

# VERDITAKST

## Brokskarvegen 267, 9057 VIKRAN

Gnr 50: Bnr 67, bnr 119  
5401 TROMSØ KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Takstmann: Mads Parten**

Telefon: 994 99 940

E-post: mads@fokustakst.no

**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

Fokus Takst AS

**Pb. 629, 8508 NARVIK**

Telefon: 994 99 940

Organisasjonsnr: 914 398 878



Dato befaring: 26.10.2023  
Utskriftsdato: 26.11.2023  
Dato verdisetting: 26.11.2023  
Oppdrag nr: 21534



# 1 Innholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| 2 Sammendrag                            | 3  |
| 3 Introduksjon                          | 5  |
| 3.1 Informasjon fra kunden              | 5  |
| 3.2 Generell informasjon                | 5  |
| 3.3 Beskrivelse av eiendommen           | 7  |
| 3.3.1 Eiendomsinformasjon               | 7  |
| 3.3.2 Matrikkeldata                     | 7  |
| 3.3.3 Beskrivelse av tomt               | 7  |
| 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt     | 8  |
| 3.3.5 Andre forhold                     | 8  |
| 3.4 Bygninger på eiendommen             | 9  |
| 3.4.1 Næringsbygg/overnatting           | 9  |
| 3.4.2 Garasjebygg                       | 14 |
| 3.5 Utvendige forhold                   | 16 |
| 4 Verdigrunnlag                         | 17 |
| 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler  | 17 |
| 4.2 Maskiner og inventar                | 18 |
| 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet     | 18 |
| 4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon | 19 |
| 4.5 Inntekter/kostnader                 | 19 |
| 5 Verdisetting                          | 20 |
| 5.1 Tomteverdi                          | 20 |
| 5.2 Teknisk verdi                       | 20 |
| 5.3 Nettokapitalisering                 | 21 |
| 5.4 Kontantstrømsanalyse                | 22 |
| 5.5 Følsomhetsanalyse                   | 24 |

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Vikran er ei bygd i Tromsø kommune som ligger ca. 33 km fra Tromsø sentrum.

Området består av boligområder og en del industri.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser like ved båthavna og Rysstraumen, det er nærhet til store friområder på land og sjø.

Eiendommen er et tidligere butikkbygg for varehandel.

I 2015 ble hovedbygget omgjort til drift av overnatting.

Bygget ble ominnredet/ombygd til 5 leiligheter for korttidsutleie samt 1 hovedleilighet for utleie som bolig eller drift.

5 leiligheter for korttidsutleie har til sammen ca. 20 sengeplasser.

Eiendommen er pr. i dag i eget bruk og selges uten leiekontrakt.

Det er godt med parkering på tomten.

Pr. i dag driftes det utleie av leiligheter med mulighet for leie av båter etc på døgnbasis.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 9.000.000,-

### Kunde:

Vikran Ferie As  
Brokskarvegen 267, 9057 VIKRAN. Tlf. 45691588

### Formål med taksten:

Taksering av Næringseiendom/overnatting i Brokskarvegen 267, 9057 VIKRAN. Taksten skal benyttes til et mulig salg av eiendommen.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

### Egne forutsetninger:

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. Opplysninger om påkostninger, oppgraderinger o.l. er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers/leietagers representant.

Når det gjelder skjulte konstruksjoner og bygningsdeler, er takstrapporten utelukkende basert på opplysninger gitt av eier eller dennes representant med mindre det er særskilt henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Det forutsettes i taksten at bruken av lokalene ikke er i strid med bygningsmyndighetenes krav eller offentligrettslige krav.

Det gjøres obs på at denne rapporten ikke er en tilstandsrapport. Rapporten baserer seg på en enkel visuell befaring uten inngrep i konstruksjon.

### Verdi:

**Kr. 9 000 000**

### Dato verdisseting:

26.11.2023

### Takstingeniør:

**Mads Parten Tlf.: 994 99 940**

Matrikkel: Gnr 50: Bnr 67, bnr 119  
Kommune: 5401 TROMSØ KOMMUNE  
Adresse: Brokskarvegen 267, 9057 VIKRAN

Fokus Takst AS  
Pb. 629, 8508 NARVIK  
Telefon: 994 99 940



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).

