Ingen konsesjonsplikt.
Konsesjonsplikt	Ingen konsesjonsplikt.
Adkomst	Adkomst fra Torolv Kveldulvsøns gate (gågate) samt og rett til å benytte adkomst fra Sjøbergsgate over gnr. 38 bnr. 166 via bygningens fellesarealer.
Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk. Utvendig stoppekran i fortau inntil kjellermur.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.
Regulering	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

Matrikkel:	Kommune: 1820 ALSTAHaug Gnr: 37 Bnr: 100 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	436,9 m ² Arealkilde: Matrikkelbrev.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 688/1032
Hjemmelshaver:	Wenche Staulvik Anderssen.
Adresse:	Torolv Kveldulvsøns gate 34, 8800 Sandnessjøen.
Kommentar:	I målebrev fra 1971 er tomtens areal oppgitt til 435,3 m ² (matrikkel legges til grunn for areal). Ideell andel av tomt som inngår i seksjon 1: 436,9 m ² x (688 / 1032) = 291,2 m ² .

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens form	Rektangulær form.
Tomtens form	Rektangulær form.
Grunnforhold og opparbeidelse av tomt	Grunnforhold av fjell og løsmasser.
Topografi, utsikt, sol, skygge	2. etg.: Fra leiligheter mot sørvest er det ingen utsiktsforhold (vinduer er mot fjellterreng under terrasse). For leiligheter mot nordvest er det utsikt mot nabobebyggelse og gågate. 1. etg.: Fra butikk er det utsikt mot nabobebyggelse og gågate.
Miljø og forurensning	Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle forurensninger i grunn og det er heller ikke gjort noen grunnundersøkelser i forbindelse med denne takst.
Spesielle forhold	På gårds plass nordøstre side mot Kveldulvsøns gate er det nedgravd en oljetank av glassfiber på 3 000 liter. Denne tank ble tomt av oljekompagniet rundt 2014 (er ikke rengjort).
Utvendige varmekabler	På parkeringsplass i bakgård og i fortau mot gågate langs eiendommen er det nedlagt el. varmekabler tilknyttet strømforsyning fra seksjon 1. Varmekabler har automatikkstyring, type Isoterm 50 (føler montert på møne i 3. etg.).

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Sentrumsområde med forretningsbebyggelse hovedsakelig bestående av butikker-/ restauranter i 1. etg. og kontorer eller leiligheter i øvrige etasjer.
Transport og kommunikasjon	Nærhet til bussholdeplass, taxiplass, hurtigbåt, hurtigrute kai og fergeleie samt 12 km til Stokka lufthavn.
Parkering	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

Forsikring:	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 26124286. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 31 177 000. Årlig premie: Kr. 42 000. Ideell andel for seksjon 1 kr. 28 000,-. Egenandel kr. 25 000,-. Førsterisiko med grunnlag kr. 14 000 000,- for hele bygningen.
Skattetakst:	Kr. 2 309 000 År: 2021 Kommunalt grunnlag (årlig avgift kr. 14 546,- faktureres sammen med kommunale avgifter).
Ligningsverdi:	År: 2021 Ligningsverdi er ikke innhentet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Eierseksjon med butikklokale og 5 leiligheter

Bygningsdata



Byggeår: 1926 Kilde: Eier.

Anvendelse: Næring og boligformål.

Tilbygg (i 1970) Tilbygget betongdel i 3 etasjer. Modernisering (i 1990) Lagt nytt taktekke av decra 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. Ombygget (i 2015) Rundt 2015 ble bakre del i 2. etasje (mot sør) ombygget fra 6 hybler til 3 leiligheter, denne ombygging er ikke omsøkt/registrert ved kommunen. Modernisering (i 2023) Etter en vannlekkasje ble leilighet i 2. etg. mot sørvest oppgradert med nye overflater på gulv i stue/kjøkken, innsatt ny kjøkkeninnredning med hvitevarer (ikke nye overskap). I butikk 1. etg. ble det oppgradert med ny overflate på gulv i nedre plan. Alle arbeider er blitt utført av firmaer som er forsikringsakk.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller			Ikke målbart areal grunnet for lave takhøyder (ca. 1,75 - 1,83 m). Arealene består av nedgang og div. bodere, tidligere brukt til lagring av varer.
1. etasje	325	298	Næringsareal/butikklokale, lager, wc, krok med oppvaskbenk, teknisk rom m.m. og fellesarealer.
2. etasje	335	259	5 stk. leiligheter og fellesarealer.
Sum bygning:	660	557	

Kommentar areal

1. etasje:

Næringsareal/butikklokale.

