

Overhallsvegen 2141, 7863 OVERHALLA

**Skogmo - Kontorbygg (430 kvm)  
med lager beliggende ved  
innkjørsel til Skogmo Industripark.  
Alt på ett plan. 5 mål tomt.**



Eiendomsmegler

**Øyvind Hofstad**

**Mobil** 417 87 200

**E-post** oyvind.hofstad@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Namsos**

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 65 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 515 100,-  
**Selger:** Overhallsvegen 2141 AS

**Salgsobjekt:** Kontor  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA Total:** 408 kvm  
**Tomtstr.:** 5105.2 m<sup>2</sup>  
**Festeavgift:** Kr. 6.352,-  
**Gnr./bnr.** Gnr. 63, bnr. 87  
**Oppdragsnr.:** 1706250002

# Skogmo - Kontorbygg (430 m2) med lager beliggende ved innkjørsel til Skogmo Industripark.

Velkommen til Overhallsvegen 2141.

Kontorbygg beliggende i Skogmo Industripark med enkel adkomst.  
Romslig asfaltert tomt på ca. 5 mål.  
Kontorbygg på ca. 430 kvm.

Bygget Inneholder bla:

9 stk. kontor

2 stk. møterom

ca. 105 kvm lager

Garaderobe/wc rom m.m.

2 innganger så kan godt passe for flere bedrifter i samme bygg.

Svært gode parkeringsarealer.

Velkommen til visning.



# Innhold

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                        | 2  |
| Om eiendommen .....                            | 4  |
| Illustrasjon lagerbygg - Ikke byggemeldt ..... | 28 |
| Tilstandsrapport .....                         | 33 |
| Nabolagsprofil .....                           | 56 |
| Tinglyst festekontrakt .....                   | 58 |
| Brev fra bortfester .....                      | 65 |
| Tegninger mottatt fra kommunen .....           | 67 |
| Byggetillatelse .....                          | 70 |
| Ferdigattest .....                             | 71 |
| Matrikkelbrev .....                            | 72 |
| Kommunale avgifter .....                       | 81 |
| Reguleringskart .....                          | 82 |
| Gjeldende reguleringsplan .....                | 83 |
| Forslag til ny reguleringsplan .....           | 84 |
| Reguleringsbestemmelser .....                  | 85 |
| Budskjema .....                                | 96 |

# Overhallsvegen 2141

## Om eiendommen

### **Eiendommens potensiale**

Etter gjeldende reguleringsplan er eiendommens tillate 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.

### **Areal**

Bruksareal BRA

1. etasje: 408 kvm

Bruttoareal BTA

1. etasje: 429 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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. 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.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

5105.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

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

Grunneier/bortfester: Bane NOR Eiendom

Årlig festeavgift: kr. 6.352,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.06.2027

Festekontrakten utløper: 01.06.2027

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper i 01.06.2027. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar. Det fremgår av festekontrakten at festeren ikke har innløsningsrett.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 2.500,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

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

### **Adkomst**

Enkel adkomst.

### **Bebyggelsen**

Næring i nærområdet er primært landbruk, men Overhalla Kommune og industriområdet på Skogmo har opplevd en stor vekst innenfor industri og byggenæringen siden tusenårsskiftet.

### **Offentlig kommunikasjon**

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.

### **Bygningssakkyndig**

Per Terje Årsandøy

### **Type takst**

Verdi-/lånetakst

### **Byggemåte**

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

Bygning oppført på ringmurer, med støpt plate på mark.

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.

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.

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 med profilert stålplatetak med TP profil, stål møne- og gavibeslag. 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.

Informasjon er hentet fra Takstdokument utført av PÅ Eiendom AS v/Per Terje og Knut Terje Årsandøy, datert 17.0.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Verditakst**

Kr 2 900 000

### **Innhold**

Kontorer, spiserom, møterom, toalett, lager, entré, teknisk rom, gang.

### **Standard**

Opprinnelig lagerbygning, hvor nordfløy er ombygget i 2004 til kombinasjon lager/kontor.

Ytterliggere ombygging i 2016 av sørdelen, med flere kontorer og omdisponering av lagerarealer.

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.

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

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

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

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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Bygget er ombygd i 2004 (nordfløyen) og 2016 (sørdelen).

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.

Ventilasjon:

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

### **Parkering**

Eiendommen har tilfredsstillende parkeringsarealer for dagens bruk. Asfaltert perkeringsareal. Enkel og flat tomt med gode parkeringsmuligheter.

### **Diverse**

Da dette er salg av næringseiendom forutsettes at kjøper er profesjonell og at kjøper utfører de nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud.

Eiendommens opplyste arealer er ikke kontrollert av eier eller megler. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller et garantibrudd. Ved ønske om kontrollmåling av bygget kan interessenter på forespørsel få tilgang til byggene for oppmåling for egen regning.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Selger gir ingen garantier i forhold til teknisk tilstand, lovlighetskrav eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrappport for eiendommen. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav. Kjøpers

risiko og ansvar.

Selger gir ingen garantier knyttet til forurensning i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper.

#### **Forurensning og miljø**

Det er ikke registrert grunnforurensning på matrikkelen. Det er ikke kjent at det er drevet miljøforurensende aktiviteter på eiendommen, det er ikke kjent om det ligger utvendig nedgravde oljetanker på eiendommen. Kjøpers risiko og ansvar. Se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven for mer informasjon.

## Energi

#### **Oppvarming**

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

Dersom det er rom i eiendommen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

#### **Energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 450 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 917

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, tømning av septiktank samt eiendomsskatt. Vann og avløp avregnes a`konto.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Eiendommens leieavtaler**

Ingen gjeldende leieavtaler pr i dag. Hele eiendommen står ledig. Selger står fritt til å leie ut ledig areal i salgsperioden. Interessenter bes derfor avklare med megler hva status er før avgivelse av bud.

Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 63, bruksnummer 87 i Overhalla kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser i festerett:

2000/3769-2/69 01.08.2000 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 30 år

Årlig festeavgift: NOK 4 248

Bestemmelser om regulering av leien

Fra 01.06.1997.

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av lagerhus datert 29.09.1978. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det foreligger ferdigattest for ombygging av næringslokaler datert 09.04.2019. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til forretning/kontor/industri.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Skogmo Industriområde kan sees hos megler.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR SKOGMO BOLIG- OG INDUSTRIOMRÅDE, vedtatt 26.06.2007. 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. 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 bebyggd 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.

Foreslåtte planendringer kan ha innvirkning på eiendommen, og interessenter anbefales å sette seg inn i eksisterende og nye planforslag.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
  - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde

faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Due Diligence**

Det legges ikke opp til økonomisk eller teknisk due diligence i denne handelen. Kjøper må foreta alle nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud og vil ikke kunne utføres etter budaksept.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 450 000 (Prisantydning)

---

**Omkostninger**

61 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

2 500 (Transportgebyr bortfester)

---

65 100 (Omkostninger totalt)

