

RAPPORTANSVARLIG:
Ingeniør Terje Jakobsen AS
Terje Jakobsen
Kompetanshuset Petter Dassgate 3,
8656 MOSJØEN
Tlf: 75 18 84 58
E-post: terje@ingtj.no

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse	Myravegen 35 A, 8640 HEMNESBERGET
Matrikelnr.	Gnr. 65 Bnr. 1 Fnr. 480
Kommune	HEMNES
Hjemmelshaver(e)	OPPLYSNINGSVESENETS FOND. Hjemmel til festerett: HELGELAND KRAFT AS
Dato for befaring	26.08.2020
Markedsverdi:	kr 3 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Myravegen 35 A	Gnr. 65	Bnr. 1	Snr.	Fnr. 480
Postnr. 8640	Poststed HEMNESBERGET	Kommune HEMNES		Område/bydel Hemnesberget
Rekvirent Helgeland Kraft AS				
Hjemmelshaver(e) OPPLYSNINGSVESENETS FOND. Hjemmel til festerett: HELGELAND KRAFT AS				
Tilstede / opplysninger gitt av Geir Wulvik og Kenneth Bjørnådal			Besiktigelsesdato 26.08.2020	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Tegninger og kopi av leievatale				

Sammendrag

Næringseiendom med god plassering på Hemnesberget. Innvendig er deler av kontorfløya oppusset ca 2010. Rehabilitering må påregnes på hele bygningsmassen.
Stor tomt.

Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er utført som en visuell besiktigelse.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i et boligområde, men denne og naboeiendom er regulert til forretning/kontor. Bygningen står på flatt terreng. Avstand til Hemnesberget sentrum m/ bank, post, butikker er ca 2 km . Tomta grenser til annen næringstomt og boligtomt.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i regulert område. Plannavn er "Myra" og området er regulert til forretning/kontor.
Kopi av reguleringsplan (kart) er vedlagt.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 1642.2	Type tomt <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
Kommentarer vedrørende festekontrakt Festetiden er 99 år fra 01.07.1967. Årlig festeavgift utgjør kr 8.056,- Overføring av festerett skal godkjennes av bortfester. Kopi av avtale følger vedlagt.			
Tomtens beskaffenhet Grunnforhold i området opplyses å være løsmasser, myr over morene/leir. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Ubebygde deler av tomta opparbeidet med beplantning og trafikkarealer (parkeringsplass) med fast dekke.			

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Eiendommens bygninger

Type bygg A Næringseiendom	Byggeår 1967	Rehab. - ombygd år
B Lager	1967	
C Garasje	1976	
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Næringseiendom

Grunnforhold

Grunn opplyses og består av løsmasser, myr over morene/leir.

Fundamentering

Kjellervegger og gulv utført av plasstøpt og armert betong.

Bærende konstruksjoner

I administrasjonfløya er bærekonstruksjonen av tre. Isolert bindingsverk med utvendig og innvendig kledning.

Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er utført i betong

Yttervegger

Isolert bindingsverk med utvendig og innvendig kledning.
Vinduer med 2 lag isolerglass. Noen nye med 2 lag energiglass.
Noen av de eldste vinduene har punkterte isolerglass.
Skyvedør i metall/glass med motordrift som inngangsdør.

Innervegger

Bindingsverk av tre kledd med plater/panel på begge sider.
Noen delevegger i kjeller er utført i mur/betong.

Tekniske installasjoner

Mekanisk avtrekk fra våtrom/sanitærrum i kjeller.
Brannalarmanlegg med varsling til brannvesen.
I kjeller har det vært tilfluktsrom. Arealene brukes nå til treningsrom.

Innvendig standard

På gulv er det hovedsakelig vinylbelegg, laminatgulv i treningsrom og keramiske flis i dusj/garderobe.
Vegger har malt overflate og malt panel, mdf-panel og baderomspanel.
Malt himling.

Treningsrom, garderobe/dusj og tekjøkken, alle i kjeller.

Takkonstruksjon / yttertak

Bærekonstruksjon av tre med tekking av asfalt takbelegg. "Flatt tak" med innvendig nedløp.
Takkonstruksjon er isolert.