Adkomst: Fra gågate (Torolv Kveldulvsøns gate).

Areal: Butikkarealer 295 m² BRA og felles trapperom 3 m² BRA.

Takhøyder: Ikke målt.

Rominndeling: Butikklokale over 2 nivåer med utstillingsvinduer mot gate, lagerrom, kontor, rullelager (tidligere tilfluktsrom), lager/finverksted, wc, teknisk rom, rullelager, gang med nedgang til kjeller og bakgang ut til parkeringsplass.

Dagens husleie: kr. 23 000,- pr. mnd. + strøm.

2. etasje:

Leilighet mot sørøst.

Adkomst: Felles gang.

Areal: 38 m² BRA og 38 m² P-rom.

Takhøyder: Ikke målt.

Rominndeling: Stue/kjøkken, bad/wc og soverom.

Dagens husleie: kr. 8 000,- pr. mnd. inkl. strøm.

Leilighet mot sør.

Adkomst: Felles gang.

Areal: 38 m² BRA og 38 m² P-rom.

Takhøyder: Ikke målt.

Rominndeling: Stue/kjøkken, bad/wc og soverom.

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

Leilighet mot sørvest.
Adkomst: Felles gang.
Areal: 38 m² BRA og 34 m² P-rom.
Takhøyder: Ikke målt.
Rominnndeling: Stue/kjøkken, bad/wc, soverom og bod.
Dagens husleie: kr. 7 500,- pr. mnd. inkl. strøm.

Leilighet mot nordvest.
Adkomst: Felles gang.
Areal: 45 m² BRA og 42 m² P-rom.
Takhøyder: Ikke målt.
Rominnndeling: Entre/garderobe, bod, stue/kjøkken og soverom.
Dagens husleie: kr. 7 500,- pr. mnd. + strøm.

Leilighet mot nordøst (hovedleilighet).
Adkomst: Felles gang.
Areal: 100 m² BRA og 96 m² P-rom.
Takhøyder: Ikke målt.
Rominnndeling: Entre, gang, bod, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, stue og kjøkken.
Stipulert husleie: kr. 12 000,- pr. mnd. + strøm.

Samlet beregnet husleie pr. år med alt utleid:
Kr. 71 600,- x 12 mnd. = kr. 786 000,-.

Øvrige arealer som benyttes av seksjon 1:
Felles gangareal: 20 m² BRA.
Ideell andel av felles trapperom: Ca. 11 m².

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Generelt - Kjeller

Grovstøpt gulv med tynt betonglag på uisolert grunn. Vegger av betong med sparestein, dels forblendet med betonghulstein og vegger av betong. Stubbeloftkledning under himling, bord lagt kant i kant.
Plassbygde lagringsreoler fra 1986.



Trapp ned til kjeller uten rekkverk og fri høyde i trapperom er lavt (under 2,00 m).



Forblendede vegger med betonghulstein.



Kjellerrom med reoler.



Råteskader i etasjeskille mot yttervegg (opplyses å være av eldre dato, ikke endret seg siden utbygging i 1970).

Etasjeskillere - 1. 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 - 1. etasje

Keramiske flis, laminat, teppefliser, filt, vinylbelegg og malt betong.

Innvendige overflater vegg - 1. etasje

Malte glassfiberstrie, malte veggplater, veggplater av MDF, malt betong/puss m.m.

Innvendige overflater himling - 1. etasje

Systemhimling med spaltet metallkledning, malt betong/puss og malte himlingsplater.

