

# TAKSTDOKUMENT

**Gnr. 63, Bnr. 87**  
**Overhallsvegen 2141, 7863 OVERHALLA**

Gnr 63: Bnr 87  
5047 OVERHALLA KOMMUNE



UTFØRT AV:

**Per Terje Årsandøy**

Telefon: 45 48 24 65

E-post: paaeiendom@gmail.com

Rolle: Uavhengig takstingeniør

**Knut Terje Årsandøy**

Telefon: 900 71 559

E-post: knut@takstforum.com

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Dato befaring: 17.01.2025

Utskriftsdato: 30.01.2025

Dato verdisetting: 30.01.2025

Oppdrag nr: 36



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	8
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	9
3.3.5	Andre forhold	9
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Kontorbygg	9
3.5	Utvendige forhold	14
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3	Inntekter/kostnader	18
5	Verdisetting	19
5.1	Tomteverdi	19
5.2	Teknisk verdi	19
5.3	Nettokapitalisering	20
5.4	Kontantstrømsanalyse	21
5.5	Følsomhetsanalyse	23

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Kontorlokaler med lokal, sentral plassering som en del av et større industriområde i utkanten av Overhalla Sentrum, som en del av tettstedet Skogmo. Området er godt utviklet med større og mindre aktører i bygg- og anleggsbransjen, samt andre næringer og tilbydere til landbruk og akvakultursektoren.

Eiendommen har god eksponering fra sørgående trafikk på FV17, med strategisk god plassering i næringsparken. Næringsparken har hatt stor vekst de siste tiårene, men har som følge av dagens økonomi jobbet i motbakke de siste årene. Byggebransjen og forventet utvikling 2025 og 2026 vil ha positive ringvirkninger for næringsparken, og følgelig beskrevne eiendom. Pr. i dag er tilbudet for kontorlokaler større enn etterspørselen i området, men de aktuelle lokalene fremstår kurante opp mot konkurransesituasjonen i markedet. Lokalene fremstår godt disponert for en mellomstor bedrift med behov for egne lagerlokaler.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Overhallsvegen 2141, i Overhalla kommune: Kr 2 900 000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt, og basert på vår sensitivitetsanalyse +/- 0,2 % i avkastningskrav, og endring i leieinntekter med +/- 25,-/m2 anser vi at eiendommens verdi er beliggende innenfor intervallet kr. 2 800 000,- til kr. 3 000 000,-

Takstmannen har etter en helhetsvurdering IKKE lagt for stor vekt på dagens usikkerhet i den norske økonomien, da det lokale eiendomsmarkedet i distriktene ikke blir påvirket i like stor grad som sentrale næringssektorer. Dog gjør små endringer både på inntekt- og kostnadssiden store utslag på markedsverdi for slike eiendommer når avkastningskravet er høyt. Dette anses å være en risiko med den aktuelle næringssektoren, og brukere av taksten oppfordres til å vurdere eget avkastningskrav opp mot dagens- og potensielle leieinntekter.

### Kunde:

Overhallsvegen 2141 AS, 7863 OVERHALLA

### Formål med taksten:

Oppdragsgiver har tatt kontakt fordi de ønsker en verdifastsettelse for eiendommen som ligger under Overhallsvegen 2141. Eiendommen er vurdert, økonomiske forhold i driftsselskapet og eiendomsselskapet er ikke en del av vår vurdering og lønnsomhetsanalyse. Markedsverdien er fastsatt pr. Januar 2025.

Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter og uten heftelser. Salget skal være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger i det det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktvilkår. 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.

I denne rapporten er det benyttet kontantstrømanalyse i kombinasjon med nettokapitalisering og teknisk verdi.

### Egne forutsetninger:

Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket og det er ikke foretatt fuktmålinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/Rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann dersom det finnes feil og mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder må takstmannen kontaktes for en ny befaring og oppdatering.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter: At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand. At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan. At eiendommen er fullverdiforsikret. At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på

eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. At eiendommen er fri for forurensende masser. At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold. Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig e denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall. Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppdraget, og forutsetts i nåværende verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen. Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.


**Verdi: Kr. 2 900 000**

**Dato verdisetting: 30.01.2025**

**Takstingeniører: Per Terje Årsandøy Tlf.: 45 48 24 65  
Knut Terje Årsandøy Tlf.: 900 71 559**

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

**HØYLANDET, 30.01.2025**



Per Terje Årsandøy  
Telefon: 45 48 24 65

Knut Terje Årsandøy  
Byggmester/ takstmann  
Telefon: 900 71 559

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift			Innhentet	
Tegninger		Godkjent av Overhalla kommune	Innhentet	
Matrikelbrev			Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	
Reguleringsplaner		Bestemmelser og plankart. NB! Ny reguleringsplan sendt til høring	Innhentet	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Festekontrakt			Ikke fremvist	
Byggetillatelse			Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Eiendommen er beliggende i Overhalla Kommune, som en del av industriområdet og tettstedet Skogmo. Overhallsvegen 2141 ligger sentralt plassert i en industriklunge langs fylkeveg 17.