NARVIK, 26.11.2023

Takstmann: Mads Parten  
Telefon: 994 99 940

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde          | Dato | Kommentar  | Status    | Sider |
|-------------------------|------|--|-----------|-------|
| Arealoversikt           |      | 2023   |           |       |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | For deler av ombygging.  | Fremvist  |       |
| Forsikringsavtale       |      | 2023, opplyst av eier.   |           |       |
| Kvitt. off. avgifter    |      | 2023, Tromsø kommune   | Innhentet |       |
| Målebrev                |      | Areal er hentet fra matrikkel  |           |       |
| Situasjonskart          |      | 2023   |           |       |
| Tegninger               |      |  | Fremvist  |       |
| Leiekontrakter          |      | Det foreligger pr. i dag ingen leiekontrakter på leiendommen. Leien er stipulert ut fra antatt påregnelig markedsleie for denne typen virksomhet og har helt klart et utvidelsespotensial. | Fremvist  |       |
| Eiendomsverdi.no        |      | 2023   | Innhentet |       |
| Eier                    |      | Opplysninger vdr. eiendommen.  |           |       |
| Infoland.no             |      | 2023   | Innhentet |       |

### 3.2 Generell informasjon

|   |  |
|---|--|
| <b>Beskrivelse av eiendommen</b>          | Næringsbygg/overnatting med resepsjon, hovedleilighet og 5 utleie leiligheter, garasje og vaskeri med lager.<br><br>I tillegg er det et bryggehus på festet grunn med tilhørende flytebrygge.  |
| <b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b> | Markedsverdi.  |
| <b>Kunde:</b>                             | Vikran Ferie As<br>Brokskarvegen 267, 9057 VIKRAN. Tlf. 45691588   |
| <b>Formålet med oppdraget</b>             | Formålet med oppdrager er og utarbeide en verditakst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter for og komme frem til en markedsverdi slik eiendommen og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg av eiendommen.   |
| <b>Standarder som legges til grunn</b>    | Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standard" EVS er lagt til grunn for oppdraget.   |
| <b>Spesielle krav</b>                     | Det er ikke registrert eller opplyst om noen spesielle krav fra offentlig myndighet.<br><br>Det er opplyst og være nedgrav drivstofftank på eiendommen, denne er i ukjent stand(det foreligger ingen opplysninger om denne er tilfredstillende tømt)   |
| <b>Takstmannens status og erfaring</b>    | Takstforetaket Fokus Takst as er medlem i Norsk Takst.<br><br>Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.<br><br>Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.<br><br>Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.<br><br>Takstmann Mads Parten har over 14 års erfaring innenfor taksering av skade, bolig/eiendom og næring. |

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 26.10.2023  
Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940  
Ekaterina Trunova v/Vikran Ferie As. Eier. Tlf. 45691588

**Unntakelser ved inspeksjon** Fundamentering av bygningen er konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon. Deler av fundamentering er synlig på berg.

**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/rekvirenten 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

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Konsesjonsplikt</b> | Nei.   |
| <b>Adkomst</b>         | Enkel adkomst direkte fra offentlig vei/gate.  |
| <b>Vann</b>            | Privat stikk tilknyttet offentlig vann. Vannmåler for bygningen.   |
| <b>Avløp</b>           | Privat avløp til septik på 16,5 kubikk med overløp til sjøen   |
| <b>Regulering</b>      | Regulert område. Havn, Bolig og forretningsområde.<br>Eiendommen er regulert til næringsformål, dette ifølge plan nr 504-1294 revisjon 31.01.96. |
| <b>Kommuneplan</b>     | Det foreligger kommuneplan for området.  |

### 3.3.2 Matrikkeldata

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Matrikkel:</b>     | <b>Kommune: 5401 TROMSØ Gnr: 50 Bnr: 67</b>       |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Eiet  |
| <b>Areal:</b>         | 3 033 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Vikran Ferie As 1/1                               |
| <b>Adresse:</b>       | Brokskarvegen 267, 9057 VIKRAN                    |
| <b>Matrikkel:</b>     | <b>Kommune: 5401 TROMSØ Gnr: 50 Bnr: 119</b>      |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Eiet  |
| <b>Areal:</b>         | 2 449 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Vikran Ferie As 1/1                               |

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Tomtens anvendelse</b>             | Tomten er i hovedsak flat og dels asfaltert. Bebygget med et overnatingsbygg i 1 etasje, garasje og lysthus.<br>Parkeringsområde i front.  |
| <b>Tomtens beskaffenhet</b>           | Eiet tomt på ca. 5482 m <sup>2</sup> for begge tomtene.<br>Tomten er i hovedsak flat.<br>Ut fra tomtkart står delvis garasje og lysthus utenfor tomtegrense og inn på Tromsø kommunes eiendom. |
| <b>Grunnforhold og fundamentering</b> | Bygningen er fundamenter på stedlige masser, synlig berg og stein masser.  |
| <b>Miljø og forurensning</b>          | Det drives ingen virksomhet som krever spesielle tiltak mot forurensning.<br>Det gjøres obs på nedgravd tankanlegg, det foreligger ikke opplysninger om dette er sanert eller tømt.            |

**Utbyggingspotensiale** Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.

Bygningen er tidligere/ombygd fra butikk/varehandel til overnatting med 5 utleieleiligheter og 1 hovedleilighet. Bygget er i 1 etasje.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

**Områdene rundt** Eiendommen ligger i et etablert område for bolig/spredt bebyggelse med småbåthavn og sjøen som nærmeste nabo.

