

# TAKSTDOKUMENT

## Næringseiendom. Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS

Gnr 65: Bnr 1574  
5007 NAMSOS KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter**  
Telefon: 400 04 460  
E-post: [sverre@takst-forum.no](mailto:sverre@takst-forum.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Takst-Forum Trøndelag AS  
**Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**  
Telefon: 73 82 13 30  
Organisasjonsnr: 984 831 528



Dato befaring: 09.09.2024  
Utskriftsdato: 23.09.2024  
Dato verdisetting: 18.09.2024  
Oppdrag nr: 1435



# 1 Innholdsfortegnelse

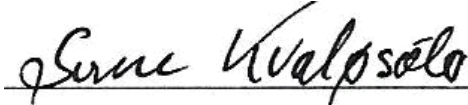
---

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
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Kontor og lagerbygning	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Nettokapitalisering	10

## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Bygget synes å være med bra stand uten vesentlig etterslep vedlikehold ved videre benyttelse som nå.
- Vurdering baseres på dagens bruk av eiendommen og ikke tallfestet potensiale i verdisetting da bruksendring til annet formål iht ny reguleringsplan (leiligheter) også vil medføre kostnader. (eks.grunnforurensing)  
Med stort potensiale med utvidelse til 85 % BYA.
- Kunde:** Bull Holding as v. Kurt Lindseth  
Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS
- Formål med taksten:** Verdivurdering av eiendommen Gullvikveien 15 iht dagens benyttelse.
- Egne forutsetninger:** Vurdering av eiendommen baseres på enkel visuell befaring av bygget og opplysninger gitt av eier ved befaring og i ettertid på mail.
- Verdi:** **Kr. 7 200 000**
- Dato verdisetting:** 18.09.2024
- Takstingeniør:** **Sverre Kvaløsæter Tlf.: 400 04 460**
- 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).

HEIMDAL, 23.09.2024



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

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Matrikkelrapport	28.08.2024		Innhentet	6
Reguleringsplaner	23.06.2022		Innhentet	4
Grunnundersøker/ forurensing.	23.06.2020		Innhentet	27

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Næringseiendom med meget sentral beliggenhet ved Namsos sentrum med asfaltert uteområde i front og en gavl med gode parkeringsmuligheter. På gavl vest et grøntareal på mellom bygg og nabo på 12 m og bak bygget et område mellom bygget og nabo på ca. 3,4 m som grøntareal.  
Bebyggelse opprinnelig som verksted bygd i 1986, omfattende oppgradert i 2015/16 nå som kontorbygg på to etasjer og en del større lagerrom.

**Kunde:** Bull Holding as v. Kurt Lindseth  
Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 09.09.2024  
Sverre Kvaløsæter. Takstmann/Tømrermester. Tlf. 400 04 460  
Kurt Lindseth. Representant eier.

**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/revkirenten 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>	Næringseiendom.
<b>Regulering</b>	Reguleringsplan for Gullvikvegen 15 vedtatt 23.06.2021, sist revidert 24.03.2021. Eiendommen er regulert som bolig/forretning/kontor. Med utnyttelsesgrad 85% BYA. Kotehøyde bygg 17 som tilgrenset bebyggelse i front. Nærmere beskrivelse henvises til Reguleringsbestemmelser Gullvikvegen 15. Er utarbeidet forslag for annen utnyttelse.

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 65 Bnr: 1574
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 390 m <sup>2</sup> Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
<b>Hjemmelshaver:</b>	Bul Holding as
<b>Adresse:</b>	Gullvikveien 15

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Miljø og forurensning</b>	Grunnet eiendommens opprinnelige bruk som verksted og sagbruk er det foretatt undersøkelser av grunnen angående forurensning. Iflg rapport datert 11.10.2022 utført av Norconsult as er det registrert en del forurensning i grunnen som vil ha betydning i tilfelle graving/flytting av masser. Henviser til detaljert beskrivelse i rapport med tiltaksplan.
------------------------------	--

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Områdene rundt</b>	Eiendommen beliggende mellom boligblokker på tre sider med åpning mot øst og adkomst til andre sentrumsfunksjoner som forretninger, kontorer og hotell. Med nærhet til småbåthavn.
-----------------------	--

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Kontor og lagerbygning

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1986 Kilde: Tilbygd i 1997. Ombygd i 2016.