Nesten en fjerdedel av kommunens yrkesaktive jobber innen jordbruk, skogbruk og fiske, hvilket er langt over landsgjennomsnittet. Jordbruket har hovedvekt på korndyrking og storfehold. Det finnes også noe industri med vekt på trevareindustri, produksjon av mineralske produkter og kjemisk industri, samt at litt over en femtedel av de sysselsatte jobber innen industri og byggebransjen. Hovedtyngden av industriarbeidsplassene ligger på Skogmo.

Mange av kommunens yrkesaktive jobber i nabokommunen Namsos, og i 2001 gjaldt dette 25 % av Overhallas sysselsatte.



**Hva slags verdi (markedsverdi etc)**

Normal markedsverdi

**Kunde:**

Overhallsvegen 2141 AS, 7863 OVERHALLA

**Formålet med oppdraget**

Fastsettelse av markedsverdi ifm. avhending av eiendom.

**Standarder som legges til grunn**

Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.

<b>Retningslinjer</b>	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	<p>Næringstakstmann: Per Terje Årsandøy har sin bakgrunn som eiendomsmegler, med en bachelor i eiendomsmegling fra 2018, og har i perioden 2020-2023 jobbet som selger for en husprodusent, ulik eiendomsrelatert konsulentvirksomhet, og har i dag sitt daglige virke som leder i et entreprenørfirma stasjonert i Trondheim.</p> <p>Utdanning gjennomført hos NEAK høsten 2022, og våren 2023. Sertifikatet for næringstaksering utstedt 05.09.2023</p>
<b>Befaring/tilstede:</b>	<p>Befaringsdato: 17.01.2025 Per Terje Årsandøy. Uavhengig takstmann. Tlf. 454 82 465 Knut Terje Årsandøy. Uavhengig takstmann. Tlf. 900 71 559</p>
<b>Forutsetninger:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Gnr. 63, Bnr. 87
<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei, det må leveres egenerklæring om konsesjonsfrihet grunnet eiendommens størrelse.
<b>Adkomst</b>	Offentlig adkomst fra kommunalt veiareal FV 17, videre over privat veiareal som tilhører Gnr. 63, Bnr. 34. Det er ikke tinglyst veirett, og nevnte eiendoms hjemmelshaver har meldt oppbud.
<b>Vann</b>	Antatt offentlig
<b>Avløp</b>	Antatt offentlig
<b>Regulering</b>	<p>Gjeldende reguleringsplan for eiendommen: "REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR SKOGMO BOLIG- OG INDUSTRIOMRÅDE", vedtatt 26.06.2007.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at ny reguleringsplan er sendt til høring med formålet å omregulere tidligere jernbanetrase, og sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av området. Foreslått reguleringsplankart påvirker blant annet adkomsten til den aktuelle eiendommen.</p> <p>Eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor/industri, med følgende bestemmelser. Området forretning/kontor/industri skal benyttes til forretninger /kontorer og industri. Maksimal høyde til topp møne er 12m Totalt tillatt bebygd areal (%- BYA) skal maksimum utgjøre 50 % av tomtearealet. Krav for øvrig i hht § 3.2, som gir føringer for bruk av saltakskonstruksjon med takvinkel mellom 20-40%. Det stilles også krav til 1 parkeringsplass pr. 50 m2 kontor, og 1 plass pr. 200 m2 lager.</p> <p>Foreslåtte planendringer kan ha innvirkning på eiendommen, og brukere av taksten anbefales å sette seg inn i eksisterende og nye planforslag.</p>
	
	Gjeldende reguleringsplan
<b>Kommuneplan</b>	<p>Gjeldende KPA for eiendommen er Overhalla Kommune KPA for 2007-2019, vedtatt 26.06.2007. Skogmo har egen delplan vedtatt 08.09.2003.</p> <p>Kommuneplanens arealdel ID 5047_174420070003</p> <p>Kommunedelplan Skogmo: ID 5047_174420030002</p>



Kommuneplanens arealdel, plankart

**Hjemmelovergang:** Tidsrom: 2025 Type: Tvangssalg Beløp:  
Kr. 1 400 000  
Opplysninger hentet fra Grunnboksutskrift.

### 3.3.2 Matrikkeldata

**Matrikkel:** Kommune: 5047 OVERHALLA Gnr: 63 Bnr: 87  
**Eiet/festet:** Festet  
**Areal:** 5 105,2 m<sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelbrev  
**Hjemmelshaver:** Overhallsvegen 2141 AS (Hjemmel til festerett)  
**Adresse:** Overhallsvegen 2141  
**Kommentar:** Arealet er hentet fra matrikkelbrev. Det gjøres oppmerksom på at festekontrakt kan ha betydning for verdien på eiendommen, og brukere av taksten anbefales å sette seg inn i vilkårene for festet. Takstmannen har ikke vurdert festevilkår i verdifastsettelse  
**Festeopplysn.:** Festekontrakt inngått år: 1997 Reguleres år: 2027 Utløper år: 2027

