

VERDIVURDERING NÆRINGSEIENDOM

Matrikkel: **Gnr 81: Bnr 139**
Kommune: **1868 ØKSNES KOMMUNE**
Adresse: **Alvågveien 769, 8432 ALSVÅG**



Dato befaring: 28.02.2020
Utskriftsdato: 05.03.2020
Oppdrag nr: 22492

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

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

Sertifisert takstmann:

Dag Daae Johansen
Telefon: 915 36 999
E-post: dag@ttv.as
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritext og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verdivurdering av næringseiendom.

Verdier ansatt i verdivurderinger er generelt basert på et betydelig enklere grunnlag enn ved vanlig næringstakst, herunder også bl.a. at alle dokumenter tilknyttet eiendommen ikke er kontrollert, noe som også bør reflekteres ved bruk av dokumentet, normalt ved ansatt verdi +/- 10 %.

Verdivurdering av næringseiendom er en kort oppsummering av eiendommens beliggenhet, innhold og økonomiske verdi. Økonomisk verdi er i hovedsak beregnet med grunnlag i forenklede finans- og økonomiske vurderinger sammenlignet med beregninger i næringstakster.

Verdivurderinger anbefales generelt ikke benyttet som grunnlag ved fritt salg av eiendommen.

For mer nøyaktig verdiberegning og verdiansettelse anbefales/forutsettes næringstakst.

Bygning(er) forutsettes (generelt) godkjent.

Iht. opplysninger er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Rapportdata

Kunde:	Øksnes Vekst AS
Takstmann:	Dag Daae Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.02.2020. - Knut Hansen. Eiers representant. - Andre Reinholdtsen. - Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 91 53 69 99

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1868 ØKSNES Gnr: 81 Bnr: 139
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 767,8 m ² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Øksnes Vekst AS
Adresse:	Alsvågveien 769, 8432 Alsvåg

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	28.02.2020				
Se eiendom	28.02.2020				
Eiendomsdata.no	28.02.2020				
Eier					

Eiendomsdata

Konsesjonsplikt : Nei
Adkomst : eiendommen har grei adkomst fra offentlig veg
Vann: tilkoblet kommunalt ledningsnett
Avløp: tilkoblet kommunalt ledningsnett

Bygninger på eiendommen

NÆRINGSBYGG.
Byggeår 1961

Bygningen utnyttes på takstdato til næringsvirksomhet ved butikkdirft i bygningens 1. etasje og kjeller samt utleie av 2 leiligheter i 2. etasje. En tredje potensiell boenhet er ikke utnyttet.

Generelt er bygningen eldre, og er oppført i tidsmessige konstruksjoner, materialer og tekniske anlegg, hensyntatt byggeår. Vesentlig del av bygningen er utført i mur- og betongkonstruksjoner, herunder det bærende system.

Takkonstruksjonen er utført i som saltakkonstruksjon, med platetekking.

Yttervegger vesentlig utført som murte vegger, i vesentlig grad utvendig pusset men også stedvis med platekledning samt bordkledning.

Vinduer og ytterdører i tre og aluminium

Generelt er det eldre tekniske anlegg, herunder bl.a. elektrisk anlegg, sanitæranlegg, ventilasjon og alarm, selv om det stedvis er foretatt fornyelser og påkostninger.

Innvendige materialer og overflater i tidsmessige løsninger og materialer, generelt i god kvalitet, hensyntatt alder og

bygningstype når det gjelder de to utleide leiligheter.
Øvrig del av bygningen fremstår i vesentlig grad med eldre overflater.

Det er utført div. påkostninger av vesentlig betydning, bl.a. nevnes:
- innredning av 2 leiligheter, bl.a. inkl. nye overflater på vegger, gulv og himling, nye bad/ vaskerom inkl. sanitærutstyr, ny elektrisk installasjon, ny sanitærinstallasjon (2012)
- ny drepsledning og utvendig avløpsledning (2014)
- fettavskiller installert (2014)
- taktekke skiftet (2007)

Bygningen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, herunder bl.a. hensyntatt konstruksjoner, materialer samt tekniske anlegg, hensyntatt bygningstype, alder og formål, dette selv om bygningen også preges av elde, slitasje og utidsmessighet..

Arealer og anvendelse

2. ETASJE

- boligdel 205 kvm BTA/ 186 kvm. BRA
- lagerdel 55 kvm BTA/ 185 kvm BRA

1. ETASJE 380 kvm BTA/ 352 kvm. BRA

Kjeller 205 kvm BTA/ 187 kvm BRA

Innvendig areal (BRA) er oppmålt, utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet.
Det er ikke samsvar mellom de fremlagte tegninger og målt areal.

Andre forhold

Næringseiendom beliggende i sentrum av Alsvåg.

God intern beliggenhet i området, ved hovedvei gjennom Alsvåg og med dertil hørende meget god synlighet og markedsføringsmulighet samt enkel adkomst og tilgjengelighet.

Verdivurdering omfatter eiendom med påstående næringsbygning som inneholder næringsdel i 1.etasje og kjeller samt boenheter i 2. etasje.

Opparbeidet og asfaltert trafikk- og parkeringsareal på eiendommen.

I Alsvåg er det bl.a. skole, barnehage og butikk.

Ca. 10 km. til kommunesenteret Myre, hvor det er godt utbygd service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt.

Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter.

Konklusjon

Næringseiendom, med areal ca. 1,77 da., med attraktiv beliggenhet langs hovedvei gjennom Alsvåg.

Bygningen er innredet til næringsformål i 1.etasje og kjeller samt boenheter i 2. etasje.

Bygningens beliggenhet, synlighet og størrelse muliggjør et spekter av bruksformål, og bygningen/ eiendommen er derfor egnet til ulike bruksområder.

Leiesummer iht. eier, samt av takstmannen estimerte leieinntekter, er hensyntatt og bl.a. lagt til grunn ved verdiberegningen.

Eiendommen ansees som rimelig lett omsettelig, dette spesielt grunnet eiendommens beliggenhet, bygningens tilpasningsmuligheter og dets bruksmuligheter.

Ut fra foretatte beregninger og vurderinger ansettes :

Markedsverdi / normal salgsverdi : kr. 2.900.000.- (kronertommillionernihundretusen/100)

SORTLAND, 05.03.2020



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

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 81: Bnr 139
Kommune: 1868 ØKSNES KOMMUNE
Adresse: Alvågeveien 769, 8432 ALSVÅG

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