---

2 515 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 65 100

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

**Ansvarlig megler**

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4  
7800 Namsos

**Salgsoppgavedato**

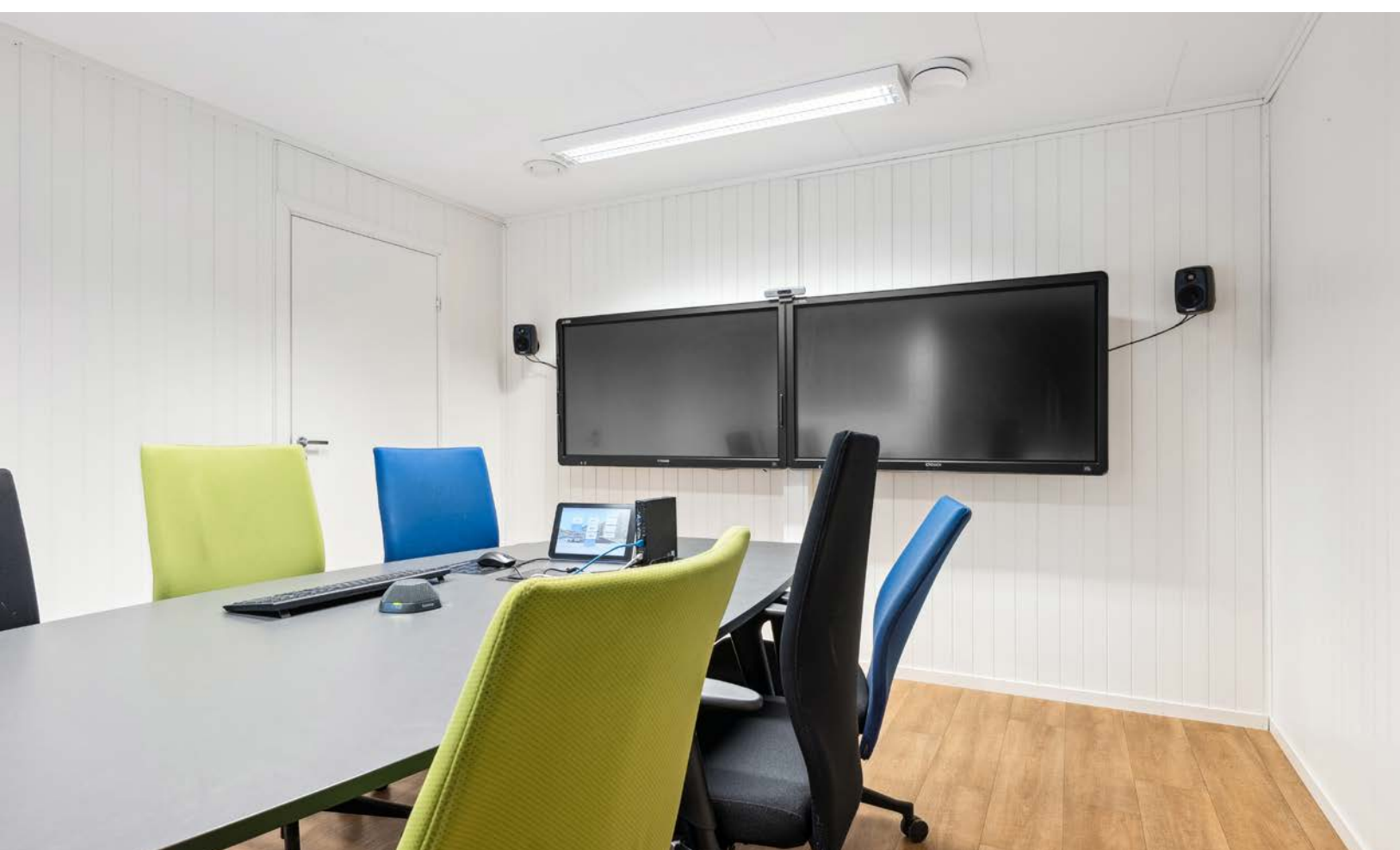
20.02.2025







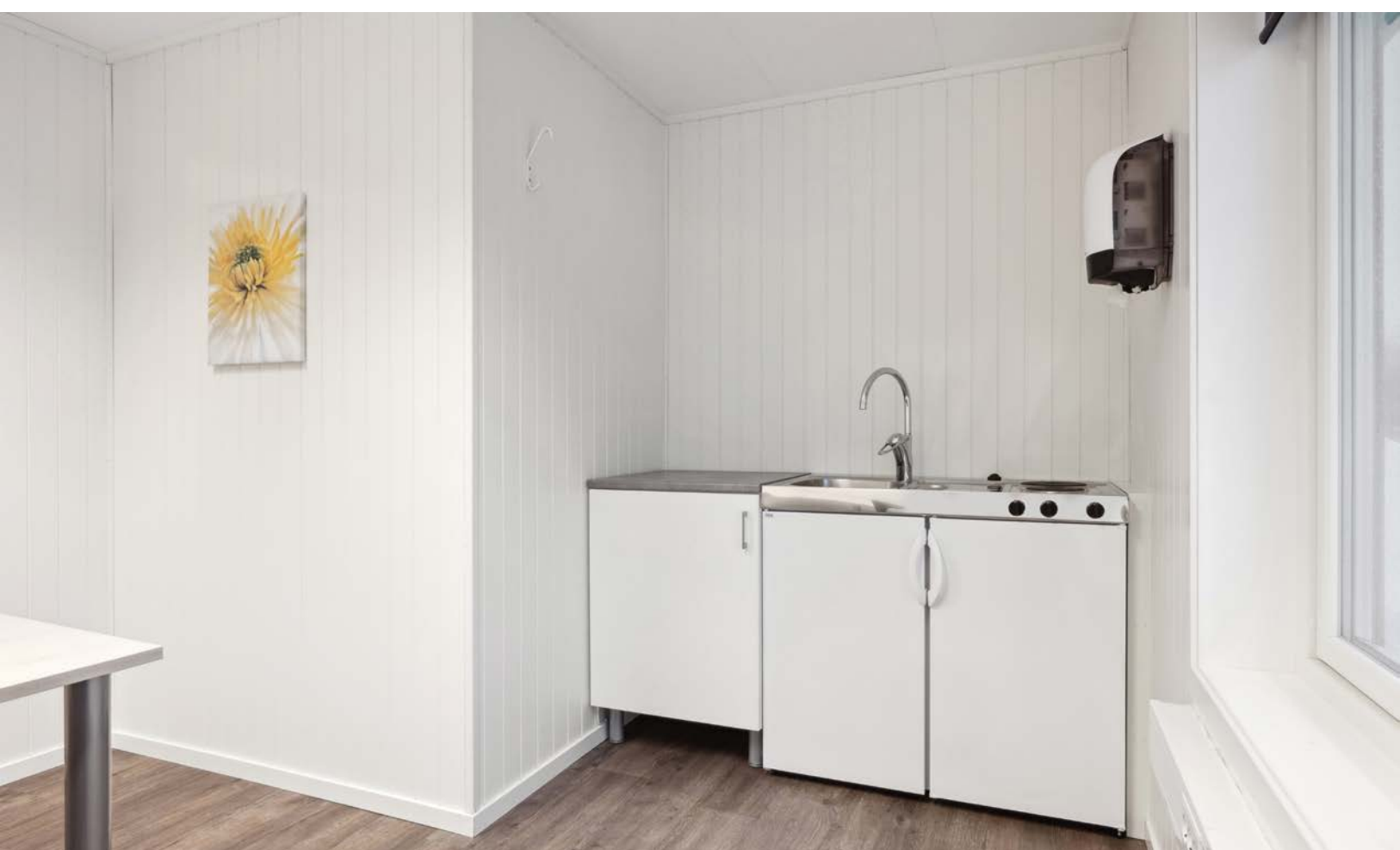




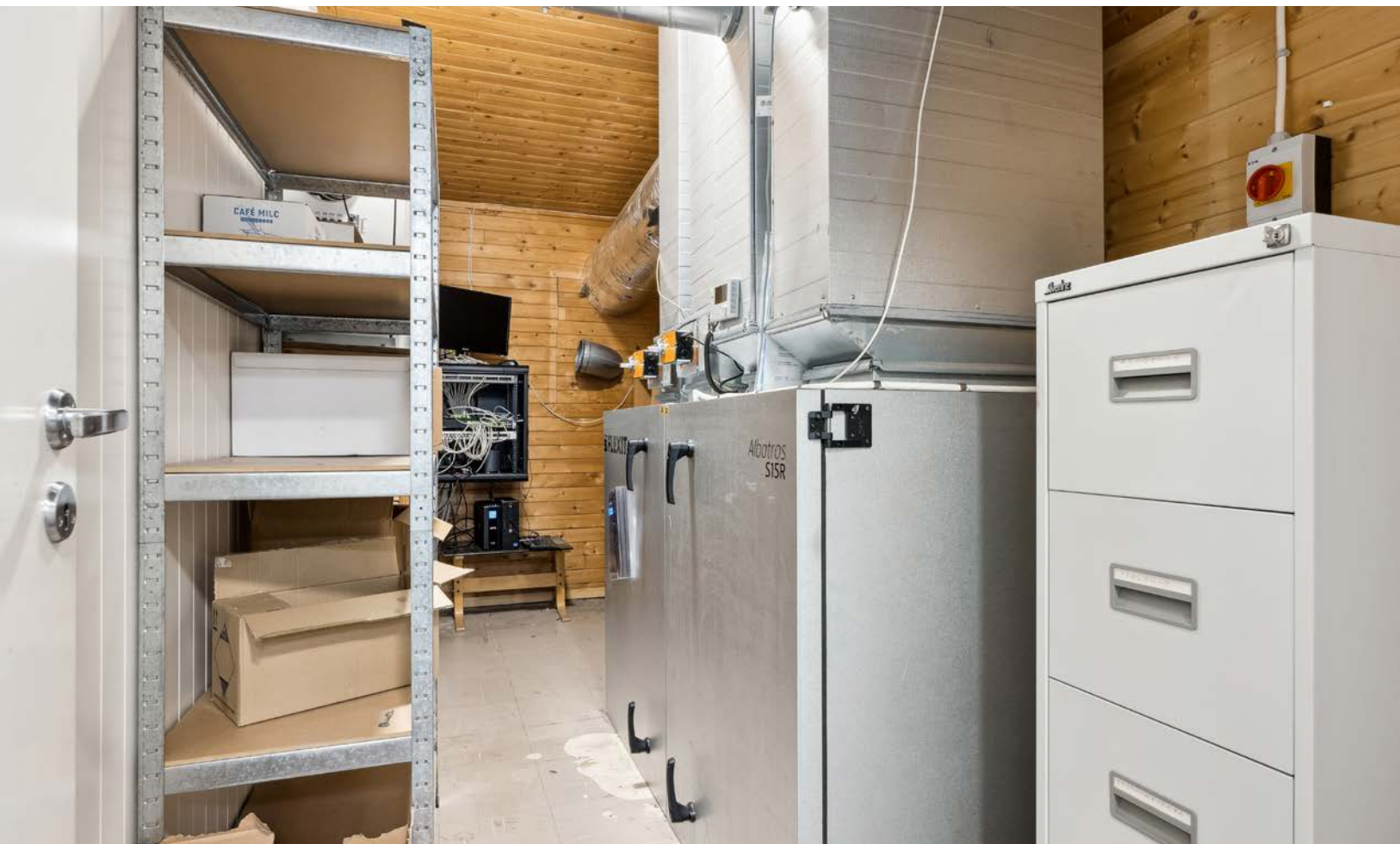
























**NB! Tegning ikke i målestokk**

# Vedlegg

# 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 befarings: 17.01.2025  
Utskriftsdato: 30.01.2025  
Dato verdisetting: 30.01.2025  
Oppdrag nr: 36



# 1 Innholdsfortegnelse

---

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 2 Sammen drag                          | 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 ila. 2025 og 2026 vil ha positive ringvirkninger for næringsparken, og følgelig beskrive 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 næringseiendommer. 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 næringseiendommen, 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 kontraktsvilkår. 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

Matrikkel: Gnr 63: Bnr 87  
Kommune: 5047 OVERHALLA KOMMUNE  
Adresse: Overhallsvegen 2141, 7863 OVERHALLA



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 er 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 takstopppdraget, 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 taksteringsbransjens 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.

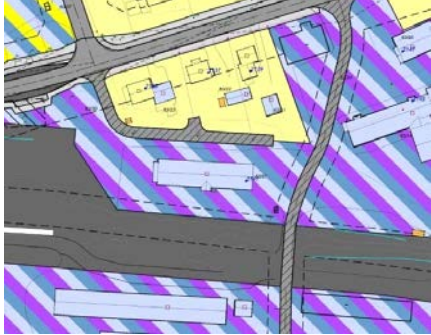
**Standarder som legges til grunn**

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:</p> <p>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</p> <p>Per Terje Årsandøy. Uavhengig takstmann. Tlf. 454 82 465</p> <p>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>  |
| <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

**Hjemmelsovergang:** Tidsrom: 2025 Type: Tvangssalg Beløp:  
 Kr. 1 400 000  
 Opplysninger hentet fra Grunnbokskrift.

### 3.3.2 Matrikkeldata

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkel:</b>     | Kommune: 5047 OVERHALLA Gnr: 63 Bnr: 87                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Festet                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Areal:</b>         | 5 105,2 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelbrev                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Overhallsvegen 2141 AS (Hjemmel til festerett)                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Adresse:</b>       | Overhallsvegen 2141                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kommentar:</b>     | 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 |
| <b>Festeopplysn.:</b> | Festekontrakt inngått år: 1997 Reguleres år: 2027 Utløper år: 2027                                                                                                                                                                                              |

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tomtens anvendelse</b>                 | Overhallsvegen 2141 benyttes i dag til kontorer, og er ombygget fra et tidligere lagerlokale.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Tomtens beskaffenhet</b>               | Stort sett flat opparbeidet tomt som ligger med enkel og asfaltert adkomst og parkeringsarealer. Øvrige arealer med plen og beplantning.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Miljø og forurensning</b>              | Takstmannen har ikke mottatt opplysninger eller undersøkt om det er grunnforurensning på eiendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Utnyttelse og utbyggingspotensiale</b> | <p>Etter gjeldende reguleringsplan er eiendommens tillate utnyttelsesgrad 2552 kvm. Pr. i dag er den utbygget med 430 kvm kontorbygg + krav til parkeringsareal (162 kvm). Eiendommen har således et utnyttet utvikling- og utbyggingspotensiale.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at eventuelle tiltak er søknadspliktig, og at ny reguleringsplan er sendt til høring.</p> |

### 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 bebygd. 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<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>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 hvitmaltelister fra 2016. Dusjrom fra 2004 med våtromsplater på vegger. Eldre del av lager med ubehandlet furupanel på vegger.