**Anvendelse:** Kontor og lagerbygning.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	421	395	Benyttes som: Fellesrom/spiserom med kjøkken, toalett, møterom, arkiv, fem kontorrom, undervisningsrom med kontor, lager med kontorrom, to lagerrom.
2. etasje	123	114	Planløsning: Spiserom, tre kontorrom, gang, toalett/dusjrom, toalett, garderobe, arkiv, et uinnredet rom. Rom for ventilasjonsanlegg.
Mesainin	124	121	Fordelt på to steder med en på 45 m2 med adkomst fra 2. etg. 76 m2 med adkomst fra større legerrom. Benyttes av Ulsund/Lindseth.
Sum bygning:	668	630	

#### Kommentar areal

Mindre område langs ytterkanter under målbar høyde og ikke medregnet. Kan ellers være noen avvik arealer grunnet varierende tykkelser på vegger.

Ulsund & Lindseth benytter kontor hovedplan ca. 133 m2 BRA. To lagerrom med samlet størrelse ca. 86 m2 bra. Mesainin over to lagerrom med samlet areal ca. 121 m2 BRA.

Noha Brannvern benytter lager og kontor bak større lager med samlet areal ca. 30m2

EBA leier kontor hele 2. etg ca. 114 m2 BRA og undervisningsrom med kontor på hovedplan med samlet areal ca. 121 m2 BRA.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Grunn og fundamenter

Grunnforhold av løsmasser. Fundamenter av betong trolig som punktfundamenter grunnet søylekonstruksjon over. Tilbygd mur av lettklinkerblokker.

Ikke noe som tyder på svik basert på setninger

##### Ytterveggskonstruksjon

Bærende konstruksjon yttervegger som jernkonstruksjon sammenhengende med takkonstruksjon med ca. 5,2 m senteravstand.

Utenpå der isolert metallkonstruksjon delvis innvendig synlig i lager. Det meste ekstra isolert utenpå.

##### Fasader

Fasader på to sider mot mest synlig oppgradert i senere tid med fasadeplater og noe trepanel og med god stand. Mangler noe ferdigstillelse ved porter som trolig skyldes at de er ment skiftet.

Fasader ellers som eldre metallplater med horisontale profiler. Ikke med skader, bare falmet overflate. To mindre åpninger på bakside etter fjernet utstyr.

##### Utvendige dører og vinduer

Vinduer kontordel i begge etasje datert 2015 med to-lags glass. Det samme med ytterdør.  
Vindu i mindre kontor bakkant lager datert 2013. Alt med god stand.

Ikke skiftet vinduer på gavl lager og delvis på bakside med dårlig stand/skader med behov for skiftning. Et på bakside kledd over innvendig.

Med tre porter som eldre foldeporter av metall med dør. Som uisolert med utettheter og delvis skader.  
Henholdsvis med åpninger i vegg på ca. Port 1. fra vest: B: 4,15 x H:4 m. Port 2. B: 3,15 m x H: 2,95.  
Port 3. B: 4,14 x H: 3,95. Sistnevnte med noe bedre stand i undervisningshall.

### Takkonstruksjon

Bærende takkonstruksjon av stålkonstruksjon som del av ytterveggkonstruksjon med ca. 5,2 m senteravstand.  
Over der selvbærende profilerte metallplater med alt synlig fra undersiden bortsett fra i kontordel.  
Med litt fall fra midten ut mot gesims med innvendige taknedløp.  
Med isolasjon over metallplater.

Romhøyde innenfor porter som er laveste område ca. 4,57 m. Under drager i samme område ca. 4 m alt stigende inn mot midten.

### Taktekking

Taktekking membran tiltenkt slik bruk (Sarnafil) forstås skiftet i 1997. Ikke besiktiget ved befaring. Er skiftet gesimsbeslag på områder skiftet fasader.  
Ingen tegn eller opplysninger angående lekkasjer. Er med noen tørre fukt skjolder ved en rørgjennomføring som kan være taknedløp. Kan skyldes tidligere hendelser før taktekking ble skiftet.  
En inspeksjon på taket anbefales for nærmere vurdering.

### Etasjeskillere

Gulv hovedplan som støpt dekke med malt overflate i undervisningsrom og et lagerrom i bakkant. Ubehandlet andre lagerrom. 2. etg trolig av trebjelkelag, men ikke undersøkt. Mesanin som trekonstruksjon med overflate av osb-plater.  
Ingen steder tegn til svikt.

### Innvendige overflater gulv

Hovedplan kontordel med fliser på gulvet med varme. Vegger som MDF-plater og noe som glatt malt. Himlinger av plater og noe som smartpanel.  
2. etg. fellesrom/spiserom og kontorer med teppeflis på gulvet, glatte malte himlinger og vegger. Arkivrom og garderobe med belegg på gulvet.  
Et rom som uinnredet. Overflater kontordel generelt med god stand. Skråhimlinger med noe under målbar høyde.

