

VERDITAKST

Næringsbygg Strandgata 4, 9405 HARSTAD

Gnr 60: Bnr 267
5402 HARSTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Torgeir Hardersen
Telefon: 917 06 855
E-post: torgeir@harder.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Harder AS
Fjærveien 3, 9411 HARSTAD
Telefon: 77 07 02 22
Organisasjonsnr: 996 250 881



Dato befaring: 13.11.2024
Utskriftsdato: 02.12.2024
Dato verdisetting: 02.12.2024
Oppdrag nr: 14073



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	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 områdene rundt	6
3.3.4 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
3.4.2 Brygge	8
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Kontantstrømsanalyse	15
5.5 Følsomhetsanalyse	17
Vedlegg:	
Kart fra Harstad kommune	
Ambita Norgeseiendommer	
Arealer	
Tegninger	

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

1. TOMTEVERDI:

Tomteverdi er utregnet (kvm- pris er vurdert ut fra attraktivitet).
Avrundet. Kr. 1.600.000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER:

Sum teknisk verdi av bygningsmassen etter fratrekk for alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler etc. Avrundet Kr. 28.500.000,-

3. KAPITALISERT VERDI:

Kapitalisert verdi av eiendommen er vurdert ved nettokapitalisering av forventet netto leieinntekter. Det er lagt til grunn forventet leieinntekt, se oversikt over kontrakter / vurdert markedsleie. I netto leieinntekter er det gjort fratrekk for eiekostnader knyttet til eiendommen. I taksten er kapitalisert verdi beregnet (avrundet) til kr 15.500.000,- med et gjennomsnitt avkastningskrav på 7,7 %.

4. KONTANTSTRØMSANALYSE:

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulerte markedsleie (leieinntekter pr i dag og vurdert markedsleie for areal som ikke er utleid)
Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til avrundet kr. 5.100.000,- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdi av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi). Diskonteringsrente er satt til 9,5% (Avkastningskrav 7,7% + inflasjon 2,0 %). Nåverdi inkl. nåverdi av restverdi, kalkulert kr. 15.500.000,-

5. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET:

Følgende beslutningsgrunnlag er lagt til grunn for fastsettelse av markedsverdi av eiendommen:
-tomteverdi kr. 1.600.000,-
-teknisk verdi bygg kr. 28.500.000,-
-kapitalisert verdi kr. 15.500.000,-
-nåverdi. kr. 15.500.000,-

KONKLUSJON VERDI:

Ut fra en samlet vurdering settes markedsverdi av eiendommen etter beste skjønn til kr. 15.500.000,-

Kunde:

Petre AS
Strandgata 3, 9405 HARSTAD

Formål med taksten:

Verditakst over næringseiendom

Egne forutsetninger:

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Takstkonklusjon er takstmannens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) 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 som god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Besiktigelse ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Taksten baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Verdi:

Kr. 15 500 000

Dato verdisetting:

02.12.2024

Takstingeniør:

Torgeir Hardersen Tlf.: 917 06 855

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.

HARSTAD, 02.12.2024



Torgeir Hardersen
MNT Ingeniør/Bedriftsøkonom
Telefon: 917 06 855

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Kart fra Harstad kommune	28.11.2024		Innhentet	
Ambita Norgeseiendommer	14.10.2024		Innhentet	
Forsikring			Innhentet	
Leieavtaler			Innhentet	
Rekvirent Edin Kahrmanovic		Tilstede ved befaring og ga opplysninger om eiendommen		
Arealer			Innhentet	
arealer Bryggen			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger sentralt i sentrum i byens mest ettertraktete forretningsområde. Det er parkeringsplass i bakgård for ca. 4 biler. Det er gågate foran bygningen med brosteinlagt fortau med varmekabler.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Harder as er engasjert for utarbeidelse av næringstakst av eiendommen. Normal markedsverdi er vurdert i rapporten
Kunde:	Petre AS Strandgata 3, 9405 HARSTAD
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.11.2024 Vaktmester Edin Kahrmanovic, Petre AS. Tlf. 46219177 Torgeir Hardersen, MNT Ingeniør/Bedriftsøkonom. Tlf. 917 06 855
Unntakelser ved inspeksjon	Det er ikke utført noen tilstandsvurdering av bygget.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarig 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:	Næringsbygg
Adkomst	Adkomst fra gateplan.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Kommuneplan	Viser til sentrumsplan, se nettside Harstad kommune. Avsatt til sentrumsformål.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5402 HARSTAD Gnr: 60 Bnr: 267
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	528,2 m ² Arealkilde: Ambita Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Petre AS
Adresse:	Strandgata 4, 9405 HARSTAD

3.3.3 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger sentralt ved torvet i Harstad sentrum
Transport og kommunikasjon	Kort avstand til buss/hurtigbåt -terminal
Parkering	Offentlig parkering

