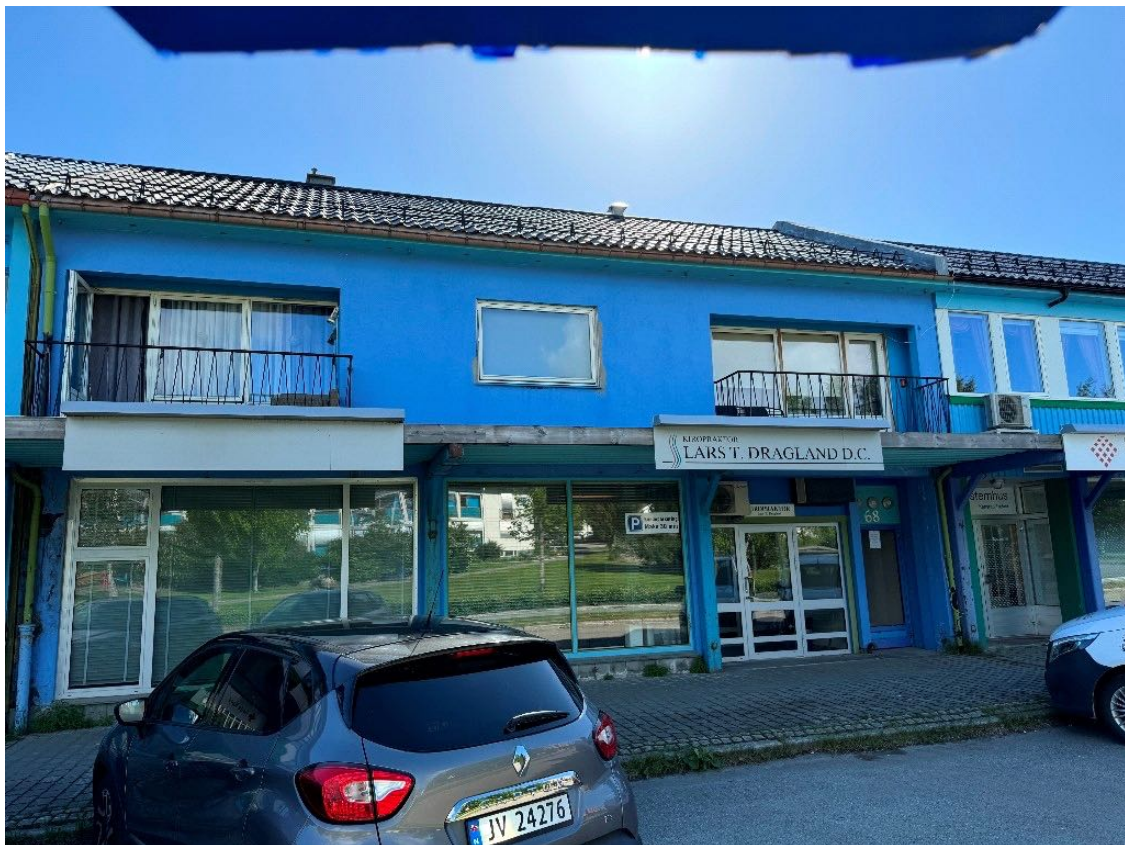


VERDIVURDERING

Vesterålgata 68, 8400 SORTLAND

Gnr 15: Bnr 488 (snr: 3)
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: 27.06.2024
Utskriftsdato: 19.08.2024
Dato verdisetting: 08.08.2024
Oppdrag nr: 23183



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 I	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:** Boligseksjon inneholdende 3 boenheter meget sentralt i Sortland sentrum.
- Seksjonen gir samlet vurdert et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, bygningstype og formål.
- Eiendommen ansees som meget leieattraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenheten.
- 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 boligseksjon 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 eiendom er en kort oppsummering av eiendommens beliggenhet, innhold og økonomiske verdi, og er generelt basert på et betydelig enklere grunnlag enn ved fullverdig "Verditakst", 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 "Verditakst", 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. 2 900 000**
- Dato verdisetting:** 08.08.2024
- 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.

