

# VERDIVURDERING

## Veaveien 19 - 21, 8475 STRAUMSJØEN

Gnr 37: Bnr 29 m.fl.  
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

  
VESTERÅLEN

Dato befaring: 13.03.2024

Utskriftsdato: 06.06.2024

Dato verdisetting: 04.06.2024

Oppdrag nr: 23164



# 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	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

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	<p>Næringseiendom med påstående bygning som er inneholdende Hotell Regine og 4 leiligheter for utleie, beliggende på Straume som er kommunesenter i Bø.</p> <p>Bygningen er oppført i flere byggetrinn, og ble meget betydelig påkostet de siste år både når det gjelder hotell- og leilighetsdel. Både hotell- og leilighetsdel gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, dette spesielt grunnet de meget omfattende påkostningene.</p> <p>Ved verdisetting er eksisterende leieforhold lagt til grunn både for hotell- og leilighetsdel. I tillegg er alternativ bruk er vurdert når det gjelder hotellidél, hvor takstmannens leievurdering er hensyntatt også dette.</p> <p>Taksert eiendom gir generelt et tilfredsstillende/ godt bygningsmessig helhetsinntrykk, spesielt grunnet de utførte påkostninger de senere år både på hotell- og leilighetsdel.</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>Kommunesenteret Straume 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>
<b>Kunde:</b>	<p>Ulrix Eiendom AS Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN</p>
<b>Formål med taksten:</b>	<p>Verdivurdering av næringseiendom som skal benyttes i forbindelse med lånesøknad, refinansiering eller strukturelle endringer ved gjeldende låneportefølje.</p> <p>Det bekreftes at undertegnede innehar kompetanse, lang erfaring, teknisk kunnskap og markedskunnskap for denne type oppdrag.</p>
<b>Egne forutsetninger:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 11 900 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	04.06.2024
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00</b> <p>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 <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a>.</p>