3.3.4 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg forsikring. Avtalenr: 6479012. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 10 247 900. Årlig premie: Kr. 36 443. Brygge. Selskap: Tryg forsikring. Avtalenr: 6479012. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 22 320 400. Årlig premie: Kr. 48 208. Forretningsbygg.
-------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår:	1910 Kilde: Iflg Ambita norgeseiendom
Modernisering:	År: 2016 5. etg - nytt kjøkken 2016 og skyvedører. Nytt gulv. Nye lys. Oppgradert baderomsinnredning.
Modernisering:	År: 2017 1. etg nord - 2017 sluk i gulv. Trapp fjernet og trappestikk bygd igjen med stålbjelke og betong. Tilrettelagt for kjøkken med økt strømtilgang fra tavle i 5. Etg. Nytt avløp og ny vv tank.
Modernisering:	År: 2018 Ny markise 2018. 1. etasje sør: Ny vv tank i kjeller. Nye gulv. Ny belysning i lokalet mot sør.
Modernisering:	Nytt oppstikk for vann og avløp. Rør for wc lagt klart.
Modernisering:	3. Etg - bygd et nytt kontor, nytt kjøkken. Malt vinduer og vegger. 4. Etg - ny mellomgang ved toaletter. Malt. Komfyr med avtrekk på kjøkken.
Modernisering:	År: 2020 I 2020 ble det gravd ut masser i vei i bakgård og lagt nye rene masser. Nytt og større avløpsrør med stakepunkt, ny vannledning til brygga fra vegg til vegg. Isolasjon og vortepapp på vegger samt drens og OV kum. Ny svanehals som ventilerer kjeller. Fettavskiller ble satt ned av nabo mot av vi fikk koble oss på denne.
Modernisering:	Kjeller Nytt kloakkrør med fall fra butikklokale nord, varmtvannstanker, vannrør. Isolering bakside mot sør. Lecaøyler satt opp av murbygg as for å støtte heisrom og forhindre setningsskader.
	År: 2021 Heis: Ny heismaskin desember 2021 levert av Schindler. Nytt heismaskinrom utarbeidet ihht til krav av Snekker Pedersen AS. Løsning godkjent av heiskontrollen.
	År: 2024 2.Etg - i lokale mot nord: Nytt gulv, nye varmovner, nye Led lys og renovert kjøkken i 2024.
	År: 2024 Tak over mellomgang forsterket og renovert med nye takplater og skjøter. Forsterket utsparring med 2 stk 25x25 leca søyler og L-profil i stål kledd med rockwool og gips.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kryperom			Kryperom m/støpt gulv (ikke nyttbar til utleie). 5 rom. Ikke målbart. Gulvareal 203 kvm. Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
1. etasje	201	170	Felles inngang/trapperom til 2.-5. etg., heis. Adkomst il brugge fra hovedbygg via mellomgang. Egen inngang fra gateplan til Tatoveringsstudio, kontor, undersøkelsesrom. Egen inngang fra gateplan til butikklokale m/minikjøkken og oppvaskmaskin. Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
2. etasje	203	174	Felles trapperom, gang, WC, gang med heis. Spiserom, lager, kjøkken, 2 kontorer resepsjon. Resepsjon, 3 kontorer, spiserom, bøttekott, WC, møterom/lager. Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
3. etasje	203	175	Felles trappegang, gang m/heis, kontor, arkiv/kopirom, 4 kontor, bøttekott, 2 stk. WC, 2 møte/spiserom, undervisningsrom. Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
4. etasje	203	175	Felles trapperom, heis, 4 kontorer, kontorlandskap, møterom, dusj/WC (dame/herre), datarom/lager, bøttekott. Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
5. etasje	199	166	Felles trapperom, gang, spise/møterom, resepsjon, 2 kontorer, WC, dusj-rom, bøttekott, teknisk rom, ventilasjon, teknisk rom heis. Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
Sum bygning:	1 009	860	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Beskrivelse er basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner er basert på opplysninger fra eiers representant.

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter. Støpt grunn på gulv.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger bestående av tegel/stålbærekonstruksjon. Stålsøyler.

Utvendige dører og vinduer

Isolerglass vinduer, massive ytterdører.

Takkonstruksjon

Yttertak over 5.etasje: saltak av tre med 20 cm Glava isolasjon, med skifer/papp tekking.

Terrasser og balkonger

Rømningsvei.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av lettbetong.

Innvendige overflater gulv

Belegg, fliser, laminat.

Innvendige overflater vegg

Malte vegger, standard skillevegger/systemvegger, malerstrier.

Innvendige overflater himling

Nedforet himling/systemhimlinger.

Innvendige dører og vinduer

Standard kontordører.

Innvendige trapper

Flislagt betongtrapp.

Kjøkkeninnredning

Innredninger i møterom/spiserom.

Sanitær primæranlegg

Kommunalt vann og avløp til bygningen. Vannledning inn og forgreining til alle tappepunkt i bygningen. Det samme gjelder komplett opplegg med avløpsrør og bunnledning i bygningen inkl. sluker og tilknyttet utstyr. Varmtvannsbereder, utslagsvask, sluker, servant, toalett/WC, og dusj.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Elektrisk primæranlegg

Inntakskabel med inntakssikringer. Hovedtavler med fordelingskurser. Automatsikret anlegg. Fordeling til stikk, brytere og lyspunkter i bygningen. Fastmonterte lyspunkt, ut- og innvendig belysning. Lysarmaturer og benkearmaturer. Egne sikringsskap med målere i etasjene. Standard kontorbelysning.

Annet

Heis fra 1.etasje til 2. 3. 4. og 5.etasje.

Annet

Brosteinsbelagt front, asfaltert parkering.

3.4.2 Brygge

Bygningsdata:

Byggeår: 1912 Kilde: Ambita, Norges Eiendommer.

Modernisering: År: 2017 1. etg. 2017 utsparing for to garasjeporter. Utsparing forsterket med HEB bjelke 120 mm og hulprofilsøyler 120 mm, stålplater sveiset av hålogoland industrier. Garasjeporter fra industrimontasje as, Novoferm leddheisepor, type ISO 45 B x H = 2500 x 2300mm med Novoferm motordrift med Thomatic portautomatic og 2 stk fjernkontroller. Tak over mellomgang forsterket og renoveret med nye plater og skjøt
Modernisering: År: 2017 2. etasje et nytt vindu skiftet siden sist takst, på rom med egen dør fra trapperom.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	158	127	Lagerrom m/leddheisepor. Kontor spiserom, WC, lager, felles trapperom. Areal mellomgang er medtatt. Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
2. etasje	148	127	Felles trapperom, møterom/forsamlingsrom, kjøkken/spiserom, teknisk rom/ventilasjonsrom, møterom, bøttekott, bad/dusj. Ikke i bruk? Arealer innhentet hos Ambita Norges Eiendommer.
3. etasje	141	127	Disp rom. vann og kloakkrør lagt klart for tilkobling. Areal er målt ut fra fremlagte tegninger.
Sum bygning:	447	381	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Beskrivelse er basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner er basert på opplysninger fra eier.

Grunn og fundamenter

Gråsteinsmur, betong. Støpt delvis oppforet tregulv

Ytterveggskonstruksjon

Tegel utvendig pusset. Fasader på kortsidene er forsterket med stål (ved begge garasjeporter og ved mellomgang til hovedbygg).

Takkonstruksjon

Saltak av tre med metallplater.

Etasjeskillere

Trebjelkelag med ståldrager på langs i midten av bygget.

Utvendige dører og vinduer

Dels enkle og dels isolerglass. Standard inngangsdører.

Innvendige overflater gulv

Belegg, slipte flater, laminat.

Innvendige overflater vegg

Tosidig kledde skillevegger, tre, spon og gips.

Innvendige overflater himling

Nedforede himlinger.