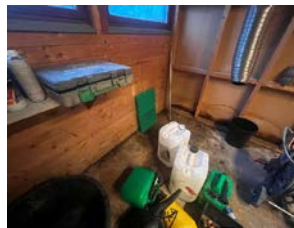
Garderobe med toalett og dusjrom.



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 befarings.



#### **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 befarings.

##### **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.



Matrikkel: Gnr 63: Bnr 87  
Kommune: 5047 OVERHALLA KOMMUNE  
Adresse: Overhallsvegen 2141, 7863 OVERHALLA



### 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 setningsskader 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:

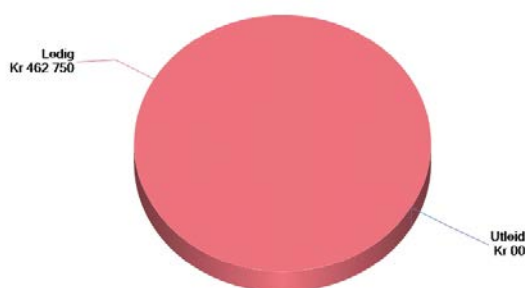
| Bygning/bransje   | Etg | Antall             | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år     | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|-------------------|-----|--------------------|------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|-------|
| <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 meglerne 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 verdøkning 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 1. januar 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

| Inntekter |    |        |            |     |        |                      |
|-----------|----|--------|------------|-----|--------|----------------------|
| Arealtype |    |        | Kontrakter |     |        | Markedsleie          |
|           | m² | Kr./m² | Pris/år    | m²  | Kr./m² | Markedsleie<br>pr år |
| Lager     |    |        |            | 324 | 1 250  | 405 000              |
| Lager     |    |        |            | 105 | 550    | 57 750               |
| Sum       |    |        |            | 429 |        | 462 750              |

| Inntektsoverskudd                           |  |        |                |
|---------------------------------------------|--|--------|----------------|
| 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 | 94 395         |
| <b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>        |  |        | <b>368 355</b> |

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.

**Kommentar eierkostnader:** 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 nullkuponrente 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:

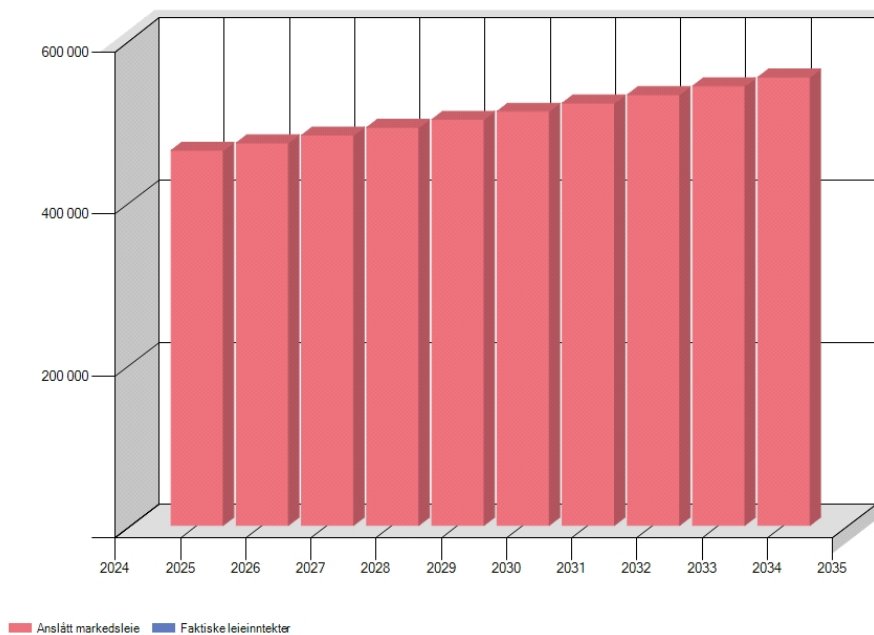
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

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

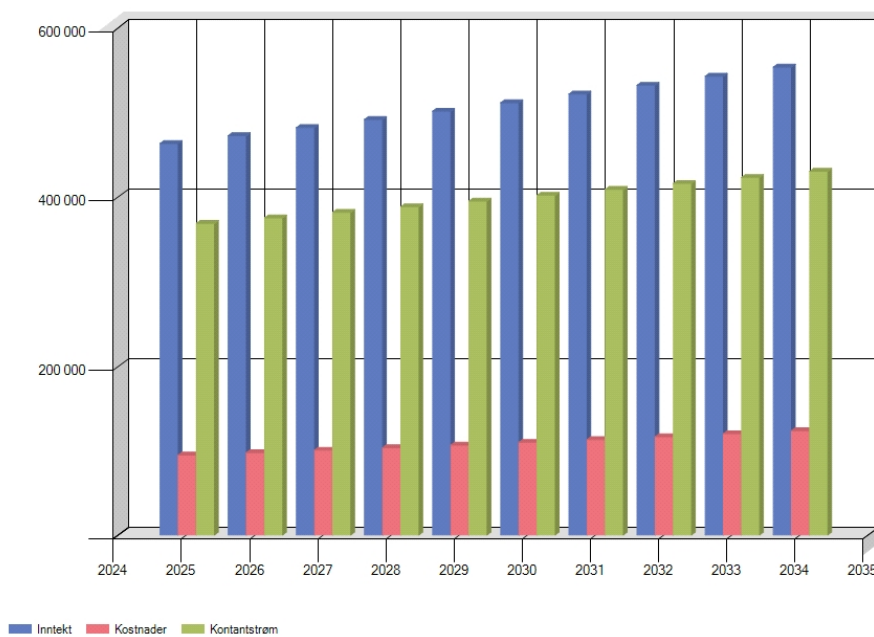
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

|                                                                            |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b> | <b>2 245 698</b> | <b>3 043 265</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|

### Leieinntekter og anslått markedsleie



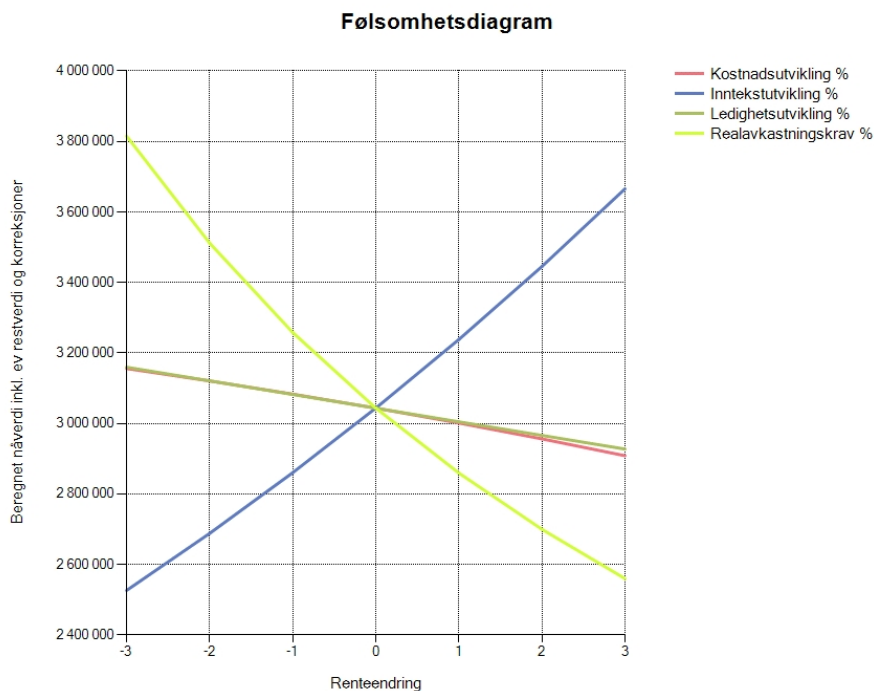
### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 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.

# Nabolagsprofil

Overhallsvegen 2141

## Lokal transport

|                                                                                                                  |                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Skogmo<br>Linje 660, 695, 7914 | 3 min <br>0.2 km   |
|  Fuglem<br>Linje 660, 695, 7914 | 8 min <br>0.7 km   |
|  Grong stasjon<br>Linje F7      | 22 min <br>22.2 km |

## Transport for lengre reiser

|                                                                                                                    |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Namsos lufthavn                  | 23 min             |
|  Namsos hurtigbåtkai<br>Linje 980 | 29 min <br>29.2 km |



## Gateparkering

Lett 91/100



## Trafikk

Lite trafikk 83/100



## Servingstilbud

Bra 43/100

Området har blitt vurdert av 21 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

|                             | Ansatte |
|-----------------------------|---------|
| Pharmaq AS                  | 88      |
| GI-Bbygg AS                 | 69      |
| Overhalla Hus AS            | 62      |
| Namdal Betong & Plast AS    | 21      |
| Grunnpartner AS             | 19      |
| Namdal Kornsilø og Mølle AS | 17      |
| Amdal Elektro AS            | 17      |
| Overhalla Mek Verksted AS   | 17      |
| Skogmo Tre AS               | 17      |
| Gb-Entreprenør AS           | 14      |
| Namas Vekst AS              | 14      |
| Blengsli Bilberging AS      | 11      |
| AS Skogmo Bruk              | 10      |
| Norwegian Agro Machinery AS | 8       |
| Overhalla IT AS             | 7       |

## Treningssenter

|                                                                                                               |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Push Treningssenter Grong | 20 min  |
|  Care Namsos               | 29 min  |

## Dagligvare

|                                           |                                                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spar Overhalla<br>Post i butikk, PostNord | 5 min <br>4.3 km   |
| Spar Skage<br>Post i butikk, PostNord     | 15 min <br>14.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Returadresse (etter tgl.):

Doknr: 3769 Tinglyst 01.08.2000 Emb. 089  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

- 1 AUG. 2000 3769

SØRENSKRIVEREN I  
NAMDAL

Data fra Eisys:

Kundenr. ... 105374  
Kontraktnr. 1999-0568  
Objektcode .....**FESTEKONTRAKT****Del A** (Gjenstand for tinglysing/festetomten må være  
utskilt som egen grunneiendom)**1 Festetomten:**☒ Utskilt som egen grunneiendom☐ Ikke utskilt som egen grunneiendom

| Kom.nr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
|---------|-------------|------|------|------|
| 1744    | OVERHALLA   | 63   | 87   | ...  |

Adresse: Skogmo

~~7864 SKOGMO~~ 7863 Overhalla

Beskaffenhhet:

☒ Bebygd (.) Ubebygd

Festetomten tillates brukt til:

☐ Boligeiendom (.) Forretning/kontor (.) Landbruk☐ Annet (.) Fritidseiendom ☒ Industri (.) Off. vei

Areal ca. 5100 m2

Festetomten er identifisert ved: Målebrett +  
Annet kartbilag, inntegnet på vedlagte konduktørkart.