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

**Tomtens anvendelse** Overhallsvegen 2141 benyttes i dag til kontorer, og er ombygget fra et tidligere lagerlokale.

**Tomtens beskaffenhet** Stort sett flat opparbeidet tomt som ligger med enkel og asfaltert adkomst og parkeringsarealer. Øvrige arealer med plen og beplantning.

**Miljø og forurensning** Takstmannen har ikke mottatt opplysninger eller undersøkt om det er grunnforurensning på eiendommen.

**Utnyttelse og utbyggingspotensiale** Etter gjeldende reguleringsplan er eiendommens tillatte utnyttelsesgrad 2552 kvm. Pr. i dag er den utbygget med 430 kvm kontorbygg + krav til parkeringsareal (162 kvm). Eiendommen har således et uutnyttet utvikling- og utbyggingspotensiale.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle tiltak er søknadspliktig, og at ny reguleringsplan er sendt til høring.



### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Områdene rundt</b>	<p>Kommunen ligger i nedre del av Namdalen, øst for Namsos og vest for Grong og Høylandet kommune. På begge sider av hoveddalen, hvor elven Namsen har sitt løp, er det et kupert og skogkledd landskap. Hoveddalen er forholdsvis tett bebyggt. Nord for Ranemsletta deler dalen seg i to, i det at Namsen kommer østfra, mens sideelven Bjøra kommer fra nordøst.</p> <p>Tettsteder i Overhalla er Ranemsletta, Hunn, Skogmo, Svalia og Øysletta. Hunn er det største tettstedet med 815 innbyggere (2020). Kommunen er fra 2009 en del av Midtre Namdal samkommune, som ellers omfatter Namsos, Fosnes og Namdalseid.</p> <p>Næring i nærområdet er primært landbruk, men Overhalla Kommune og industriområdet på Skogmo har opplevd en stor vekst innenfor industri og byggenæringen siden tusenårsskiftet.</p> <p>Kilde: Wikipedia</p>
<b>Transport og kommunikasjon</b>	<p>Overhalla kommune har bussavganger til tiliggende kommuner, Høylandet, Grong, Namsos, Rørvik og Brønnøysund. I Namsos er det flyplass for innenlandsreiser. Togavganger fra Grong stasjon, ca. 25 km øst for eiendommen.</p>
<b>Infrastruktur</b>	<p>Normalt godt utbygget infrastruktur beliggenheten tatt i betraktning.</p>
<b>Parkering</b>	<p>Eiendommen har tilfredsstillende parkeringsarealer for dagens bruk.</p>

### 3.3.5 Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Selskap: Ikke opplyst.
--------------------	------------------------

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Kontorbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1978 Kilde: Byggetillatelse

Anvendelse: Kontor og lager

Ombygging (i 2004) Lager avdelt og deler innredet til kontor, Jf. byggetegninger.  
Ombygging (i 2016) Ytterligere fradeling av lager til kontor, Jf. byggetegninger.  
Tilbygg Det er tilbygget et pulttak i forlengelsen av kontorbygget som ikke er medtatt på tegningen, samt en utvendig bod under taket. Ukjent opprinnelse.

## Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. Etasje	429	408	Kontorer, spiserom, møterom, toalett, lager, entré, teknisk rom.
Sum bygning:	429	408	

## Kommentar areal

Arealene som er oppgitt i taksten er fra arealoppmåling på stedet. Det kan forekomme mindre avvik fra tegning og faktisk planløsning. Utvendig bod på 9 kvm er ikke medtatt i arealoppstilling.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Innvendige overflater gulv - 1. Etasje

Overflater gulv i del fra 2004 med keramiske fliser og laminat på gulv. Del fra 2016 med laminat på kontorer og vinylbelegg i gangsoner, samt på omdisponert lagerdel. Eldre del av lager med synlig betongdekke.



Entré i kontordel fra 20004



Eksempel kontor, modernisert i 2016



Gangareal i kontordel fra 2016

### Innvendige overflater vegg - 1. Etasje

Innvendige overflater på vegg fra ombygging i henholdsvis 2004 og 2016. MDF plater med paneletterligning på vegger. Furu listverk på del fra 2004, og hvitmalte lister fra 2016. Dusjrom fra 2004 med våtromsplater på vegger. Eldre del av lager med ubehandlet furupanel på vegger.



Garderobe med toalett og dusjrom.