Innerveggskonstruksjon - 1. etasje

Betong og tre.

Innvendige dører - 1. etasje

Formpresset dør av MDF.

Dør med metallkledning til teknisk rom.

Innvendige trapper - 1. etasje

Plassbygd enkel tretrapp med repos ned til kjeller uten rekkverk og fri høyde i trapperom er LAVT (forskriftskrav til fri høyde er 2,00 m).

2 plassbygde trapper av tre i mellom gulvnivåer i butikk.

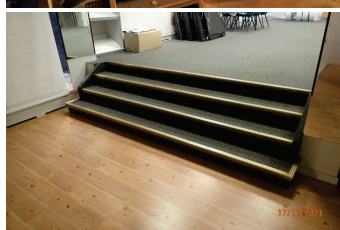
I felles trapperom mellom 1. og 2. etg. er plasstøpt tett trapp pålagt perginol. Handløpere av tre på vegg.



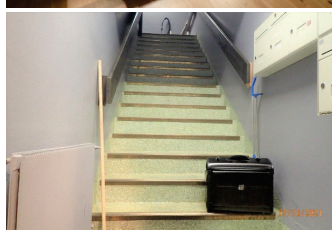
Trapp ned til kjeller.



Trapp i butikk.



Trapp i butikk.



Trapp i fellesareal mellom 1. og 2. etg.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Liten oppvaskbenk med laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum av stål og underskap samt veggmontert utslagsvask.



Oppvaskbenk og utslagsvask.

Piper/skorsteiner/ildsteder - 1. 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 - 1. etasje

På wc er veggmontert servant og gulvmontert toalett.

Generelt vann og avløp:

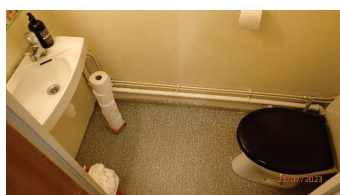
I kjeller er felles vanninntak med stoppekran og vannmåler.

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.



Toalettrom.

Ventilasjon og avtrekk - 1. etasje

I butikkdel er det naturlig ventilering.

Elektrisk anlegg - 1. etasje

Felles inntak via jordkabel, hovedinntak i 1. etg. seksjon 1 med forgreininger til øvrige etasjer.
Som belysning er hovedsakelig armaturer med lysstoffrør samt i utstillingsvinduer er skinnehengte spotter med led-belysning.
Skjult og åpen 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.

Varmeanlegg og tappevann - 1. 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. Vannrør for oppvarming av stål (noe synlig rustangrep på rør i 1. etg.). For øvrig noen veggmonterte el. panelovner.
Som tappevannreserve for butikk 1. etg. og 3 leiligheter i 2. etg. er en varmvannsbereder på 300 liter som kan tas i bruk ved behov. Øvrige leiligheter har egne varmtvannsberedere.

Annen fast innredning - 1. etasje

På lager er det montert rullereoler og div. plassbygde hyller.

Låsesystem, postbokser, brannslukkeutstyr - 1. 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.

Etasjeskillere - 2. 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 - 2. etasje

I leiligheter er det laminat og vinyl.
I fellesarealer er vinylstaver.

Innvendige overflater vegg - 2. etasje

I leiligheter er det noe varierende overflater bestående av malte plater (spon og gips), malt glassfiberstrie, veggplater av MDF, panel, brystningspanel m.m.
I fellesarealer er malt glassfiberstrie

Innvendige overflater himling - 2. etasje

I leiligheter er hovedsakelig malte gipsplater.
I fellesareal systemhimling m.m.

Innerveggskonstruksjon - 2. etasje

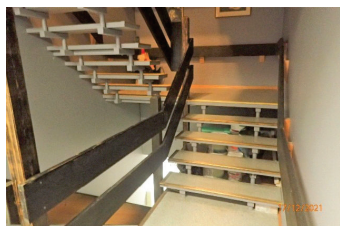
Betong og tre.

