

TAKSTDOKUMENT

Boligbygg med flere boenheter Bøveien 488, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Gnr 19: Bnr 163
1867 BØ KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Vegar Eskil Paulsen
Telefon: 480 14122
E-post: vegar@pbv.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14122
Organisasjonsnr: 912 110 625

Dato befaring: 01.12.2021
Utskriftsdato: 10.12.2021
Dato verdisetting: 10.12.2021
Oppdrag nr: 2313



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	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Forretningsbygning	6
3.5	Utvendige forhold	7
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	11
5.4	Sammenlignbare priser	12
5.5	Kontantstrømsanalyse	12
5.6	Følsomhetsanalyse	15

Vedlegg:

Situasjonskart	Ant. sider: 2
Leiekontrakt Galleri Jensen AS	Ant. sider: 9
Leiekontrakt Havfruen Frisør og Velvære AS	Ant. sider: 9
Leiekontrakt Jørn Hansen	Ant. sider: 9
Leiekontrakt Kevin Olsen	Ant. sider: 9
Leiekontrakt Ruben Dybdal	Ant. sider: 9

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Forretningsbygg med to næringsdeler i 1. etg. og 3 leiligheter i 2. etg. Bygningen er oppført i 1972 i følge gammel takst, ombygd i 1988/89. 1. etg. er innvendig oppusset/oppgradert med nye overflater i 2014/15. Den midterste leiligheten i 2. etg. er nybygd i 2015, de to andre leilighetene er oppgradert med bla. stedvis nye overflater. Leiligheten mot nord-vest er oppgradert i 2020. Nye vinduer, nye overflater, det elektriske oppgradert, nytt kjøkken, Utvendig malt i 2017/18. Ny platting på baksiden 2019. Bygget har god standard og er normalt godt vedlikeholdt. Eiendommen ligger ved Bøveien i et område med blanding av næringsbygg og eneboliger. Eiendommen har god beliggenhet med tanke på næringsvirksomhet, bygget ligger med langsiden mot veien og har store vinduer mot vei med muligheter for profilering. Eiendommen anses som attraktiv i dagens eiendomsmarked i Bø.

Kunde: AJ Eiendom AS
Bøveien 488, 8470 BØ I VESTERÅLEN. Tlf. 40094444

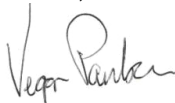
Formål med taksten: Verditakst ifm. mulig salg.

Verdi: **Kr. 4 800 000**

Dato verdisetting: 10.12.2021

Takstmann: **Vegar Eskil Paulsen Tlf.: 480 14122**
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.

KONGSVIK, 10.12.2021



Vegar Eskil Paulsen
Takstmann
Telefon: 480 14122

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier	01.12.2021	Eier bisto befaringen og kom med opplysninger vedr. eiendommen.		
Situasjonskart	10.12.2021		Innhentet	2
Grunnbokutskrift	10.12.2021		Innhentet	1
Leiekontrakt Galleri Jensen AS	31.07.2019		Fremvist	9
Leiekontrakt Havfruen Frisør og Velvære AS	31.07.2019		Fremvist	9
Leiekontrakt Jørn Hansen	10.09.2021		Fremvist	9
Leiekontrakt Kevin Olsen	01.07.2021		Fremvist	9
Leiekontrakt Ruben Dybdal	01.07.2020		Fremvist	9

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Forretningsbygg med to næringsdeler i 1. etg. og 3 leiligheter i 2. etg. Bygningen er oppført i 1972 i følge gammel takst, ombygd i 1988/89. 1. etg. er innvendig oppusset/oppgradert med nye overflater i 2014/15. Den midterste leiligheten i 2. etg. er nybygd i 2015, de to andre leilighetene er oppgradert med bla. stedvis nye overflater. Leiligheten mot nord-vest er oppgradert i 2020. Nye vinduer, nye overflater, det elektriske oppgradert, nytt kjøkken, Utvendig malt i 2017/18. Ny platting på baksiden 2019. Bygget har god standard og er normalt godt vedlikeholdt.</p> <p>Eiendommen ligger ved Bøveien i et område med blanding av næringsbygg og eneboliger. Eiendommen har god beliggenhet med tanke på næringsvirksomhet, bygget ligger med langsiden mot veien og har store vinduer mot vei med muligheter for profilering.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Verditakst ifm. mulig salg.
Kunde:	AJ Eiendom AS Bøveien 488, 8470 BØ I VESTERÅLEN. Tlf. 40094444
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.12.2021 Asbjørn Jensen. AJ Eiendom AS. Tlf. 40094444 Vegar Eskil Paulsen. Takstmann. Tlf. 480 14122

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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:	Boligbygg med flere boenheter
Adkomst	Avkjøring fra offentlig vei. Gode parkeringsforhold til mange biler, både i front av bygget og på baksiden.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 2014 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 700 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ Gnr: 19 Bnr: 163
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 343 m ² Arealkilde: Ambita
Hjemmelshaver:	AJ Eiendom AS 1/1
Adresse:	Bøveien 488, 8470 BØ I VESTERÅLEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet Tomten er relativt flat

Utbyggingspotensiale

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt Bø Kommune opplever befolkningsvekst og det er flere bedrifter som har etablert seg i Kommunen, flere er på vei. Området er i vekst og eiendommen anses som attraktiv i dagens marked i Bø Kommune.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1972 Kilde: I følge eier.