Innvendige trapper

Tretrapper.

Sanitær primæranlegg

Kommunalt vann og avløp til bygningen. Vannledning inn og forgreining til alle tappepunkt i bygningen. Det samme gjelder komplett opplegg med avløpsrør og bunnledning i bygningen inkl. sluker og tilknyttet utstyr. Innredet bad med dusj.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg i 1. og 2. etasje. Ikke i bruk ved befaringen.

Elektrisk primæranlegg

Inntakskabel med inntakssikringer. Hovedtavler med fordelingskurser. Automatsikret anlegg. Fordeling til stikk, brytere og lyspunkter i bygningen. Fastmonterte lyspunkt, ut- og innvendig belysning.

Annet

Tegl i gamle pipeløp.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

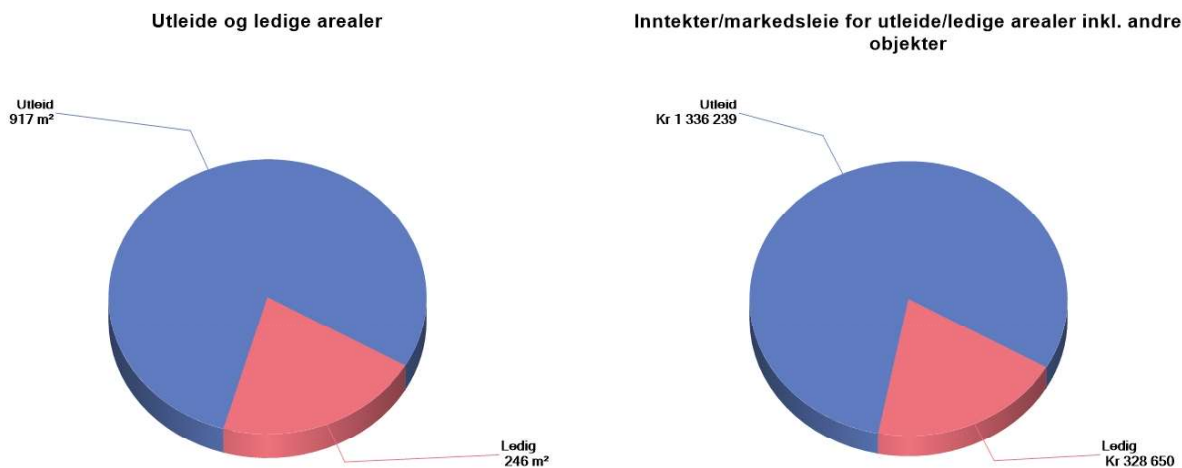
Leiekontrakter/markedsleie:

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 %
Brygge											
-											
3.etg 4B	3 etg									1/2025	100
-Kontor											
Harstad kommune	2	148 m²	190 000	1 284	1/2007	12/2024	100	1 284	190 032	1/2025	100
1. etg 4B	1	100 m²						1 000	100 000	1/2025	100
-Lager											
Bark lager	1	12 stk	62 880	5 240	1/2024	12/2024	100	5 240	62 880	1/2025	100
Sum:			252 880						352 912		
Næringsbygg											
-Butikk											
Butikklokale tidl Skafferiet	1.etg	81 m²						1 900	153 900	1/2025	100
-Butikklokaler											
Tattoo Fischer	1	82 m²	201 216	2 454	2/2023	11/2025	100	2 454	201 228	12/2025	100
-Kontor											
Harstad kommune	5	183 m²	238 368	1 303	1/2024	12/2024	100	1 303	238 449	1/2025	100
Harstad nu publishing	4	215 m²	236 856	1 102	1/2012	12/2024	100	1 150	247 250	1/2025	100
Kontor Adecco	2	106 m²	118 944	1 122	1/2024	12/2025	100	1 150	121 900	1/2026	100
Kriminalomsorgen region nord	3 etg	183 m²	272 580	1 490	1/2024	12/2024	100	1 500	274 500	1/2025	100
2 etg Strandgata 4	2 etg	65 m²						1 150	74 750	1/2025	100
Sum:			1 067 964						1 311 977		
Total:			1 320 844						1 664 889		

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 %
Brygge											
-											
Bark lager	1	12 stk	62 880	5 240	1/2024	12/2024	100	5 240	62 880	1/2025	100
Harstad kommune	2	148 m²	190 000	1 284	1/2007	12/2024	100	1 284	190 032	1/2025	100
-Ledig											
1. etg 4B	1	100 m²						1 000	100 000	1/2025	100
-Ledig											
3.etg 4B	3 etg									1/2025	100
Sum:				252 880					352 912		
Næringsbygg											
-											
Harstad kommune	5	183 m²	238 368	1 303	1/2024	12/2024	100	1 303	238 449	1/2025	100
Harstad nu publishing	4	215 m²	236 856	1 102	1/2012	12/2024	100	1 150	247 250	1/2025	100
Kontor Adecco	2	106 m²	118 944	1 122	1/2024	12/2025	100	1 150	121 900	1/2026	100
Kriminalomsorgen region nord	3 etg	183 m²	272 580	1 490	1/2024	12/2024	100	1 500	274 500	1/2025	100
Tattoo Fischer	1	82 m²	201 216	2 454	2/2023	11/2025	100	2 454	201 228	12/2025	100
-Ledig											
2 etg Strandgata 4	2 etg	65 m²						1 150	74 750	1/2025	100
-Ledig											
Butikklokale tidl Skafferiet	1.etg	81 m²						1 900	153 900	1/2025	100
Sum:			1 067 964						1 311 977		
Total:			1 320 844						1 664 889		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	m²	Kr./m²
Butikk			81	1 900
Butikklokaler	82	2 454	82	2 454
Kontor	148	1 284	148	1 284
Kontor	183	1 303	183	1 303
Kontor	215	1 102	215	1 150
Kontor	106	1 122	106	1 150
Kontor	183	1 490	183	1 500
Kontor			100	1 000
Kontor			65	1 150
Sum	917	1 257 964	1 163	1 602 009

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Enhet	Kr./enhet
Lager	12	5 240	12	5 240
Sum		62 880		62 880
Total		1 320 844		1 664 889

Matrikkel: Gnr 60: Bnr 267
Kommune: 5402 HARSTAD KOMMUNE
Adresse: Strandgata 4, 9405 HARSTAD