Innvendige dører - 2. etasje

Branndører av tre med sylindrelås til leiligheter.
I leiligheter er det varierende dører av formpressede MDF og lakkerte dører av heltre furu.
I fellesareal er ståldør mot trapperom.

Innvendige trapper - 2. etasje

I felles trapperom mellom 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 i fellesareal mellom 2. og 3. etg.

Kjøkkeninnredning - 2. etasje

Leilighet mot sørøst: (1)
Kjøkkeninnredning av MDF med hvite glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og grønnsaksvask av stål.
Benkelys under overskap. Innebygget kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.
Innebygget stekeovn og nedfelt keramisk koketopp. Uttrekkbar kjøkkenventilator med utløp ut over tak.

Leilighet mot sør: (2)

Minikjøkken, komplettert med benk og overskap av MDF med glatte hvite fronter. Løst kombinert kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator med utløp ut over tak.

Leilighet mot sørvest: (4)

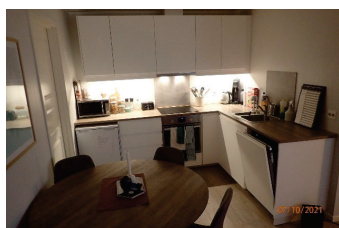
Kjøkkeninnredning av MDF med hvite glatte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum av stål. Benkelys med stikk under overskap. Innebygget kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Løs komfyr med keramisk koketopp. Kjøkkenventilator med utløp ut over tak.

Leilighet mot nordvest: (3)

Kjøkkeninnredning av MDF med hvite glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og grønnsaksvask av stål. Løst kombinert kjøl-/fryseskap. Løs 4-platers komfyr. Kjøkkenventilator med utløp gjennom yttervegg.

Leilighet mot nordøst (5)

Kjøkkeninnredning av MDF med høyglansede gråe glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og grønnsaksvask av kompositt. Kildesortering. Kitchen Board må vegg mellom benkeplate og overskap. Kombinert kjøl-/fryseskap med vanddispenser og isbitmaskin. Innebygget oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt keramisk koketopp. Komfyrvakt. Kjøkkenhette av stål/glass med avtrekksvifte og utløp gjennom yttervegg.



Kjøkkeninnredning leilighet sørøst:



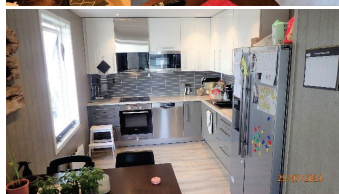
Kjøkkeninnredning leilighet sør:



Kjøkkeninnredning leilighet sørvest:



Kjøkkeninnredning leilighet nordvest:



Kjøkkeninnredning leilighet nordøst:

Piper/skorsteiner/ildsteder - 2. 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 - 2. etasje

Leilighet mot sørøst: (1)

På kombinert bad/wc/vaskerom er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Malt glassfiberstrie på vegger. Baderomsinnredning av MDF med skuff og heldekkende servanttopp, veggmontert speil og lys/stikk. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med buet front. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk.

Leilighet mot sør: (2)

På kombinert bad/wc/vaskerom er vinylbelegg på gulv (er noe misfarget), gulvsluk. Malt glassfiberstrie på vegger. Baderomsinnredning av MDF med 2 skuff og heldekkende servanttopp, veggmontert speil og lys/stikk. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med buet front. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk.

Leilighet mot sørvest: (4)

På kombinert bad/wc/vaskerom er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Malt glassfiberstrie og vinyltapet på vegger. Veggmontert servant, speil og lys/stikk. Gulvmontert toalett. Buet dusjhjørne og veggmontert blandebatteri med handdusj/stang. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk.

Leilighet mot nordvest: (3)

På kombinert bad/wc/vaskerom er vinylbelegg på gulv, gulvsluk. Malt glassfiberstrie og vinyltapet på vegger. Veggmontert servant, speil og lys/stikk. Gulvmontert toalett. Buet dusjhjørne og veggmontert blandebatteri med handdusj/stang. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk.

