

Næringstakst

C. M Havigs Gate 5 8656 Mosjøen

Gnr: 103 Bnr: 634 Snr: 1



Bygningssakkyndig
Sindre Jakobsen

Rapport kode: 249068
Opprettet: 26.04.2025
Utskrift: 29.04.2025



Motakst AS

Foretaksnr.: 928640930
Adresse: Revelheigata 33
8610 MO I RANA
E-post: post@motakst.no
Telefon: 90882357



Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Sindre Jakobsen

Bygningsansvarlig

Sindre Jakobsen har svennebrev i tømrerfaget, fagbrev i betongfaget, mesterbrev som bygg-/tømrermester og har utdannet seg til takstmann ved Norges Eiendomsakademi og er sertifisert for taksering av næringseiendommer, boliger og tilstandsanalyse.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NT'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/revkirenten 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 takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren 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.

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK analyse for bygningen. Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Anne Lise Abelsen

Rekvirert dato: 24.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Anne Lise Abelsen
Sindre Jakobsen

Besiktigelsesdato: 15.04.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: C. M Havigs Gate 5, 8656 Mosjøen

Kommunnr: 1824

Kommune: Vefsn

Gnr	Bnr	Snr
103	634	1

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anne Lise Abelsen

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Bilder	15.04.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.
Eier	15.04.2025	Opplysninger gitt ved befaring.
Tidligere tak	20.04.2009	Tidligere verditakst.
Grunnkart	15.04.2025	Kart over eiendommen.
Gr		
Eiendomsverdi AS	25.04.2025	Diverse eiendomsinformasjon.
Grunnboksutskrift	28.04.2025	Grunnboksutskrift.
Grunnb		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	767
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.com

Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt.

Ideell andel av tomt for seksjon 1(13/25).

Eiendommen ligger i C.M. Havigsgate 5 i bysentrum med opparbeidet fortau mot vei og gaterom. Det er mulighet å parkere biler i bakgården.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp.

Det foreligger ikke radonmålinger. Ved utleie skal det gjennomføres radonmålinger og forhøyede verdier vil kunne være utfordrende både i forhold til leietakere og evt. kjøpere. NGUs aktsomhetskart for radon angir området som "moderat til lav".

Byggegrunn er ukjent.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen ref. Miljødirektoratets webside for lokaliteter i Norge registrert med mistanke om eller påvist grunnforurensning; <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/forurensning/forurenset-grunn/>

Bygninger på eiendommen

Næring (butikk/handel)

Byggeår

1966

Kommentar til andre tiltak

I følge tidligere takst.



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, "Areal- og volumberegninger av bygninger". Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Næring (butikk/handel)

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1. etasje	252	
Kjelleretasje	152	
Sum:	404	

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etasje	Butikklokale, gang/varemottak, kontor, mellomgang, kjøkken og toalettrom.
Kjelleretasje	2. stk lagerrom.

Bygningsbeskrivelse

Næring (butikk/handel)

Fundamenter

Beskrivelse

Ukjent fundamentering.

Grunnmur

Beskrivelse

Kjelleryttervegg av betong med tresonitt.

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, støpt betonggulv som etasjeskille.

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Malt trevindu med kobledeglass.

Enkelte vinduer i vestfasaden er igjenkledd med veggplater på innsiden.

Det er mulig å fjerne veggplatene for å øke lysinnslippet og for å tilrettelegge for endret planløsning og bruk.

Dører:

Hovedinngangsdør:

Inngangsdør med aluminiumsramme og glassfelt.

Bi-inngangsdør:

Dør med alu-ramme.

C. M Havigs Gate 5

8656 Mosjøen

Gnr.: 103 Bnr.: 634 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Sindre Jakobsen

Opprettet: 26.04.2025

Utskrift: 29.04.2025

Motakst AS

Foretaksnr.: 928640930

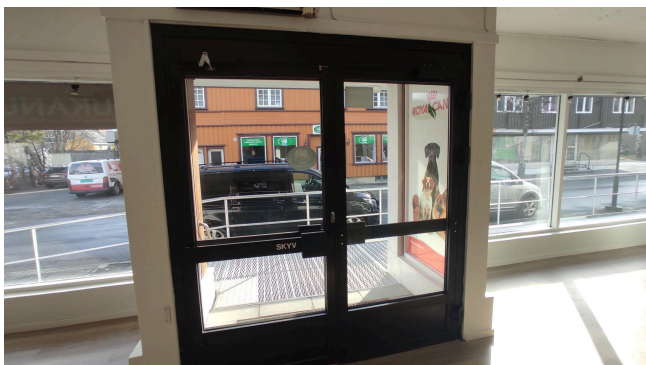
Adresse: Revelheigata 33
8610 MO I RANA

E-post: post@motakst.no

Telefon: 90882357



Bilder



Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger av betong og tegl.

Stålkonstruksjon og bindingsverk av tre utvendig tekket med fasadeplater av stål.

Bilder



Takkonstruksjon

Beskrivelse

Takkonstruksjon av betong med oppforet trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp.

Taktekking

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

Taktekkingen ble skiftet ut i slutten 2024.

Oppvarming

Beskrivelse

Lokalet blir oppvarmet via 2 stk. lut til luft varmepumper og panelovner.
Varmepumpene ble montert i slutten av 2023.