Harder AS
Fjærveien 3, 9411 HARSTAD
Telefon: 77 07 02 22



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 664 889
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring	84 651	
Kommunale avgifter	144 910	
Administrasjon	36 000	
Vedlikehold	200 000	465 561
Eiendommens inntektsoverskudd		1 199 328

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut fra andre sammenlignbare tomtesalg i området, samt en skjønnsmessig vurdering av kvm - pris for tomtearealet.
I kvm - pris er eiendommens beliggenhet vurdert, samt utforming og arrondering.
Normal tomtkostnad fremkommer ved beregning av teknisk verdi råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten, samt opparbeidelse, beplantning og arrondering av terreng/asfalt.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		528,2 m ²
Fradrag:	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		528,2 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 600 000
Verdi tomt:	1 600 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Ved vurdering av byggekostnader er det lagt til grunn pristabell fra Finans Norge pr. 2024.
Oppgitt kvm-pris for forretningsbygg 36.300 pr kvm BTA

Fradrag:
Det er gjort fradrag forelde, slitasje og vedlikeholds mangler, forskriftsendringer.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	36 626 700	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	14 626 700	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		22 000 000

Brygge

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	16 407 600	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	9 907 600	
Sum teknisk verdi – Brygge		6 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	28 500 000
------------------------------------	-------------------

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.

Objektrisiko (1-2%): eiendommen ligger i gangavstand til torvet i Harstad by / ligger i ny bydel i Harstad. Ut fra beliggenhet er objektrisiko vurdert til 1,5 %.

Markedsrisiko (0-2%): Forskjellige leietakere, med ulik leietid. Deler av bygget er ikke utleid. Det er vanskelig å finne leietakere. Ut fra eiendom settes markedsrisiko til 1,2%.

Eiendomsrisiko (0-4%):
Ut fra alder er bygget vurdert som normalt vedlikeholdt. Nødvendige oppgraderinger er jevnlig utført ved fornyelse av leiekontrakter. Ut fra opplysninger om byggeår og forventet levetid på bygningsdeler settes eiendomsrisiko til 1,5%.

Renteglidning (1-3%): Ut fra dagens situasjon med økende rente settes renteglidning til 2,0 %

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,70 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 199 328
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 199 328) når realrenten er 7,70%	15 575 688
Korreksjon:	
Korreksjon:	
Korreksjon:	
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	15 575 688
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	15 580 000

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:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,70 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	465 561 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,70 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	9,70 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	1 661 922	465 561			1 196 361	1 196 361
2026	1 689 862	474 872			1 214 990	1 107 557
2027	1 715 210	484 370			1 230 841	1 022 795
2028	1 740 938	494 057			1 246 881	944 507
2029	1 767 053	503 938			1 263 114	872 200
2030	1 793 558	514 017			1 279 541	805 418
2031	1 820 462	524 297			1 296 164	743 739
2032	1 847 769	534 783			1 312 985	686 773
2033	1 875 485	545 479			1 330 006	634 163
2034	1 903 617	556 388			1 347 229	585 574
Nåverdi av resultat, sum:						8 599 087

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

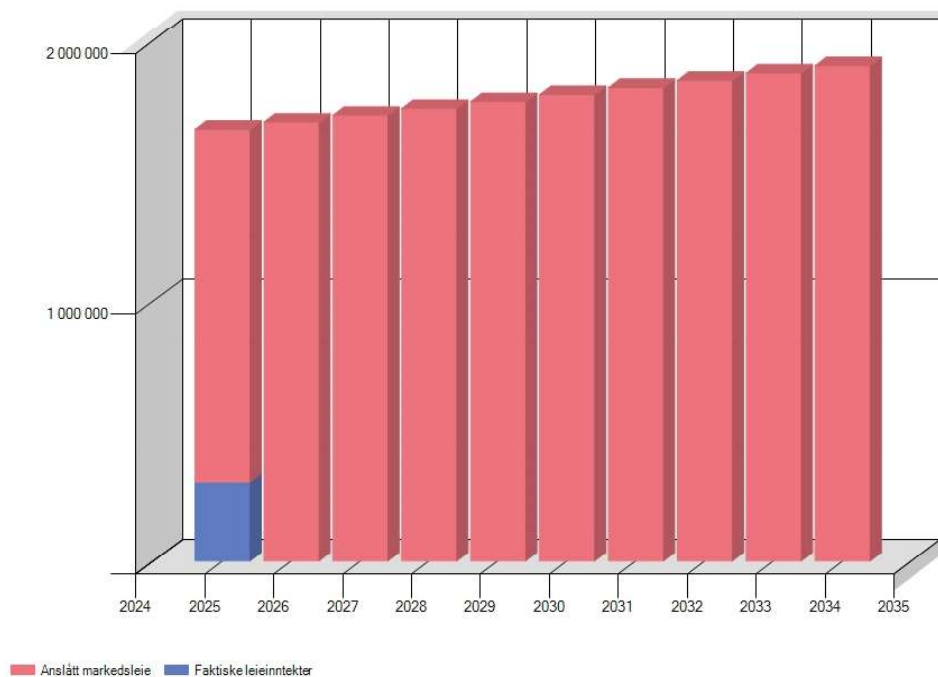
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	17 496 479
	6 932 412
8 599 087	15 531 499