Leilighet mot nordøst (5)

På bad/wc er el. termostatstyrt gulvvarme og keramiske gulvflis, gulvsluk (ikke besiktet). Våtromsplater på vegger. Eksklusiv baderomsinnredning av MDF med 4 skap, benkeplate og 2 toppmonterte servanter, 2 speilskap og høgskap. Veggmontert toalett og gulvmontert barnetoalett. Lukket dusj med badekarbunn, radio m.m. Avtrekk (ingen spalte for tilluft i dør).

På vaskerom er det el. termostatstyrt gulvvarme og keramiske gulvflis, gulvsluk (ikke besikket). Våtromsplater på vegger. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk (ingen spalte for tilluft i dør).

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.

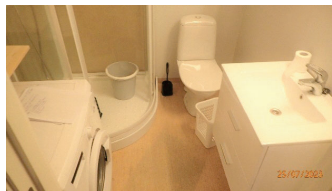
Felles avløpsrør av plast fra kjeller til kommunalt avløpsnett.

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

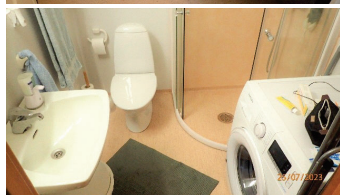
Brannslanger på trommel i alle etasjer.



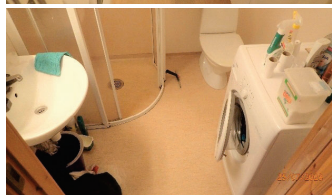
Baderomsinnredning leilighet sørøst:



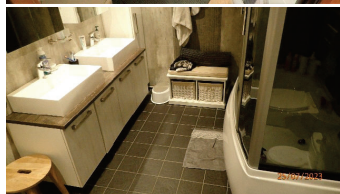
Baderomsinnredning leilighet sør:



Baderomsinnredning leilighet sørvest:



Baderomsinnredning leilighet nordvest:



Baderomsinnredning leilighet nordøst:



Baderomsinnredning leilighet mot nordøst:



Vaskeromsinnredning leilighet mot nordøst:

Ventilasjon og avtrekk - 2. etasje

I leiligheter er det naturlig ventilering.

Mekanisk avtrekk fra alle kjøkken og våtrom.

Elektrisk anlegg - 2. etasje

2 el. skap med strømmålere og automatsikringer for leiligheter mot nordvest og 1 felles skap med strømmålere og automatsikringer for 3 leiligheter mot sørøst. Som belysning er taklamper, spottlamper, downlights med led-belysning, 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.

Varmeanlegg og tappevann - 2. 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. Vannrør for oppvarming av stål (noe synlig rustangrep på rør i 1. etg.). For øvrig noen veggmonterte el. panelovner.

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

Låsesystem, postbokser, brannslukkeutstyr - 2. 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.

Annen fast innredning - 2. etasje

I leiligheter er det noen garderobeskap.

Andre forhold:

Registrerte avvik ved befarings

Registrert utvendig avvik:

Dør ut til bakgård/parkeringsplass er slitt og det kan være skjulte fuktskader i underkant av dør. Bordkledning på sør og nordvegg er slitt av elde og har trolig svak lufting samt at syllestokk er råteskadd.

Beslag på karnapp for utstillingsvinduer og vinduer er slitt av elde (vinduer inneholder trolig PCB).

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

På yttertakdel mot nordvest er deccraplater noe mosegrodd.

Registrert innvendig avvik:

I kjeller der det kapillært fukttrekk i gulv og vegger (i følge opplysninger har det ikke vært vanninntrengning).

I 1. etasje er det generell overflateslitasje (hovedsakelig på lager, bakrom etc.).

I 2. etasje er det på hovedleilighet gjenstående arbeider på våtrom med ferdigstilling mellom gulv og dørterskel m.m.

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 innforet, isolert med 5 cm mineralull og kledd (oppløst).

Fasadekledning av tømmermannspanel på alle yttervegger foruten ved inngangsparti 1. etg. hvor det er keramiske flis.

