

VERDITAKST

Veikro med "kontor/butikkdel" Thorleiv Havigs gate 2, 8657 MOSJØEN

Gnr 104: Bnr 165
1824 VEFSN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Marvin Egil Breimo

Telefon: 952 16 399

E-post: marvin@hbk.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311, 8651 MOSJØEN

Telefon: 75 11 91 90

Organisasjonsnr: 980 505 553

Dato befaring: 29.09.2025

Utskriftsdato: 02.10.2025

Dato verdisetting: 01.10.2025

Oppdrag nr: 1998



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Veikro med turistinformasjonsdel	8
4	Verdigrunnlag	14
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2	Inntekter/kostnader	15
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	17
5.5	Følsomhetsanalyse	20

Vedlegg:

Grunnboksinformasjon	Ant. sider: 1
Status regulering fra kommunen	Ant. sider: 1
Reguleringsplan og varsel om oppstart av planarbeid	Ant. sider: 8
Matrikkelbrev fra kommunen	Ant. sider: 8
Opplysninger om areal til gategrunn fra kommunen	Ant. sider: 1
Kartutsnitt	Ant. sider: 1
Snitt eiendom	Ant. sider: 1
Rammetillatelse	Ant. sider: 3
Igangsettingstillatelse	Ant. sider: 2
Igangsettingstillatelse	Ant. sider: 2
Midlertidig brukstillatelse	Ant. sider: 1
Tegninger - fasade, snitt og plan	Ant. sider: 3
Kommunale avgifter	Ant. sider: 1
Restans og legalpant	Ant. sider: 1
Shmil - renovasjon	Ant. sider: 1
Kart av tomt som viser hvor bekker er lagt i rør over tomten	Ant. sider: 1
Situasjonskart	Ant. sider: 1
Skisse som viser arealer ved stedlig oppmåling	Ant. sider: 1

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen har en sentral og god plassering inntil E6 på Skjervengan ca. 1,5 km øst for sentrum av Mosjøen. Bygningen ble oppført i 1. etasje til formål veikro og turistinformasjon i 2010.

"For å beregne bygningens markedsverdi er det lagt til grunn en årlig markedsleie på kr. 738 500,-, tilsvarende kr 1 800,- per m² BTA. "Det gjøres fradrag på kr. 105 323,- i årlige FDV-kostnader (normale eierkostnader), samt et engangsfradrag på kr. 730 000,- for nødvendige strakstiltak."

Ved kapitalisering av stipulerte leieinntekter med fradrag for FDV-kostnader og nødvendig strakstiltak beregnes eiendommens markedsverdien til:
kr. 7 450 000,-
=====

Beregning av markedsverdi for disponibelt ubebygget tomteareal (sør for bebyggelsen):

"Tomtens markedsverdi er vurdert ut fra beliggenhet, reguleringsbestemmelser, krav til kotehøyde for bebyggelse og begrensninger knyttet til bekker som er lagt i rør under tomten. Basert på dette er verdien anslått til kr. 750,- per m², som gir en totalverdi på ca. kr. 2 250 000,- for 3 000 m²."

Tomtens markedsverdi vurderes til:
kr. 2 250 000,-
=====

SAMLET MARKEDSVURDERING:

Beregnet verdi for bygning og nødvendig tomt: kr. 7 450 000,-
Beregnet verdi for disponibel ubebygget tomt: kr. 2 250 000,-

SAMLET VERDI: kr. 9 700 000,-
=====

Kunde:

Helgeland Industrier AS v/ adm.dir. Anne Kristin Solheim
Postboks 332, 8651 MOSJØEN. Tlf. 915 70 203

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse av Thorleiv Havigs gate 2, 8657 Mosjøen (1824-104/165) og utarbeidelse av takstrappert basert på salg i det åpne marked.

