

VERDIVURDERING

Bøveien 516 - 520, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Gnr 19: Bnr 78 (snr: 3), bnr 78 (snr: 1), bnr 78, bnr 78 (snr: 2), bnr 78 (snr: 6), bnr 78 (snr: 5), bnr 78 (snr: 4), bnr 304

1867 BØ 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

TakstTeam
VESTERÅLEN

Dato befaring: 13.03.2024
Utskriftsdato: 06.06.2024
Dato verdisetting: 03.06.2024
Oppdrag nr: 23163



Matrikkel: Gnr 19: Bnr 78 (snr: 3), bnr 78 (snr: 1), bnr 78, bnr 78 (snr: 2), bnr 78 (snr: 6), bnr 78 (snr: 5), bnr 78 (snr: 4), bnr 304

Kommune: 1867 BØ KOMMUNE

Adresse: Bøveien 516 - 520, 8470 BØ I VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS

Postboks 226, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 12 60 00



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	6
3.4.1	Næringsbygg I	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11
6	Andre bilder	12

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>Næringseiendom bestående av 6 seksjoner i næringsbygg som er beliggende på Vinje i Bø samt et bnr. som i helhet benyttes til trafikk- og parkeringsareal.</p> <p>Boligdel består av 5 leiligheter, beliggende i den eldste del av boligen. Leilighetene gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet de utførte påkostninger, jevnlig vedlikehold og generell standard.</p> <p>Næringsdel er i 1. etasje innredet til kontorformål for få år siden i tidsmessige konstruksjoner og standard, og gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk. 1. etasje er i helhet utleid til ekstern leietaker. Næringsdel i kjeller er for tiden internt leid.</p> <p>Taksert eiendom gir generelt et tilfredsstillende/ godt bygningsmessig helhetsinntrykk, dette spesielt grunnet de utførte påkostninger de senere år på boligdel men spesielt på næringsdelen.</p> <p>Gode trafikk- og parkeringsmuligheter på flere sider av bygningen.</p> <p>Meget attraktiv beliggenhet, hensyntatt lokale forhold, tilstøtende fylkesvei hvor god synlighet og enkel adkomst gjør eiendommen attraktiv for ulike bransjer og næringsområder. Eiendommens beliggenhet, kombinert med gode parkeringsmuligheter på eiendommen, gjør eiendommen attraktiv og med potensiale for ulike virksomheter og formål i næringsdelen.</p> <p>Steine/ Vinje har vært i relativt positiv utvikling de senere år, og anses å være ett av tettstedene i kommunen hvor man fortsatt forventer en viss positiv utvikling.</p>
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. 14 400 000
Dato verdisetting:	03.06.2024
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 .