**2 Bortfestes av:**

NSB BA, Eiendom Trondheim  
v/ eiendomssjef

Lindis Burheim

Adresse: 7005 TRONDHEIM

Foretaksnr.: 943238960

**3 Bortfestes til:**

Foretaksnr. Navn

980 353 060 Overhalla Industrier AS  
~~911914727 Overhalla Hus AS~~

Adresse: ~~7864 SKOGMO~~

7863 Overhalla

**4 Festeavgift:**

Kr./år: 4248,-

Betalingsperiode(r): Forskuddsvis pr. 01.01.

Reguleringsbestemmelser: Reguleres i samsvar med  
Tomtefestelovens bestemmelser.

**5 Festetid:**

F.o.m. 01.06.1997 T.o.m. 01.06.2027

Festeren har ikke innløsningsrett.

**6 Panterett for festeavgiften m. v.:**

For skyldig festeavgift for de tre siste år, med påløpne renter og omkostninger, og for eventuelle skatter og offentlige avgifter som NSB må betale på grunn av manglende betaling fra festerens side, har NSB første prioritets pant i festeretten og alle bygninger, anlegg og faste innretninger på festetomten, eventuelt i disses

assuransesum, og med rett til, uten søksmål og dom, å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lov om tvangsfullbyrdelse.

#### **7 Overdragelse/fremleie**

Fester har ikke adgang til å overdra eller fremleie sine rettigheter etter denne kontrakt, uten skriftlig samtykke fra NSB. Ved eventuelt tvangssalg av festeretten, bygg og/eller anlegg på festetomten, forbeholder bortfester seg rett til å godkjenne kjøperen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **8 Supplerende tekst (som skal tinglyses):**

Intet.

Når det gjelder rettigheter og vilkår som ikke er gjenstand for tinglysing, så vises det til kontraktens del B.

**FESTEKONTRAKT****Del B** (Ikke krav om tinglysing.)**1.) Skatter, avgifter**

Fester betaler eventuelle skatter og avgifter av enhver art som er en følge av festeforholdet. Fester bærer også alle andre forpliktelser som påligger, eller måtte bli pålagt NSB vedrørende festetomten og bebyggelsen på denne, herunder refusjonsplikter etter plan- og bygningsloven.

**2.) Festeforholdets opphør**

Når festetiden er ute, gis fester fortrinnsrett til reforhandling av festeforholdet for en ny periode, dersom arealet ikke reguleres til andre formål, eller NSB trenger arealet til egen virksomhet. De investeringstiltak som fester finner nødvendig å anlegge/bygge for sin bruk av festeobjektet, må - såfremt NSB krever det - fjernes av fester ved festeforholdets opphør, og vil ellers tilfalle NSB vederlagsfritt. Forøvrig skjer avvikling av festeforholdet i samsvar med tomtfestelovens bestemmelser.

**3.) Festetomtens overtakelse og bruk**

Festetomten overtas av fester i den stand den er på det tidspunkt kontrakten tar til å gjelde. Annen bruk av festetomten enn angitt i kontraktens del A, forutsetter samtykke fra NSB. Reklame må ikke anbringes på tomt eller bebyggelse uten samtykke fra NSB, bortsett fra opplysningsskilt for egen virksomhet.

**4.) Offentlige ledninger/kabler**

Fester må godta at offentlige etater har, anlegger eller vedlikeholder ledninger og/eller kabler over festetomten, uten reduksjon av festeavgiften. Fester må ikke oppføre bygg eller anlegg som hindrer eller vanskeliggjør tilsyn og vedlikehold av ledninger/kabler. Fester har krav på varsel før slike arbeid iverksettes. For så vidt fester blir påført skade som følge av virksomheten, er dette lednings-/kabeleiers ansvar.

## 5.) Vedlikehold, gjerdeplikt

Fester plikter å holde festetomt med bygninger og anlegg i godt vedlikeholdt stand. Fester er pliktig til å betale eventuelle omkostninger til gjerde, som måtte bli pålagt etter gjerdelovens eller andre bestemmelser, hvis eier eller fester av tilstøtende tomt(er), eller offentlig myndighet, forlanger gjerde. Unnlater fester å etterkomme nevnte plikt, kan NSB la arbeidene utføres for festeres regning.

## 6.) Ansvar

NSB fraskriver seg ethvert krav fra festeren om erstatning for ulemper som måtte følge av eiendommens nære beliggenhet i forhold til jernbanen. Dette gjelder også om driftens form eller omfang skulle endre seg, og ulemper ved eventuell fremtidig anleggsvirksomhet på stedet. Det samme gjelder skader eller ulemper forårsaket ved andre festeres eller eieres virksomhet.

Fester bærer selv ansvaret overfor tredjemann for skader eller ulemper denne måtte bli påført ved den bebyggelse, bruk eller virksomhet som fester iverksetter på festetomten, eller i de på festetomten oppførte bygninger og anlegg. Skulle NSB bli ilagt ansvar herfor, har NSB regress mot fester.

## 7.) Mislighold

Misligholder fester vesentlig sine forpliktelser etter kontrakten, kan NSB heve kontrakten med 3 - tre - måneders varsel, eller med 3 - tre - måneders varsel sette festeretten med de på tomten stående bygg og anlegg til tvangsauksjon uten forutgående søksmål og dom, til inndrivelse av NSBs tilgodehavende. Blir misligholdte forhold rettet, og eventuelle renter og omkostninger betalt innen samme frist på 3 - tre - måneder, bortfaller hevingen eller kravet om tvangsauksjon. Varsel om tvangsauksjon eller heving, skal pr. rekommandert brev sendes fester og panthavere.

## 8.) Tvister

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som måtte oppstå i anledning av denne kontrakt.

## 9.) Forretninger etter delingsloven/tinglysing

Forretninger etter delingsloven begjæres ev bortfester.  
Festekontrakten kan tinglyses dersom fester eller NSB  
ønsker det.

Fester bærer alle omkostninger i forbindelse med inn-  
gåelse av kontrakten.

## 10.) Kontrakteksemplarer

Kontrakten er utstedt i 2 - to - eksemplarer, ett til  
hver av partene.

## 11.) Andre vilkår og rettigheter:

.....  
.....  
.....

Trondheim, den 11.5.2000

.....  
.....

Fung. ~~Lindis Burheim~~  
Eiendomssjef  
JAN LUTERLOH

NSB Eiendom  
Region Nord  
Eiendomssjefen

.....  
.....

sted

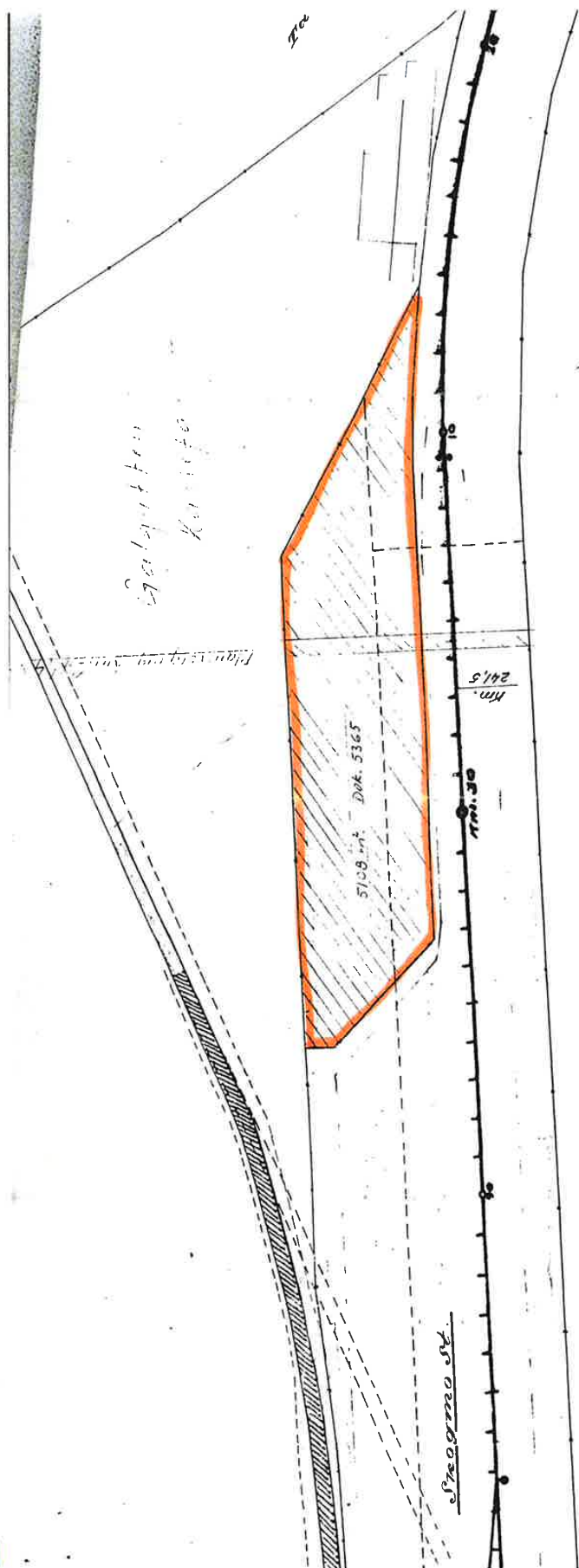
Steinar Johansen

fester

OVERHALLA INDUSTRIER AS  
SKOGMO  
7863 OVERHALLA

01.04.2000  
~~02.06.1997~~  
.....  
dato

Per R. Olsen



fra høvet var. 59 - storm-stormen - grøn. 63; over. 109 2.  
 2/3 Nærmelægen. Etate - lægen og høvelen.  
 64 65, 66 2 sønner og sønner 14-17.

mem. Bd. - Little - 1780 Green St; Green -  
at a time as what prop had  
Ours 60249 - 20200