Egne forutsetninger:

Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Verdi:

Kr. 9 700 000

Dato verdisetting:

01.10.2025

Takstingeniør:

Marvin Egil Breimo Tlf.: 75 11 91 90

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

MOSJØEN, 02.10.2025



Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstingeniør
Telefon: 75 11 91 90

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnboksinformasjon	22.09.2025	303192 28.04.2010 Erklæring/avtale Rettighetshaver: VEFSN KOMMUNE (Org.nr: 844824122). Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om adkomstrett, Bestemmelse om bebyggelse, Med flere bestemmelser.	Innhentet	1
Status regulering fra kommunen	12.08.2025		Innhentet	1
Reguleringsplan og varsel om oppstart av planarbeid	25.02.2009		Innhentet	8
Matrikelbrev fra kommunen	18.08.2025		Innhentet	8
Opplysninger om areal til gategrunn fra kommunen	18.08.2025		Innhentet	1
Kartutsnitt	18.08.2025		Innhentet	1
Snitt eiendom	03.03.2010		Innhentet	1
Rammetillatelse	03.02.2010		Innhentet	3
Igangsettingstillatelse	05.03.2010		Innhentet	2
Igangsettingstillatelse	21.06.2010		Innhentet	2
Midlertidig brukstillatelse	06.07.2010		Innhentet	1
Tegninger - fasade, snitt og plan	19.02.2009		Innhentet	3
Kommunale avgifter	14.08.2025		Innhentet	1
Restans og legalpant	14.08.2025		Innhentet	1
Shmil - renovasjon	13.08.2025		Innhentet	1
Kart av tomt som viser hvor bekker er lagt i rør over tomten	09.09.2022		Innhentet	1
Situasjonskart	17.06.2009		Innhentet	1
Skisse som viser arealer ved stedlig oppmåling	29.09.2025		Innhentet	1
Tidligere verdivurdering	20.09.2022		Innhentet	36

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Oppført bygning med formål veikro og turistinformasjon i 1 etasjer i 2010.

Kunde: Helgeland Industrier AS v/ adm.dir. Anne Kristin Solheim
Postboks 332, 8651 MOSJØEN. Tlf. 915 70 203

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 20.09.2025
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Takstbefaring.
Tlf. 75 11 91 90

Befaringsdato: 22.09.2025
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Bilder av tak og ventilasjonshus. Tlf. 75 11 91 90

Befaringsdato: 24.09.2025
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Befaring og bilder av kaldloft under ventilasjonshus m.m. Tlf. 75 11 91 90

Befaringsdato: 29.09.2025
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Befaring og stedlig oppmåling av bygningen. Tlf. 75 11 91 90

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen 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 hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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:	Veikro med "kontor/butikkdel"
Konsesjonsplikt	Eiendommen har ingen konsesjonsplikt.
Adkomst	Avkjørsel fra Thorleiv Havigs gate (kommunal gate som grenser mot eiendommen på nordre side).
Vann	Tilknytt kommunalt vannverk. Vannledning av plast mellom bygningen og kommunalt nett. I bygningen er det montert 2 stk. vannmålere, hvor 1 er for nordre del av bygningen og 1 for sørlige del av bygningen. Utvendig(e) stoppekran er ikke påvist. Avløpsrør av plast mellom bygning og kommunalt nett.
Avløp	Tilknytt kommunalt avløpsanlegg. Avløpsrør av plast mellom kommunalt nett og bygning (oppløst). Fettavskiller er ikke etablert.
Regulering	Eiendommen inngår i reguleringsplan: Skjervengan - Austerbygdvegen 20. Godkjent av Vefsn kommunestyre, 20.02.2002 og sist revidert 25.02.2009 ved digitalisering av plan. Reguleringformål: Forretning (N1), næring/forretning, offentlig trafikkområde, kjøreveg, annen vegggrunn, gang-/sykkelveg, felles avkjørsel. Se for øvrig vedlagte reguleringsplan og kunngjøringsdokument for planforslaget "Austerbygdvegen 20" fra juni 2024.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 17.08.2013 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 8 600 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1824 VEFSN Gnr: 104 Bnr: 165
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7 526,9 m ² Arealkilde: Matrikelbrev fra kommunen.
Hjemmelshaver:	Helgeland Industrier AS (Org.nr: 919892722).
Adresse:	Thorleiv Havigs gate 2, 8657 Mosjøen.
Kommentar:	Tomteareal på 7 526,9 m ² , hvorav 1 187 m ² gategrunn til gang/sykkelvei på østre side. Netto tomteareal uten gategrunn 6 339,9 m ² .