Anvendelse: Utleie

Modernisering (i 1988) Ombygd og påkostet.
Modernisering (i 2015) Betydelig påkostet ifm. brann i bygningen.
Modernisering (i 2020) Leilighet mot vest oppgradert.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller			Ikke målbart areal.
1. etasje	273	260	
2. etasje	273	260	
Sum bygning:	546	520	

Kommentar areal

Arealene er hentet i gammel takst, ikke nøyaktig oppmålt.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Forretningsgård på 2 etasjer, oppført i 1972, ombygd i 1988/89 og betydelig oppgradert i 2015 ifm. brann i bygningen. Leiligheten mot vest er oppgradert i 2020. Det er 2 næringsdeler i 1. etg. og 3 leiligheter i 2. etg.

Utvendig:

Bygningen er fundamentert på ringmur og plate på mark, krypkjeller i bakkant. Yttervegger i 1. etg. er utført i murte betonghulsteiner utvendig kledd med tre/platekledning. 2. etg. er utført i isolert bindingsverkkonstruksjon, utvendig kledd med Eternittplater og bordkledning. Utvendig malt i 2017. Innvendig kledd med panel og bygningsplater. Saltakkonstruksjon med saksesperrer, isolert kaldtakkonstruksjon med opplettede metallplater til hovedtaktekking. Ny hovedtaktekking i 2006. Vinduer med malt trekarm og 2-lags isolerglass, noen skiftet i 2015 og i 2020. Nye hovedinngangsdører til leilighetene (2015).

Innvendig:

Leilighetene og næringsdelene har moderne overflater og innredninger. Den midterste leiligheten er nybygd i 2015, pga. brantilløp og nedsoting. Det er gjort betydelige oppgraderinger i 2015. Leiligheten mot vest er oppgradert i 2020.

Tekniske installasjoner:

El.:
Ny elektrisk installasjon i den midterste leiligheten i 2015. Nye sikringskap i alle leilighetene. Ellers er den elektriske installasjonen tilpasset bruken i bygget. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av EI-Takstmann, på generelt grunnlag.

Ventilasjon:

Det er montert et stort ventilasjonsanlegg i bygget. Eier har ikke benyttet dette anlegget. Anlegget anbefales kontrollert av fagmann.

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 %
Forretningsbygning											
-Lager											
Lager, eget bruk	1	1 stk	48 000	48 000	1/2021	12/2021	100	48 000	48 000	1/2022	100
-Leilighet 1											
Jøran Hansen	2	1 stk	84 000	84 000	9/2021	3/2022	100	96 000	96 000	4/2022	100
-Leilighet 2											
Kevin Olaisen	2	1 stk	84 000	84 000	7/2021	6/2022	100	96 000	96 000	7/2022	100
-Leilighet 3											
Ruben Dybdal	2	1 stk	108 000	108 000	8/2020	12/2021	100	120 000	120 000	1/2022	100
-Næring											
Galleri Jensen AS	1	1 stk	60 000	60 000	7/2019	12/2021	100	84 000	84 000	1/2022	100
Havfruen Frisør og Velvære AS	1	1 stk	96 000	96 000	7/2019	3/2022	100	120 000	120 000	4/2022	100
Sum:			480 000						564 000		
Total:			480 000						564 000		

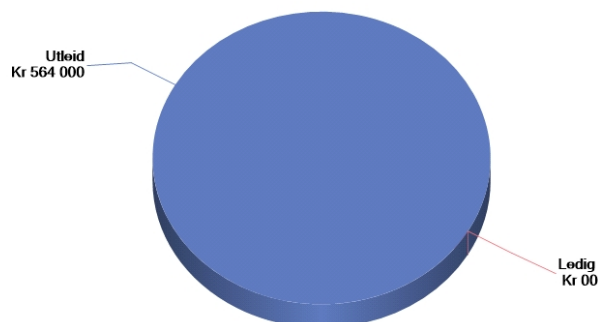
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Forretningsbygning											
-Lager											
Lager, eget bruk	1	1 stk	48 000	48 000	1/2021	12/2021	100	48 000	48 000	1/2022	100
-Leilighet 1											
Jøran Hansen	2	1 stk	84 000	84 000	9/2021	3/2022	100	96 000	96 000	4/2022	100
-Leilighet 2											
Kevin Olaisen	2	1 stk	84 000	84 000	7/2021	6/2022	100	96 000	96 000	7/2022	100
-Leilighet 3											
Ruben Dybdal	2	1 stk	108 000	108 000	8/2020	12/2021	100	120 000	120 000	1/2022	100
-Næringseiendom											
Galleri Jensen AS	1	1 stk	60 000	60 000	7/2019	12/2021	100	84 000	84 000	1/2022	100
Havfruen Frisør og Velvære AS	1	1 stk	96 000	96 000	7/2019	3/2022	100	120 000	120 000	4/2022	100
Sum:			480 000						564 000		
Total:			480 000						564 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Lager	1	48 000	48 000	1	48 000	48 000
Leilighet 1	1	84 000	84 000	1	96 000	96 000
Leilighet 2	1	84 000	84 000	1	96 000	96 000
Leilighet 3	1	108 000	108 000	1	120 000	120 000
Næring	1	60 000	60 000	1	84 000	84 000
Næring	1	96 000	96 000	1	120 000	120 000
Sum			480 000			564 000
Total			480 000			564 000