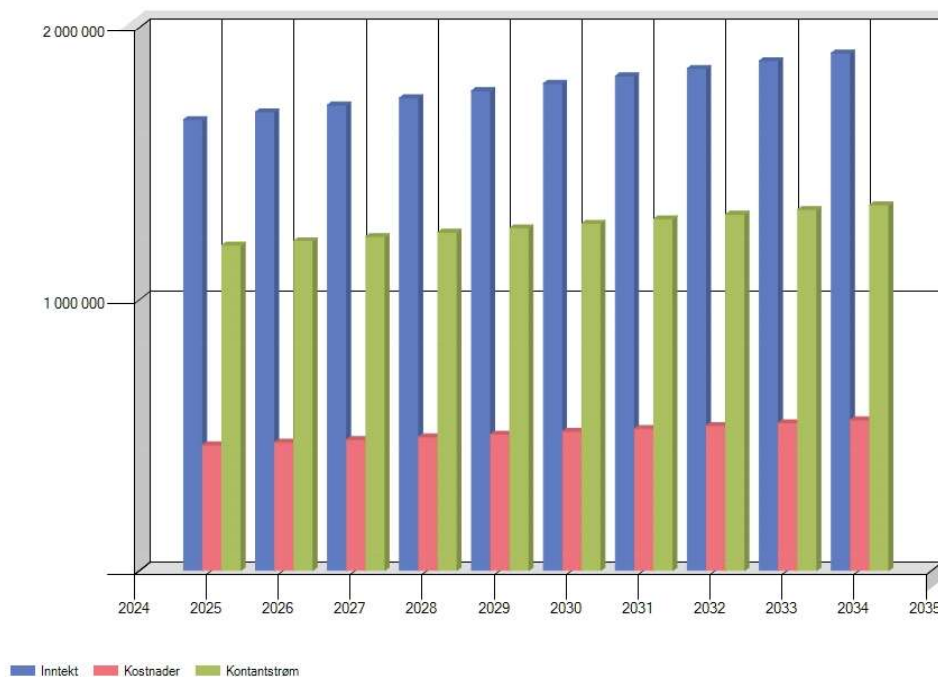
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	8 599 087	15 531 499
--	------------------	-------------------

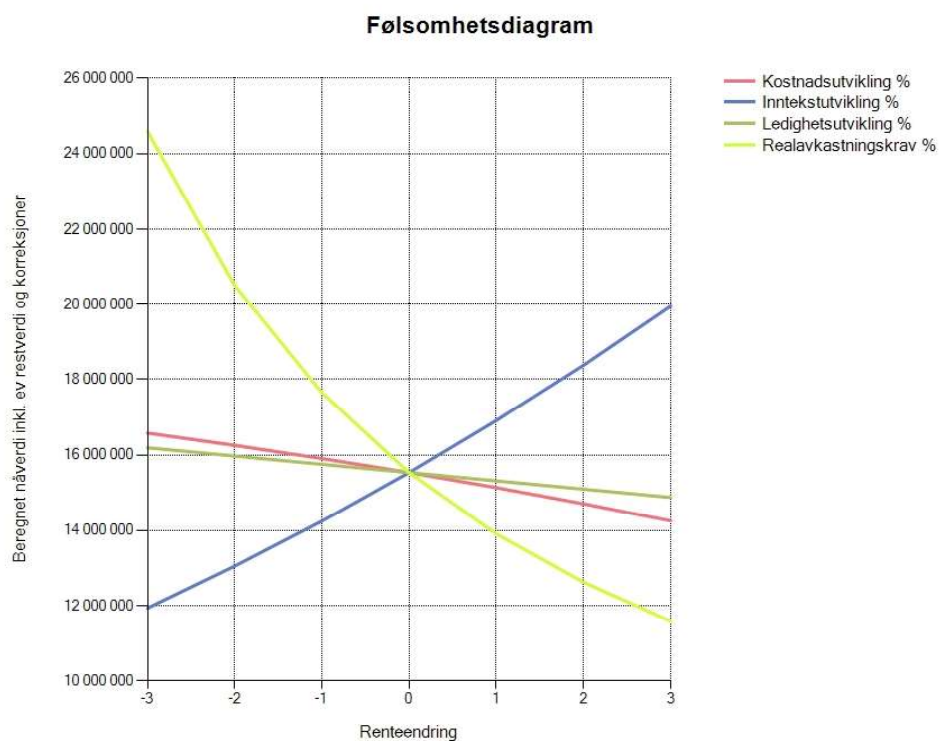
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