SORTLAND, 19.08.2024



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

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
SE eiendom	26.06.2024		Innhentet	
Situasjonskart	26.06.2024		Innhentet	
Eier				
Norges Eiendommer	26.06.2024		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendom i form av boligseksjon med særdeles sentral beliggenhet i sentrum på Sortland. Gangavstand til service- og forretningstilbud.

Taksert seksjon inneholder 3 boenheter i 2. etasje samt tilhørende boder i 3. etasje.

Taksert eiendom, og bygningen som helhet, gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet generell standard og de utførte påkostninger.

Kunde: Ulrix Eiendom AS
Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 27.06.2024
Håkon Ulriksen.
Dag Daae Johansen. Takstmann.

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 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 488 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 226/546
Hjemmelshaver:	Ulrix Eiendom AS
Adresse:	Vesterålsgata 68, 8400 SORTLAND

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg I

Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse: Boligseksjon for utleie

Modernisering Det er utført jevnlig påkostninger, moderniseringer og fornyelser

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
3. etasje			Boder
2. etasje			3 boenheter med oppholdsrom/ kjøkken og bad. Fellesareal/ gang.
Sum bygning:	0	0	

Kommentar areal

Areal iht. tidligere takst, forutsettes korrekt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Seksjonen gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk, dette bl.a. med grunnlag i generell standard og de utførte påkostninger.

Bygningens generelle tilstand, elde og slitasje er hensyntatt.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

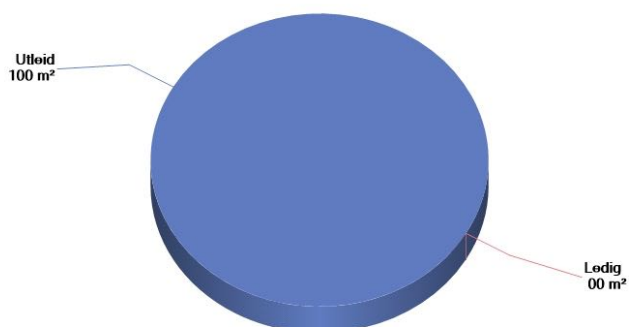
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg I											
-Boligformål											
Div. leietakere	Samtlige etasjer	100 m ²	265 200	2 652	1/2024	12/2024	100	2 700	270 000	1/2025	100
Sum:			265 200						270 000		
Total:			265 200						270 000		

Bransjer/leiekontrakter:

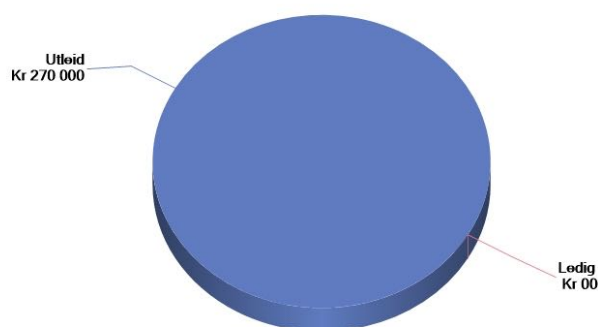
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg I											
-Bolig											
Div. leietakere	Samtlige etasjer	100 m ²	265 200	2 652	1/2024	12/2024	100	2 700	270 000	1/2025	100
Sum:			265 200						270 000		
Total:			265 200						270 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

I verddivurdering er leiesumansettelse og verdiberegning basert på av takstmannen angitt gjennomsnittlig leieverdi med grunnlag i forutsetninger som beskrevet i takst, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert, og må derav ansees som mer omtrentlig enn ved fullverdig verditakst.

Hele seksjonen er utleid. Leiesum er oppgitt av eier.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Boligformål	100	2 652	265 200	100	2 700	270 000
Sum	100		265 200	100		270 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						270 000
Tap ved ledighet, 5%						13 500
Normale eierkostnader, årlig						
Avgifter, bygningsmessige driftsutgifter og vedlikehold					30 000	30 000
Eiendommens inntektsoverskudd						226 500

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: I verdivurderinger er tomteverdi noe grovere/enklere beregnet enn ved fullverdig næringstakst, og må ansees som noe omtrentlig.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 0,0 m²

Sum areal: 0,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 200 000

Korreksjon:

