

VERDITAKST

Teknisk lager . Skarsteinsdalen, 8480 ANDENES

Gnr 62: Bnr 223, bnr 224
1871 ANDØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
ingeniør Jarle Bergheim Jarle Bergheim
Telefon: 906 42 312
E-post: jarle.bergheim@hotmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør Jarle Bergheim
Postboks 185, 8483 ANDENES
Telefon: 76 14 23 12
Organisasjonsnr: 991 865 616

Dato befaring: 21.06.2022
Utskriftsdato: 23.06.2022
Dato verdisetting: 23.06.2022
Oppdrag nr: 784



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Lagerbygg	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Maskiner og inventar	10
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.4	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	11
5.4	Sammenlignbare priser	12
5.5	Kontantstrømsanalyse	12
5.6	Følsomhetsanalyse	15
6	Andre bilder	16

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>Skarsteinsdalen militærleir ligger ca. 10-12 km sør for Andenes . Avkjøring fra FV 82. Veiforbindelsen fra FV 82 er i dag usikker og litt dårlig da kommunen ikke har overtatt ansvaret for veivedlikehold og brøyting etter at Forsvaret var eier av veien og alle bygninger i Skarsteinsdalen. Brukerne av Skarsteinsdalen besørger vedlikeholdet uten at det finnes formelle avtaler for dette. Om vinteren hender det at veien kan være stengt i flere dager , uten at noen har ansvar for å åpne den.</p> <p>Netto høye under møne er 6,5 m . Helt ute ved raften er netto takhøyde 4, 1 m.</p> <p>Folketallet i kommunen har gått jevnt nedover og stabilisert seg i dag i underkant av 4.600 innbyggere i kommunen , mot ca. 8.500 rundt 1980.</p> <p>I en slik situasjon har det vært liten etableringslyst. De største investorene i dag i "dalen" er fiskecamper med utenlandske eiere. Andøya Space AS eier dessuten en befalsforlegning som brukes ifm kampanjer og 2-3 lagerbygninger. Et firma som driver oppsamling av gamle biler , og noen private lagerbygninger. Bygninger eies også av privatpersoner med bruk til forskjellige formål. I perioder har også tidligere kontoravdelinger vært brukt til overnatting , uten at det har vært formelle bruksendringer.</p> <p>Det er ikke lenger lov til og bo i bygninger i Skarsteinsdalen til privat boligformål , utenom 1 forlegning som i dag eies av 2 utenlandske familier. Overnatting ifm næring er tillatt slik det i dag er tillatt for 2 fiskecamper.</p> <p>Man kan ikke se bort fra at vekslende temperatur og fuktighet kan ha skadet overflater og bygningsdeler. Mange dører er vanskelig å åpne og lukke.</p> <p>Til tross for at de maritime patruljeflyene skal flyttes fra Andenes i løpet av neste år , er det mange som tror på befolkningsøkning når basen for utskyting av satelitter sør for Nordmela kommer i gang om 1-2 år , og det store landbaserte lakseoppdrettet på Kvalnes (Andfjord Salmon) kommer i gang i år , etter foreløpig 3 års byggetid. På begge stedene pågår nå store anleggsarbeider. Lokale bedrifter er i stor grad involvert i begge anleggene.</p> <p>Verdien fastsettes til netto kapitalisert verdi av dagens utleieavtaler + ledige lokaler som kan leies ut. Avhengig av marked kan man legge til en skjønnsmessig verdi av tomtepris. Bygningen har et stort potensiale både bruks- og verdimessig .</p>
Kunde:	EiendomsMegler 1 Nord Norge avd. Narvik Boks 544, 8507 NARVIK. Tlf. 97433108
Formål med taksten:	Taksering av tidligere teknisk lager for forsvaret. Nå brukt for vinterlagring av bobiler , campingvogner og båter.
Egne forutsetninger:	Legger til grunn dagens reelle leieinntekter + beregnet utleie av tilleggsarealer.
Verdi:	Kr. 3 500 000
Dato verdisetting:	23.06.2022
Takstmann:	Jarle Bergheim Tif.: 76 14 23 12 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