Det er kort vei over til Kvaløya via tunell i sjøen og derfra bru over til Tromsø.

Fra eiendommen er det ca. 35 min kjøring til Tromsø.

**Transport og kommunikasjon** Enkel adkomst til eiendommen med bil el. Det er også mulig og komme sjøveien.

**Infrastruktur** Offentlige adkomstveier.

**Parkering** Området i front av bygningen benyttes til parkering og er asfaltert.

Det er rikelig med parkeringsareal på tomten.

### 3.3.5 Andre forhold

---

**Forsikring:** Selskap: Tryg. Avtalenr: 6686924. Type: Fullverdi.

**Skattetakst:** Grunnlag for beregning av skatt.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg/overnatting

#### Bygningsdata



Byggeår: 1972 Kilde: Eier.

Anvendelse: Overnatting. Leiligheter for korttidsutleie, garasje og lysthus. Romslig felles terrasse.

Ombygd (i 2015) Bygningen ble ombygd fra butikk/varehandel til overnatting med 5 utleieleiligheter og en hovedleilighet.

#### Arealer:

| Etasje                          | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar  |
|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| 1. etasje hovedleilighet med    | 126                               | 117                              | Areal fordeler seg på: Entre/resepsjon, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Dør direkte til vaskeri. |
| 1. etasje - Leilighet 1         | 48                                | 45                               | Leilighet med stue/kjøkken, soverom og bad.  |
| 1. etasje - Leilighet 2         | 52                                | 48                               | Leilighet med stue/kjøkken, soverom og bad.  |
| 1. etasje - Leilighet 3         | 55                                | 51                               | Leilighet med stue/kjøkken, soverom og bad.  |
| 1. etasje - Leilighet 4         | 52                                | 48                               | Leilighet med stue/kjøkken, soverom og bad.  |
| 1. etasje - Leilighet 5         | 48                                | 44                               | Leilighet med stue/kjøkken, soverom og bad.  |
| 1. etasje Bakrom m/<br>vaskerom | 67                                | 62                               | Varemottak/lager, vaskeri og badstu.   |
| Sum bygning:                    | 448                               | 415                              |  |

#### Kommentar areal

Utleieleilighetenes størrelse varierer noe min mindre format.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Når det gjelder bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er takstrapporten basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant med mindre det er henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Det gjøres obs på at dette er en verditakst og ikke er noen tilstandsrapport og beskriver bygningens tilstand ut fra en enkel visuell befaring uten inngrep i konstruksjon.

Det er krypkjeller under bygningen med adkomst via dør i mur under terrasse.

Bygget er i hovedsak fra 1972 og var opprinnelig bygget som en dagligvarebutikk og varehandel. Tilbygd med garasje i 2006.

I 2015 ble hovedbygget omgjort til drift av overnatting og det ble etablert 5 utleieleiligheter samt en hovedleilighet med resepsjon, vaskeri og badstu.

Leilighetene er rigget for korttidsutleie og er med møbler og nødvendig utstyr.

Det er på de 5 leilighetene til sammen ca. 20 sengeplasser.

I 2015 ble det foretatt en utvendig oppgradering med ny kledning på bygg, nye vinsuer og dører. Nytt el-anlegg, rør og brannvarslingsanlegg.

Generelt er det noe gjenstående arbeider ved bygget.

Eiendommen er pr. i dag i eget bruk og selges uten leiekontrakt.

Det er godt med parkering på tomten.

### **Drenering**

Drenering antatt fra husets opprinnelse/byggeår.

Det er en del stående vann i krypkjeller, dette bør påregnes utbedret/drenert bort.

### **Grunn og fundamenter**

Fundamenter av støpt sokkel på mark/berg.

Grunnmur av typen ringmur i lettbetongstein og noe pilarer.

-Stedvis noe sprekker og riss i mur.

### **Ytterveggskonstruksjon**

Yttervegger av isolert bindingsverk og lettbetongblokker.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

-Stedvis noe manglende hjørnebord etc.

### **Fasader**

Utvendige fasader av beiset trekledning.

### **Utvendige dører og vinduer**

Ytterdører og vinduer er i hovedsak byttet i 2015 og er i hvit utførelse med 2 lags glass.

-Det mangler stedvis en del beslag.

-Noe vedlikehold/komplettering må påregnes.



### **Takkonstruksjon**

Bygningen har flatt takkonstruksjon i tre. Takkonstruksjon er isolert.

