

# VERDITAKST

## Næringsbygg LAKSVEGEN 489, 7870 GRONG

Gnr 13: Bnr 198  
5045 GRONG KOMMUNE



UTFØRT AV:

**Tor Skrove**

Telefon: 74 08 55 80

**Rolle: Uavhengig takstmann**

**Terje Øvereng**

Telefon: 976 89 553

E-post: [terje.overeng@norconsult.com](mailto:terje.overeng@norconsult.com)

**Rolle: Uavhengig takstmann**

Dato befaring: 27.06.2022

Utskriftsdato: 01.07.2022

Oppdrag nr: 52204599



# 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	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Maskiner og inventar	9
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.4	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Taksert eiendom med bestående bygningsmasse er en næringseiendom beliggende på Bergsmo i Grong kommune. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til fylkesveg og er således godt eksponert mot trafikkert veg. På tomten er det en verkstedbygning og en eldre kontorfløy. Bygningsmassen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår, og har generelt preg av alder og slitasje. Bygningen har enkel standard og et generelt vedlikeholdsbehov.

Det foreligger ikke leiekontrakter da eiendommen for tiden står tom. Stipulert markedsleie kombinert med kjente sammenlignbare salg er derfor lagt til grunn.

Markedsverdien er henført til dagens dato, og vi forutsetter, at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan at eiendommen er fullverdiforsikret at gjeldende brannkrav er tilfredstillt at det ikke foreligger uoppylte pålegg, servitutter, el. som kan påvirke eiendommens verdi. at eiendommen er fri for forurensende masser at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsettes ikke å ha effekt på verdiansettelsen.

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet, da det er summen av flere momenter som er med å bestemmer verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi alltid vil endre seg med konjunktorene i markedet og følgelig ikke være stabil.

Markedsverdien er satt med utgangspunkt i overstående beregninger og etter beste skjønn.

### Kunde:

Laksevegen 489 AS  
Laksevegen 489, 7870 GRONG. Tlf. 951 04003

### Formål med taksten:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å foreta en verditakst på eiendommen Laksvegen 489 gnr/bnr 13/198 i Grong kommune, for med utgangspunkt i befarings og innhenting av opplysninger, stipulere eiendommens markedsverdi sammenholdt med takstmannens kjennskap til markedet for forretningseiendommer og andre kjente omsetningsverdier i området.

### Egne forutsetninger:

Bygningsmassen er besiktiget ved en enkel visuell gjennomgang. Det er ikke foretatt spesielle undersøkelser med hensyn til skjulte feil eller mangler eller andre bygningsmessige feilkonstruksjoner.

### Verdi:

**Kr. 3 500 000**

### Takstmenn:

**Tor Skrove Tlf.: 74 08 55 80**

**Terje Øvereng Tlf.: 976 89 553**

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](http://www.norsktakst.no).

NAMSOS, 01.07.2022



Tor Skrove  
Byggmester/Takstmann  
Telefon: 74 08 55 80



Terje Øvereng  
Telefon: 976 89 553

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Ambita-Infoland	20.06.2022		Innhentet	
Kommuneplan			Innhentet	
Kartutsnitt			Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Taksert eiendom er en næringseiendom beliggende like ved Fv 760 i Grong kommune, ca 5 km fra Grong sentrum
<b>Kunde:</b>	Laksevegen 489 AS Laksevegen 489, 7870 GRONG. Tlf. 951 04003
<b>Formålet med oppdraget</b>	Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen, uten heftelser.
<b>Retningslinjer</b>	Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som næringseiendom, solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer ol.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Taksten er utført av godkjent næringstakstmann i Norsk Takst.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 27.06.2022 Tor Skrove. Byggmester/Takstmann. Tlf. 900 19192 Petter Brauten. Laksvegen 489 AS. Tlf. 951 04003
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Verditaksten er utført iht. NTF'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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

---

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

---

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringsbygg
<b>Adkomst</b>	God adkomst fra offentlig veg. med tilkomst over naboeiendom.
<b>Vann</b>	Tilkoblet offentlig vannforsyning (opplysning tatt fra Ambita)
<b>Avløp</b>	Tilkoblet offentlig avløpsnett (opplysning tatt fra Ambita)
<b>Regulering</b>	Omfattes av kommuneplanens arealdel