Utvendige dører og vinduer

Til butikk 2-fløyet dør av aluminium med 2-lags glass.

Malt (eller laminert) dør til butikkdel fra bakgård/parkeringsplass.

Til felles trapperom mot gågate dør av aluminium med 1-lags glass.

Vinduer av tre og 2-lags glass og utstillingsvindu av aluminium med 2-lags glass.

Vindu av tre med koblet glass teknisk rom.



Dør til butikk, felles trapperom og utstillingsvindu av aluminium/glass.

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 takluker 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 skrå takdeler mot fortau/gågate. Takrenne og nedløp fra baldakin.

Utvendige trapper

Støpt trapp foran inngang fra bakgård/parkeringsplass.



Støpt trapp.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

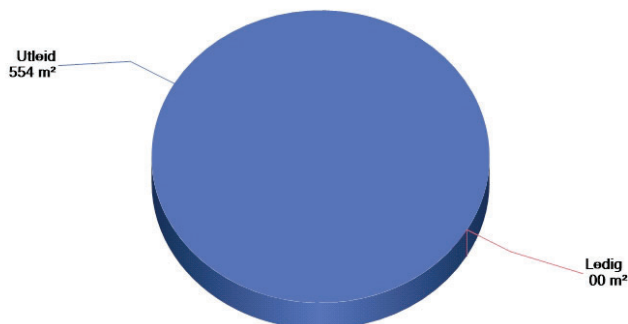
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Eierseksjon med butikklokale og 5 leiligheter											
-Leilighet											
Leilighet mot nordøst (hovedleilighet)	2	100 m ²	144 000	1 440	9/2023	9/2033	100	1 440	144 000	10/2034	100
Leilighet mot nordvest	2	45 m ²	108 000	2 400	9/2023	9/2033	100	2 400	108 000	10/2034	100
Leilighet mot sør	2	38 m ²	90 000	2 368	9/2023	9/2033	100	2 368	89 984	10/2034	100
Leilighet mot sørøst	2	38 m ²	96 000	2 526	9/2023	9/2033	100	2 526	95 988	10/2034	100
Leilighet mot sørvest	2	38 m ²	90 000	2 368	9/2023	9/2033	100	2 368	89 984	10/2034	100
-Næringsareal/butikklokale											
Perleporten As (Org. nr. 916873344)	1	295 m ²	276 000	936	9/2023	9/2033	100	936	276 120	10/2033	100
Sum:			804 000						804 076		
Total:			804 000						804 076		

Bransjer/leiekontrakter:

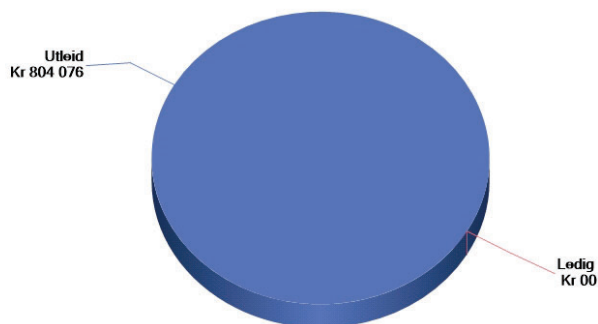
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Eierseksjon med butikklokale og 5 leiligheter											
-Boligutleie											
Leilighet mot nordøst (hovedleilighet)	2	100 m ²	144 000	1 440	9/2023	9/2033	100	1 440	144 000	10/2034	100
Leilighet mot nordvest	2	45 m ²	108 000	2 400	9/2023	9/2033	100	2 400	108 000	10/2034	100
Leilighet mot sør	2	38 m ²	90 000	2 368	9/2023	9/2033	100	2 368	89 984	10/2034	100
Leilighet mot sørøst	2	38 m ²	96 000	2 526	9/2023	9/2033	100	2 526	95 988	10/2034	100
Leilighet mot sørvest	2	38 m ²	90 000	2 368	9/2023	9/2033	100	2 368	89 984	10/2034	100
-Næringsareal/butikk											
Perleporten As (Org. nr. 916873344)	1	295 m ²	276 000	936	9/2023	9/2033	100	936	276 120	10/2033	100
Sum:			804 000						804 076		
Total:			804 000						804 076		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Leilighet	100	1 440	144 000	100	1 440	144 000
Leilighet	45	2 400	108 000	45	2 400	108 000
Leilighet	38	2 368	90 000	38	2 368	89 984
Leilighet	38	2 526	96 000	38	2 526	95 988
Leilighet	38	2 368	90 000	38	2 368	89 984
Næringsareal/butikklokale	295	936	276 000	295	936	276 120
Sum	554		804 000	554		804 076