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 163
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Bøveien 488, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14122



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		564 000
Tap ved ledighet, 2%		11 280
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring	26 000	
Kommunale avgifter	25 000	
Vedlikehold	30 000	
Driftskostnader	15 000	96 000
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		456 720

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Strøkpris.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 343,0 m²

Sum areal: 1 343,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 402 900

Verdi tomt: 402 900

5.2 Teknisk verdi

Metode: Kalkulert gjennom www.byggekost.no.

Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 740 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 550 000

Sum teknisk verdi – Forretningsbygning 9 190 000

Sum teknisk verdi bygninger 9 190 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 1,25 %

- Inflasjon: 2,50 %

Realrente, avrundet: -1,25 %

Objektrisiko 2,00 %

Markedsrisiko 2,50 %

Eiendomsrisiko 3,00 %

Renteglidning 3,00 %

Realavkastningskrav: 9,25 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	456 720
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 456 720) når realrenten er 9,25%	4 937 514
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 937 514
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 940 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst		
Gjennomsnitt pris pr. m2:															0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Boligbygg med flere boenheter, Bøveien 488, 8470 BØ I VESTERÅLEN	0	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
Spesielt		
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,25 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-1,25 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	9,25 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	96 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,25 %		År:	2022
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	11,75 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,00 %			
Generell ledighet:	2,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	549 000	96 000		10 980	442 020	442 020
2023	569 640	96 960		11 393	461 287	412 785
2024	575 336	97 930		11 507	465 900	373 076
2025	581 090	98 909		11 622	470 559	337 188
2026	586 901	99 898		11 738	475 265	304 751
2027	592 770	100 897		11 855	480 017	275 435
2028	598 697	101 906		11 974	484 817	248 939
2029	604 684	102 925		12 094	489 666	224 992
2030	610 731	103 954		12 215	494 562	203 348
2031	616 838	104 994		12 337	499 508	183 787
Nåverdi av resultat, sum:						3 006 321

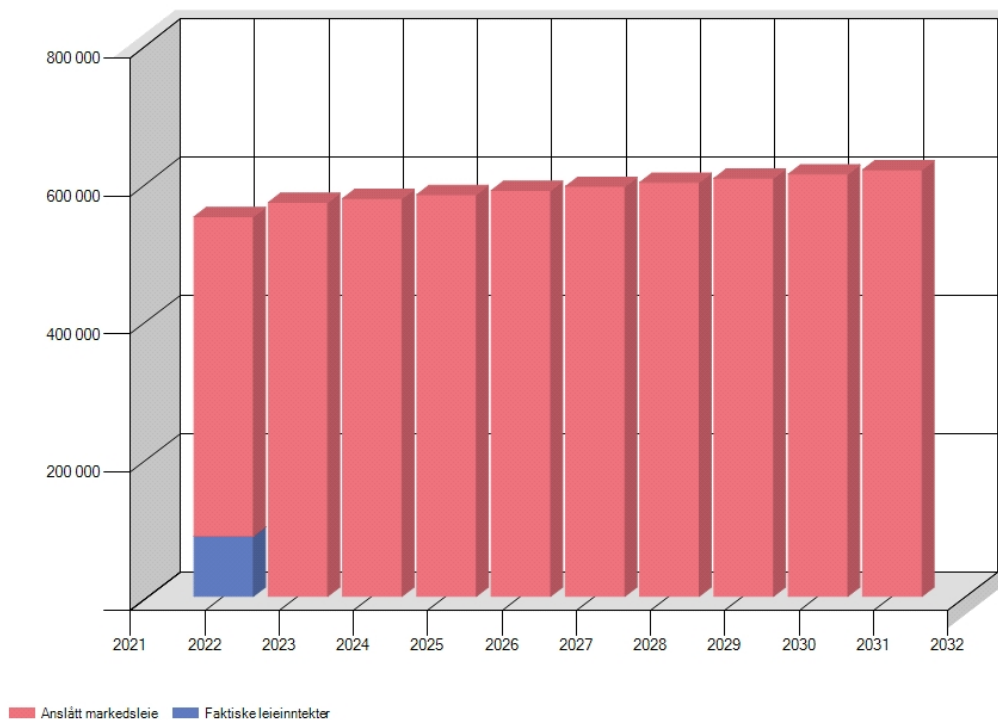
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	5 400 086
	1 777 974
3 006 321	4 784 295

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 006 321	4 784 295
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