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	<p>Tomteareal på 7 526,9 m², hvorav 1 187 m² gategrunn til gang/sykkelvei på østre side. Netto tomteareal uten gategrunn 6 339,9 m²</p> <p>Tomten er opparbeidet med gårdsplass, kjørevei rundt bygningen og parkeringsplass sør for bygningen pålagt subus, belegningsstein foran innganger (er overgrodd av mose) og noe grøntareal inntil bygningen.</p> <p>Disponibelt ubebygget tomteareal (sør for bebyggelsen): Tomtearealet er på ca. 3 000 m² og er oppfylt til omtrent kote +3 meter. I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser må eventuell ny bebyggelse plasseres på minimum kote +4 meter. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens totale areal. Tomtens utnyttelsesmuligheter er begrenset, da det er lagt to bekker i rør over eiendommen. Se vedlagt kart for plassering av disse. Kommunalt vann- og avløp kan tilknyttes via gang- og sykkelvei.</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Tomt rundt bygningen.



Tomt rundt bygningen.



Tomt rundt bygningen.



Disponibelt ubebygget tomteareal (sør for bebyggelsen).

Grunnforhold	Løsmasser (oppfylt på elvegrunn i forbindelse med omlegging av E6).
Topografi, utsikt, sol, skygge	Flatt og åpent område med gode solforhold.
Miljø og forurensning	Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle forurensninger i grunn og det er heller ikke gjort noen grunnundersøkelser i forbindelse med denne takst.
Utnyttelse	Tomten har et registrert nettoareal på 6 339,9 m ² . Dagens bebyggelse utgjør ca. 580 m ² , tilsvarende ca. 9 % BYA. I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser er det tillatt med inntil 30 % BYA, hvilket gir et teoretisk utbyggingspotensial på ca. 1 900 m ² . Det gjenstår dermed et utviklingspotensial på ca. 1 320 m ² BYA. Det bemerkes at ved fremtidige byggesøknader kan kommunen gjøre egne vurderinger av utnyttelsesgrad og arealberegning, basert på konkret prosjekt og tekniske forhold. Dette kan medføre avvik fra stipulert BYA.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	E6, industrivirksomhet på nordre side med betongfabrikk, boliger på østre og sørlig side
Infrastruktur	Tomten grenser mot E6 på sør/sørvestre siden. Det er ca. 500 meter til jernbanestasjonen, 1,5 km til sentrum og rundt 8 km til flyplassen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If Skadeforsikring. Avtalenr: SP566680.14.1. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 13 229 400. Årlig premie: Kr. 13 852. Egenandel kr. 15 000,-.
Skattetakst:	Kr. 4 576 000 År: 2025 Innkreves med kr. 16 473,-.
Ligningsverdi:	År: 2025 Ligningsverdi er ikke innhentet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Veikro med turistinformasjonsdel

Bygningsdata



Byggeår: 2010 Kilde: Midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse: Næringsformål.

Ombygging (i 2018) Fjernet strøminntak fra turistinformasjonsdel og opplagt strøm til turistinformasjonsdel fra veikrodel. Ettermontert vannmåler i veikrodel (2 vannmålere i bygget).
Modernisering (i 2019) Malt utvendig bordkledning.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	422	396	Veikrodel: Åpen inngang, gang, HC-WC, WC/bøttekott, garderobe, veikro med disk, kjøkken med oppvaskplass, kjølerom, personalrom, vareinntak/personalinngang, teknisk rom, herregarderobe og WC, damegarderobe og WC. Turistinformasjonsdel: Butikkrom med utgang til uteservering, kontor (avdelt fra butikkrom), gang, WC, HC-WC, bøttekott, kontor og møterom med kjøkken.
Sum bygning:	422	396	

Kommentar areal

Tegninger:
Omsøkte plantegninger stemmer ikke helt overens med dagens situasjon. Det er gjort innvendige endringer i rominndelingen som avviker fra både plantegningene og orienteringsplan for brann. Endringene er ikke dokumentert med oppdaterte tegninger.

Innvendige romhøyder:
Fra ca. 2,40 - ca. 4,90 m.

Arealer:
Det er utført stedlig oppmåling av bygningen for beregning av bruttoareal (BTA). Bruksareal (BRA) er beregnet ved fratrek av

yterveggenes tykkelse, som er målt til gjennomsnittlig 27 cm. Beregningene er utført i henhold til NS 3940:2012, og arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
På taket er det et isolert ventilasjonshus med areal på 20 m² BTA og 17 m² BRA. Dette arealet er ikke medtatt i de opplyste arealene, da tilkomst kun er mulig fra tak.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Oppført næringsbygning i trekonstruksjon med limte som hovedbæring til formål veikro og turistinformasjon i 2010.



