

# VERDITAKST

## Industriveien 6 og 8, 8516 NARVIK

Gnr 39: Bnr 1212 (snr: 1), bnr 1212 (snr: 2), bnr 1213  
1806 NARVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Takstmann: Mads Parten**

Telefon: 994 99 940

E-post: mads@fokustakst.no

**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK

Fokus Takst AS

**Pb. 629, 8508 NARVIK**

Telefon: 994 99 940

Organisasjonsnr: 914 398 878



Dato befaring: 27.05.2025

Utskriftsdato: 30.06.2025

Dato verdisetting: 29.06.2025

Oppdrag nr: 21571



# 1 Innholdsfortegnelse

---

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 2     | Sammendrag                          | 3  |
| 3     | Introduksjon                        | 5  |
| 3.1   | Informasjon fra kunden              | 5  |
| 3.2   | Generell informasjon                | 5  |
| 3.3   | Beskrivelse av eiendommen           | 7  |
| 3.3.1 | Eiendomsinformasjon                 | 7  |
| 3.3.2 | Matrikkeldata                       | 7  |
| 3.3.3 | Beskrivelse av tomt                 | 8  |
| 3.3.4 | Beskrivelse av områdene rundt       | 8  |
| 3.3.5 | Andre forhold                       | 9  |
| 3.4   | Bygninger på eiendommen             | 9  |
| 3.4.1 | Næringsbygg/bolig                   | 9  |
| 3.4.2 | Næring og boligbygg                 | 12 |
| 4     | Verdigrunnlag                       | 15 |
| 4.1   | Utleiekontrakter og ledige lokaler  | 15 |
| 4.2   | Maskiner og inventar                | 15 |
| 4.3   | Beskrivelse av eiendomsmarkedet     | 15 |
| 4.4   | Demografi, områder, vekst/regresjon | 16 |
| 4.5   | Inntekter/kostnader                 | 16 |
| 5     | Verdisetting                        | 17 |
| 5.1   | Tomteverdi                          | 17 |
| 5.2   | Teknisk verdi                       | 17 |

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommene ligger sentralt i Narvik sentrum i et godt etablert område for næring, bolig og butikker.

Bygningsmassen består av 2 stk næring/boligbygg på egen tomt. Byggene er påbegynt renover og ansees som råbygg pr. i dag og det må påregnes en større oppgradering/oppbygning av eiendommene.

Det foreligger byggesøknad for begge bygg med tegninger og planløsninger men disse er ikke godkjent av kommunen.

Adkomstforhold/veirett til bakgården er ikke avklart.

Enkel adkomst til området.

Bygningene er i 2 etasjer i tillegg til kjeller og loft

I 1 etasje i begge bygg er det tiltenk næringsarealer med kontorer etc. kjellere med boder og lager arealer. 2 etasje og loft med leiligheter.

Byggene er godt egnet til formålet og ligger svært sentrumsnært.

Område har god beliggenhet med hensyn til profilering, adkomst og nærhet til både kontor/butikk og sentrumsfunksjoner.

Det er noe begrenset med parkering i området.

Tomtene er eiet.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien totalt for eiendommene til kr. 6.500.000,-

### Kunde:

D Mathisen Entreprenør AS  
POSTBOKS 626, 8508 NARVIK. Tlf. 90607316

### Formål med taksten:

Taksering av Næringsbygg i Industriveien 6 og 8, 8517 NARVIK, kommune nummer: 1806-39/1212/0/2 og 1806-39/1213

Industrigata 6 er eid av D Mathisen Entreprenør AS og Industrigata 8 av Dagfinn Peder Mathisen.

### Egne forutsetninger:

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.

Opplysninger om påkostninger, oppgraderinger o.l. er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers/leietagers representant.

Når det gjelder skjulte konstruksjoner og bygningsdeler, er takstrapporten utelukkende basert på opplysninger gitt av eier eller dennes representant med mindre det er særskilt henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Det forutsettes i taksten at bruken av lokalene ikke er i strid med bygningsmyndighetenes krav eller offentligrettslige krav.

Areal er målt opp på stedet med laser. Det gjøres obs på at arealer kan avvike og er veiledende ut fra fremlagt dokumentasjon/tegninger og enkle oppmålinger på stedet slik at det anbefales og kontrollere mål for nøyaktighet.

Det er ikke fremlagt kontrakter for bygget da disse pr. i dag står tomme og er dels revet til skallet

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 1212 (snr: 1), bnr 1212 (snr: 2), bnr 1213  
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE  
Adresse: Industriveien 6 og 8, 8516 NARVIK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK  
Telefon: 994 99 940



innvendig. Pågående oppgradering utvendig.