Bortfester underskrift   
  
Org.nr. 917 082 308  
Telefonnummer \_\_\_\_\_ E-post postmottak@banenor.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

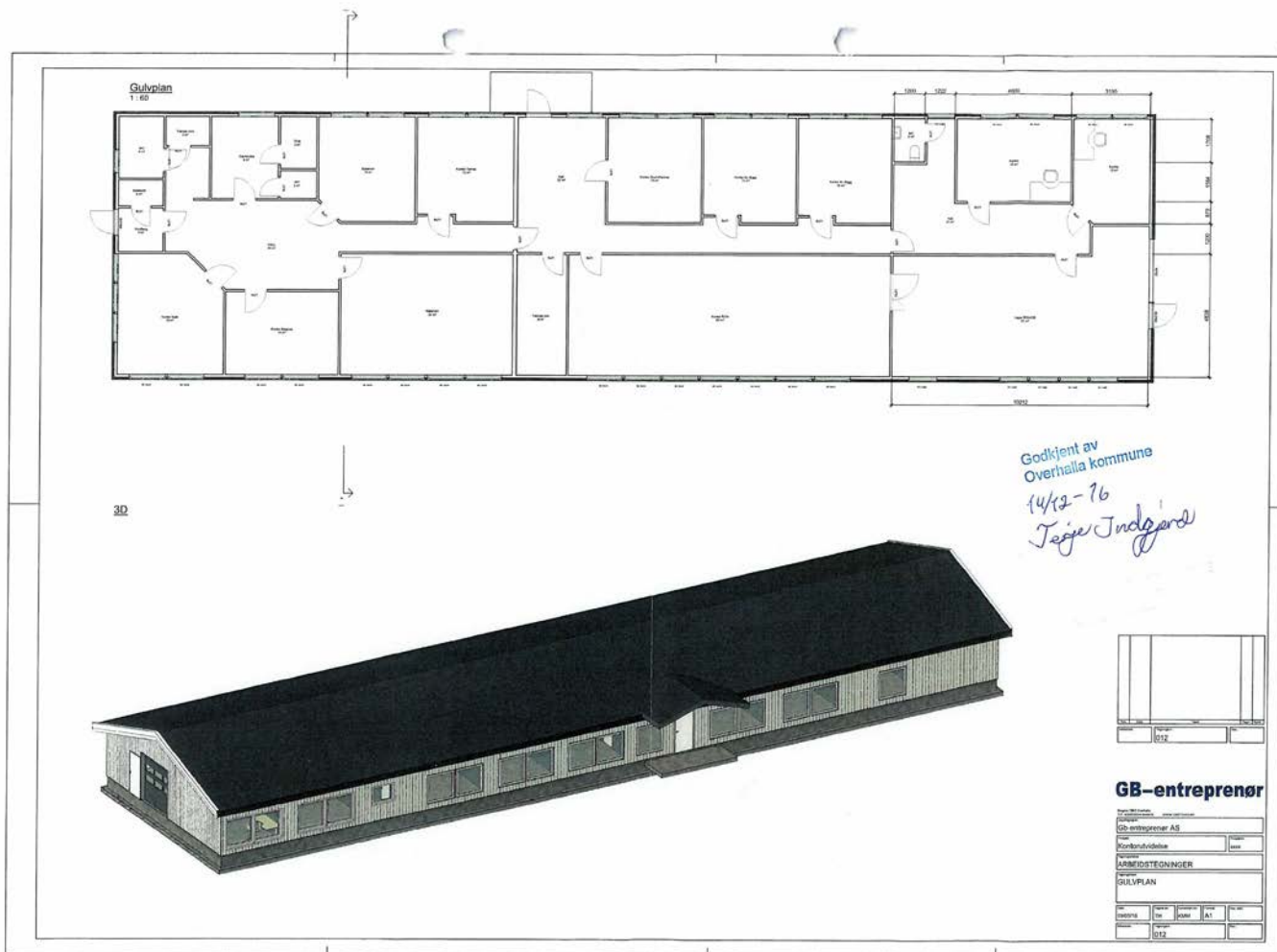
Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no







14/12-18  
Tege Indg'erd

**GB-entreprenør**

|                                                        |  |                   |  |
|--------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
| Navn: <b>1981 Lunde</b><br>Cpr-nummer: <b>19810101</b> |  |                   |  |
| Gb-entregningsnr: <b>A5</b>                            |  |                   |  |
| Kontonr./billednr:                                     |  | Dato: <b>2000</b> |  |
| Anmeldertegn:                                          |  |                   |  |
| Farside: <b>S2R</b>                                    |  |                   |  |

## BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

|                          |                |                                 |                                  |         |
|--------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)       |                | Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) |                                  |         |
| Skogmo Industriområde    |                |                                 |                                  |         |
| Arbeidets art            | Bygningens art | Dato for søknad                 | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr. |
| Hybygg                   | Lagerhus       | 11.9.78                         | 26.9.78                          | 160/78  |
| Byggherre                |                | Adresse                         |                                  | Tlf.    |
| Overhalla Industrier A/S |                | 7864 Skogmo                     |                                  |         |
| Anmelder                 |                | Adresse                         |                                  | Tlf.    |
| Ansvarshavende           |                | Adresse                         |                                  | Tlf.    |
| Bjørn Galguften          |                | 7864 Skogmo                     |                                  |         |

## Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

|              |         |
|--------------|---------|
| Sted og dato | Stempel |
| Overhalla    | 29.9.78 |
| Underskrift  |         |

|                                               |                                   |                                                    |                                      |                                      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Sendes til                                    |                                   |                                                    |                                      |                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggesøknad | <input type="checkbox"/> Byggesøknad |

Nr. 2127 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo. 10-77



**Overhalla kommune**  
- positiv, frisk og framsynt  
*Teknisk avdeling i Overhalla*

GB-ENTREPRENØR AS  
Overhallsvegen 2141  
7863 OVERHALLA

Vår ref:  
2016/10313-5

Deres ref

Saksbehandler  
Terje Indgjerd 90076243

Dato  
09.04.2019

### **Ferdigattest for ombygging av næringslokaler.**

Tiltakshaver firmaet GB Entreprenør v/ Tomas Heglum søker om ferdigattest for ombygging av næringslokalene med fasadeendring på bygget på eiendommen gnr. 63 bnr. 87 med adresse Overhallsvegen 2141, 7863 Overhalla.

Firmaet er også ansvarlig søker i byggesaken.  
Han bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Viser til byggetillatelse gitt i sak TES 143/16 den 14.12.2016.

Byggingen er godkjent og gjennomført etter § 20-1 Plan- og bygningsloven av 2008 med tilhørende forskrifter fra 2010. I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet at arbeidet er utført så det tilfredsstiller kravet for ferdigattest. Jfr. "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK-10)" §8-1.

Tiltaket finnes med dette utført i henhold til tillatelse og gjeldende bestemmelser og gis herved ferdigattest. Den gis i henhold til plan – og bygningslovens § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest og "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK-10)" §8-1.

Med hilsen

Roger Johansen  
Teknisk sjef

Terje Indgjerd  
Avdelingsingeniør  
terje.indgjerd@overhalla.kommune.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift.*

Postadresse  
Svalivegen 2  
7863 Overhalla  
E-post:  
postmottak@overhalla.kommune.no

Besøksadresse  
Svalivegen 2

Telefon  
74280000  
Telefaks

Kontonr  
Bank: 4212.31.88203  
Skatt:  
Org.nr. 939.896.600

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5047 - OVERHALLA  
Gårdsnummer: 63  
Bruksnummer: 87

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.01.2025 kl. 14:51  
Produsert av: Terje Indgjerd - 5047 Overhalla  
Attestert av: Overhalla kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 11.01.2000  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

| Tekst                     | Areal      | Kommentar |
|---------------------------|------------|-----------|
| Beregna areal for 63 / 87 | 5 105,2 m2 |           |

### Eierforhold

#### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                   | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 917082308      | BANE NOR SF            |            | Postboks 4350<br>2308 HAMAR     | 1 / 1 |
| Fester        |        | 934424255      | OVERHALLSVEGEN 2141 AS |            | Namsengata 18<br>7863 OVERHALLA | 1 / 1 |

### Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal      | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|------------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7157047 | 644716 |       | 5 105,2 m2 |           |

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                     | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing   | Endret dato | Matrikkelføring               |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|--------------|-------------|-------------------------------|
| Forretningstype                | Kommunal saksreferanse  |                  |              |             | Signatur Dato                 |
| Årsak til feilretting          | Nettadresse (URL)       |                  |              |             |                               |
|                                | Annen referanse         |                  |              |             |                               |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2018              | Tinglyst         |              | 02.01.2018  | smatmynd_nnriap645 01.01.2018 |
| Omnummerering                  |                         |                  |              |             | _3                            |
|                                |                         | Omnummerert til: | 5047 - 63/87 |             |                               |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 1744 - 63/87 |             |                               |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting              | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling<br>Kart- og delingsforretning | 11.01.2000                                                                                |          |                |              |                                  |
|                                                                     |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                  |
|                                                                     |                                                                                           | Avgiver  | 1744 - 63/10   |              | -5 108                           |
|                                                                     |                                                                                           | Mottaker | 1744 - 63/87   |              | 5 108                            |

| Forretninger der matrikkelenheten er berørt            |                                                                                           |        |            |             |                                  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------|----------------------------------|
| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing         | Endret dato    | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|----------------|----------------------------------|
| Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom         | 21.07.2020                                                                                | Tinglyst |                    | 01.12.2020     | 1744eia 22.07.2020               |
| Oppmålingsforretning                                   | 2020/671                                                                                  |          | Rolle              | Matrikkelenhet | Arealendring                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 5047 - 63/122      |                | 11 464,5                         |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - Mnr mangler |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/3        |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/5        |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/10       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/14       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/18       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/19       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/24       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/66       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/87       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/95       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 63/112      |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 64/1        |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 64/9        |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 64/10       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 64/11       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 64/12       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 64/15       |                | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 5047 - 520/1       |                | 0                                |

#### Adresser

| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst | Kretser                                                                                                                                          | Atkomspunkt<br>Nei |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Vegadresse | Overhallsvegen                     | 1132                     | 2141                          |     | Grunnkrets 0110 Skogmo<br>Stemmekrets: 2 Ranem/Skogmo<br>Kirkesokn: 09110604 Overhalla<br>Postnr.område: 7863 OVERHALLA<br>Tettsted: 7164 Skogmo |                    |