ANDENES, 23.06.2022

ingeniør Jarle Bergheim Jarle Bergheim
Takstmann
Telefon: 76 14 23 12

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	21.06.2022		Innhentet	
Infoland.no	21.06.2022		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er bygning som tidligere ble bygget og brukt av Staten ved forsvarsdepartementet inntil alle bygninger ble solgt og avhendet i en periode etter 2005. Var opprinnelig bygget som isolert teknisk lager for flydeler/tilbehør og kontorbygg. Først som et uisolert lager, senere ble vegger og tak isolert. Vegger kledd med stålplater og taket tekket med papp like før bygningen ble solgt første gangen
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Taksten skal vise normal markedsverdi.
Kunde:	EiendomsMegler 1 Nord Norge avd. Narvik Boks 544, 8507 NARVIK. Tlf. 97433108
Revisjoner:	Dato: 21.06.2022 Ny revidert takst
Formålet med oppdraget	Formålet er å vurdere salg.
Takstmannens status og erfaring	Takstmannen har vært takstmann siden ca. 1983 og godkjent for taksering av næringsbygg nesten like lenge
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.06.2022 Jarle Bergheim. Takstmann. Tlf. 906 42 312 Jan Ellingsen. medeier. Tlf. 90017301
Forutsetninger:	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Teknisk lager .
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Privat vei som ingen i dag har påtatt seg ansvar for. Andøya Space AS har kjøpt noen bygninger i Skarsteinsdalen og brøyter når de har behov. Det hender at veien er stengt av og til om vinteren. Vedlikeholdet har vært mangelfullt de siste årene.
Vann	Kommunen har tatt ansvar for drift og vedlikehold , men ikke selve vannforsyningen. Det arbeides med saken.
Avløp	Kommunen har påtatt seg ansvaret for vedlikehold av avløpsanlegget.
Regulering	Regulert ifm. militær leir. Først skulle området reguleres til bolig- og forretningsområde. I dag er bare en tidligere forlegning godkjent til boligformål. Ingen andre kan regne med å få godkjent noen bygning til boligformål.
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel overstyrer til en viss grad tidligere reguleringsplaner. Tidligere Skarsteindalen militærleir er i dag bare forbeholdt næringsvirksomhet.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 2015 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 200 000 Kjøpesummen omhandler gnr 62 bnr. 224 og 223

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1871 ANDØY Gnr: 62 Bnr: 224
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 925 m ² Arealkilde: eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Ellingsen Eiendommer AS
Adresse:	Skarsteinsdalen
Matrikkel:	Kommune: 1871 ANDØY Gnr: 62 Bnr: 223
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 267 m ² Arealkilde: eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Ellingsen Eiendommer AS
Adresse:	Skarsteinsdalen

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Taksten omhandler tomt for bygning og tomt til parkering. Rundt bygningen er stort sett bare kjørevei. Egen tomt med gnr. 62 bnr. 223 , 1267 m2 er avsatt til parkering . Bnr. 224 har ingen tomt utenfor bygningsliv.
Grunnforhold og fundamentering	Bygningen har ikke kjeller. Antar at bygningen er fundamentert på komprimerte masser. Bygningen er fundamentert på betong stripefundamenter og støpt gulv.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Aktuell bygning ligger på et høydedrag med normale solforhold og utsikt.
Miljø og forurensning	Bygningen har ikke noen gang hatt forurensende virksomhet.
Utbyggingspotensiale	Liten mulighet for utbygging på grunnplanet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	I områdene rundt er etablert ny virksomhet i tidligere forlegninger , messebygg, legekontorer , administrasjon , lager og kontorbygg. I dag en forlegning med 2 boenheter , en forlegning med korttidsleie , 2 fiskecamper med utenlandske eiere , oppsamlingsplass for biler , småindustri ol. Asfalterte veier knytter alle bygninger sammen.
Transport og kommunikasjon	Ca. 4-5 km. vei til fylkesveien til Andenes. Total avstand fra Andenes ca. 12 km. Fra Andenes er det 2-3 daglige flyforbindelser til Tromsø og Bodø. Flere daglige bussforbindelser til Risøyhamn og Sortland. Om sommeren har det vært 2 direkte flyruter Andenes - Gardermoen de siste årene.
Parkering	God plass til parkering i hele Skarsteinsdalen. Parkeringsplassen som er avsatt til denne bygningen er ikke opparbeidet.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Type: 1.risiko. Årlig premie: Kr. 18 000. Normal premie beregnet av takstmannen.
Ligningsverdi:	Kr. 2 021 Skal være lik ca. markedsverdi for næringsbygg i Andøy

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lagerbygg

Bygningsdata

Byggeår: 1959

Anvendelse: Utleie



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	1 814	1 738	Stor lagerhall (tidligere teknisk lager) , garasje med egen port ca. 75 m ² , 3 lagerrom , et med port. et lagerrom i tilknytning til hovedhall. 5 kontorer i 1. etg. med toaletter , bad , garderobe og bøttekott. 2-3 egne småe lagerrom og et såkalt teknisk rom (nå lager)
2. etasje	110	90	7 store kontorer , ganger , trapperom toaletter , bad og bøttekott.
Sum bygning:	1 924	1 828	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen fremstår i rimelig god stand i forhold til dagens bruk. Vekslende fuktighet som følge av lite oppvarming kan ha gjort skade på gulvbelegg , vegg og himlingsoverflater , dører har slått seg , fast innredning ol.