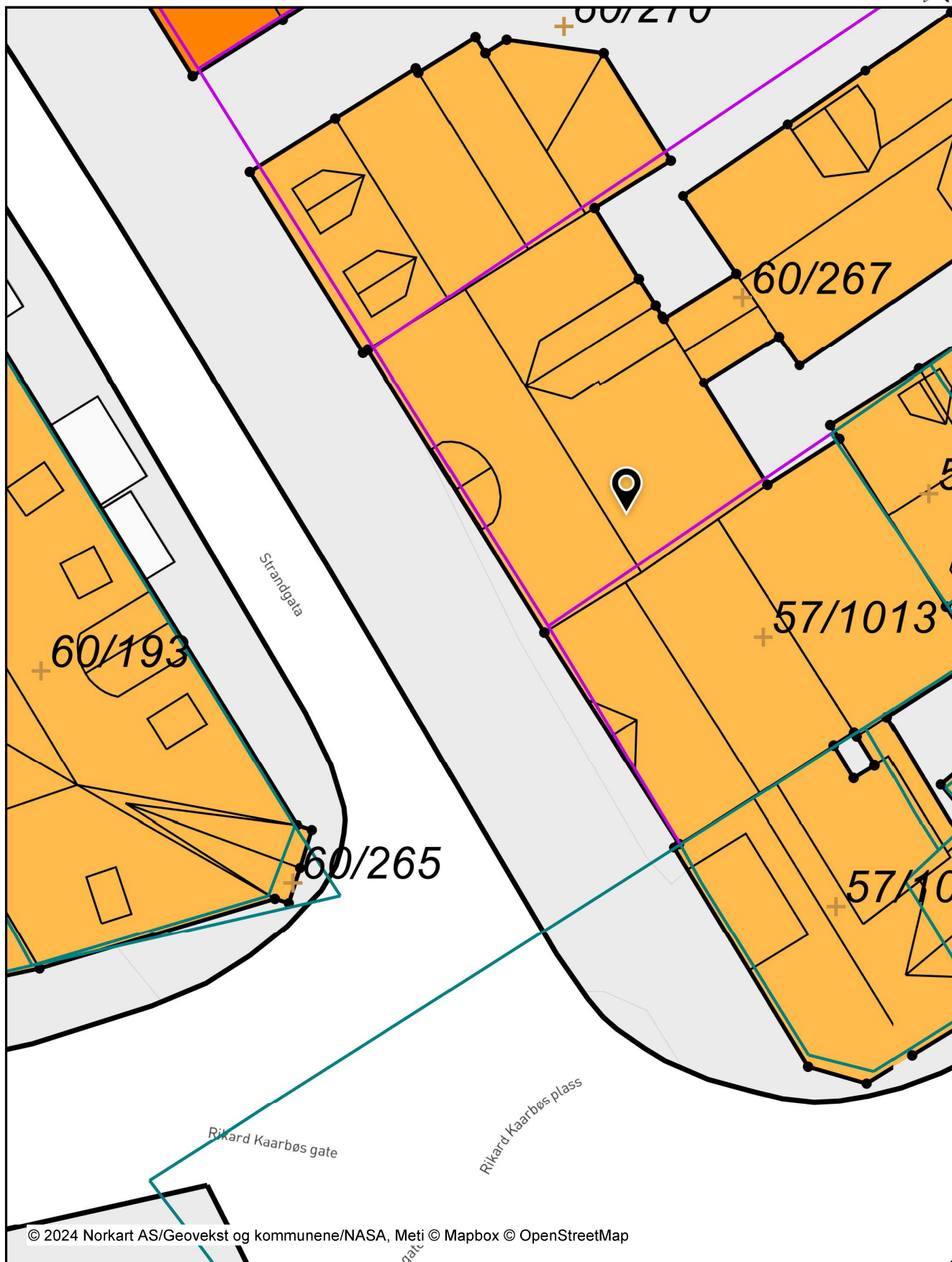


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.11.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant
-  Vegskulderkant

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

HARSTAD (1903, Troms) - 1903/60/267// Adresse: Strandgata 4, 9405 HARSTAD**WE01119004 Oversikt eiere****Aktiv**

ID/Født	Navn	Andel	Adresse	Postadresse	Rolle
915163432	Petre AS	1 / 1	Strandgata 3	9405 HARSTAD	HJEMMELSHAVER

WE21292111 Siste omsetning**Aktiv**

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
1987-04-22	4 600 000	Uoppgitt	HJEMMEL TIL GRUNN	Ja	Nei

WE21114105 Matrikelopplysninger**Aktiv**

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Strandgata 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.08.1924	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	528,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Areal hentet fra eiendomsbase	Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner		

Eiendomskoordinater :

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	7632885.59	562308.67

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Ommatrikulert matrikkelenhet	Forretning:	29.12.2012	Avgiver	1901/60/267	-528,2
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	1903/60/267	528,2

WE21114103 Matrikkelens adresser**Aktiv**

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 267	Kommune:	1903	Harstad
Adresse:		Grunnkrets:	402	Sentrum Nord
Veiadresse:	Strandgata 4	Valgkrets:	1	Harstad Sentrum
Oppdatert:	29.12.2012	Kirkesogn:	11020301	Harstad
Koordinater (System:23):	Koord.x : 7632875.00 Koord.y : 562303.00	Tettsted:	8003	Harstad

WE21114107 Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger**Aktiv**

Bygning 1 av 2: Butikk/forretningsbygning**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandgata 4	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	831,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	831,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1910	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		
Bygningsnr:	13083339			Antall etasjer:		6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				168,0	168,0				
H02				168,0	168,0				
H03				168,0	168,0				
H04				168,0	168,0				
H05				52,0	52,0				
L01				107,0	107,0				

Kulturminner:

Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne: 1901 401 157	Forretningsgård, Strandgata 4, Sentrum Syd, Harstad.	1900-1924
Nåværende funksjon:	Gullsmed, optiker, frisørsalong og lokalradio	
Tidligere funksjon:		
Tilbygg/ombygging:		

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	7632875.00	562303.00

Bygning 2 av 2: Annen forretningsbygning**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandgata 4	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	254,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	254,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1912	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	13083312			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				127,0	127,0				
H02				127,0	127,0				

Kulturminner:

Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne: 1901 401 158	Forretningsgård, STRANDGT.4 B, Sentrum Syd, Harstad.	1900-1924
Nåværende funksjon:		
Tidligere funksjon:		
Tilbygg/ombygging:		