Kontor



WC



### Innvendige overflater himling - 1. Etasje

Nedforet uisolert himling med himlingsplater av spon fra 2004 og 2016. Eldre del av lager med ubehandlet furupanel, der enkelte himlingsbord manglet ved befarng.



### Innerveggskonstruksjon - 1. Etasje

Innvendige lettvegger av 98mm bindingsverk, antatt isolert. Innvendige vegger er ikke bærende, og gjør romløsningen fleksibel for omdisponering av arealene etter bruk.



### Andre forhold:

#### Standard

Opprinnelig lagerbygning, hvor nordfløy er ombygget i 2004 til kombinasjon lager/kontor. Ytterligere ombygging i 2016 av sørdelen, med flere kontorer og omdisponering av lagerarealer.

#### Oppvarming:

Elektrisk oppvarming via panelovner, og delvis gulvvarme i del fra 2004. Det er montert Nobo varmestyringssystem, ukjent om systemet er i bruk.

#### Elektriske anlegg:

Det elektriske anlegget er modernisert i senere tid, og hovedvekten av opprinnelig elanlegget er byttet ut. Det antas å være modernisert ved ombygging i 2004 og 2016.

#### Brannalarmanlegg:

Det ble ikke observert brannalarmanlegg ved befarng.

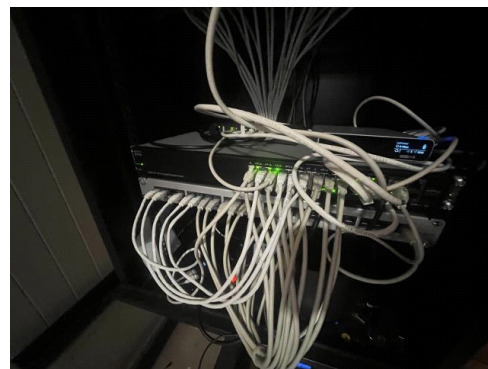
#### Ventilasjon:

Flexit ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, antas å være fra ombygging i 2016.

## Vedlikehold

Opprinnelig oppført i 1978, med tidvise ombygginger og moderniseringer. Bygningsmassen fremstår normalt godt vedlikeholdt, men med noe etterslep på utvendig fasader. Det må påregnes utbedringer på utvendige paneler og utskifting av resterende del av vinduer.





**Bygning-potensiale**

Se punkt om utnyttelse- og utbyggingspotensiale.

## 3.5 Utvendige forhold

### Konstruksjoner utendørs

#### Drenering

Drenering er ikke undersøkt, men antas å være fra byggeåret 1978.

#### Grunn og fundamenter

Antatt fundamentert på sprengsteinsfylling eller tilsvarende. Ikke observert setningskader under befaring.

#### Grunnmurskonstruksjon

Bygning oppført på ringmurer, med støpt plate på mark.

#### Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggs konstruksjoner av isolert 98mm bindingsverk, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Antatt etterisolert på innsiden med 5 cm ved ombygging/rehabilitering i 2004 og 2016. Utvendig kledd med malt tømmermannskledning. Utvendig kledning fremstår tidvis moden for utskifting, med sprekkdannelser og noe råteskader.

#### Utvendige dører og vinduer

Vinduer med 3-lags glass fra byggeår (1982), samt 2-lags fra 2016 ved ombygging av kontorer. Ytterdører fra 2004 og 2016. Isolert stålport til lager av ukjent årstall.



#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen av saksetakstoler, isolert med dampsperre. Synlig hull i dampsperre observert ved befaring, men det ble ikke observert fuktskader i himlinger. Himling nedsenket på undersiden av takstol, uisolert.

#### Taktekking, renner og nedløp

Taktekking med profilert stålplatetak med TP profil, stål møne- og gavlbleslag. Nedløp og renner av stål. Ved overbygget inngangsparti ble det observert litt lite overdekning på gradrenner. Ingen synlige rustdannelser i plateender eller på renner og nedløp. Basert på tilstand antas taket å være skiftet ca. år 2004.



### Utvendige plattinger

Terrasse ved entré med terrassebord av impregnerte materialer og malt rekkverk. Antas å være modernisert i 2004. Støpt dekke/ rampe på bakside.