Er det tegn til setningsskader <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Kan sopp / råtedannelser sees <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Er det tegn til lekkasje / fuktskader <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei
--	---	---	---

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

Ubetydelige setningsskader kan observeres. Spor etter tidligere lekkasjer/fuktskader kan observeres.
1. byggetrinn ble oppført for ca 45 år, og på bakgrunn av bygningas høye alder kan en ytterligere teknisk gjennomgang anbefales.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Lager

Beskrivelse

Fundamentert på ringmur av betong. Bærekonstruksjon av stål både for vegger og tak. Utvendig kledning av stålplater, gesims er utført med kledning av trepanel. Tak tekket med asfalt takbelegg.

Gulv av betong.

Lager er uisolert, men det er etablert et rom på ca 8 m² oppført i Leca og betong.

Innmontert traverskran. Elektrisk innstallasjon.

Motordrevet leddport i metall.

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg C - Garasje

Beskrivelse

Fundamentert på ringmur av betong. Bærekonstruksjon av stål både for vegger og tak. Utvendig kledning av stålplater, gesims er utført med kledning av trepanel. Tak tekket med asfalt takbelegg.

Gulv av betong

Garasje er uisolert. Elektrisk innstallasjon.

Leddporter av metall.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input checked="" type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Noe manglende vedlikehold, spesielt på garasje og lager.

Kontorbygninga er relativt godt vedlikeholdt. Råteskade på "luftebalkong" og på gesims på tak over kaldt lager.

Tak og takteking bør overgås og rengjøres.

Taksten er foretatt under hensyntagende til byggeår og den tids materialvalg, retthetskrav og øvrige rådende forhold.

Dette betyr for mange brukte eiendommer at planhet på gulv, retthet på vegger, varme og lydisolasjon samt ventilasjon ikke må sammenlignes med nyere oppførte bygninger

Eiendommens potensial

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
Kontorbygning	Kjeller	142	129	Spiserom m/kjøkkenkrok, dame og herre garderobe, 2 toalettrom, treningsrom og 2 boder/lager.
Kontorbygning	1. etasje	142	132	Gang/ekspedisjon, 4 kontor, 2 wcrom, 3 boder/lager og trappegang.
Delsum bygg Kontorbygning		284	261	
Lager	1. etasje	160	157	Kaldlager og bensinlager.
Delsum bygg Lager		160	157	
Garasje	1. etasje	77	74	Garasje
Delsum bygg Garasje		77	74	
SUM		521	492	

Kommentarer til planløsningen

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
Kontorbygg	Kjeller	142	0	0	0	142	600	85200
Kontorbygg	1. etasje	142	0	0	0	142	850	120700
Lager	1. etasje	160	0	0	0	160	250	40000
Garasje	1. etasje	77	0	0	0	77	200	15400
	SUM	521	0	0	0	521		261300

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 261 300

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det foreligger ingen leieavtaler

Kommentar til ledige utleiearealer

Etterspørsel av leie av næringslokaler er noe begrenset.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
--	---

Kommentarer til Grunnboksbladet

Iflg vedlagte utskrift av grunnbok datert 12.10.2020 er det ikke tinglyst heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdiene.

Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			4 350 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	40	1 740 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 2 610 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			1 680 000
- Verdireduksjon	- Bygg B	43	722 400
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 957600
Beregnete byggekostnader, Bygg C			650 000
- Verdireduksjon	- Bygg C	43	279 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 370 500
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 3 938 100
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 412 040
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 4 350 140

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	261 300
Offentlige avgifter	10 000		10 000	
Eiendomsskatt	2 500		2 500	
Forsikringer	15 000		15 000	
Vedlikehold / adm	15 000		15 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		42 500		42 500
	Normal leieinntekt A	-42 500	Normal leieinntekt B	218 800
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	22 000
	NETTO LEIE	-42 500	NETTO LEIE	196 800

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert verdi	A ut fra 6.5 % avkastn.	-654 000	B ut fra 6.5 % avkastn.	3 028 000
--------------------	-------------------------	----------	-------------------------	-----------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Antatt markedsleie er basert på nivå i sammenlignbare eiendommer.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen ligger godt plassert i forhold til Hemnesberget sentrum. Eiendommens utførelse, beliggenhet og ledig tomtareal gir eiendommen et potensiale.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Kapitaliseringsfaktoren på 6,5 er satt på grunnlag av dagens rentenivå og eiendommens mulighet for omsetning. Det antas at eiendommen kan omsettes i nærheten av kapitalisert verdi.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 3 000 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Mosjøen 13.10.2020

Terje Jakobsen

Dokumentkontroll

Som vedlegg følger kopi av festeavtale, utskrift av grunnbok, kopi av tegninger, situasjonskart, reguleringskart og foto