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 5045 GRONG Gnr: 13 Bnr: 198
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 364 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ambita
<b>Hjemmelshaver:</b>	Laksvegen 489 AS
<b>Adresse:</b>	Laksvegen 489, 7870 GRONG

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens beskaffenhet</b>	Eiendomstomt med åpen og fin beliggenhet godt tilrettelagt for forskjellig næringsvirksomhet. Asfalterte og gruslagte kjøre og parkeringsarealer med god tilkomst til bygninger.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det er ikke registrert grunnforurensning eller kulturminner på matrikkelen.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Områdene rundt</b>	Småhusbebyggelse og landbruksarealer. Ca. 5 km til Grong sentrum med de fleste sentrumsfunksjoner. Ca 40 km til Namsos by.
<b>Parkering</b>	God plass for parkering på asfalterte uteområder

### 3.3.5 Andre forhold

**Forsikring:** Selskap: If Forsikring. Type: 1.risiko. Årlig premie: Kr. 13 000.  
Premie oppgitt av Petter Brauten.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1974 Kilde: Byggeår 1974 for verksted. Kontordel er en eldre bygning, store deler antas fra 1950 tallet

**Anvendelse:** Verkstedlokaler med kontoravdeling

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje verksted	430	391	Verkstedlokale med vaskehall og lager
1. etasje kontorfløy	282	256	Kontorer og lager
2. etasje kontorfløy	145	130	Hovedsakelig lagerarealer, samt kontor.
Sum bygning:	857	777	

#### Kommentar areal

Areal oppmålt på befaringen.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Grunn og fundamenter

Fundamentert på betongfundamenter på antatt stabile løsmasser.

Støpte betonggulv i verksted.

Ringmurer i betong på kontordel.

##### Ytterveggskonstruksjon

Verksted har bærende konstruksjon av stålsøyler, ytterveggskonstruksjon er skallmur av fuget tegl.

Kontorfløy har yttervegger i tradisjonelt treverk samt noe mur. i 2. etasje ble det registrert laftet tømmerkonstruksjon på deler.

Utvendig stående tømmermannspanel med slitasje og stedvise råteskader.

##### Takkonstruksjon

Verksted har bærende limtretragere, undertak av bærende stålplater, antatt isolert på oversiden. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon, men ble opplyst å være folietekket for 15-20 år siden. Gesims er kledd med liggende bord, råteskadet.

Kontorfløy har tradisjonell tretakskonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte stålplater for ca 15 år siden.

##### Utvendige dører og vinduer

Verksted har opprinnelige 2-lags vinduer. Flere av disse er punktert. Mot sør er det 2 aluminiumsporter med motorstyring i verksted og en i vaskehall, fra 2017. Mot nord i vaskehall er det en opprinnelig aluminiumsport.

Alle porter har bredde 3,45 m og høyde 4,0 m.

Kontordel har hovedsakelig eldre koblavinduer. Flere vinduer i 1. etasje av nyere årgang, uferdig belistning på flere. Nyere ytterdør.

##### Innvendige overflater generelt

Verksted har betonggulv og malte murvegger, som fra byggeåret.

Kontorfløy er enkelt oppusset i senere tid. Generelt noe uferdig og ufagmessig utførelse.

##### Kjølkeninnredning

Kjøkkeninnredning på spiserom 2. etasje med oppvaskkum, oppvaskmaskin og komfyr.

#### **Sanitær primæranlegg**

Meget begrensede sanitærforhold.

#### **Elektrisk primæranlegg**

Hovedtavle med skrusikringer plassert i verkstedlokale.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en eltakstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

#### **Ventilasjon**

Kun naturlig ventilasjon

#### **Varme generelt**

Opprinnelig oljefyranlegg i verksted, med utvendig nedgravd oljetank og påfyllingsrør. Tilstand ikke kjent.  
Elektrisk oppvarming i kontorfløy.