### **Taktekking**

Taktekking av asfaltpapp.

-Tak er kun observert fra stige ved takfot.



Tekking er stedvis noe grodd og bør ettersees.

### **Etasjeskillere**

Frittstående dekker/etasjeskille av trebjelkelag mot krypkjeller.

-Stedvis noe skjevheter og ujevnheter i gulv.

#### **Innvendige overflater gulv**

Overflater på innvendige gulv i hovedsak av laminatparkett og belegg.

-De fleste overflater er fra 2015.

#### **Innvendige overflater vegg**

Overflater på vegger i hovedsak av malte plater og panel.

Innvendige vegger er i hovedsak fra 2015.

#### **Innvendige overflater himling**

Himlinger i hovedsak av malte plater.

#### **Innvendige dører**

Innvendige dører i hovedsak av fyllingsdører.

#### **Utvendig trapper og terrasser**

Romslig terrasse på 2 sider av bygningen, terrasse i front mot sjø med flott utsikt. Rampe for rullestol, trinn mot mark.

Bygget i trykkimpregnerert og malt trevirke. Rekkverk med stakitter og håndlist.



#### **Kjøkkeninnredning**

Det er kjøkken i hver leilighet.

Kjøkken i de 5 utleiedelene er i hovedsak lik med slette fronter, benkeplate i laminat, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin, ventilator.



Kjøkken i hovedleilighet.



Kjøkken i utleiedeler.

#### **Varme generelt**

Elektrisk oppvarming.

#### **Sanitær primæranlegg**

Varmtvannsbereidere er plassert i vaskeri og består av 2 stk 300 L bereidere fra 2015.

Røropplegg i hovedsak fra 2015 av rør i rør med fordelerskap/hovedskap i vaskeri. Noe kobber rør.

Synlige vannrør av kobber og plast.

Synlige avløp av plast.

Vannmåler plassert i vaskeri.

-----

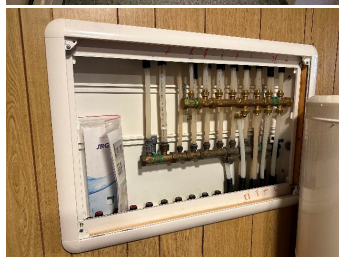
Hver leilighet er utstyrt med eget bad med dusj, toalett og servant.



Eksempel bad utleieleiligheter.



Vannmåler plassert i vaskeri.



Rørfordelerskap plassert i vaskeri.



Bereidere

### Elektrisk primæranlegg

I hovedsak moderne el-anlegg fra 2015. Tilstrekkelig med kontakter tilpasset dagens drift.

Sikringsskap i moderne utførelse med automatsikringer, jordfeilbryter og fjernavlest måler.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider, dette bør innhentes.

-----

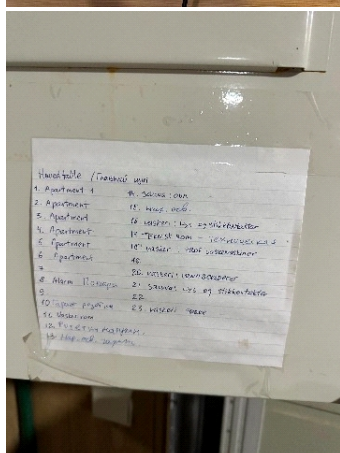
El-anlegg vurderes ikke en vanlig takstrapport og det henvendes til det lokale el-tilsyn for kontroll.



Fordelerskap i hver leilighet.



Hovedskap



### Brannvarslingsanlegg

Bygningen er utstyrt med moderne brannvarslingsanlegg fra 2015 som er tilkoblet sentral som er plassert i hoveddel.



### Annet

I tidligere takst er følgende opplyst:

På tomten er det ett drivstoffanlegg m/3 drivstofftanker i plast og bensinautomat. Anlegget er ikke i drift. (pumpen er fjernet.)

### Belysning

Fastmonterte taklys i alle rom/leiligheter.

### Lysthus

I front av bygg står det et enkelt lysthus bygget i trekonstruksjon.

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Deler av bygg står over på nabetomt og forhold rundt dette bør undersøkes, eventuelt bør bygg trekkes helt inn på denne tomten.



### **Fileteringshuset og flytebrygge**

Fileteringshuset med grunnflate på 48 kvm.

Gulv av betong og trebjeker til mark/fylling.

Fundamenter for deler av bygg av pilarer til steinfylling.

Yttervegger av enkelt isolert bindingsverk. Utvendig kledning av trepanel i beiset utførelse.

Tak av typen pult-tav i trekonstruksjon tekket med metallplater.

Enkel ytterdør og vinduer med 2 lags glass.

Innlagt strøm.