Verdi tomt: 200 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: I verdivurderinger er byggekostnadene noe grovere/ enklere beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag enn ved fullverdig næringstakst, og må ansees som noe omtrentlig. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

Næringsbygg I

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 500 000

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

Sum teknisk verdi – Næringsbygg I 1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger 1 700 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

Forutsetninger

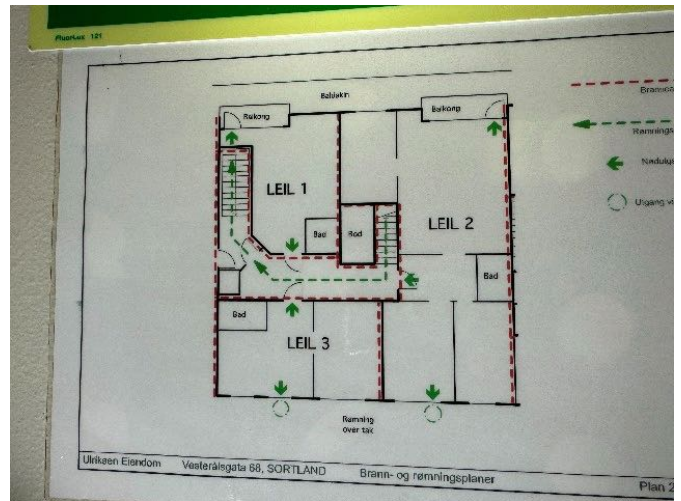
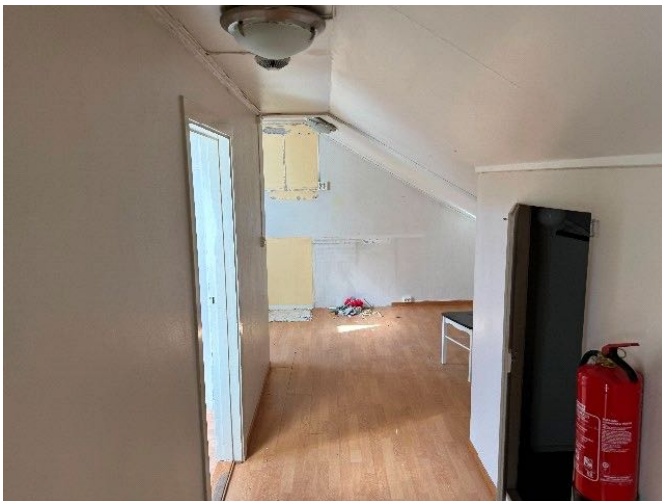
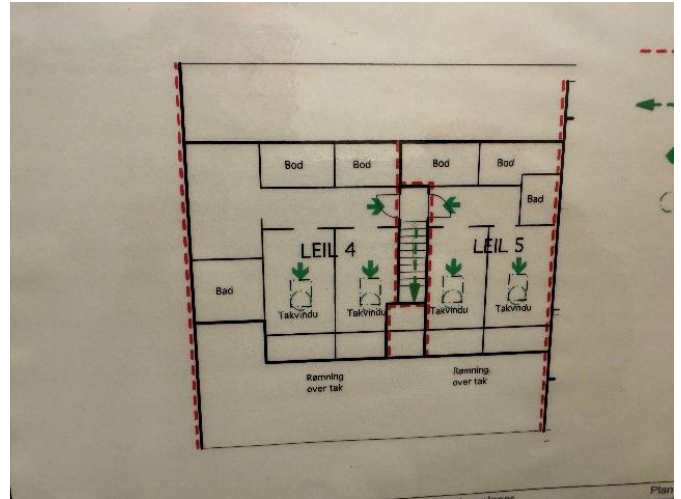
Effektiv risikofri rente:	3,69 %
- Inflasjon:	5,40 %
Realrente, avrundet:	-1,71 %
Objektrisiko	2,70 %
Markedsrisiko	2,60 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,69 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	226 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 226 500) når realrenten er 7,69%	2 945 384
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 945 384
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 950 000

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 15: Bnr 488 (snr: 3)
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE
Adresse: Vesterålsgata 68, 8400 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