#### **Oljeutskiller.**

Golvsluker i vaskehall er tilkoblet egen kum/oljeutskiller

### **Andre forhold:**

#### **Standard**

Hovedsakelig standard som fra byggeår

#### **Vedlikehold**

Grei standard på verkstedfløy, med vanlig preg av alder og slitasje. Kontorfløy er dels innvendig oppusset, men har betydelig behov for renovring.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

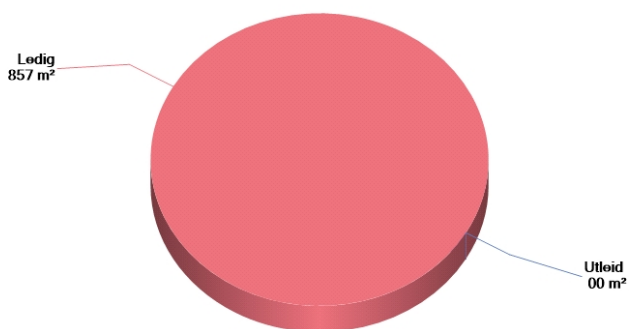
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Kontorer med lager og div.</b>											
Tomme lokaler	1. og 2. etasje	427 m <sup>2</sup>						350	149 450	7/2022	100
<b>-Verksted og vaskehall</b>											
Tomme lokaler	1. etasje	430 m <sup>2</sup>						550	236 500	7/2022	100
Sum:									385 950		
<b>Total:</b>									<b>385 950</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

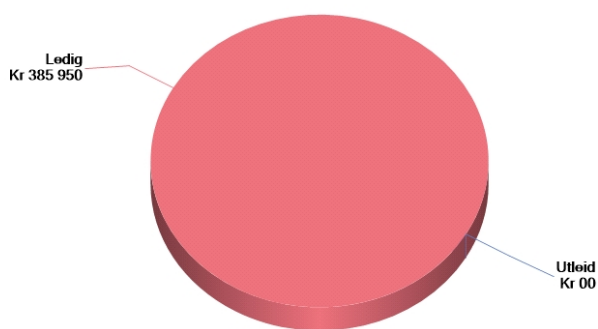
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Ledig</b>											
Tomme lokaler	1. etasje	430 m <sup>2</sup>						550	236 500	7/2022	100
Tomme lokaler	1. og 2. etasje	427 m <sup>2</sup>						350	149 450	7/2022	100
Sum:									385 950		
<b>Total:</b>									<b>385 950</b>		

#### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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





## 4.2 Maskiner og inventar

Inventar	Taksten omfatter ikke driftutstyr	Kr.	
<b>Sum maskiner og inventar:</b>		<b>Kr.</b>	<b>0</b>

## 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

**Leiepriser utleieobjekter** Det foreligger ikke leiekontrakter da eiendommen har stått ubrukt siden desember 2021. Stipulert markedsleie kombinert med kjente sammenlignbare salg er lagt til grunn

## 4.4 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Kontorer med lager og div.				427	350	149 450
Verksted og vaskehall				430	550	236 500
<b>Sum</b>				<b>857</b>		<b>385 950</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>		
Inntekter (overført)		<b>385 950</b>
Tap ved ledighet, 10%		38 595
Normale eierkostnader, årlig		
Eierkostnader	50 000	50 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>		<b>297 355</b>
<b>Kommentar eierkostnader:</b>	Eierkostnader er stipulert og inkluderer offentlige avgifter, forsikring og drift/vedlikehold.	

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomten er vurdert utfra sin beliggenhet og sin attraktivitet på eiendomsmarkedet, slik den fremstod ved befaringen. I verdi inngår råtomtpris pluss verdi i opparbeidelse av tekniske anlegg (veg, vann, avløp).

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **1 364,0 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **1 364,0 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **680 000**

Verdi tomt: **680 000**

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag, etter dagens lovverk og forskriftskrav. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet (kurans) og tekniske anlegg.

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 15 854 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 10 460 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 5 394 500**

**Sum teknisk verdi bygninger 5 394 500**

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:  
Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).  
Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).  
Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).  
Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.

Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringseiendom

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,10 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,10 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,60 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	297 355
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 297 355 ) når realrenten er 8,60%	3 457 616
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 457 616
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 460 000</b>