Bygget har en del vedlikeholdsbehov.

Bygget står på festet tomt som festes hos Tromsø kommune på 5 års avtaler, dagens avtale må påregnes og fornyes, dette gjelder også flytebrygger.

-----  
Flytebrygge:

Brygge er bygget i trekonstruksjon med flyterør i sveiset PE-plast.

Kaidekke av impregnerert trallbord.

Landgang bygget i tre og aluminium.



## **3.4.2 Garasjebygg**

### **Bygningsdata**



Byggeår: 2006 Kilde: Eier

Anvendelse: Garasje/lager.

### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar          |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 1. etasje    | 76                                | 72                               | Garasje, uisolert. |
| Sum bygning: | 76                                | 72                               |                    |

### Konstruksjoner og innvendige forhold:

#### Bygning generelt

Romslig dobbelgarasje på ca. 72 kvm

Garasjen er sammebygd i hovedbygg. Innlagt strøm.

Fundamenter av støpt sokkel, mur i leca lettbetongstein.

Støpt gulv.

Yttervegger av upussede Lecablokker. Trepanel i front.

Takkonstruksjon av typen saltak av trebjelker, tro og plater.

Taktekking av lakkerte metallplater.

En stor leddport i metall og en liten.

Enkel tredør.

Bygget har en del vedlikeholdsbehov og kan ikke ansees som ferdigstilt.



## 3.5 Utvendige forhold

---

### Konstruksjoner utendørs

#### Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat og er opparbeidet med romslig parkeringsområde i front av bygget, denne er i hovedsak asfaltert.

#### Tilførsel vann og avløp

Kommunalt vann og vannmåler.

Privat avløp med septik og overløp til sjø.

#### Overvannssystem

Det er ikke noe overvannssystem utover normalt dreneringsystem for bygget.

Det er svakt fall på terreng.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

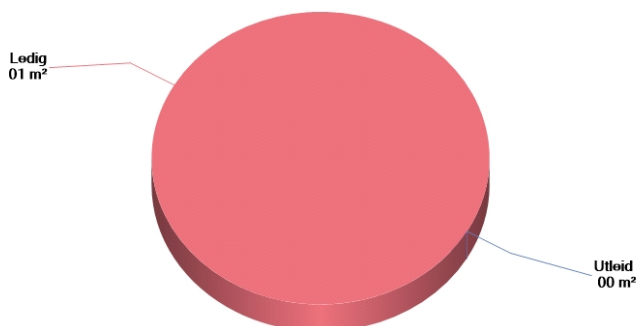
| Bygning/areal                                 | Etg. | Antall           | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år       | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|---|------|------------------|------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|------------------|---------------------------|-------|
| <b>Næringsbygg/overnatting</b>                |      |                  |            |          |                    |               |       |                  |                  |                           |       |
| <b>-Overnatting/kortidsutleie</b>             |      |                  |            |          |                    |               |       |                  |                  |                           |       |
| Utleie kortid, 5 leiligheter                  | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 230 000          | 230 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter                  | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 230 000          | 230 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter                  | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 180 000          | 180 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter                  | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 220 000          | 220 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter                  | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 230 000          | 230 000          | 1/2024                    | 100   |
| <b>-Overnatting/kortidsutleie (egen bruk)</b> |      |                  |            |          |                    |               |       |                  |                  |                           |       |
| Utleie kortid, 5 leiligheter                  | 1    | 1 m <sup>2</sup> |            |          |                    |               |       | 60 000           | 60 000           | 1/2024                    | 100   |
| Sum:  |      |                  |            |          |                    |               |       |                  | 1 150 000        |                           |       |
| <b>Total:</b>                                 |      |                  |            |          |                    |               |       |                  | <b>1 150 000</b> |                           |       |

#### Bransjer/leiekontrakter:

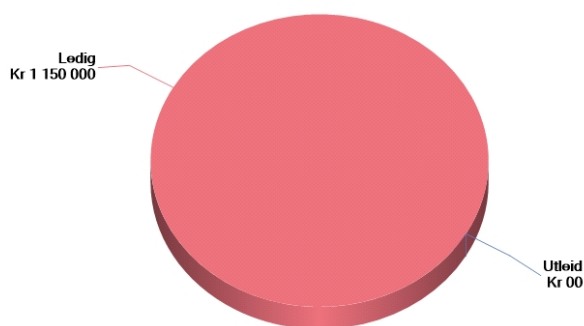
| Bygning/bransje                | Etg. | Antall           | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år       | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|--------------------------------|------|------------------|------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|------------------|---------------------------|-------|
| <b>Næringsbygg/overnatting</b> |      |                  |            |          |                    |               |       |                  |                  |                           |       |
| <b>-Ledig</b>                  |      |                  |            |          |                    |               |       |                  |                  |                           |       |
| Utleie kortid, 5 leiligheter   | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 230 000          | 230 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter   | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 230 000          | 230 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter   | 1    | 1 m <sup>2</sup> |            |          |                    |               |       | 60 000           | 60 000           | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter   | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 180 000          | 180 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter   | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 220 000          | 220 000          | 1/2024                    | 100   |
| Utleie kortid, 5 leiligheter   | 1    | 1 stk            |            |          |                    |               |       | 230 000          | 230 000          | 1/2024                    | 100   |
| Sum:                           |      |                  |            |          |                    |               |       |                  | 1 150 000        |                           |       |
| <b>Total:</b>                  |      |                  |            |          |                    |               |       |                  | <b>1 150 000</b> |                           |       |

## Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Maskiner og inventar

|                                  |   |            |          |
|----------------------------------|---|------------|----------|
| Annet                            | Driftstilbehør er ikke medtatt i taksten. | Kr.        | 0        |
| <b>Sum maskiner og inventar:</b> |   | <b>Kr.</b> | <b>0</b> |

## 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Kort beskrivelse</b>          | <p>Eiendommen ansees som normalt attraktiv med rimelig sentral beliggenhet til formålet.</p> <p>Det er mulighet for helårsdrift samt utvidelse av dagens konsept.</p>   |
| <b>Leiepriser utleieobjekter</b> | <p>Det oppnås normale leiepriser for denne typen eiendom i markedet for korttidsutleie.</p> <p>Markedet for denne typen turisme for nordlys og fiske har vært noe begrenset de senere år med Corona og reise begrensninger til inn og utland. Dette markedet har i midlertid tatt seg opp og etterspørselen ansees som økende.</p>  |
| <b>Utleiepriser</b>              | <p>Utleiepriser for denne typen eiendom har vært normalt stabile de seneste år med en svak økning.</p>  |
| <b>Tidligere takster</b>         | <p>Tidligere takst fra 2018 er fremlagt.</p>  |
| <b>Markedsutsikter</b>           | <p>Tromsø kommune har begrenset med areal for utbygg/utvikling og generelt omsettes det lite næringseiendom i området for gitte formål.</p> <p>Området ligger skjermet til fra storbyliv i landlige omgivelser men med relativt kort kjørevei til flyplass og by.</p> <p>Rentenivået er forholdsvis stabilt men økende.</p> <p>Det forventes et relativt stabilt nivå fremover. Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et godt nivå.</p> |

Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil være et økende behov for gode næringsareal med strategisk beliggenhet innenfor denne typen næring som er i vekst og sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/ arbeidsplasser i kommunen og innenfor denne typen næring.

## 4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

**Beskrivelse** Normale lys og utsiktsforhold.

## 4.5 Inntekter/kostnader

### Inntekter

| Arealtype                             | Kontrakter     |                    | Markedsleie    |                    |
|---------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                       | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> |
| Overnatting/korttidsutleie(egen bruk) |                |                    | 1              | 60 000             |
| <b>Sum</b>                            |                |                    | <b>1</b>       | <b>60 000</b>      |

| Arealtype                  | Kontrakter |           | Markedsleie |                  |
|----------------------------|------------|-----------|-------------|------------------|
|                            | Enhet      | Kr./enhet | Enhet       | Kr./enhet        |
| Overnatting/korttidsutleie |            |           | 1           | 230 000          |
| Overnatting/korttidsutleie |            |           | 1           | 230 000          |
| Overnatting/korttidsutleie |            |           | 1           | 180 000          |
| Overnatting/korttidsutleie |            |           | 1           | 220 000          |
| Overnatting/korttidsutleie |            |           | 1           | 230 000          |
| <b>Sum</b>                 |            | <b>0</b>  |             | <b>1 090 000</b> |
| <b>Total</b>               |            |           |             | <b>1 150 000</b> |

### Inntektsoverskudd

|   |        |                  |
|---|--------|------------------|
| Inntekter (overført)                    |        | <b>1 150 000</b> |
| Tap ved ledighet, %                     |        |                  |
| Normale eierkostnader, årlig            |        |                  |
| Forsikring                              | 28 000 |                  |
| Kommunal avgifter                       | 57 206 |                  |
| Kommunal avgifter tomt gnr. 50 bnr. 119 | 2 958  |                  |
| Drift/strøm, vedlikehold bygg           | 95 000 | 183 164          |
| <b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>    |        | <b>966 836</b>   |

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området/distriktet.