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	7632892.00	562315.00

A-Tabell, arealer

Prosjekt 2013-017
 Revisjon H02
 Prosjektnavn Strandgata 4
 Dato 2014-02-07

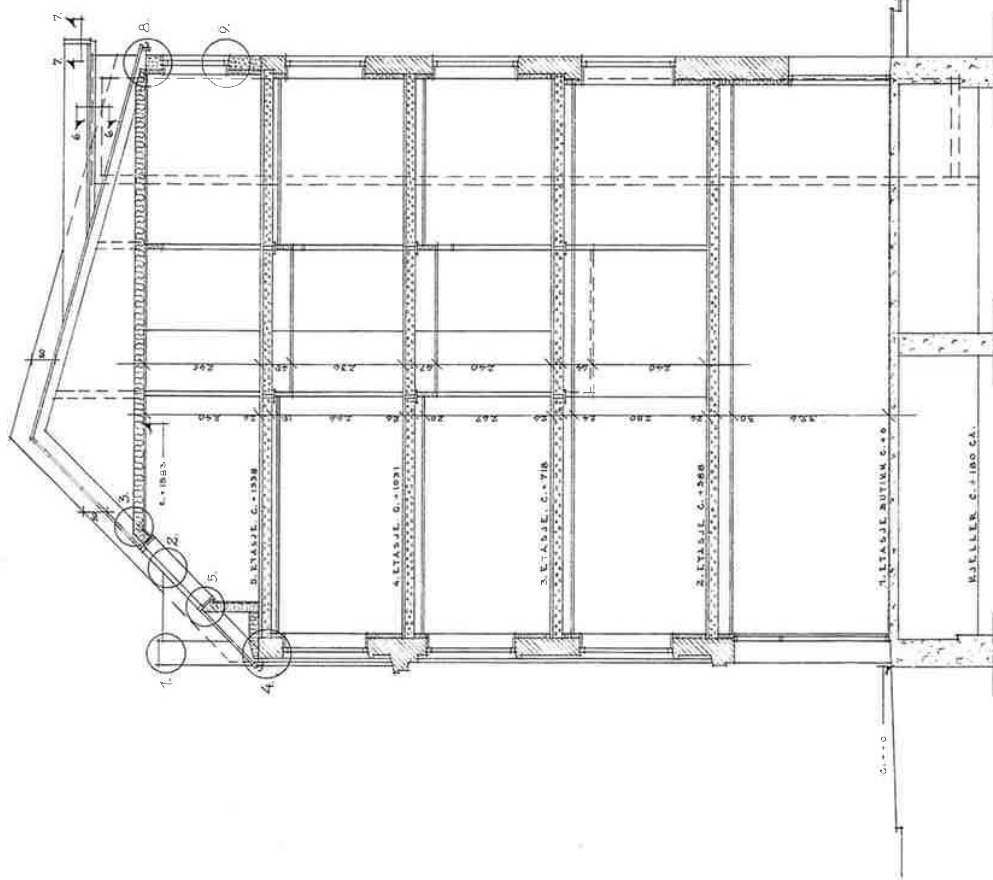
Revisjon	Romnr	Romnavn	Nettoareal - NTA (Netto romareal)	Bruksareal - BRA (Innside av yttervegg)	Bruttoareal - BTA (Utside av yttervegg)	Merknad
	501	Trapperom	10,80			
	502	Toalett	1,92			
	503	Toalett	1,92			
	504	BK	1,10			
	505	Lunch rom	19,89			
	506	Kontor	18,82			
	507	Korridor	21,73			
	508	Kontorer	53,96			
	509	Venterom	17,03			
	510	Heismaskin	2,88			
	511	Tavle rom	3,74			
		Heissjakt	4,20			
		Ventilasjonssjakt	0,70			Sjakt inngår egentlig ikke i NTA
			158,68	166,10	199,02	
	401	Trapperom	10,20			
	402	Toalett	1,92			
	403	Toalett	1,92			
	404	BK	1,47			
	405	Kontor	18,25			
	406	Kontor	13,94			
	407	Kontor	14,56			
	408	Kontor	47,95			
	409	Kontor	22,77			
	410	Gang	5,44			
	411	Kontor	5,46			
	412	Kontor	18,38			
		Heissjakt	4,20			
		Ventilasjonssjakt	0,70			Sjakt inngår egentlig ikke i NTA
			167,14	175,74	203,03	
	301	Trapperom	10,20			
	302	Toalett	1,92			
	303	Toalett	1,92			
	304	BK	1,47			
	305	Korridor	13,31			
	306	Kontor	21,53			
	307	Gang	8,72			
	308	Maskinrom	7,38			
	309	Kontor	18,04			
	310	Forrom	17,33			
	311	Kontor	17,33			
	312	Kontor	18,32			
	313	Lunch-Konferanse	24,02			
		Heissjakt	4,20			
		Ventilasjonssjakt	0,70			Sjakt inngår egentlig ikke i NTA
			166,37	175,74	203,03	
	201	Kontor	13,77			
	202	Gang	2,73			
	203	Trapperom	10,20			
	204	Kontor	18,02			
	205	Toalett	1,92			
	206	Toalett	1,92			
	207	BK	1,40			
	208	Korridor	5,33			
	211	Linseutlevering	21,65			
	212	Syns prøverom	9,78			
	213	Arkiv	2,20			
	214	Verksted	13,16			
	215	Spiserom	7,56			
	216	Korridor	6,76			

A-Tabell, arealer

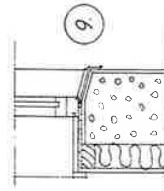
Prosjekt
2013-017
Revisjon
H02

Prosjektnavn
Strandgata 4
Dato
2014-02-07

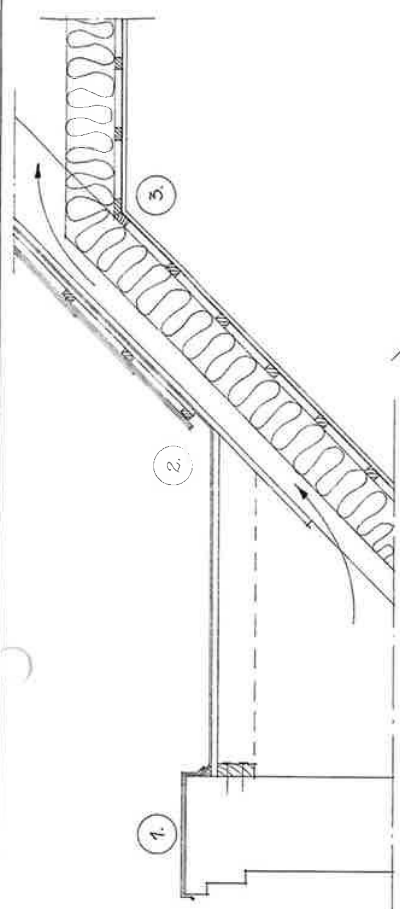
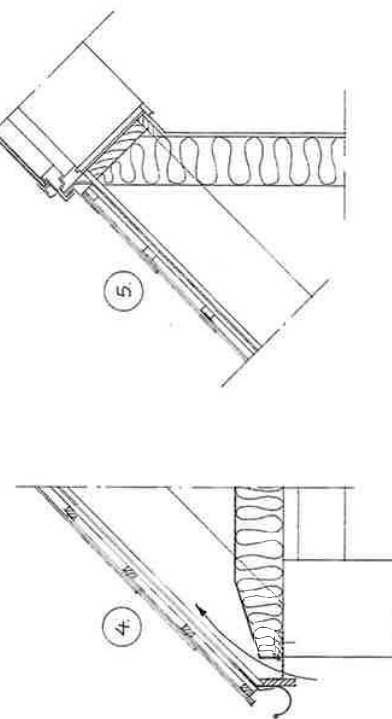
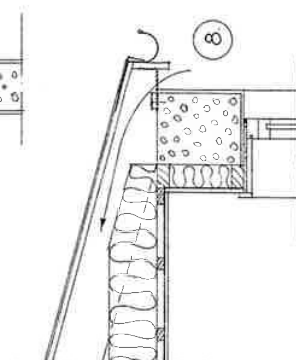
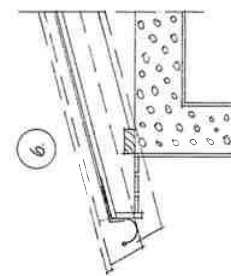
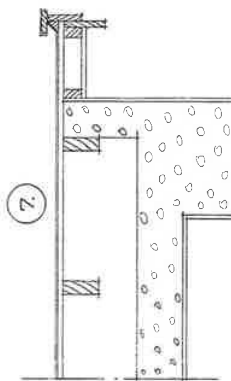
Revisjon	Romnr	Romnavn	Nettoareal - NTA (Netto romareal)	Bruksareal - BRA (Innside av yttervegg)	Bruttoareal - BTA (Utside av yttervegg)	Merknad
	217	Maskinrom	6,20			
	218	Kontor	15,93			
	219	Kontor	20,58			
		Heissjakt	4,20			
		Ventilasjonssjakt	0,70			Sjakt inngår egentlig ikke i NTA
			164,00	174,23	203,03	
	101	Butikk	54,96			
	102	Midtgang	21,00			
		Trapperom	5,08			
	103	Butikk	64,72			
	104	Synsprøve	6,87			
	105	Varemottak	3,90			
		Heissjakt	4,20			
			160,73	170,95	201,85	
	001	Lager	27,31			
	003	Lager	22,29			
	004	Trapperom	14,82			
	005	Lager	36,59			
	006	Lager	11,84			
	007	Lager	39,36			
		Heissjakt	4,20			
			156,41	172,84	204,64	
				1 035,59	1 214,60	



SNITT A-A. M.1:50.