### Kjøkkeninnredning/sanitærrom.

Kjøkken hovedplan med nyere innredning med glatte lyse fronter med oppvaskmaskin, koketopp med to plater og kjøleskap. Integriert microovn i overskap. 2. etg med enkel kjøkkenløsning.

Sanitærrom 2. etg som større rom med belegg på gulvet, vegger med våtromsplater og plater i himling. Oppvarming av panelovn og med mekanisk avtrekk. Med servant, bereder, mindre skap, veggfestet toalett og tilkoblingsmuligheter for dusjkabinett.  
Er i tillegg med et toalettrom på hovedplan og et for damer og et for herrer i 2. etg. etasje med god stand.

### Sanitær primæranlegg

Alt av vann som rør i rør med fordelerskap på toalettrom 2. etg hvor alt opplyses være skiftet i 2016. Bereder datert 2016. Avløpsrør av plast som også opplyses være skifte 2016. Mulig eldre rør under terreng.

### Ventilasjon/oppvarming.

Kontordel med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner montert 2016/17.  
I tillegg som oppvarming med varmekabler i gulvet i 1. etg. og panelovner i 2. etg.  
Varmepumpe luft/luft i undervisningsrom.

### Elektrisk anlegg.

Anlegget har vært oppgradert i senere tid og tilpasset tiltenkt bruk og fungerer som ønsket. Ellers ikke vurdert grunnet manglende kompetanse slike anlegg. Om nærmere vurdering anbefales el-tilsyn.

## 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>Kontor og lagerbygning</b>											
-Kontor/lager											
Byggmestrene Ulsund&Lindseth as	1	1 stk	480 000	480 000	1/2022	12/2025	100	480 000	480 000	1/2026	100
EBA	1-2	1 stk	172 072	172 072	1/2022	12/2025	100	172 072	172 072	1/2026	100
-lager/kontor.											
Noha	1	1 stk	48 000	48 000	1/2022	12/2025	100	48 000	48 000	1/2026	100
Sum:			700 072						700 072		
<b>Total:</b>			<b>700 072</b>						<b>700 072</b>		

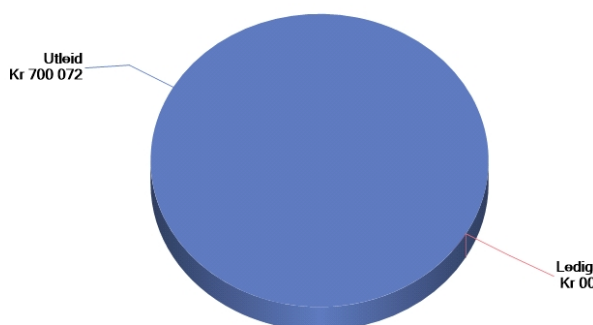
#### Bransjer/leiekontrakter:

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>Kontor og lagerbygning</b>											
-Brannvern											
Noha	1	1 stk	48 000	48 000	1/2022	12/2025	100	48 000	48 000	1/2026	100
-Byggmester											
Byggmestrene Ulsund&Lindseth as	1	1 stk	480 000	480 000	1/2022	12/2025	100	480 000	480 000	1/2026	100
-Kontor/undervisning											
EBA	1-2	1 stk	172 072	172 072	1/2022	12/2025	100	172 072	172 072	1/2026	100
Sum:			700 072						700 072		
<b>Total:</b>			<b>700 072</b>						<b>700 072</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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





## 4.2 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
<b>Sum</b>						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Kontor/lager	1	480 000	480 000	1	480 000	480 000
Kontor/lager	1	172 072	172 072	1	172 072	172 072
lager/kontor.	1	48 000	48 000	1	48 000	48 000
<b>Sum</b>			<b>700 072</b>			<b>700 072</b>
<b>Total</b>			<b>700 072</b>			<b>700 072</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	700 072
Tap ved ledighet, 7%	49 005
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	10 548
Off avgift	23 483
FDV	70 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>547 036</b>

#### Kommentar eierkostnader:

Opplysninger angående leieinntekter og kostnader opplyst av Lindseth. FDV stipulert og kan være med variasjon. Leiekontrakter opplyses med med 3 måneders oppsigelse og indeksreguleres årlig.

Kostnader til oppvarming, renhold og innvendige tilpasninger for eget bruk forutsettes belastet leietakere.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Nettokapitalisering

**Metode:** Generelt om verddivurdering 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.

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	11,00 %
- Inflasjon:	3,40 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>7,60 %</b>
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,60 %</b>

#### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	547 036
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 547 036 ) når realrenten er 7,60%	7 197 842
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 197 842
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>7 200 000</b>