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	804 076
Tap ved ledighet, 5%	40 204
Normale eierkostnader, årlig	
Renovasjon (Stipulert andel for 1 boenhet)	3 650
Forsikring (Stipulert andel iht. seksjonsbrøk)	33 994
Strøm (Stipulert)	18 000
Kommunal eiendomsskatt	14 546
Kommunale avgifter (Stipulert andel iht. seksjonsbrøk)	15 413
Administrasjon og vedlikehold (Stipulert kr. 200 x 660 m²)	132 000
	217 603
Eiendommens inntektsoverskudd	546 269

Matrikkel: Gnr 37: Bnr 100 (snr: 1)
Kommune: 1820 ALSTAHAUG KOMMUNE
Adresse: Torolv Kveldulvsøns gate 34, 8800
SANDNESSJØEN

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



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: 436,9 m²

Sum areal: 436,9 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 800 000

Verdi tomt: 800 000

5.2 Teknisk verdi

Eierseksjon med butikklokale og 5 leiligheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 16 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 6 800 000

Sum teknisk verdi – Eierseksjon med butikklokale og 5 leiligheter 9 200 000

Sum teknisk verdi bygninger 9 200 000

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.
Realrenterisiko omhandler risiko knyttet til renter og inflasjon.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 3,75 %

- Inflasjon: 2,00 %

Realrente, avrundet: 1,75 %

Objektrisiko 1,25 %

Markedsrisiko 1,25 %

Eiendomsrisiko 1,50 %

Renteglidning 1,25 %

Realavkastningskrav: 7,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		546 269
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 546 269) når realrenten er 7,00%		7 803 846
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. 1 200 000,-.	1 200 000	1 200 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		9 003 846
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		9 000 000

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 %
Realrente, avrundet:	1,75 %
Objektrisiko	1,25 %
Markedsrisiko	1,25 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,25 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	217 603 Fra nettokap.	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:	5,0 % F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	268 000	72 534			195 466	195 466
2024	820 080	221 955		41 004	557 121	511 120
2025	836 482	226 394		41 824	568 263	478 296
2026	853 211	230 922		42 661	579 629	447 580
2027	870 275	235 540		43 514	591 221	418 836
2028	887 681	240 251		44 384	603 046	391 938
2029	905 435	245 056		45 272	615 107	366 768
2030	923 543	249 957		46 177	627 409	343 214
2031	942 014	254 957		47 101	639 957	321 173
2032	960 854	260 056		48 043	652 756	300 547
2033	653 381	176 838		32 669	443 874	187 497
Nåverdi av resultat, sum:						3 962 435