Tomten er eiet.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 5 482,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 5 482,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 741 000

Verdi tomt: 2 741 000

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Næringsbygg/overnatting

|   |                   |
|---|-------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | 11 620 000        |
| Lysthus   | 25 000            |
| Fileteringsbu   | 250 000           |
| Flytebrygge   | 600 000           |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 1 980 000         |
| <b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg/overnatting</b>  | <b>10 515 000</b> |

#### Garasjebygg

|   |                |
|---|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | 720 000        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 250 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Garasjebygg</b>  | <b>470 000</b> |

**Sum teknisk verdi bygninger** 10 985 000

## 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 gjenspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0 %)

Denne eiendommen ligger ca 33 km utenfor Tromsø sentrum, i rolige og landlige omgivelser, eiendommen passer godt til dagens formål. Eiendommen har et godt utviklingspotensiale.

Området ansees om og ha begrenset risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,55 %.

Markedsrisikoen gjenspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne typen eiendom. (0-5 %)

Markedsrisikoen vil alltid variere for denne typen eiendom, bygget er pr. i dag i i eget bruk for kortidsutleie for turister.

Det foreligger ingen lengre kontrakter på bygget.

Det er generelt normal etterspørsel etter denne typen eiendom.

Markedsrisiko er vurdert til og være moderat og satt til 2,55 %

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 % ) Bygget ansees som i normalt god stand men unntak av noen vedlikeholdspunkter.

Det er derfor valgt og sette dette til 2,45 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for små sentrale by eller utviklings områder. I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

### Forutsetninger

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 4,85 %         |
| - Inflasjon:                | 5,50 %         |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>-0,65 %</b> |
| Objektrisiko                | 2,55 %         |
| Markedsrisiko               | 2,55 %         |
| Eiendomsrisiko              | 2,45 %         |
| Renteglidning               | 3,10 %         |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>10,00 %</b> |

### Beregning av kapitalisert verdi

|  |                  |
|--|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)   | 966 836          |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 966 836 ) når realrenten er 10,00% | 9 668 360        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:   | 9 668 360        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):  | <b>9 670 000</b> |

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigeret for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

### Forutsetninger

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 4,85 %         |
| - Inflasjon:                | 5,50 %         |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>-0,65 %</b> |
| Objektrisiko                | 2,55 %         |
| Markedsrisiko               | 2,55 %         |
| Eiendomsrisiko              | 2,45 %         |
| Renteglidning               | 3,10 %         |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>10,00 %</b> |

### Kontantstrømanalyse

|                        |                       |                 |      |
|------------------------|-----------------------|-----------------|------|
| Normale eierkostnader: | 183 164 Fra nettokap. | Analyse f.o.m.: |      |
| Realavkastningskrav:   | 10,00 %               | År:             | 2024 |
| Inflasjon:             | 5,50 %                | Måned:          | 1    |
| Diskontert rente:      | 15,50 %               | Antall år:      | 10   |
| Inntektsutvikling:     | 2,50 %                |                 |      |
| Kostnadsutvikling:     | 2,50 %                |                 |      |
| Generell ledighet:     | 0,0 % F.o.m. år:      |                 |      |

| År                               | Leieinntekter | Normale eierkostn. | Spesiell kostn. | Generell ledighet | Endring likviditet | Nåverdi          |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 2024                             | 1 150 000     | 183 164            |                 |                   | 966 836            | 966 836          |
| 2025                             | 1 178 750     | 187 743            |                 |                   | 991 007            | 858 015          |
| 2026                             | 1 208 219     | 192 437            |                 |                   | 1 015 782          | 761 442          |
| 2027                             | 1 238 424     | 197 248            |                 |                   | 1 041 177          | 675 738          |
| 2028                             | 1 269 385     | 202 179            |                 |                   | 1 067 206          | 599 681          |
| 2029                             | 1 301 119     | 207 233            |                 |                   | 1 093 886          | 532 184          |
| 2030                             | 1 333 647     | 212 414            |                 |                   | 1 121 233          | 472 285          |
| 2031                             | 1 366 989     | 217 724            |                 |                   | 1 149 264          | 419 127          |
| 2032                             | 1 401 163     | 223 168            |                 |                   | 1 177 996          | 371 953          |
| 2033                             | 1 436 192     | 228 747            |                 |                   | 1 207 446          | 330 088          |
| <b>Nåverdi av resultat, sum:</b> |               |                    |                 |                   |                    | <b>5 987 349</b> |