Grunn og fundamenter

Antar godt fundamentert på komprimerte masser. Ringmur med utvidet bankett og støpt gulv.

Ytterveggskonstruksjon

Støpte yttervegger som er isolerte etter krav gjeldende fra ca. 1980.

Fasader

Betongveggene er utlektret , isolert 10 cm. og kledd med stålplater.

På alle fasader er montert 3 rekker med "fenderplank". Et lite felt av fenderplankene er skadet.

Utvendige dører og vinduer

Metall ytterdører og vinduer. 3 stk. isolerte leddheiseporter . 2 stk. med bredde 3,9 m og høyde 4,0 m. 1 stk. port med bredde 2,5 m og høyde 2,5 m.

Vinduer , dører og porter er fra 1980- tallet.

Takkonstruksjon

Støpt tak med bærende søyler og dragere.

Taktekking

Tekket med papp like før bygningen ble solgt i 2015.

Innvendige overflater gulv

Betonggulv som er stålglattet , ubehandlet og malt. Laminat og vinylbelegg i tidligere kontorlokaler . Noen gulv i kontordel er oppført tregulv.

Innvendige overflater vegg

Betongvegger i lagerhall , garasje og småe lagerrom. Kontorer og sanitærrom malte plater og malt glassfiberstrie. Systemvegger med gipskledning. Noe flis.

Innvendige overflater himling

Betongtak i lagerhall , garasje og småe lagerrom. Plathimling og nedforet systemhimling for øvrig.

Innvendige dører og vinduer

Finerte innerdører .

Innvendige trapper

2 stk. betongtrapper. 1 stk. tretrapp.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning i opprinnelige kontoravdelinger med kjøkken og spiserom. 2 kjøkkener , enkelt utstyrt.

Baderomsinnredning

Ingen nevneverdig baderomsinnredning.

Sanitær primæranlegg

Kobber røropplegg av ukjent alder. Ved besiktning stod det trykk på ledningsnett til takvarme.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg i selve hallen og deler av kontorrom ble montert på 1980- tallet. Det er uklart om anlegget fungerer i dag . Man kan i alle fall si at det er noe urasjonelt.

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg av eldre utførelse. Belysningen er generelt i orden selv om lysrør og muligens noen armaturer er ute av drift. Elektrisk anlegg må kontrolleres i forhold til ny bruk.

Elektrisk varmeanlegg

Eksisterende varmeanlegg som gjelder vannbåren reflektorvarme i taket i selve hallen er utkoblet . Dette kan f.eks. tilkobles ny luft til vann varmpumpe eller en annen type varmpumpe. Oppvarming i dag for å holde + grader har vært vanlige elektriske varmevifter og luftvarmpumpe.

Ellers i gamle kontorer som har vært delvis i bruk som bolig , har vært vanlig elektrisk oppvarming med varmeplater/vifter.

Nye eiere må vurdere egnet oppvarmingssystem.

Andre forhold:

Standard

God isolert lagerstandard . Holder + grader om vinteren med lite oppvarming. Er bygget iht byggeforskrifter pr. ca. 1980.

Tilstand

Bygningen er i god stand , men belysning , ventilasjon og øvrig teknisk tilstand kan være noe mangelfullt . Det er gjort lite vedlikehold de siste 8 - 10 årene og det er ikke sikkert alt alt teknisk utstyr fungerer. Manglende oppvarming med skiftende fuktighet kan ha gjort skade på oppfanger , belegg , vegg- og himlingsflater og brannvarsling.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