### Generell terrengbehandling

Utvendig opparbeidete med asfaltert adkomst- og parkeringsarealer. Delvis opparbeidet med kantstein, grøntarealer og beplantning.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

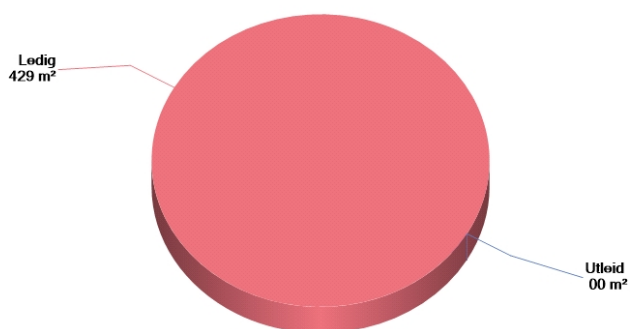
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Kontorbygg</b>											
-Lager											
Kontor	1	324 m <sup>2</sup>						1 250	405 000	1/2025	100
Lager	1	105 m <sup>2</sup>						550	57 750	1/2025	100
Sum:									462 750		
<b>Total:</b>									<b>462 750</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

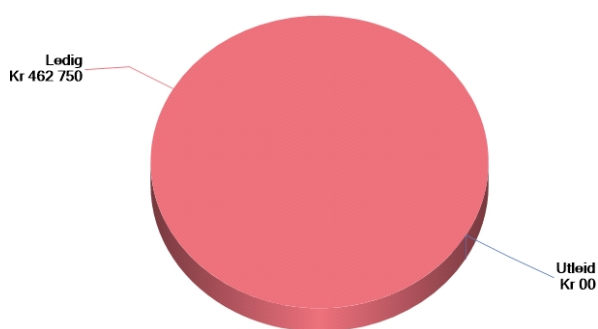
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Kontorbygg</b>											
-Ledig											
Kontor	1	324 m <sup>2</sup>						1 250	405 000	1/2025	100
Lager	1	105 m <sup>2</sup>						550	57 750	1/2025	100
Sum:									462 750		
<b>Total:</b>									<b>462 750</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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





## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Salgspriser

Transaksjonsmarkedet for næringseiendommer har vært høyt og voksende de siste årene, og man ser ikke noen drastisk utvikling i ledighet av kontorarealer og/eller generelt gode næringseiendommer. Det høye volumet av transaksjoner på tross av økte renter har trolig sammenheng med at kostnadene for drift har blitt veid opp av raskt voksende leiepriser. Selv om ledigheten er lav og transaksjonsmarkedet høyt, ser meglere i Trøndelag tendensen til større risikoaversjon som gjenspeiles i lengre liggetid i markedet. Vi ser at investorene fortsatt har både vilje og kapital for de rette objektene, men er langt mer avventende for eiendommer dårligere beliggenhet.

Etter mange år med sterk verdiøkning drevet av fallende renter har eiendomssektoren møtt motvind etter den kraftige renteoppgangen. Rekordlave renter og sterk økonomisk aktivitet har gjort næringseiendom til et yndet investeringsobjekt. Som følge av dette er næringseiendommene ofte rustet med høy gjeld, som i følge av renteoppgang bidrar til å redusere lønnsomheten. Dette anses å være en risiko, og en knivsegg som vil svekke investeringsvilje og følgelig eiendomsverdiene.

Kilde:  
DNB Næringsmegling

### Utleiepriser

Ledigheten i utleiemarkedet i byene er fortsatt historisk lav, med ledighet for kontorlokaler ned i 3% i sentrale bystrøk i Trøndelag. Økte renter har foreløpig ikke gitt utspring i høyere ledighet, men vi ser at leieprisene holder seg stabilt fra 2022. Dette i kombinasjon med høyere renter, og generelt økte kostnader senker lønnsomheten for utleierne. Markedet i distriktene er sidestilt fra storbyene, der tilbud og etterspørsel ikke i like stor grad følger konjunktorene i norsk økonomi. Dog har også utleiepriser og verdi på næringseiendom en klar sammenheng med utviklingen i norsk økonomi, der næringsaktørene blir sårbare som følge av økte driftskostnader. Vi ser en klar sammenheng, men likevel med lavere svingninger enn det man ser i bynære strøk.

Kilde:  
DNB Næringsmegling markedsrapport Q3 2023.

### Markedsutsikter

Pengepolitikken i Norge sikter mot et inflasjonsmål rundt 2%, det vil si en årlig vekst i konsumprisindeksen, prisen for varer og tjenester til forbruker. Norges banks verktøy for å nå inflasjonsmålet er styringsrenten, og det er ønskelig at inflasjonsstyringen skal være framoverskuende og fleksibel, for å sikre høy og stabil produksjon, samt sysselsetting.

Siden våren 2022 har styringsrenten blitt økt for å avta takten til en raskt voksende konsumprisindeks. Renten har nå ligget uendret i et års tid, med varsel om rentesenkinger ilt. 2025. Norges Bank hever renten for å kjøle ned den økonomiske aktiviteten, NOK vil i teorien styrke seg mot handelssamarbeidende valutaer og bidrar til at inflasjon roer seg. Økende styringsrente betyr for næringsdrivende at det blir dyrere å foreta investeringer, noe som gjenspeiler seg i investeringsvilje og sysselsetting. Økende arbeidsledighet og høyere renter medfører et lavere konsum, som igjen bidrar til lavere inflasjon.

Det er som følge av flatere/synkende rente, og lavere prisvekst forventet en større økonomisk aktivitet for 2025.

Dette påvirker direkte markedet for næringseiendommer. Lavere lånerenter, og avtagende vekst på kostnader for importvarer og energi, medfører at investeringsvilje blant investorer gjenspeiles i et lavere avkastningskrav. Et lavere avkastningskrav påvirker verdiene for næringseiendommer positivt. Se avsnitt om salgspriser.

Kilde: Pengepolitisk rapport nr. 4 2024

### Markedet for den aktuelle eiendommen

Vi ser kontrastene av at norske næringseiendommer går en usikker tid i møte. Beskrevne eiendom ligger på Skogmo, ca. 5 minutters kjøring unna administrasjonssenteret på Ranemsletta.

Vi ser at økte renter har redusert igangsettingen og investeringsviljen for nybygg i privat sektor, der lønnsomhetene i prosjektene, samt etterspørselen har blitt redusert som følge av rentebanen. Beskrevne eiendom er en del av en klynge næringseiendommer som jobber opp mot bygg- og anleggsbransjen, der bransjen har gått en tøff tid i møte. Koronapandemien med raskt voksende råvarepriser, etterfulgt av en bratt stigende rentebane har påvirket sektoren. Det forventes at 2025 med varslet rentenedgang vil ha positiv effekt for industrien i nærområdet.

Vi anser den lokale, sentrale beliggenheten som en positiv faktor for eiendommen. Eiendommen er også godt tilpasset som kontor og lagerlokaler, der det vil være andre interessenter som ser mulighetene med en så sentralt beliggende kontorbygning, med den infrastrukturen som allerede foreligger.

## 4.3 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
Lager				324	1 250	405 000
Lager				105	550	57 750
<b>Sum</b>				<b>429</b>		<b>462 750</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>	
Inntekter (overført)	<b>462 750</b>
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Vedlikehold	30 000
Forsikring	20 000
Kommunale avgifter, omhandler eiendomsskatt	24 395
Øvrige eierkostnader	20 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>368 355</b>

**Kommentar eierkostnader:** Eierkostnader defineres som de utgiftene gårdeier ikke får viderefakturert leietaker i form av felleskostnader. Kostnadene varierer blant annet med sammensetningen av leietakere, antall, leietakere vedlikeholdsplikt og leiekontraktenes utløp mv.

Vedlikeholdskostnaden er vurdert for generelt vedlikehold av eiendommen med kr. 69,- pr. kvm. Kommunale avgifter er stipulert for 2025, og vil avhenge av vannforbruk. Forsikringspremie er stipulert/ikke opplyst. Øvrige eierkostnader er vurdert moderat til kr. 20 000,- pr. år.

Det foreligger ingen vedlikeholdskontrakter eller serviceavtaler på eiendommen, slik at brukere av taksten må vurdere egne kostnader for drift/vedlikehold.

Forsikring er stipulert.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Det er ikke gitt forutsetninger eller informasjon som gir takstmannen grunnlag for å vurdere tomteverdien. Det er tillagt tomten verdi for opparbeidelseskostnader. Utfra kjennskap til lokalområdet, samt andre salg i området er det stipulert en kvm pris på kr. 250,-

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **5 105,2 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **5 105,2 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 276 300**

Verdi tomt: **1 276 300**

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. Det gis ikke fradrag for forskriftmangler der bygningsmassen er nyere enn 5 år. For næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Kontorbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 012 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 080 000

**Sum teknisk verdi – Kontorbygg 7 932 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 7 932 000**

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Nettokapitaliseringsmetoden tar utgangspunkt i eiendommens brutto leieinntekter, fratrukket eiers kostnader. Det er også hensyntatt ekstraordinært vedlikehold og generell ledighet.

Kapitalisert verdi eller forrentningsverdien er mest aktuelt å benytte i leieforhold med få leietakere, uten for mange variabler på utgiftssiden, da dette er en mer overordnet måte å beregne verdi på.

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.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0%) Denne eiendommen ligger lokalt sentralt, med kurante lokaler i sitt marked. Risikoen for objektet settes derfor til 3,14%.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-5,0%). Eiendommen ligger lokalt sentralt med et god tilknytning til industriområdet. Risikoen settes derfor til 3,77%

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%) Bygningsmassen på eiendommen er normalt godt vedlikeholdt, dog nærmer bygningsmassen seg 50 år gammel, og vi setter følgelig eiendomsrisikoen til 3,24%

Renteglidning reflekterer sentralt bankens rentebane, og vi ser rentebanen etter en bratt kurve, nå flater ut. Vi vurderer derfor risikoen med renteglidning lav til 0,50%

Ovennevnte standard verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere, og gjenspeiles i en høyere vurdert risiko en standarden.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>2,50 %</b>
Objektrisiko	3,14 %
Markedsrisiko	3,77 %
Eiendomsrisiko	3,24 %
Renteglidning	0,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>13,15 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	368 355
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 368 355 ) når realrenten er 13,15%	2 801 179
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 801 179
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>2 800 000</b>

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, Gjennomsnittlig nullkupongrente for de siste 3 mnd. Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente. Renterisikoen er vurdert på et normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et normalt nivå og at rentebanen flater ut fremover.

Se punkt under kontantstrømsanalysen angående leieinntekter.

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømsanalysen gjenspeiler en forventet kontantstrøm over en viss tidsperiode, normalt en periode over 10 år. Metoden baseres i hovedsak på å finne nåverdien av fremtidige leieinntekter. Nåverdien er resultatet av neddiskonterte pengestrømmer i tiårsperioden og salgsverdien man kan forvente å få etter 10 år.

Eiendommens leieinntekter er basert på eiendomsselskapets årsregnskap og markedsleie for ledige arealer. Det er opp til bruker av taksten å vurdere potensielle leieinntekter for eiendommen, sett opp mot fremtidig investeringsbehov for modernisering.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>2,50 %</b>
Objektrisiko	3,14 %
Markedsrisiko	3,77 %
Eiendomsrisiko	3,24 %
Renteglidning	0,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>13,15 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	94 395 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	13,15 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	15,15 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	3,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	462 750	94 395			368 355	368 355
2026	472 005	97 227			374 778	325 470
2027	481 445	100 144			381 301	287 568
2028	491 074	103 148			387 926	254 072
2029	500 895	106 242			394 653	224 471
2030	510 913	109 430			401 484	198 312
2031	521 132	112 713			408 419	175 195
2032	531 554	116 094			415 460	154 768
2033	542 185	119 577			422 609	136 718
2034	553 029	123 164			429 865	120 769
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>2 245 698</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

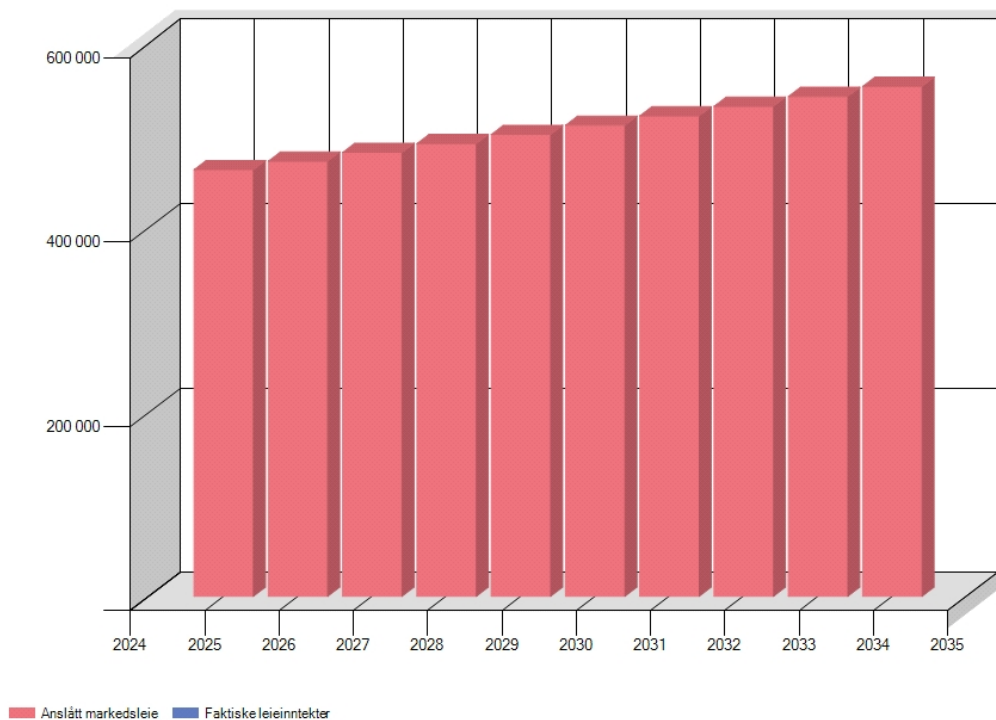
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 268 936
	<b>797 567</b>
<b>2 245 698</b>	<b>3 043 265</b>