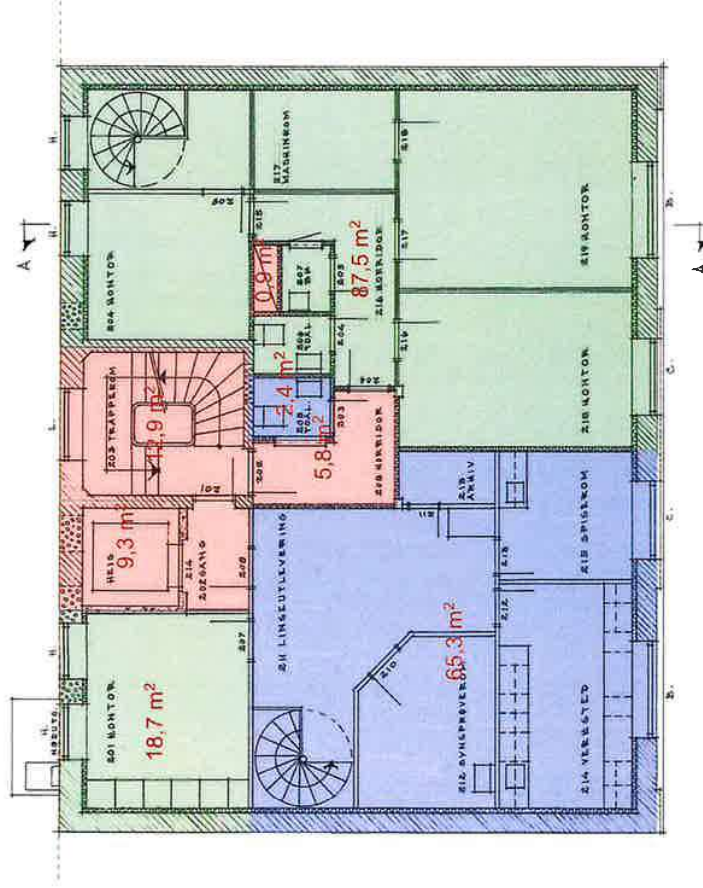


DETALJER M.1:10.



FÄLLEGGINGSLÄSÖN DETALJ 4:		7	12 2 2 2
ONBYGGING STRANDGATA 4	BYGGH: PETRE 1/8 HARSTAD	5 3 93	7
SNITT A-A, OG DETALJER.		1:50, 1:10.	
ARKITEKT JOHANNES JOHANSEN		7909	
ANSLAGSBEHOVET 2. POSTINGEN 700.000.000.000			

Bestemmelser



A3 Arkitektkontor AS		Sognvold 1, 0414 Oslo	
A3 Arkitektkontor AS, Hørsholm		Hørsholm 1, 0414 Oslo	
L		L	
B		B	
V		V	
S		S	
E		E	
F		F	
G		G	
H		H	
I		I	
J		J	
K		K	
L		L	
M		M	
N		N	
O		O	
P		P	
Q		Q	
R		R	
S		S	
T		T	
U		U	
V		V	
W		W	
X		X	
Y		Y	
Z		Z	
AA		AA	
AB		AB	
AC		AC	
AD		AD	
AE		AE	
AF		AF	
AG		AG	
AH		AH	
AI		AI	
AJ		AJ	
AK		AK	
AL		AL	
AM		AM	
AN		AN	
AO		AO	
AP		AP	
AQ		AQ	
AR		AR	
AS		AS	
AT		AT	
AU		AU	
AV		AV	
AW		AW	
AX		AX	
AY		AY	
AZ		AZ	
BA		BA	
BB		BB	
BC		BC	
BD		BD	
BE		BE	
BF		BF	
BG		BG	
BH		BH	
BI		BI	
BJ		BJ	
BK		BK	
BL		BL	
BM		BM	
BN		BN	
BO		BO	
BP		BP	
BQ		BQ	
BR		BR	
BS		BS	
BT		BT	
BU		BU	
BV		BV	
BW		BW	
BX		BX	
BY		BY	
BZ		BZ	
CA		CA	
CB		CB	
CC		CC	
CD		CD	
CE		CE	
CF		CF	
CG		CG	
CH		CH	
CI		CI	
CJ		CJ	
CK		CK	
CL		CL	
CM		CM	
CN		CN	
CO		CO	
CP		CP	
CQ		CQ	
CR		CR	
CS		CS	
CT		CT	
CU		CU	
CV		CV	
CW		CW	
CX		CX	
CY		CY	
CZ		CZ	
DA		DA	
DB		DB	
DC		DC	
DD		DD	
DE		DE	
DF		DF	
DG		DG	
DH		DH	
DI		DI	
DJ		DJ	
DK		DK	
DL		DL	
DM		DM	
DN		DN	
DO		DO	
DP		DP	
DQ		DQ	
DR		DR	
DS		DS	
DT		DT	
DU		DU	
DV		DV	
DW		DW	
DX		DX	
DY		DY	
DZ		DZ	
EA		EA	
EB		EB	
EC		EC	
ED		ED	
EE		EE	
EF		EF	
EG		EG	
EH		EH	
EI		EI	
EJ		EJ	
EK		EK	
EL		EL	
EM		EM	
EN		EN	
EO		EO	
EP		EP	
EQ		EQ	
ER		ER	
ES		ES	
ET		ET	
EU		EU	
EV		EV	
EW		EW	
EX		EX	
EY		EY	
EZ		EZ	
FA		FA	
FB		FB	
FC		FC	
FD		FD	
FE		FE	
FF		FF	

[illegible][illegible]