Drenering

Ingen kjente opplysninger om drenering (trolig selvdrenerende masser).

Grunnmurskonstruksjon

Isolert ringmur med EPS-forskaling.

Det bemerkes at EPS-forskaling skal alltid dekkes til utvendig enten med puss, panel eller annen beskyttende overflate for å sikre holdbarhet, beskyttelse og et pent utseende.



EPS-forskaling.

Ytterveggskonstruksjon og fasade

Yttervegger av veggelementer isolert med 15 cm mineralull og på utvendig side kledd med stående bordkledning.



Liten skade på bordkledning etter påkjørsel.

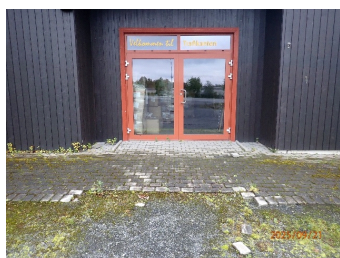
Inngangsparti, utvendige dører og vinduer

2 stk. inntrukne inngangspartier.

3 stk. lakkerte doble ytterdører av aluminium 2-lags glass og dørpumper.

1 stk. ytterdør av tre (malt).

Vinduer av tre med 3-lags glass.



Inngangsparti for veikrodel - nordre side.
Det bemerkes at dørfelt er noe innpresset, nærmere undersøkes bør utføres.



Vareinntak og personalinngang for veikrodel - østre side.



Inngang til veikrodel fra felles terrasse - sørlig side.



Inngang til turistinformasjonsdel fra felles terrasse - sørvestre side.



Vinduer av tre med 3-lags glass.

Takkonstruksjon og takteking

Pulttakkonstruksjon av tre bestående av limtredragere, rantibjelker, 20 cm mineralull, luftepalte, taktro av OSB-plater og taktekke av papp. Kaldloft for deler av takkonstruksjonen med tilkomst fra ventilasjonshus på tak.



Rantibjelker og taktro av OSB-plater.



Limtredragere er noe råteangrepet i ender etter fukttrekk.



Taktekke av papp.



Papptekke er noe mosegrodd etter fugleaktiviteter og har enkelte luftblærer.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall med utløp til terreng. Enkle vindskier av limtrebord og vannbordbeslag.



Takrenner og nedløpsrør av metall. Vindskibord er noe skadd etter påkjørsel ved snøbrøyting.



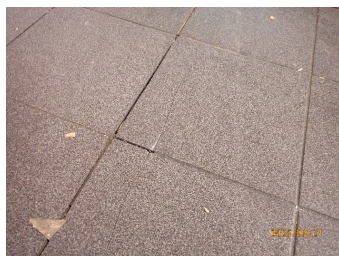
Takrenne er full av mose.

Gulv og etasjeskillere

Støpt gulv på isolert grunn.

Innvendige overflater gulv

Keramiske flis og 3-stavs eikeparkett.



Skadde gulvfliser.



Skadde gulvfliser.

Innvendige overflater vegg

Malte sponplater, veggplater av MDF, malt glassfiberstrie og keramiske flis.

Innvendige overflater himling

Malte himlingsplater.

Innerveggskonstruksjon

Skillevegger av tre, brannskille mellom enheter er kledd med dobbel gips.

Innvendige dører, vinduer og solskjerming

Formpressede profilerte og glatte dører av MDF. Dobbelt dør av profilert MDF med glass. Svingdør mellom restaurant og kjøkken. Vindu av tre med 3-lags glass. Solskjerming av lamellgardiner og persiener.



lamellgardiner i veikrodel.

Disk, kjøkkeninnredning, kjølerom og mekanisk avtrekk

Veikrodel

Kjøkkenet har disk mot serveringsområde. Storkjøkken med diverse utstyr og apparater tilpasset profesjonell drift, inkludert to oppvaskbenker, kjølerom og avtrekkshette i rustfritt stål. Det bemerkes at hva som inngår av kjøkkenutstyr og apparater må avklares nærmere.

Reiselivsdel

Enkel kjøkkeninnredning i MDF med glatte, hvite fronter.



Disk.



Storkjøkken.



Kjølerom.



Liten kjøkkeninnredning.

Avløpsrør, vannrør og sanitær primæranlegg

Bunnledning, avløpsrør og gulvsluker av plast.

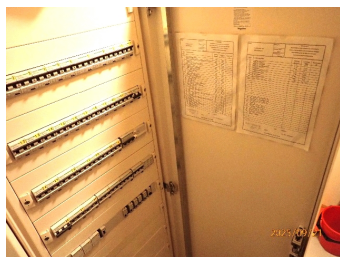
Vannledninger av plast (rør i rør) samt noe vannledninger av kobber.

Gulvmonterte toaletter 6 stk. Veggmonterte servanter 8 stk. Garderobeskap 13 stk. 2 stk. Utslagsvask 1 stk.

Varmtvannsbereidere 2 stk. (200 og 300 liter). Utekraner 2 stk.

Elektrisk primæranlegg

Inntak via jordkabel. Elektrisk skap med installasjoner i henhold til forskriftskrav ved byggeår. Anlegget har hovedsakelig skjult installasjon. Belysningen består av armaturer med lysstoffrør, hengelamper og øvrige eldre lyskilder. Det bemerkes at lysstoffarmaturer er teknisk utdaterte og bør på sikt erstattes med moderne LED-belysning. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i forbindelse med denne takseringen. For vurdering av tilstand og sikkerhet anbefales kontroll av autorisert elektriker eller lokalt eltilsyn.



El. skap i veikrodel.



El. skap i turistinformasjonsdel.

Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming (el. gulvvarme).

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det bemerkes at ventilasjonsanlegg ikke har vært i bruk på flere år og trenger service samt at det opplyses at anlegget er svakt dimensjonert ut i fra erfaringer ved tidligere bruk.



Ventilasjonshus på tak.



Ventilasjonsaggregat.

Brannalarm

Elotec brannalarm (ingen tilknytning til alarmsentral).



Brannalarmsentral.

Terrasser

Felles treterrasse på ca. 100 m² med rekkverk.



Felles terrasse.

Andre forhold:

Standard

Normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Registrerte avvik ved befaring

Registrerte avvik ved befaring:
Vindskier og limtrebjelker har noe malingssslitasje. Endene på limtrebjelkene viser tegn til sprekkdannelse og begynnende råte som følge av fukttrekk. Det anbefales å beskytte endene med beslag.
Taket har papptekke med enkelte luftblærer (bungler) og partielt mosegrodd overflate. Takrenner er tilgriset og bør rengjøres.
Kledningen på ventilasjonshuset er malingsslitt.

Beslag mangler under dobbel ytterdør fra veikrodel ut til felles terrasse, noe som kan medføre risiko for vanninntrenging.
På store vinduer er det registrert flere brister på innvendig side, samt enkelte glasspunkteringer.
Keramiske gulvfliser er skadet etter bruk av jekktralle fliser er løsnet fra underlaget, bristet og dels knust.
På kaldloftet er det noe dårlig utlagt isolasjon, og det mangler vindsperre i toppen av isolasjonen. Tilkomsten til kaldloftet er begrenset, noe som vanskeliggjør fullstendig kontroll.
Generell overflateslitasje er registrert på enkelte bygningsdeler.
Rekkverket på felles terrasse er malingsslitt og dels råteangrepet.
Se for øvrig merknader under konstruksjoner og vedlagte bilder i byggdetaljer.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

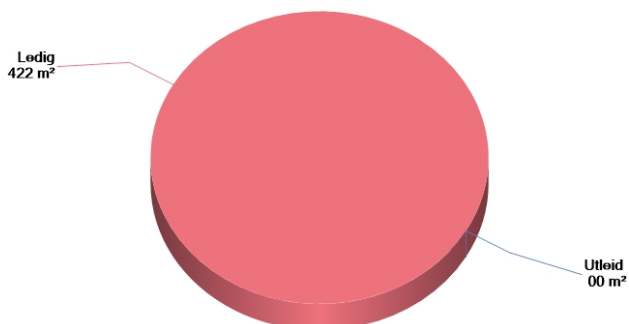
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Veikro med turistinformasjonsdel											
-Restaurant, kontor/butikk lokaler											
Ledige lokaler tilpasset veikro og turistinformasjon	1. etg.	422 m ²						1 800	759 600	10/2025	100
Sum:									759 600		
Total:									759 600		

Bransjer/leiekontrakter:

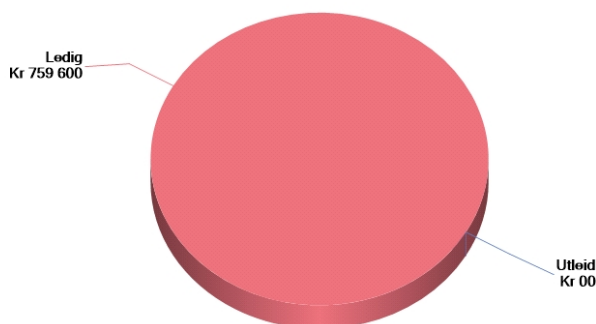
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Veikro med turistinformasjonsdel											
-Ledig											
Ledige lokaler tilpasset veikro og turistinformasjon	1. etg.	422 m ²						1 800	759 600	10/2025	100
Sum:									759 600		
Total:									759 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Restaurant, kontor/butikk lokaler				422	1 800	759 600
Sum				422		759 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			759 600
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Eiendomsskatt		16 473	
Forskring av bygninger. Stipulert.		15 000	
Administrasjon og vedlikehold: 422 m ² x kr. 175,-		73 850	105 323
Eiendommens inntektsoverskudd			654 277

Kommentar eierkostnader: Følgende driftsrelaterte kostnader er forventet dekket av leietaker, og inngår derfor ikke i eiers FDV-kostnader: kommunale avgifter, renovasjon, strøm, service på ventilasjon, brannvarsling/ alarm, internett, snøbrøyting og øvrig løpende drift".

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **7 526,9 m²**

Sum areal: **7 526,9 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **5 000 000**

Verdi tomt: **5 000 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag eksklusiv mva. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Veikro med turistinformasjonsdel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **10 550 000**

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) **1 950 000**

Sum teknisk verdi – Veikro med turistinformasjonsdel **8 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger **8 600 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrente risiko omhandler risiko knyttet til renter og inflasjon. 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.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,25 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,25 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	654 277
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 654 277) når realrenten er 8,00%	8 178 463
Korreksjon: Det er lagt inn et strakstiltak som omfatter nødvendig vedlikehold og utbedringer, herunder: Beskyttelse av ender på limtrebjelker med beslag for å forhindre videre råteutvikling. Utbedring eller utskifting av rekkverk på felles terrasse grunnet råte og slitasje. Reparasjon av skader på flislagte gulv, inkludert utskifting av løse og knuste fliser. Skifting av skadde vindusglass og utbedring av glasspunkteringer. Oppgradering av belysning til LED for bedre energieffektivitet og driftssikkerhet. Gjennomgang og eventuell utbedring av ventilasjonsanlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon. Kostnader knyttet til tiltakene er stipulert og må vurderes nærmere i forbindelse med videre planlegging og eventuell rehabilitering.	- 730 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 448 463
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	7 450 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,25 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,25 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	105 323 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,00 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	10
Diskontert rente:	10,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	189 900	26 331			163 569	163 569
2026	774 792	107 429			667 363	606 693
2027	790 288	109 578			680 710	562 570
2028	806 094	111 770			694 324	521 656
2029	822 215	114 005			708 210	483 717
2030	838 660	116 285			722 375	448 538
2031	855 433	118 611			736 822	415 917
2032	872 542	120 983			751 559	385 668
2033	889 992	123 403			766 590	357 620
2034	907 792	125 871			781 922	331 611
2035	694 461	96 291			598 170	230 620
Nåverdi av resultat, sum:						4 508 180

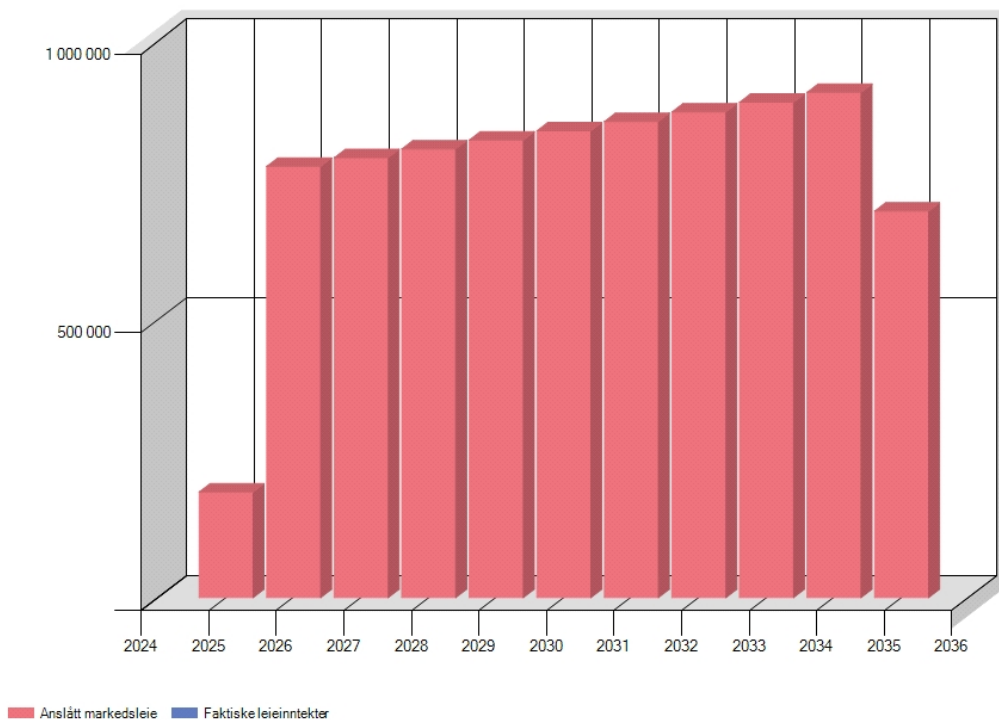
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	9 969 500
	3 843 674
4 508 180	8 351 854

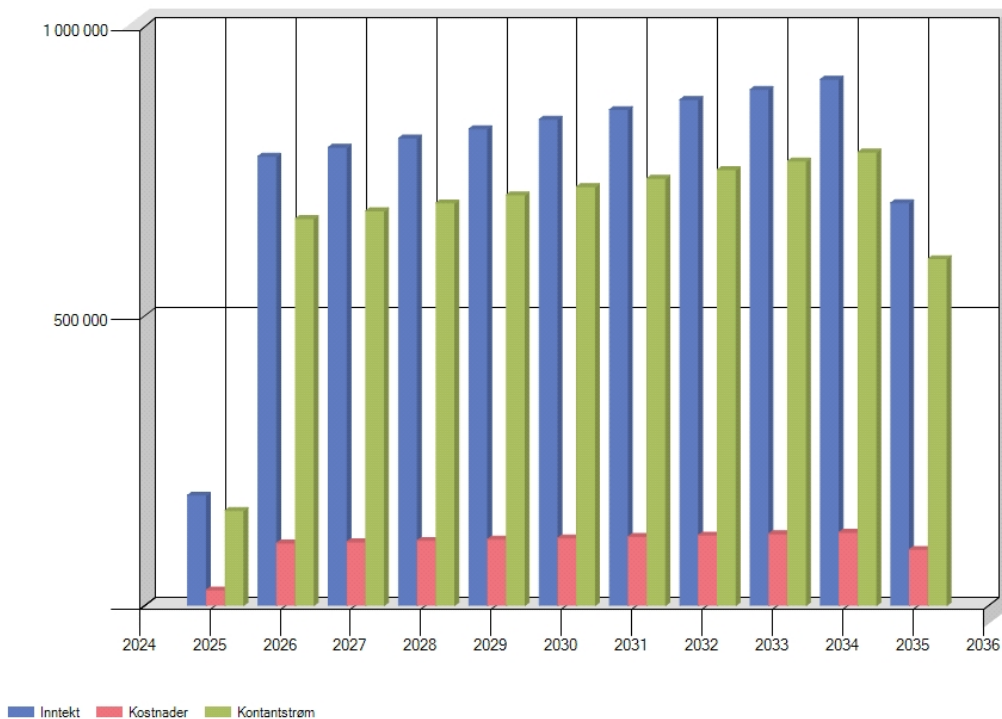
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Sum korreksjoner:		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	4 508 180	8 351 854

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

