

# VERDIVURDERING

**Kjøpmannsgata 10, 8400 SORTLAND**

Gnr 15: Bnr 272

1870 SORTLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Dag Daae Johansen**

Telefon: 915 36 999

E-post: dag@ttv.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

TakstTeam Vesterålen AS

**Postboks 226, 8401 SORTLAND**

Telefon: 76 12 60 00

Organisasjonsnr: 997 923 472

  
VESTERÅLEN

Dato befaring: 05.10.2023

Utskriftsdato: 11.03.2024

Dato verdisetting: 05.03.2024

Oppdrag nr: 23139



# 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	Matrikkeldata	5
3.4	Bygninger på eiendommen	5
3.4.1	Næringsbygg	5
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9
5.3	Nettokapitalisering	10
6	Andre bilder	11

## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Næringseiendom, med areal ca. 0,4 da., med påstående bygning over fire etasjer samt kjeller, meget sentralt beliggende i Sortland sentrum.
- Bygget benyttes til næringsformål (treningscenter i del av 1. etasje) mens resterende del benyttes til kontor.
- Bygningen gir samlet vurdert et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, bygningstype og formål, dette bl.a. grunnet de utførte påkostninger og generell standard.
- Eiendommen ansees som attraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenheten, god parkering- og adkomstmulighet samt bygningens potensiale for ulike virksomheter.
- Eiendommens sentrale beliggenhet samt god mulighet for profilering er positivt ved markedsvurderingen.  
Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilnærmet kapitalisert forrentningsverdi.
- Kunde:** Ulrix Eiendom AS  
Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN
- Formål med taksten:** Verdivurdering av næringseiendom som skal benyttes i forbindelse med lånesøknad, refinansiering eller strukturelle endringer ved gjeldende låneportefølje.
- Det bekreftes at undertegnede innehar kompetanse, lang erfaring, teknisk kunnskap og markeds kunnskap for denne type oppdrag.
- Egne forutsetninger:** Verdivurdering av næringseiendom er en kort oppsummering av eiendommens beliggenhet, innhold og økonomiske verdi, og er generelt basert på et betydelig enklere grunnlag enn ved fullverdig "Næringstakst", herunder også bl.a. at alle dokumenter tilknyttet eiendommen ikke er kontrollert.
- Økonomisk verdi er i hovedsak beregnet med grunnlag i enklere finans- og økonomiske vurderinger enn ved fullverdig "Næringstakst", noe som også bør reflekteres ved bruk av dokumentet og informasjon/ verdier i dette.
- Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet, og tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at bygningene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.
- Verdi:** **Kr. 33 500 000**
- Dato verdisetting:** 05.03.2024
- Takstingeniør:** **Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00**
- 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).

SORTLAND, 11.03.2024



Dag Daae Johansen  
Ing./ takstmann MNTF  
Telefon: 76 12 60 00