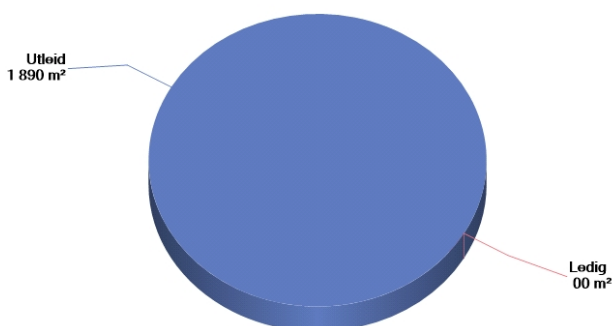
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygg											
-fast utleie											
Ekstern utleie	1. etasje	1500 m ²	280 000	187	1/2022	12/2022	100	187	280 500	1/2023	100
-ledige kontor og lagerlokale											
Ekstern utleie	1. etg. og 2. etg.	390 m ²	117 000	300	1/2022	12/2022	100	300	117 000	1/2023	100
Sum:			397 000						397 500		
Total:			397 000						397 500		

Bransjer/leiekontrakter:

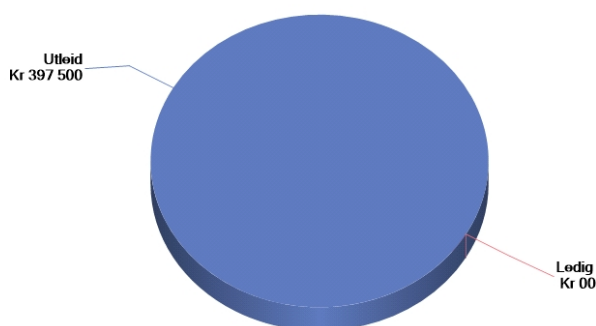
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygg											
-Bobilier ol.											
Ekstern utleie	1. etasje	1500 m ²	280 000	187	1/2022	12/2022	100	187	280 500	1/2023	100
Ekstern utleie	1. etg. og 2. etg.	390 m ²	117 000	300	1/2022	12/2022	100	300	117 000	1/2023	100
Sum:			397 000						397 500		
Total:			397 000						397 500		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Inventar	Det beregnes ikke verdi av inventar utenom hva som hører til den faste bygningen.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse Eiendomsmarkedet på Andenes er generelt stigende.

4.4 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²	
fast utleie	1 500	187	1 500	187	280 500
ledige kontor og lagerlokale	390	300	390	300	117 000
Sum	1 890	397 000	1 890	397 500	

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	397 500
Tap ved ledighet, 5%	19 875
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	18 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	20 000
Administrasjon og regnskap	30 000
Vedlikehold	50 000
Eiendommens inntektsoverskudd	259 625

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		3 192,0 m²
Fradrag:	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		3 192,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	319 200
Verdi tomt:	319 200

5.2 Teknisk verdi

Lagerbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	32 147 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	15 600 000
Sum teknisk verdi – Lagerbygg	16 547 000

Sum teknisk verdi bygninger **16 547 000**

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	1,70 %
Realrente, avrundet:	1,80 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,30 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	259 625
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 259 625) når realrenten er 8,30%	3 128 012
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 128 012
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 130 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
Gjennomsnitt pris pr. m2:															0		

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Teknisk lager . , Skarsteinsdalen, 8480 ANDENES	3 192	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	Lagerbygning som kan leies ut som i dag til vinterlagring av biler og båter uten investeringer. Gjerne i kombinasjon av eget bruk (ledige lokaler) , eller bygningen kan tilpasses produksjonsvirksomhet av forskjellige typer , eller annet lagerformål. Boligen har lav markedsverdi , sammenlignet med teknisk verdi.	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	1,70 %
Realrente, avrundet:	1,80 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,30 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	118 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,30 %		År:	2022
Inflasjon:	1,70 %		Måned:	4
Diskontert rente:	10,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %			
Kostnadsutvikling:	0,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:		

