

# VERDITAKST

## Næringsbygg Laksvegen 489, 7870 Grong

Gnr 13: Bnr 198  
5045 Grong KOMMUNE



UTFØRT AV:

**Terje Øvereng Norconsult As**

Telefon: 976 89553

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

Rolle: Uavhengig takstmann

**Tor Skrove Norconsult As**

Telefon: 900 19192

E-post: [tor.skrove@norconsult.com](mailto:tor.skrove@norconsult.com)

Rolle: Uavhengig takstmann

Norconsult 



Dato befaring: 02.03.2023

Utskriftsdato: 06.03.2023

Dato verdisetting: 06.03.2023

Oppdrag nr: 522045990



# 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	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Maskiner og inventar	10
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.4	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	12

## 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. Bygningsmassen består av verkstedbygning med tilhørende kontorfløy. Verksteddelen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår, og har generelt preg av alder og slitasje. Noe generelt vedlikehold/oppgradering må påregnes. Kontorfløy er nylig renoverert i 1. etasje, og deler av utvendig bygningsmasse er oppgradert. Det er etablert nye tekniske installasjoner med nytt vvs-anlegg og nytt elektrisk opplegg. Det foreligger nye leiekontrakter for hele 1. etasje. Lokaler i 2. etasje står tom, og er pr.d. kun egnet som enkelt lagringsareal.

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 uoppyllte 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 befaring 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. Rapporten er basert på opplysninger fra tidligere takst med befaring 27.06.2022, med ny befaring 02.03.2023 hvor det er foretatt vesentlige bygningsmessige endringer og med nye leieavtaler.

**Verdi:** **Kr. 5 400 000**

**Dato verdisetting:** 06.03.2023

**Takstmenn:** **Terje Øvereng Tlf.: 976 89553**  
**Tor Skrove Tlf.: 900 19192**

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, 06.03.2023



Terje Øvereng Norconsult As  
Takstingeniør  
Telefon: 976 89553



Tor Skrove Norconsult As  
Byggmester/Takstmann  
Telefon: 900 19192

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Norges eiendommer	02.03.2023		Innhentet	
Kommuneplan	02.03.2023		Innhentet	
Leiekontrakter for bygningen			Innhentet	
Tidligere verditakst fra 2022			Innhentet	
Kartutsnitt	02.03.2023		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. Takstmann. Tlf. 900 19192  Befaringsdato: 02.03.2023 Terje Øvereng. Takstmann. Tlf. 976 89553 Petter Brauten. Laksvegen 489 AS. Tlf. 951 04003

**Forutsetninger:** 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.

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.

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.

## 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

<b>Forsikring:</b>	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:

<b>Byggeår:</b>	1974 Kilde: Byggeår 1974 for verksted. Kontordel noe eldre.
<b>Anvendelse:</b>	Kontor/verkstedlokaler
<b>Ombygging:</b>	År: 2023 Renoverert kontorfløy i 1. etasje, samt deler av utvendig bygningsmasse.

#### 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	Gangarealer, 2 stk kontor, 2 stk garderobe, møte/spiserom, bøttekott, teknisk rom, lager
2. etasje kontorfløy	145	130	Uinnredet areal med lager
Sum bygning:	857	777	

## Kommentar areal

Areal fra tidligere takst og fremlagte leiekontrakter

## 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.

Yttervegger i kontorfløy er omfattende oppgradert og etterisolert på begge sider.

Ny kledning utvendig på kontorfløy.

### Takkonstruksjon

Verksted har bærende limtredragere, 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.

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

Ny kledning på gesimser.

### 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. Registrert ødelagt glass på port på baksiden

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

Kontorfløy har nye PVC- vinduer i begge etasjer. Nyere ytterdører.

### Utvendig trapper

Utvendig adkomst til 2. etasje via nybygd impregnert trapp.

### Innvendige overflater generelt

Verksted har betonggulv og malte murvegger, som fra byggeåret.

Alle overflater i 1. etasje i kontorfløy er nye.

### Kjøkkeninnredning

Eier opplyser om at det blir satt inn ny innredning på spise/møterom i 1. etasje.

### Sanitær primæranlegg

Nytt sanitæranlegg på kontorfløy i 1. etasje.