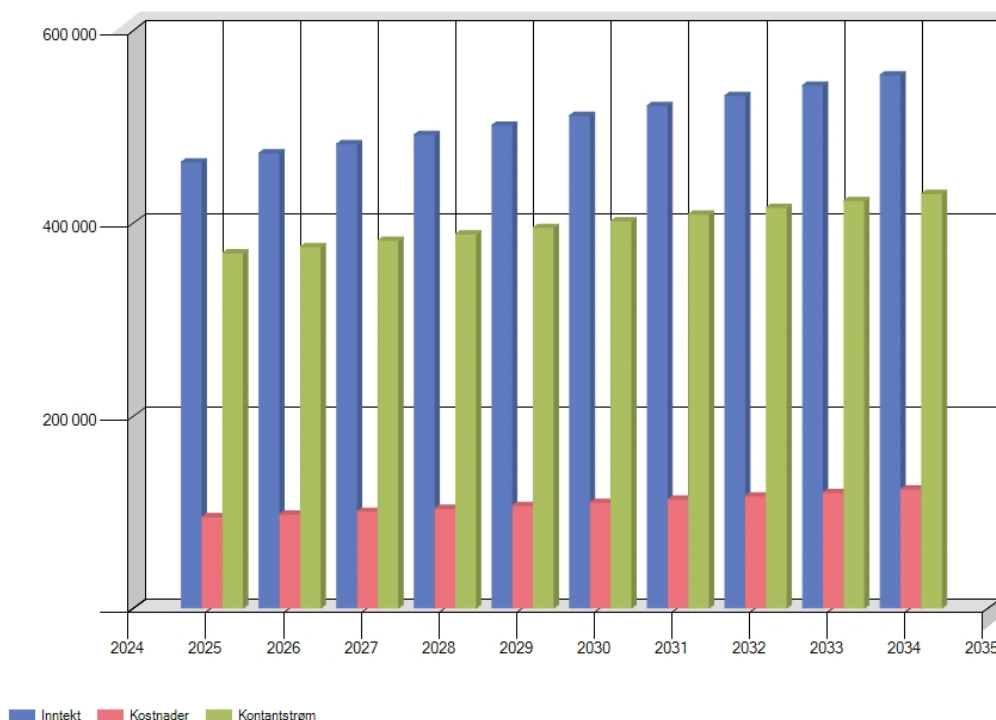
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

**Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):** **2 245 698** **3 043 265**

### Leieinntekter og anslått markedsleie



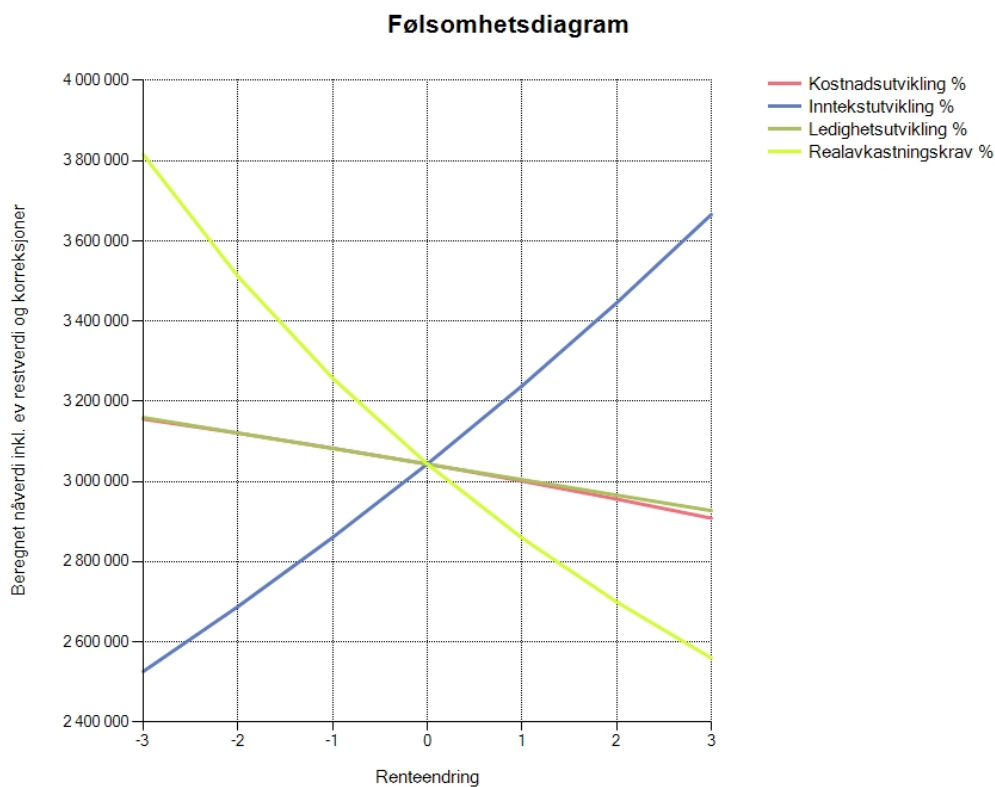
### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse

**Metode:** I symbolform dreier investeringsanalyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.



**Kommentar:** Sensitivitetsanalysen viser endringen i verdi etter nettokapitaliseringsmetoden i kroner. Tallene viser i hvilken grad en endring i avkastningskravet og/eller netto leie påvirker verdiberegningen.