Bilder



Kjøkken

Beskrivelse

Eldre enkel kjøkkeninnredning.
Malte skrog og fronter.
Dobbel oppvaskum av stål, med ett-greps blandebatteri.

Bilder



Våtrom

Beskrivelse

Toalettrom:
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett.
Malte vegger og himling.
Belegg på gulv.

Bilder**Innvendige overflater****Beskrivelse**

Vegger har malt strie og malte panelplater.

Gulv har vinylgulv slitesterkt industrigulv og belegg, betonggulv i kjelleretasjen.

Gulvet i butikklokalet ble montert i 2025 av et firma innleid av forsikringsselskap i forbindelse med skadeutbedring etter vannlekkasje. Skadene er utbedret og gulvet fremstår som nytt. Himlingen har malt betong og systemhimling.

Ved skadeutbedringen ble det funnet asbest, asbesten er fjernet av fagfolk.

Bilder**EL-anlegg****Beskrivelse**

El-skap med automatsikringer og måler.

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

Bilder**VVS-anlegg****Beskrivelse**

Vannledninger av kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon**Beskrivelse**

Bygget har ingen ventilasjon.
Ventilasjonskanalene er frakoblet og er ikke i bruk.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggkostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Næring (butikk/ handel)	9 250 000,-	1 850 000,-	7 400 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse		Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	1 000 000,-		1 000 000,-
Sum	10 250 000,-	1 850 000,-	8 400 000,-

Kapitalisering

Inntekter - leiearealer

Utleiedel / Leietaker	Areal	Markedsleie pr. m ² pr. år	Markedsleie pr. år
Markedsleie 1. etasje	252 m ²	1 600 ,-/m ²	403 200 ,-
Markedsleie kjelleretasje	152 m ²	950 ,-/m ²	144 400 ,-
Sum inntekter:			547 600 ,-
Tap av leieinntekter i % pr. år:			3,00 %
Tap av leieinntekter pr. år:			16 428 ,-
Sum inntekter - tap av leieinntekter:			531 172 ,-

Kommentarer til inntekter og leiearealer

Utleieprisene i området er varierende i forhold til beliggenhet, etg. og standard. Variasjonen ligger i området mellom kr. 1200 — 1800 / m² alt avhengig av standard.
Markedsleie er lagt til grunn.

Kostnader - Normale eierkostnader

Kostnader	Kostnader pr. år
Offentlige avgifter	19 250 ,-
Forsikring	29 436 ,-
Drift og vedlikehold	70 000 ,-
Sum kostnader:	118 686 ,-

Kommentarer til kostnader

Eiendomskatten er inkludert i de offentlige avgiftene.
Kostnadene er opplyst av eier.

Netto kapitalisering

Null kupong rente	3,90 %
- Inflasjon	2,00 %
= Realrente	1,90 %
+ Objektrisiko	1,70 %
+ Markedsrisiko	1,50 %
+ Eiendomsrisiko	1,00 %
+ Renteglidning	2,00 %
Sum realavkastningskrav:	8,10 %

Kommentarer til netto kapitalisering

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. Netto kapitalisert leieinntekter er kapitalisert. Det er benyttet kapitaliseringsrente på 8,1% - Renterisikoen er vurdert som moderat som følge av at renten har steget betraktelig de siste årene, men fra et lavt nivå. Det forventes at rentetoppen er nådd, men grunnet markedssituasjonen er det en risiko for at renten allikevel kan øke ytterligere. - Objektrisiko hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. - Markedsrisiko er vurdert utfra dagens leiemarked. - Eiendomsrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.

Kapitalisert verdi

Inntekter - tap av leieinntekter:	531 172 ,-
Kostnader	118 686 ,-
Eiendommens inntektsoverskudd:	412 486 ,-
Realavkastningskrav:	8,10 %
Eiendommens kapitaliserte verdi:	5 092 420 ,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen, uten heftelser, salget skal være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist idet det skal taes hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Bygningene og eiendommen fremstår som funksjonell og betraktes som normalt attraktiv og har meget god beliggenhet. Mulighet for profilering av de virksomheter som tenkes å benytte eiendommen er normal og hvor adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell. Gode parkeringsforhold på eiendommen, baksiden og langs gaten. Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant.

Basert på vår sensitivitetsanalyse anser vi at eiendommens verdi er beliggende innenfor intervallet kr 4,7 millioner til kr 5,4 millioner med endring i omsetning og endring i realavkastningskrav.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen. Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Reguleringsmessige forhold

Planidentifikasjon: 20091316.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: Mosjøen sentrum - Nerbyen.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst.
Ikrafttredelsesdato: 27.11.1991.
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

Rettigheter

Servitutter i eiendomsrett:

1998/3144-1/71 ERKLÆRING/AVTALE

24.07.1998 Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: GNR. 103 BNR. 1062.

Gnr. 103 bnr. 634 har rett til 40 % av utgiftene til sørydding av gnr. 103 bnr. 1062.

OVERFØRT FRA: KNR: 1824 GNR: 103 BNR: 634

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 5 200 000,-

Signatur

Signatur

MO I RANA - 29.04.2025

Sted - Dato

Sindre Jakobsen

SINDRE JAKOBSEN

MO I RANA - 29.04.2025

Sted - Dato