### Elektrisk primæranlegg

Nytt el-anlegg i hele 1. etasje.

### Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon

### Varme generelt

Opprinnelig oljefyranlegg i verksted, med utvendig nedgravd oljetank og påfyllingsrør.

Eier opplyser om at det er gravd ned ny oljetank. Type og størrelse er ikke kjent.

Elektrisk oppvarming i kontorfløy.

### Oljeutskiller.

Golvsluker i vaskehall er tilkoblet egen kum/oljeutskiller.

Eier opplyser om at oljeutskiller er ny.

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 198  
Kommune: 5045 Grong KOMMUNE  
Adresse: Laksvegen 489, 7870 Grong



## Andre forhold:

**Standard**                      Normal standard



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

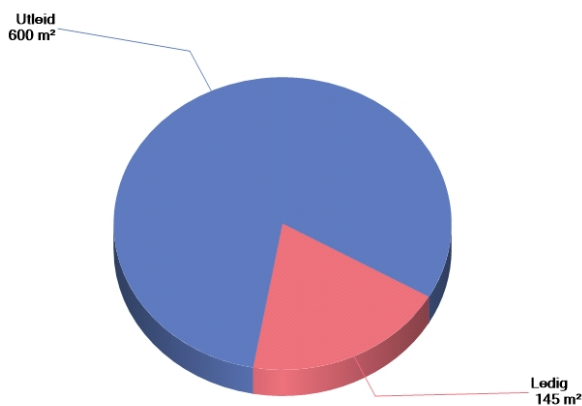
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Lager</b>											
Ledig areal	2. etasje	145 m <sup>2</sup>						350	50 750	3/2023	100
<b>-Sosiale rom/driftshall</b>											
Posten Norge AS	1	520 m <sup>2</sup>	494 000	950	9/2023	8/2026	100	900	468 000	9/2026	100
<b>-Vaskehall</b>											
Peter Brauten EFTF AS	1	80 m <sup>2</sup>	100 000	1 250	1/2023	12/2023	100	750	60 000	1/2024	100
Sum:			594 000						578 750		
<b>Total:</b>			<b>594 000</b>						<b>578 750</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

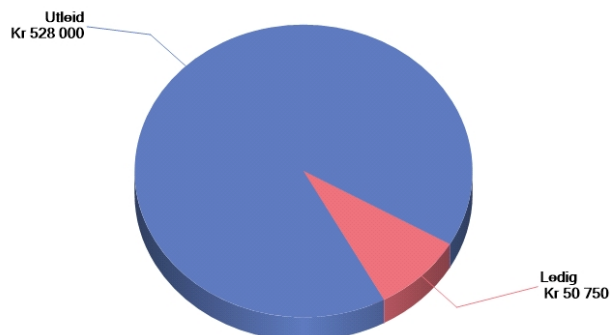
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Ledig</b>											
Ledig areal	2. etasje	145 m <sup>2</sup>						350	50 750	3/2023	100
<b>-Kontor/verksted</b>											
Posten Norge AS	1	520 m <sup>2</sup>	494 000	950	9/2023	8/2026	100	900	468 000	9/2026	100
<b>-Vaskehall</b>											
Peter Brauten EFTF AS	1	80 m <sup>2</sup>	100 000	1 250	1/2023	12/2023	100	750	60 000	1/2024	100
Sum:			594 000						578 750		
<b>Total:</b>			<b>594 000</b>						<b>578 750</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** Verdiberegning baseres på inntektsoverskudd fra påstående leieforhold, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

## 4.4 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>
Lager			145	350
Sosiale rom/driftshall	520	950	520	900
Vaskehall	80	1 250	80	750
<b>Sum</b>	<b>600</b>	<b>594 000</b>	<b>745</b>	<b>578 750</b>

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	<b>578 750</b>
Tap ved ledighet, 10%	57 875
Normale eierkostnader, årlig	90 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>430 875</b>

**Kommentar eierkostnader:** 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) 8 900 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 6 954 500**

**Sum teknisk verdi bygninger 6 954 500**

## 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 henspeler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).  
Markedsrisiko henspeler 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:	3,40 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,40 %</b>
Objektrisiko	1,60 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,00 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	430 875
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 430 875 ) når realrenten er 8,00%	5 385 938
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 385 938
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>5 390 000</b>