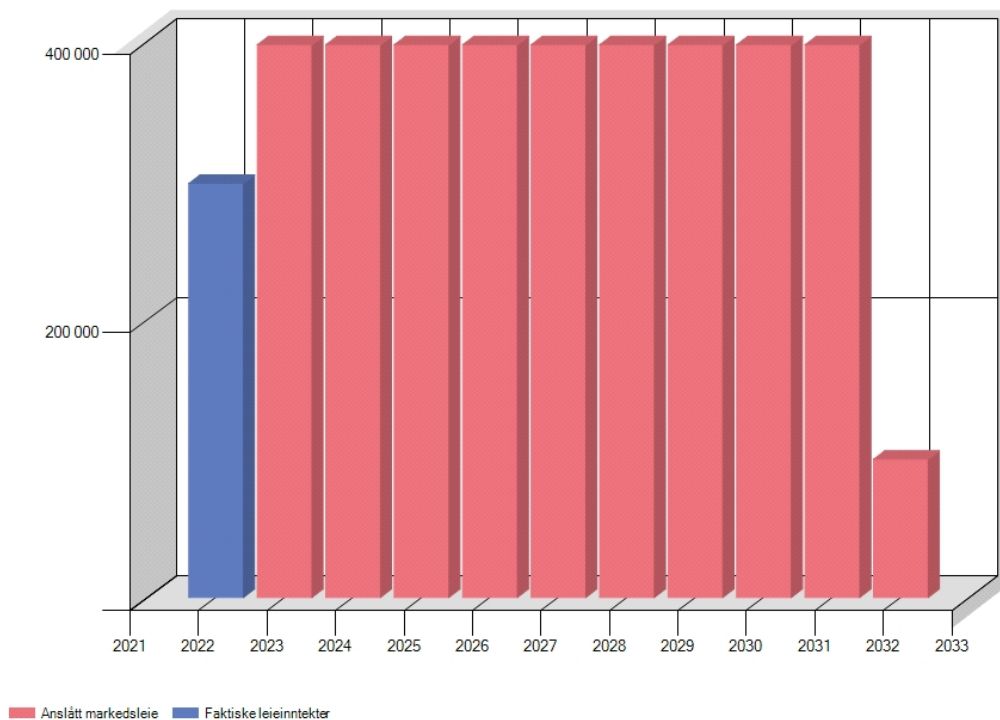
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	297 750	88 500		14 888	194 363	194 363
2023	397 500	118 000		19 875	259 625	236 023
2024	397 500	118 000		19 875	259 625	214 566
2025	397 500	118 000		19 875	259 625	195 060
2026	397 500	118 000		19 875	259 625	177 327
2027	397 500	118 000		19 875	259 625	161 207
2028	397 500	118 000		19 875	259 625	146 552
2029	397 500	118 000		19 875	259 625	133 229
2030	397 500	118 000		19 875	259 625	121 117
2031	397 500	118 000		19 875	259 625	110 106
2032	99 375	29 500		4 969	64 906	25 024
Nåverdi av resultat, sum:						1 714 573

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

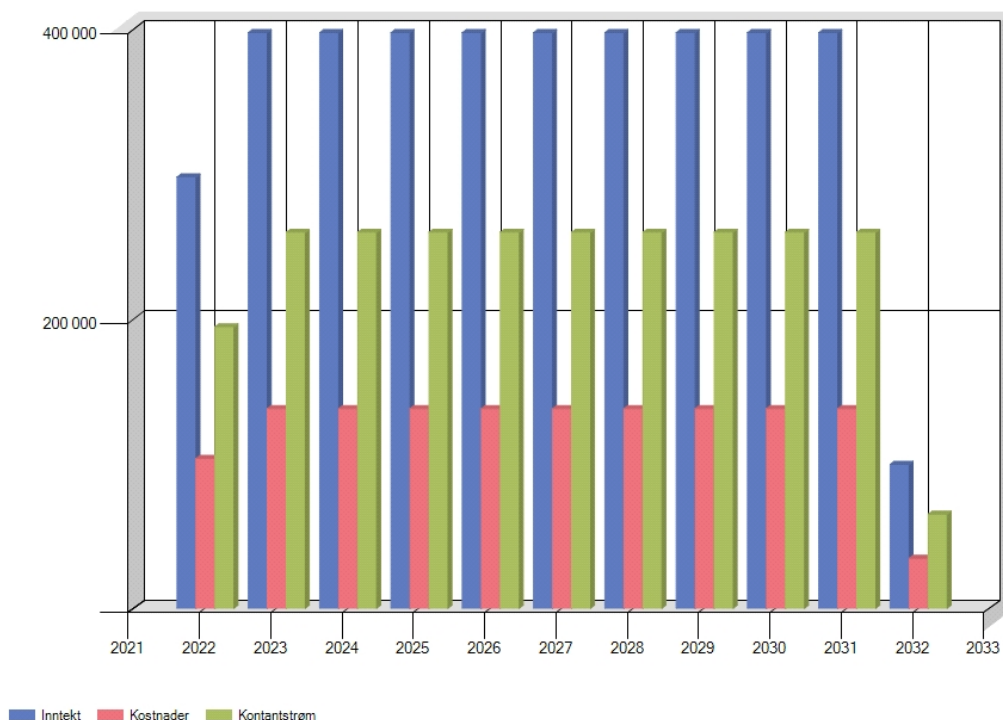
Estimert	Kalkulert
	3 128 012
	1 205 984
1 714 573	2 920 557