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

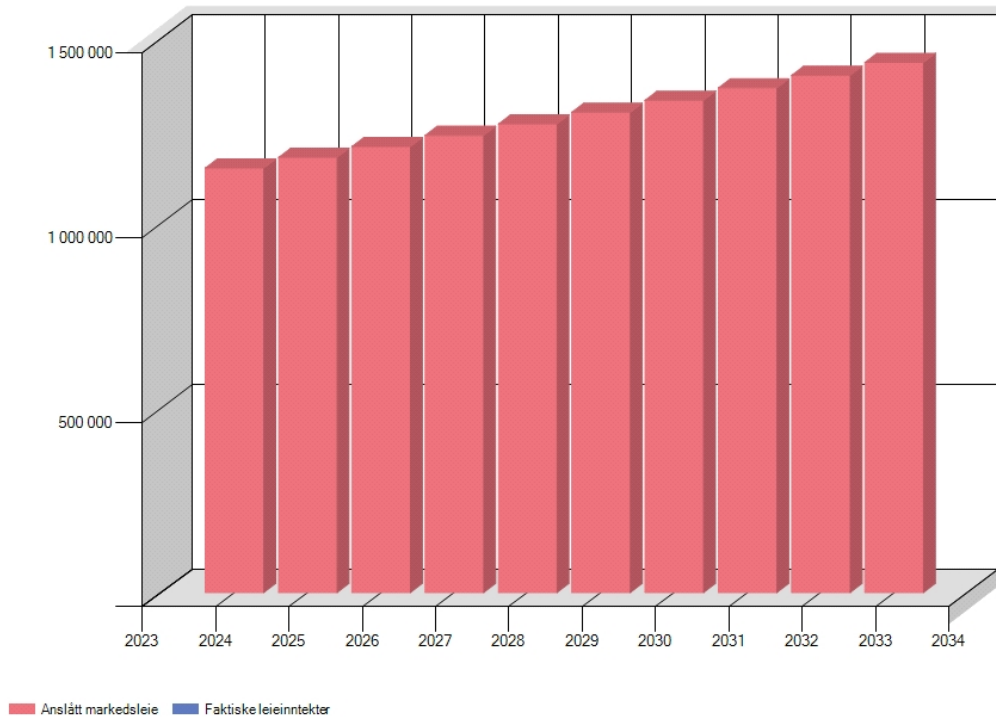
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

| Estimert         | Kalkulert        |
|------------------|------------------|
|                  | 12 074 457       |
|                  | <b>2 857 905</b> |
| <b>5 987 349</b> | <b>8 845 254</b> |

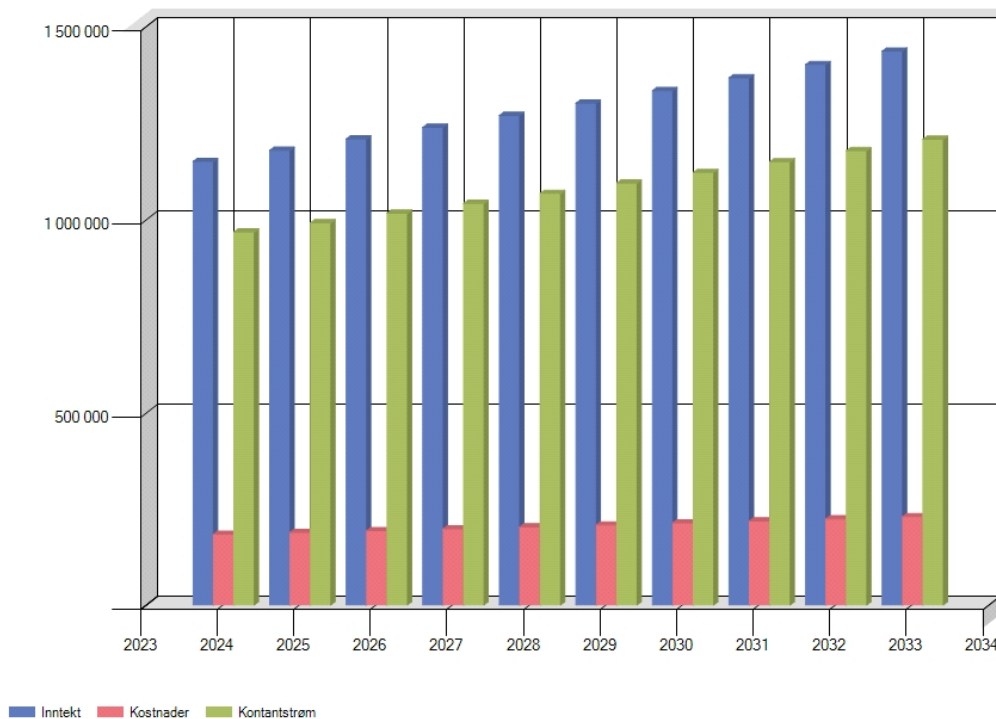
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b> | <b>5 987 349</b> | <b>8 845 254</b> |
|--|------------------|------------------|

### Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse

**Metode:** -Sensitivitetsanalysen er en enkel analyse for å illustrere følsomhet i nåverdberegningen som funksjon av renteendring (%) med hensyn på parameterne.

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram