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                       |                                      |                      |     |                |     |                              |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-----|----------------|-----|------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b>    | 186 578 090                          | Bebygd areal:        | 0   | Ant. boliger:  | 0   | <b>Datoer</b>                |
| <b>Løpenr:</b>        |                                      | Bruksareal bolig:    | 0   | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 411 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |
|                       | Nord: 7157050 Øst: 644695            | Bruksareal totalt:   | 411 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0   | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:         | Annen forretningsbygning             | Bruttoareal annet:   | 0   |                |     | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:        | Bygge- og anleggsvirksomhet          | Bruttoareal totalt:  | 0   |                |     |                              |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0   |                |     |                              |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0   |                |     |                              |
| Oppvarming:           |                                      |                      |     |                |     |                              |

#### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01    | 0                | 0         | 411       | 411        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

#### Bruksenheter

| Adresse                  | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|--------------------------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 1132 Overhallsvegen 2141 |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 63/87          |
|                          |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 63/87          |

|                       |                                      |                      |   |                |     |                              |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|---|----------------|-----|------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b>    | 186 578 090                          | Bebygd areal:        | 2 | Ant. boliger:  | 0   | <b>Datoer</b>                |
| <b>Løpenr:</b>        | 1                                    | Bruksareal bolig:    | 0 | Ant. etasjer:  | 0   | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |
|                       | Nord: 7157042 Øst: 644698            | Bruksareal totalt:   | 0 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendringskode: | Tilbygg                              | Bruttoareal bolig:   | 0 | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:         | Annen forretningsbygning             | Bruttoareal annet:   |   |                |     | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:        | Bygge- og anleggsvirksomhet          | Bruttoareal totalt:  | 0 |                |     |                              |
| Bygningsstatus:       | Igangsettingstillatelse              | Alternativt areal:   | 0 |                |     |                              |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0 |                |     |                              |
| Oppvarming:           |                                      |                      |   |                |     |                              |

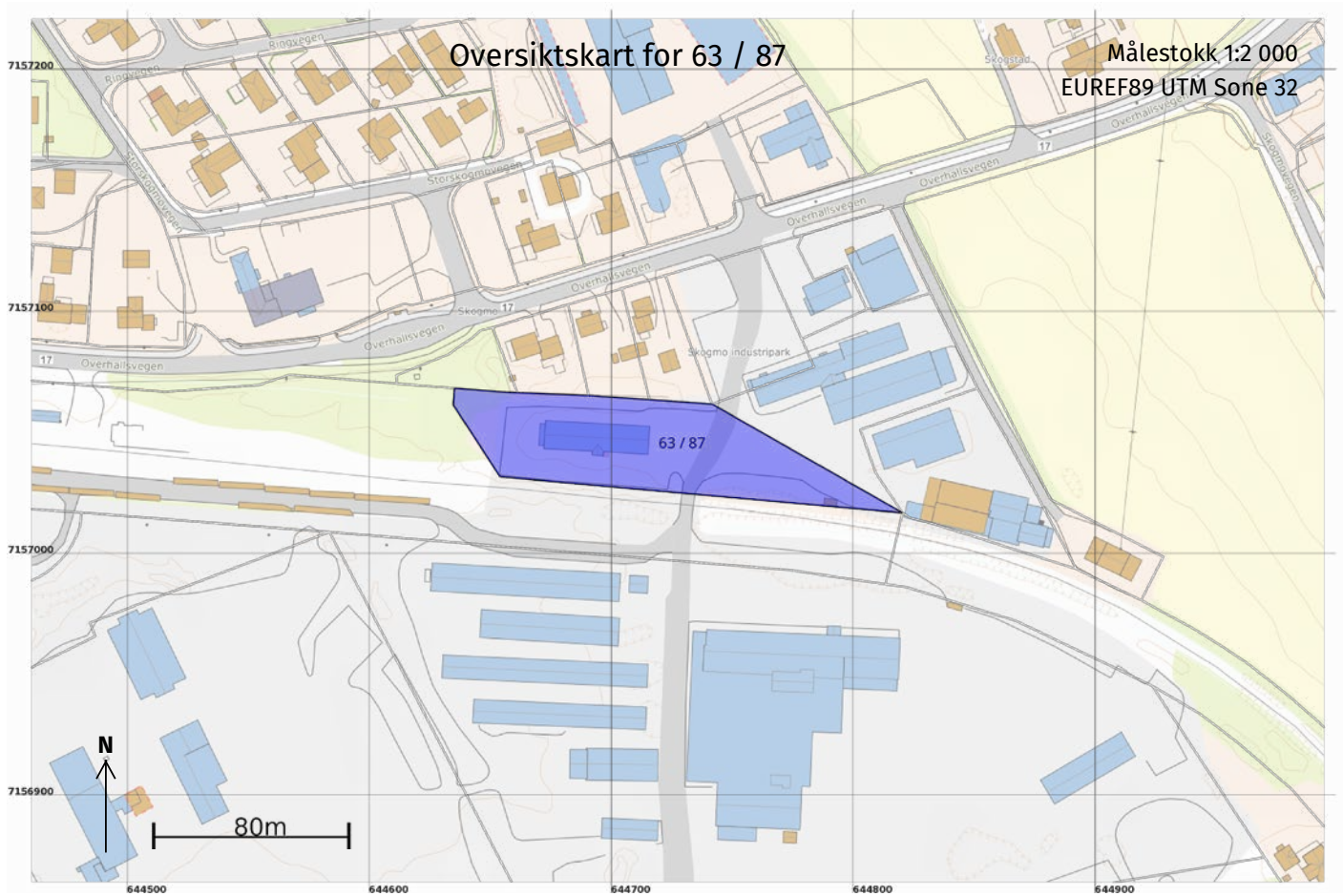
#### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 63/87          |

#### Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                               |
|--------------|------------------|-------------------|------------|---------------------------------------|
| Tiltakshaver | 979677685        | GB-ENTREPRENØR AS |            | Overhallsvegen 2141<br>7863 OVERHALLA |

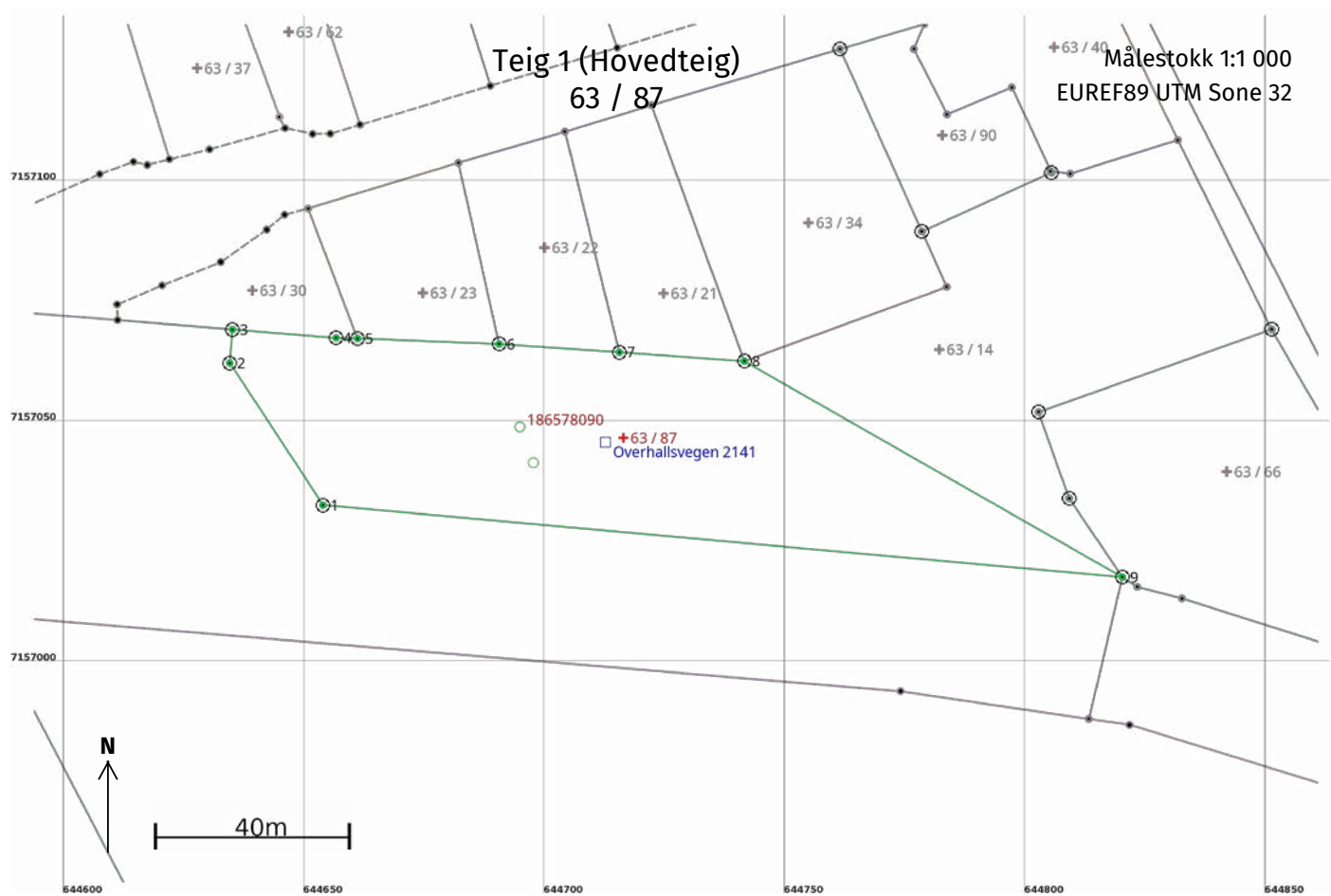
|                       |                                      |                       |            |                     |                |                              |    |                |  |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------|---------------------|----------------|------------------------------|----|----------------|--|
| Bygningsnr:           | 186 578 090                          | Bebygd areal:         | 0          | Ant. boliger:       | 0              | Datoer                       |    |                |  |
| Løpenr:               | 2                                    | Bruksareal bolig:     | 0          | Ant. etasjer:       | 0              | Rammetillatelse:             |    |                |  |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:     | 0          | Vannforsyning:      |                | Igangsettingstillatelse:     |    |                |  |
|                       | Nord: 7157050 Øst: 644695            | Bruksareal totalt:    | 0          | Avløp:              |                | Tatt i bruk:                 |    |                |  |
| Bygningsendringskode: | Ombygging                            | Bruttoareal bolig:    | 0          | Har heis:           | Nei            | Midlertidig brukstillatelse: |    |                |  |
| Bygningstype:         | Annen forretningsbygning             | Bruttoareal annet:    |            |                     |                | Ferdigattest:                |    |                |  |
| Næringsgruppe:        | Bygge- og anleggsvirksomhet          | Bruttoareal totalt:   | 0          |                     |                |                              |    |                |  |
| Bygningsstatus:       | Ferdigattest                         | Alternativt areal:    | 0          |                     |                |                              |    |                |  |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2:  | 0          |                     |                |                              |    |                |  |
| Oppvarming:           |                                      |                       |            |                     |                |                              |    |                |  |
| Bruksenheter          |                                      |                       |            |                     |                |                              |    |                |  |
| Adresse               | Bruksenhetsnummer                    | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom            | Kjøkkentilgang | Bad                          | WC | Matrikkelenhet |  |
|                       |                                      | Unummerert bruksenhet | 0          | 0                   |                | 0                            | 0  | 63/87          |  |
| Kontaktpersoner       |                                      |                       |            |                     |                |                              |    |                |  |
| Rolle                 | Føds.dato/org.nr                     | Navn                  | Bruksenhet | Adresse             |                |                              |    |                |  |
| Tiltakshaver          | 979677685                            | GB-ENTREPRENØR AS     |            | Overhallsvegen 2141 |                |                              |    |                |  |
|                       |                                      |                       |            | 7863 OVERHALLA      |                |                              |    |                |  |