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

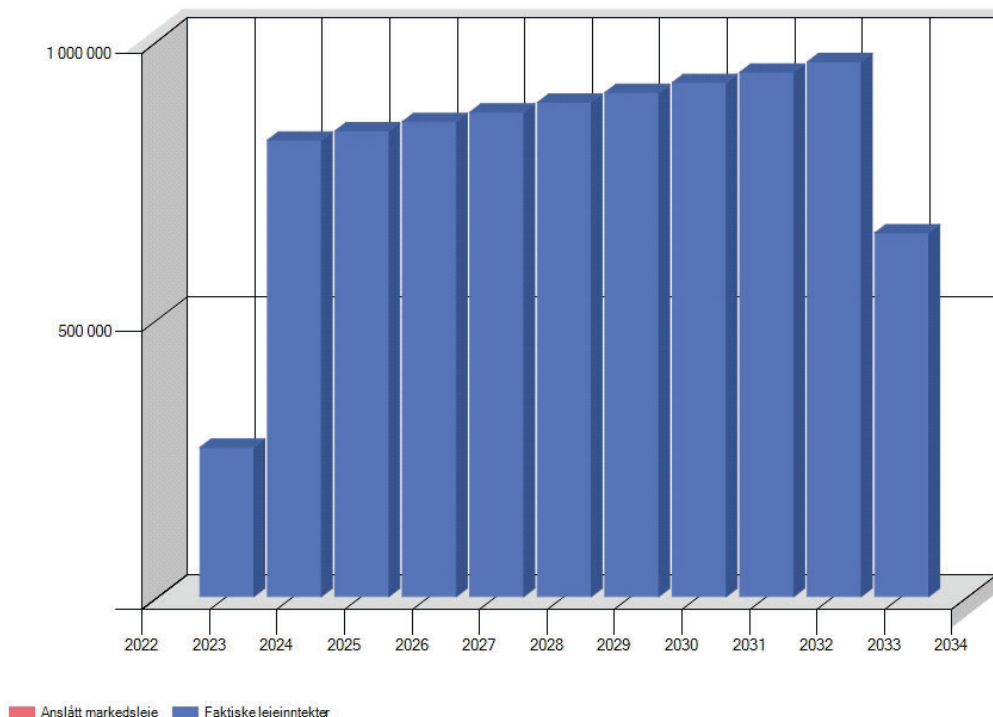
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	9 511 587
	4 017 797
3 962 435	7 980 232

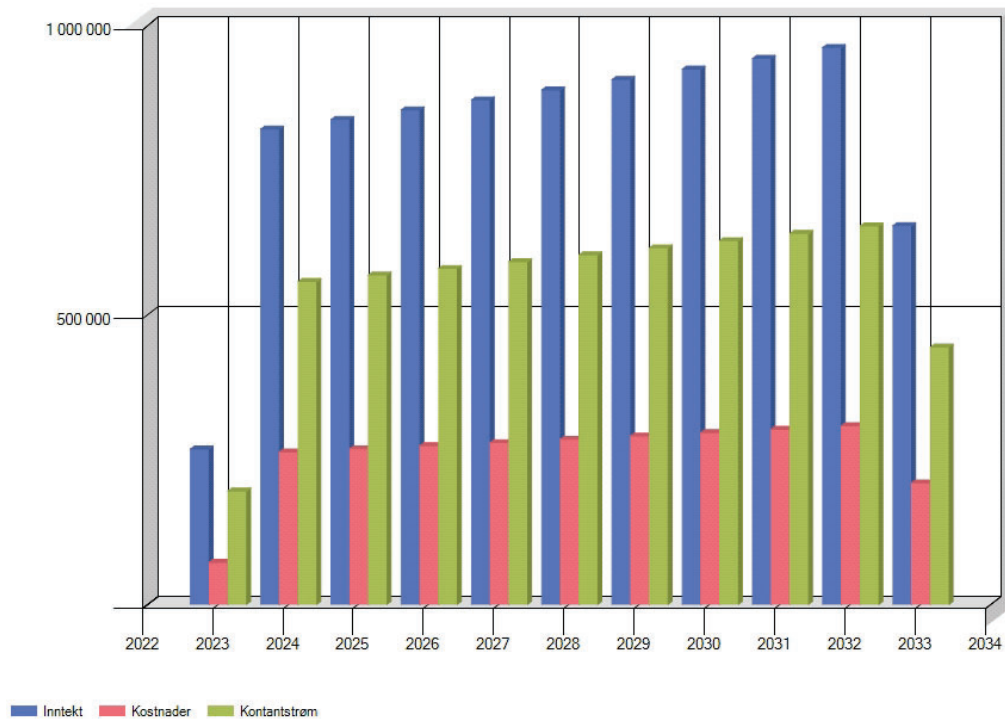
Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 962 435	7 980 232
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