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 714 573	2 920 557

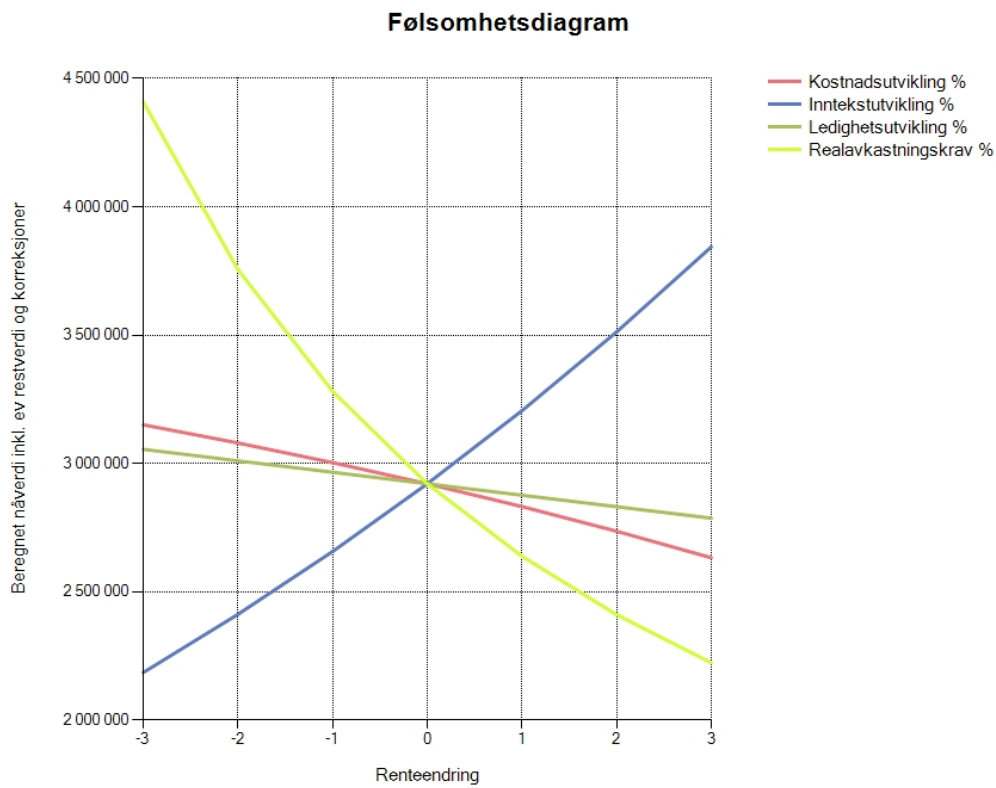
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Rom med port og tidligere varemottak (og vekt)



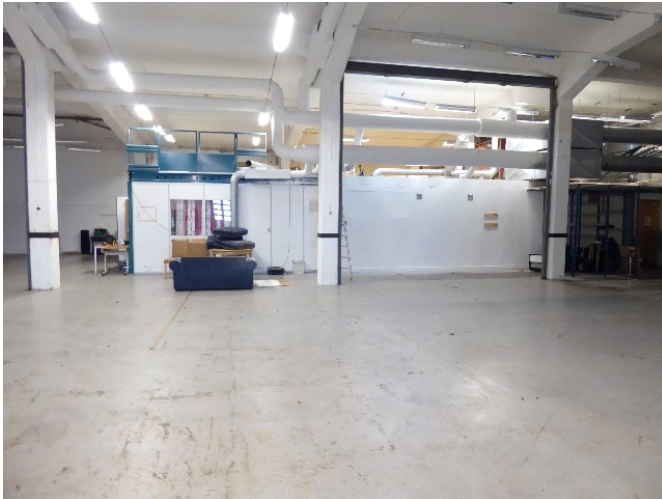
Rom i tilknytning til varemottak og tidligere teknisk lager (nå bil-/båtlager)



Bil/båt lager



Bil/båt lager



Bil/båtlager



Tidligere kjøkken og 6 kontorer



Representativt kontor



Lagerrom i tilknytning til kontorer og garderober/sanitærrom



5 kontorer



Garderober, toaletter , bad og bøttekott.