15.01.2025 14:52

Matrikkelbrev for 5047 - 63 / 87

Side 7 av 9



15.01.2025 14:52

Matrikkelbrev for 5047 - 63 / 87

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 5 105,2 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7157047 Øst: 644716

| Grensepunkt / Grenselinje |            |           | Ytre avgrensing                    |                                    |                |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 7157033,25 | 644653,98 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 35,32                              |                                    |                |                       |        |
| 2                         | 7157062,78 | 644634,60 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 6,99                               |                                    |                |                       |        |
| 3                         | 7157069,75 | 644635,16 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 21,61                              |                                    |                |                       |        |
| 4                         | 7157068,01 | 644656,70 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 4,47                               |                                    |                |                       |        |
| 5                         | 7157067,90 | 644661,17 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 29,46                              |                                    |                |                       |        |
| 6                         | 7157066,72 | 644690,61 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 25,03                              |                                    |                |                       |        |
| 7                         | 7157065,01 | 644715,58 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 26,05                              |                                    |                |                       |        |
| 8                         | 7157063,19 | 644741,57 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 90,52                              |                                    |                |                       |        |
| 9                         | 7157018,30 | 644820,17 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
|                           |            |           | 166,86                             |                                    |                |                       |        |

**Kommunale avgifter 2025**

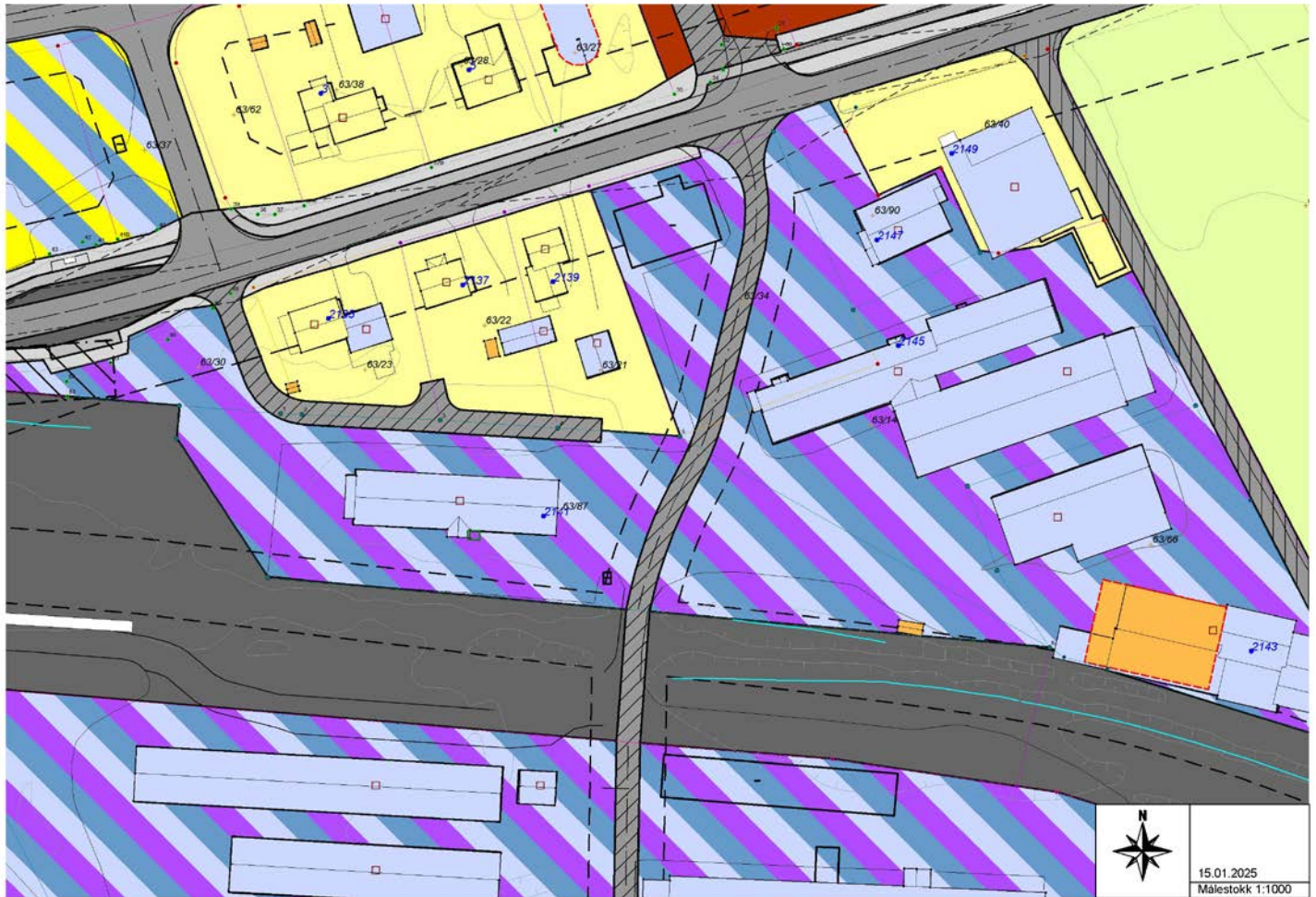
Gårds- og bruksnummer 63/87

| Vare Varenavn                                    | Grunnlag Enhet | Pris    | Beløp pr. termin 2025 | Årsbeløp 2025 |
|--------------------------------------------------|----------------|---------|-----------------------|---------------|
| 702 Eiendomsskatt - næring                       | 2044000 prom   | 7       | 4 769,33              | 14 308,00     |
| 70 Septiktank 0-5 m3                             | 1 stk          | 2750,40 | 916,80                | 2 750,40      |
| 100 Ab.Gebyr Vann                                | 1 stk          | 2320    | 773,33                | 2 320,00      |
| 104 Akonto Vann                                  | 46 m3          | 10,80   | 165,60                | 496,80        |
| 110 Ab.Gebyr Avløp                               | 1 stk          | 3600    | 1 200,00              | 3 600,00      |
| 114 Akonto Avløp                                 | 46 m3          | 20      | 306,67                | 920,00        |
|                                                  |                |         | <hr/>                 | <hr/>         |
|                                                  |                |         | 8 131,73              | 24 395,20     |
| 25 % moms (ikke moms på eiendomsskatt og feiing) |                |         | <hr/>                 | <hr/>         |
|                                                  |                |         | 840,60                | 2521,80       |
|                                                  |                |         | <hr/>                 | <hr/>         |
|                                                  |                |         | 8 972,33              | 26 917,00     |
|                                                  |                |         | <hr/>                 | <hr/>         |

Kommunen har tre hovedterminer med forfall 25.03, 25.06 og 25.10.

Kunden kan få månedlig faktura mot at det opprettes e-faktura eller avtalegiro.

Da blir det forfall den 25. hver måned.







## Reguleringsplan for Skogmo industriområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2020001

Nasjonal planID: 5047-2020001

Saksnummer 2022/1933

### 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å få regulert inn flere industritomter ved å omregulere areal tidligere brukt av jernbanen. Det skal legges til rette for eksisterende og nye bedrifter med internt vegnett, gangveier og sikres plass for energiproduksjon. Videre skal det legges til rette for en bærekraftig og framtidsrettet utvikling av området med tanke på energi, overvann, sikkerhet og beredskap.

### 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Automatisk fredede kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### 2.2 Infiltrasjon kan benyttes som et bidrag til biologisk mangfold og for å opprettholde grunnvannstand, men ikke som flomsikring på grunn av lav permeabilitet. (PBL §12-7 pkt. 3 og 4)

#### 2.3 Universell utforming - Offentlige og felles områder skal utformes med tanke på universell utforming. (PBL §12-7 pkt. 4)

#### 2.4 Støv – Det skal gjennomføres støvdempende tiltak når støvbelastningen på planområdet overgår krav i T-1520, retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Dette gjelder også trafikkareal. (PBL §12-7 pkt. 4)

#### 2.5 Støy – Støybelastning til bebyggelse rundt industriområde skal ikke overgå kravene i T-1442 Retningslinje for støy i arealplanlegging. (PBL §12-7 pkt. 4)

#### 2.6 Hagelupiner og ev. andre fremmede skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider starter.

#### 2.7 Rene overskuddsmasser skal gjenvinnes.

- 2.8 Ved detaljprosjektering av SPA1 skal det settes av plass til ladestasjon for buss og anleggsmaskiner
- 2.9 Minst 15 % av parkeringsplassene på planområdet skal ha lademulighet for el-bil. Tilbudet skal være etablert innen 2035.
- 2.10 Utslipp fra virksomhetene på Skogmo industriområdet skal reduseres med minst 50 % innen 2030 og 90 % innen 2050 i forhold til referansenivå i 1990. Tiltaksplaner skal være på plass innen 2030.
- 2.11 Nedgraving/plassering av gasstanker gjøres i samråd med stedlig brannvesen.
- 2.12 Gasstanker, dieseltanker og kjemikalietanker skal synliggjøres på situasjonsplaner ved søknad om igangsettingstillatelse.

### 3 Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1-8)

- Hvis undersøkelser viser at grunnen er forurensset skal det utarbeides tiltaksplan i.h.t. miljødirektoratets veileder M-811 før terrenginngrep starter på stedet. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen. (PBL §12-7 pkt. 12)
- Det kreves opparbeidet tilstrekkelig med parkeringsplasser for egne ansatte og besøkende på egen tomt eller på leid areal. På boligtomter kreves minimum to oppstillingsplasser inkl. evt. garasje. Det kreves minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate for kontorer, forretninger og fabrikklokaler mens det kreves minimum 1 parkeringsplass pr. 200 m<sup>2</sup> gulvflate på lager. (PBL §12-7 pkt. 7)
- Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen ved større tiltak: landskapsplan/utomhusplan, plan for overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 12)
- Sammen med søknad om nye tiltak skal det følge en beregning av energiforbruk fordelt på ulike energibærere. Det skal dokumenteres vurderinger av energisparing og gis argumenter for valg. Egen energiproduksjon skal vurderes sammen med energiforbruk som et positivt energitilskudd. (PBL §12-7 pkt. 3)
- Sammen med byggesøknad for nye bygg skal det følge vurderinger om egen energiproduksjon og argumenter for valg. (PBL §12-7 pkt. 3)
- Alle nye tiltak i området skal vurderes i forhold til målet om å redusere klimagassutslipp med 55 % innen 2030 og 95 % innen 2050. Vurderinger skal følge sammen med byggesøknad. (PBL §12-7 pkt. 3)
- Grøntstruktur og kantsoner på mindre enn 2 meter bredde i tomtengrenser i forhold til status pr. 01.10.2024, skal ikke fjernes. Gjelder ikke for tomt 7-10.

##### 3.1.2 Boligbebyggelse (felt B1)

Område B1 for boligbebyggelse skal brukes til boliger eller leilighetsbygg. Det tillates endring av tomtengrenser. Maksimal gesims- eller mønehøyde er 12 m. Det tillates inntil 15 m høyde for maks 15 m<sup>2</sup> for tekniske installasjoner. Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimalt utgjøre 35% av tomtearealet.

Tomtene har adkomst via SV5 og SV9.

### 3.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt BR)

Område BR for andre typer bebyggelse og anlegg skal brukes til forsamlingshus. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20-40 grader. Maksimal høyde til topp møne er 10 m. Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimum utgjøre 40 % av tomtearealet.

### 3.1.4 Energianlegg (felt BE1)

Område BE1 for energianlegg skal benyttes til trafokiosk. Bebyggelsen kan ha flatt tak. Maksimal høyde på bygning settes til 10m. Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimum utgjøre 60 % av tomtearealet.

### 3.1.5 Fjernvarmeanlegg (BFA)

Område BE1 for fjernvarmeanlegg skal benyttes for produksjon av varme og/eller elektrisitet. Bebyggelsen kan ha flatt tak. Maksimal høyde på bygning settes til 12 m. Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimum utgjøre 60 % av tomtearealet.

Tomta har adkomst via SV8

### 3.1.6 Forretning/kontor/industri (Tomt 8,9,10 i Felt BKB1)

Området skal benyttes til forretninger/kontorer/industri.

Maksimal høyde på bygning er 12 m.

Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimum utgjøre 35% av tomtearealet.

Tomtene har adkomst via SV8.

### 3.1.7 Forretning/kontor/industri (Tomt 7 i felt BKB1)

Området skal benyttes til forretninger/kontorer/industri.

Maksimal høyde på bygning er 20 m.

Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimum utgjøre 50 % av tomtearealet.

Tomta har adkomst via SV8.

### 3.1.8 Forretning/kontor/industri (felt BKB2-BKB8 utenom tomt 27)

Området skal benyttes til forretninger/kontorer/industri.

Maksimal høyde på bygning settes til 12 m.

Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimum utgjøre 50% av tomtearealet.

Tomt 1-6,19-22 og 29 har adkomst via SV1.

Tomt 22-26 og 28-29 av adkomst via SV11.

Tomt 18 har adkomst via SV8.

Tomt 11 -17 har adkomst via SV9.

Tomt 17 har adkomst via SV8.

### 3.1.9 Forretning/kontor/industri (Tomt 27)

Området skal benyttes til forretninger/kontorer/industri.

Maksimal høyde på bygning settes til 55 m.

Totalt tillatt bebygd areal (%BYA) skal maksimum utgjøre 50 % av tomtearealet.

Tomt 27 har adkomst via SV11.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Veg (felt SV1-13)

- SV1 er offentlig vei (Vei inn fra vest)
- SV2 er offentlig vei (FV17)
- SV3 er privat vei for BE1 (Vei til trafostasjon)
- SV3 er stengt, men kan brukes for tilgang til trafostasjon når forholdene krever det
- SV4 er Fellesvei for BR og BKB7 (Ved forsamlingshus)
- SV5 er felles vei for boliger i område B1 og industri på BKB2
- SV6 er privat avkjørsel for BE1 (Ved trafo)
- SV7 er felles vei for tomt 12,13,14 (Nord-øst på industriområdet)
- SV8 er offentlig vei (Tilgang for tomter langs veien bort til trafo)
- SV9 er felles vei for tomter langs veien (Hovedvei inn fra nord)
- SV10 er privat avkjørsel for BKB4 (Tomt 18)
- SV 11 er offentlig vei (Tilgang for tomter langs veien bort til tomt 27)
- SV 12 er offentlig vei (stikkvei i sør mellom tomt 28 og tomt 29)
- SV13 er felles vei (Stikkvei øst for tomt 28)

### 3.2.2 Gang-/sykkelveg (felt SGS1-SGS5)

- Området skal benyttes til felles gang-/sykkelvei
- SGS1 er gang- og sykkelveg langs SV2
- SGS2 er gang- og sykkelveg langs SV2
- SGS3 er gang- og sykkelveg langs SV8
- SGS4 er gang- og sykkelveg langs SV8 (Ved SPA1)
- SGS5 er gang- og sykkelveg ved BE1
- SGS6 er gang- og sykkelveg mellom tomt 10 og 11.
- SGS7 er gang- og sykkelveg bort til SV5 ved boligtomter på B1.
- SGS8 er gang- og sykkelveg langs SV2
- Gang- og sykkelveg skal skilles fra vei med kantstein

### 3.2.3 Annen veggrunn-grøntareal (felt SVG1-SVG33)

Området benyttes til kantareal, grøft ved vei. Området skal holdes fritt for skog og kratt.

### 3.2.4 Leskur/plattformtak (felt SP1)

Området skal benyttes til leskur ved felt SKH1 og SKH2.

### 3.2.5 Kollektivholdeplass (felt SKH1-2)

Området skal benyttes til kollektivholdeplass langs FV17.

### 3.2.6 Parkering (felt SPA1)

- Området skal benyttes til parkering.
- Minst 12 stk. eller 15 % av parkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil. Minst 3 skal være tilgjengelig for besøkende.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Vegetasjonsskjerm (felt GV)

- Formålet med vegetasjonsskjerm er skjerming mot innsyn, reduksjon av støvflukt, visuell forskjønnning og tilrettelegging for infiltrasjon av overflatevann.
- Trær og busker skal ikke fjernes uten at det bidrar til formålet i kulepunkt 1.
- Terrenget utformes og vedlikeholdes med tanke på best mulig infiltrasjon av overflatevann.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Brann-/eksplosjonsfare (sone H350)

- Området benyttes til lagring av eksplosjonsfarlig gass.
- Sikkerhetssone 25 m fra tank. Det skal ikke foregå aktivitet, settes opp byggverk, lagres ting eller hensettes kjøretøy i sikkerhetssonen.

#### 4.1.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (sone H370)

##### a) HENSYNSSONE FOR LUFTLINJE

- Hensynssone for 24 kV høyspentlinje skal ha en bredde på 12 m.
- Ved arbeid med maskiner med stor rekkevidde nærmere en 6 m fra høyspentlinja skal netteier varsles.
- Det er generelt byggeforbud ut til 6 m fra senterlinje.
- Ved lagring av masser eller utstyr under eller nærmere linja enn 6 m skal nettselskapet alltid kontaktes på forhånd for befaring og avtale om aktuelle sikkerhetstiltak.

##### b) NEDGRAVD KABEL

- Hensynssone for 24 kV nedgravd høyspentkabel skal ha en bredde på 6 m.
- Det er byggeforbud på nedgravd høyspentkabel i en sone med 6 m bredde over kabel.
- Det skal ikke foregå graving i hensynssonen uten at det er godkjent av netteier.
- Området kan brukes til trafikkareal og lager.

##### c) TRAFOSTASJONER

- Sikkerhetssone for 24 kV trafostasjoner er 5 m fra vegg.
- Det skal ikke settes opp byggverk, lagres ting eller hensettes kjøretøy i sikkerhetssone for trafostasjoner.

#### 4.1.3 Frisiktsoner

##### a) Fellesbestemmelser for frisiktsoner

- Frisiktsoner skal holdes ryddet for vegetasjon.
- Frisiktsoner skal holdes fri for snø.
- Lagring av utstyr eller parkering av kjøretøy i frisiktsoner er ikke tillatt.
- Innen sikttekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebanelnivå. I tillegg skal siktelinjen mellom øyepunkt i sekundærveien og kjørebanen (asfalt) i primærvegen være fritt for sikthindringer i hele frisiktsonen.

- b) FV17 – Frisiktsoner langs FV17 er 78\*6 m i alle avkjørsler.
- c) FV760 – Frisiktsone avkjørsel mot industriområdet er 126\*6 m.
- d) Alle interne T-kryss – Frisiktsone 45\*20 m mot venstre og 45\*6 mot høyre sett fra sekundærvei.
- e) Avkjørsler – Avkjørsler til næringseiendommer skal ha frisiktsoner på 54\*4 m.
- f) Gangveg ved gnr/bnr. 63/3 – Frisiktsone mot gangveg skal være 35/44\*4 m med 44 m mot vest.

## 5 Rekkefølgebestemmelser (12-7 nr.10)

---

### 5.1 Før rammetillatelse/byggetillatelse (felt BKB1 og SF1)

Før det gis igangsettingstillatelse på BKB1 og tomt SF1 skal det gjøres forundersøkelser for å fastslå om det er forurenset grunn. Rapport skal følge med byggesøknad.

### 5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB11)

Vei SV8 langs nye tomter på område BKB1 og gang-/sykkelveg langs denne skal etableres før bebyggelse på felt BKB1 tas i bruk.

### 7.5 Rekkefølge i tid (felt SV3)

Gammel avkjørsel på gnr/bnr. 63/19 direkte fra FV17 til trafostasjon stenges fysisk når ny tilgangsvei til trafo er etablert. Det skal være mulig å åpne veien midlertidig ved spesielle behov.

## 6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

*Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.*

*19093 Plankart for Reguleringsplan for Skogmo Industriområde 19.04.2024.pdf*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ CODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ CODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

**GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Overhallsvegen 2141  
7863 OVERHALLA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hofstad

**Telefon:** 417 87 200  
**E-post:** oyvind.hofstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre