

Verdivurdering Havnegata 23

Matrikkel: **Gnr 65: Bnr 1099**
Kommune: **5007 NAMSOS KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom**
Adresse: **Havnegata 23, 7800 NAMSOS**



Dato befaring: 03.04.2025
Utskriftsdato: 25.04.2025
Oppdrag nr: 1453

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Sertifisert takstingeniør:

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter
Telefon: 400 04 460
E-post: sverre@takst-forum.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Forutsetninger

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

Egne forutsetninger

Vurdering av bygget baseres på enkel visuell befaring og opplysninger gitt av representant eier ved befaring.

Generelt om verdivurdering av næringseiendom:

Beregning av næringseiendommer er sammensatt av flere faktorer og de faktorer som påvirker eiendomsverdien i særlig grad er:

1.Reguleringsformål

Hvilket formål kan eiendommen benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv) vil avgjøre hvor høy leie man kan forvente å få for lokalene eller salgspris pr. kvm boligareal.

2. Tomteutnyttelse

Hvor stor del av tomten kan bebygges (BYA) og hvor mange etasjer kan oppføres.

3. Markedsmessig situasjon

Tilbud og etterspørsel på det tidspunkt eiendommene skal realiseres.

Næringsrelaterte eiendommer bør vurderes etter økonomiske prinsipper (avkastningsverdiene) som basis for verdsettelse. Dette er økonomiske prinsipper som i utgangspunktet er like uansett eiendommens karakter og beskaffenhet. Dette på bakgrunn av at de personer eller bedrifter som eier eiendommene har et avkastningskrav som de ønsker skal oppfylles. Ut fra dette vil man kunne uttrykke en avkastningsverdi som er lik markedsverdien. I markedet kan dette videre uttrykkes i den høyeste pris en kjøper er villig å betale og omvendt den laveste pris en selger er villig til å akseptere.

Den individuelle avkastningsverdien er knyttet til på hvilken måte takstobjektet er forvaltet. Det vil si hvilke leiekontrakter man har, gode eller dårlige, og ikke minst driftskostnadene og vedlikeholdskostnadene fordelt over en 10 års periode.

Rapportdata

Kunde:	Frelsesarmeens Eiendommer AS
Takstingeniør:	Sverre Kvaløsæter
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.04.2025. - Sverre Kvaløsæter. Takstmann/Tømrmester. Tlf. 400 04 460 Representant eier.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
-------------------	----------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 65 Bnr: 1099
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	412 m ² Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
Hjemmelshaver:	Frelsesarmeens Eiendommer AS
Adresse:	Havnegata 23

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	01.04.2025		Innhentet		

Regulering:

I ferdigattest beskrevet som kombinert forretningsbygg med boligdel. Butikk/forretningsbygning. Medfølger tre parkeringsplasser i romslig skjermet bakgård hvor det er inngang.

Eiendommen beliggende i regulert område BS3 som beskriver næring på hovedplan og boligformål over, noe som da skulle bety at det kan etableres boliger i 2. etg.

En slik endring vil naturligvis kreve søknad om bruksendring. Forhold angående parkering vil bli et tema i den forbindelse.

Bebyggelse på eiendommen:

Bygget i Namsos sentrum på tre og en halv etasje over kjeller opplyst i matrikkel tatt i bruk i 1954. Ferdigattest datert 20.08.1957.

Er av betong/mur med fasader av malt overflate oppgradert i senere tid. Tak med saltaks fasong med halvvalm på gavler med takteking av decra.

Av oppgraderinger av betydning i senere tid så er yttervegger utført og ekstra isolert med nye fasadeoverflate i 2018. Samtidig skiftet vinduer mot bakgård.

Skiftet takteking av decra og antatt undertak og takrenner av metall. Etterisolert ned mot oppholdsrom.

Tilkoblet fjernvarmeanlegg i kjeller til eldre sentralvarmeanlegg i bygget generelt.

Nytt bad i leilighet.

Arealer/planløsning:

4. etg.

Leilighet: Ca. 106 m² BRA/ca. 116 m² BTA som: Gang, tre soverom, bad, kjøkken, stue og bod. Trapperom på ca. 10 m² som del av arealet.

3. etg som deler av bygget hvor det ikke er storsal grunnet stor romhøyde på den: ca.51 m² BRA/ ca. 63m² BTA som: To trapperom, vaskerom/dusj, hybel, bodrom.

2. etg: Ca. 224m² BRA/ca. 245 m² BTA som: Festsal, to trapperom, kjøkken, kontor, gang, toalettrom. Festsal med romhøyde 3,94 m med lavere områder.

1. etg: Ca.217m² BRA/ca. 235 m² BTA som: Cafe, kontor, kjøkken to toalettrom, to trapperom. Egen del som benyttes av frisør med toalettrom utgjør ca. 40 m² av arealet.

Kjeller: Ca. 222 m² BRA/ca. 240 m² BTA som: Trapperom og flere uinnredet kjellerrom og fyrrom. Romhøyde ca. 2,45 m.

Sum areal: BRA ca. 820 m²/ BTA ca. 899 m²

Tilsendte tegninger ikke så tydelige at de kunne benyttes for sikker arealberegning. Måling utført ved befaring, men kan være noen avvik grunnet varierende tykkelse på vegger både innvendig og yttervegger.

Grunn/fundamenter:

Ingen kjennskap til grunnforhold. Fundamenter av betong, det samme med grunnmur som innvendig er pusset på hilderplater. Utvendig forblendet med skifer

Ingen steder registrert tegn til svikt. Virket heller ikke som det er mye fuktighet i kjeller, men anbefales videre benyttet som uinnredet.

Ytterveggkonstruksjon/fasader

Yttervegger opprinnelig av pusset mur/betong som utvendig har blitt ekstra isolert 5 cm med ny vindtetting og nye fasader som malte litt strukturerte plater i 2018 iflg opplysninger.

Ser bra ut.

Montert sammenleggbare stiger som rømning.

Vinduer/dører:

Vinduer over kjeller mot bakside med 3-lags glass datert 2018. Kjellervinduer datert 1991. Vinduer på hovedplan (cafe/frisør) med aluminiumskarmer datert i tiden 1980/85.
Med fire ytterdører mot gata som ser ut til å være fra 1980-tallet med bra stand.
Ytterdør bak av nyere dato som malt plassert under tak.
Dører og vinduer generelt med bra stand.

Takkonstruksjon/taktekking/takrenner:

Takkonstruksjon med saltaks fasong med halvvalm på gavler av trekonstruksjon fra byggeår. Mye som lukket skjult konstruksjon med skråhimlinger i leilighet. Delvis noe synlig av kaldtrom fra bod og baderom og via uisolert luke fra gang. Loftet ser ut til å være etterisolert mulig i forbindelse med skiftning av taktekking. Usikkert om det er utført i skråhimlinger, men ser ikke slik ut.

Ble i 2018 skiftet taktekking og antatt undertak som nå er decra og et holdbart materiale. Med snøstopper. Monterte takrenner og ndløp av metall. Nedløp tilkoblet eldre rør i grunnen.

Innvendige trapper:

Bygget med to romslige innvendige trapper av betong med rekkverk av jern. En med adkomst fra bakgård og en fra gata. Trapp fra gate som vurderes som hovedtrapp med elektrisk stolheis.

Bad, vaskerom:

Baderom leilighet opplyses etablert i 2018 med belegg på gulvet med varme. Vegger som malt strie/tapet og malt himling. Med dusjkabinett, toalett og servantskap. Mekanisk avtrekk.
Ikke noe å bemerke.

Vaskerom/dusj med adkomst fra trapperom bakside ikke bygd som våtrom angående tetthet gulv/vegg med belegg på gulvet, malte vegger og himling. Med dusjkabinett, toalett, servant, vaskemaskin og tørketrommel.

Toalett/stellerom: Rommet med fliser på gulv og vegger og malt himling. Utenpåliggende rør og ser ikke gammelt ut. Med servant, skyllekum, stellebord og toalett.

Kjøkken:

Kjøkken leilighet: Innredning av laminat med glatte lys fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Funksjonelt i orden.

Kjøkken storsal: Innredning med bra stand av laminerte skrog med takhøge overskap med profilerte malte fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn med avtrekk over, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken cafe: Innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn med avtrekk over, oppvaskmaskin, benkbeslag med to kummer.

Pipe/ildsted:

Bygget med to eldre teglpiper og to eldre vedovner. Ukjent om ildsteder har vært benyttet i senere tid og evt tilstand. Ikke unormalt om eldre teglpiper anbefales rehabilitering som montering av røkrør om videre benyttelse ønskes.

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn siden 21.01.2015. Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2025 iflg rapport fra branntilsyn.

VVS:

Synlige avløpsrør ser hovedsakelig ut til å være av eldre dato av soil med mindre utskiftning i fyrrom og av plast fra toalett i gang hovedplan. Anlegget forstås fungere som ønsket, men kommet langt i forventet funksjonstid.

Synlige vannrør av kobber ser også ut til å være av eldre dato. Bare med mindre utskiftninger i forbindelse med våtrom og kjøkken. Kan også her være begrenset restfunksjonstid.

Etasjeskillere av betong stedvis med oppforet tregulv. Det ble ikke registrert skjevheter uten at måling er utført.

Oppvarming i hele bygget av radiatorer hvor det ikke ser ut til å ha vært utskiftninger siden byggeår. Nyere radiator over vindu på hovedplan/cafe.

Bygget tilkoblet fjernvarmeanlegg med ny fjernvarmesentral i tidligere fyrrom ca. 2018

Anlegget ser hovedsakelig ut til å være av eldre dato forventet tilpasset tiltenkt formål med noen oppgraderinger/mindre tiltak nevnt under. Ble etablert nytt bad i leilighet i ca.2018.
Sikringsskap med både automat og skrusikringer.

Ett anlegg ble kontrollert 17.09.2008, to anlegg ble kontrollert 01.10.2008, og to anlegg ble kontrollert 29.01.2024

Samsvarserklæring
NAMDAL ELEKTRO AS
Elektriker
2017-12-06

Samsvarserklæring
NAMDAL ELEKTRO AS
Elektriker
2017-12-06

Samsvarserklæring
NAMDAL ELEKTRO AS
Elektriker
2019-01-03

Samsvarserklæring
NAMDAL ELEKTRO AS
Elektriker
2024-05-13 Varmekabler bad.

Elektriker
2017-12-06

Er montert nytt hovedsikringsskap i kjeller i 2002 med samsvarserklæring.

Som utgangspunkt for verdisetting av næringsbygg legges leieinntekter og potensiale for videre utleie til grunn. Det samme med risiko ledighet i perioden eller om det er potensiale for utleie.

Vurdert eiendom er med et bygg tilpasset et spesielt formål og har ikke vært benyttet til noe annet siden byggeår hvor både eier og den som benytter seg av det hovedsakelig er samme sak uten leieinntekter. Har i flere år leid ut mindre del som frisørsalong på hovedplan.

Grunnet planløsning og delvis etasjehøyder og uten heis kan det forventes å være et begrenset marked for videre benyttelse som nå med forventet langsiktige leieavtaler med bra pris i forhold til andre næringsbygg i nærområde.

Beregning

Eksempel markedsverdi:	For å ha noen formening om verdi legges noen forutsetninger til grunn for vurdering med stipulerte årlige inntekter som grunnlag: En del arealer som fellesareal/trapper ikke medregnet, det samme med kjeller med stort lagerpotensiale.	5 250 000
	Leilighet på ca. 106 m2 x kr. 13000,- mr. mnd. Tilfeldige inntekter div. formål festsal pr. år Cafe ca. 140 m2 x 1200,- pr.m2 Arealer frisørsalong ca. 55 m2 x 1400,- pr.m2 Hybel med bad/vaskerom kr. 5000,- pr mnd. Sum stipulerte inntekter:	kr: 156 000,- kr: 50 000,- kr : 168 000,- kr: 77 000,- kr: 60 000,- kr: 511 000,-

Matrikkel: Gnr 65: Bnr 1099
Kommune: 5007 NAMSOS KOMMUNE
Adresse: Havnegata 23, 7800 NAMSOS

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30



Fratrekk eierkost som: Forsikring, kommunale avgifter og FDV samlet Overskudd til kapitalisering	ca. kr: 90 000,- ca. kr 421 000,-
Grunnet alt som stipulert forutsetning er det ikke fratrasket risiko ledighet i vurderingsperioden som er 10 år.	
Med et avkastningskrav (yield) på 8% gir det en verdi på ca. kr: 5 250 000,-	

HEIMDAL, 25.04.2025

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter
Takstmann/Tømrermester.
Telefon: 400 04 460