**Verdi:** **Kr. 6 500 000**

**Dato verdisetting:** 29.06.2025

**Takstingeniør:** **Mads Parten Tlf.: 994 99 940**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

NARVIK, 30.06.2025

Takstmann: Mads Parten  
Telefon: 994 99 940

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde           | Dato | Kommentar                                                                                                                       | Status        | Sider |
|--------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Arealoversikt            |      | 2025                                                                                                                            | Innhentet     |       |
| Bruksstillat./ferdigatt. |      |                                                                                                                                 | Ikke fremvist |       |
| Forsikringsavtale        |      |                                                                                                                                 | Ikke fremvist |       |
| Kvitt. off. avgifter     |      | 2025, eiendomskatt.                                                                                                             | Fremvist      |       |
| Situasjonskart           |      | 2025                                                                                                                            | Innhentet     |       |
| Tegninger                |      | Det er fremlagt tegninger og byggesøknad av byggene med løsninger som beskrevet i rapport. Søknad er ikke godkjent av kommunen. | Fremvist      |       |
| Eiendomsverdi.no         |      | 2025                                                                                                                            | Innhentet     |       |
| Eier                     |      | Opplysninger vdr. eiendommen.                                                                                                   | Innhentet     |       |
| Infoland.no              |      | 2025, begge eiendommer                                                                                                          | Fremvist      |       |

### 3.2 Generell informasjon

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivelse av eiendommen</b>          | <p>Eiendommene består av 2 bygningskropper med næring og boligareal fordelt på 2 etasjer samt kjeller og loft.</p> <p>Kjeller med lagerareal og tiltenkte tekniske rom.</p> <p>I forbindelse med kjeller er det garasjeport i Industriveien 8</p> <p>1 etasjer i begge bygg med næringslokaler.</p> <p>2 etasje og loft med tiltenkte leiligheter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b> | <p>Markedsverdi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kunde:</b>                             | <p>D Mathisen Entreprenør AS<br/>POSTBOKS 626, 8508 NARVIK. Tlf. 90607316</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Formålet med oppdraget</b>             | <p>Formålet med oppdraget er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter/kontrakter for og komme frem til en markedsverdi slik bygget og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg av eiendommen.</p> <p>Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne typen eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.</p> <p>Denne rapporten benytter teknisk verdiberegning da det ikke foreligger leiekontrakter og bygget er dels revet/klargjort for oppbygging.</p> <p>Teknisk verdi/markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametere. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.</p> |
| <b>Standarder som legges til grunn</b>    | <p>Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standard" EVS er lagt til grunn for oppdraget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Spesielle krav</b>                     | <p>Det er ikke opplyst om noen spesielle krav for eiendommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 1212 (snr: 1), bnr 1212 (snr: 2), bnr 1213  
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE  
Adresse: Industriveien 6 og 8, 8516 NARVIK

Fokus Takst AS  
Pb. 629, 8508 NARVIK  
Telefon: 994 99 940



**Takstmannens status og erfaring**

Takstforetaket Fokus Takst as er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Takstmann Mads Parten har over 15 års erfaring innenfor taksering av skade, bolig/eiendom og næring.

**Befaring/tilstede:**

Befaringsdato: 27.05.2025

Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

D Mathisen Entreprenør AS. Eier. Tlf. 90607316

**Unntakelser ved inspeksjon**

Fundamentering er ikke synlig og unntatt fra inspeksjon, tak kun observert fra bakkenivå.

**Forutsetninger:**

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.

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.

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.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

|                 |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konsesjonsplikt | Nei.                                                                                                                                                                             |
| Adkomst         | Adkomst direkte fra offentlig/kommunal vei.                                                                                                                                      |
| Vann            | Det er kommunalt vann inn til byggene med vannmåler. Private stikkledninger.                                                                                                     |
| Avløp           | Det er innlagt avløp tilkoblet kommunalt nett, private stikkledninger.                                                                                                           |
| Regulering      | Eiendommene ligger i et område avsatt til næringformål/Industribebyggelse og bolig med jernbane rett inntil eiendommen.<br><br>Regulert område, bolig, næring og sentrumsformål. |
| Kommuneplan     | Nåværende bebyggelse. Det foreligger kommuneplan, denne er ikke innhentet.                                                                                                       |

### 3.3.2 Matrikkeldata

|                   |                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkel:</b> | <b>Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 39 Bnr: 1212 Seksjon: 1</b>                 |
| Eiet/festet:      | Eiet                                                                     |
| Areal:            | 202 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no                          |
| Eierbrøk seksjon: | Eierbrøk: 109/283                                                        |
| Hjemmelshaver:    | D Mathisen Entreprenør AS 1/1                                            |
| Adresse:          | Industriveien 6 , 8517 NARVIK                                            |
| <b>Matrikkel:</b> | <b>Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 39 Bnr: 1212 Seksjon: 2</b>                 |
| Eiet/festet:      | Eiet                                                                     |
| Areal:            | Arealkilde: Tomteareal er oppgitt under seksjon 1 da det er felles tomt. |
| Eierbrøk seksjon: | Eierbrøk: 174/283                                                        |
| Hjemmelshaver:    | D Mathisen Entreprenør AS 1/1                                            |
| Adresse:          | Industriveien 6, 8517 NARVIK                                             |
| <b>Matrikkel:</b> | <b>Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 39 Bnr: 1213</b>                            |
| Eiet/festet:      | Eiet                                                                     |
| Areal:            | 202 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no                          |
| Hjemmelshaver:    | Dagfinn Peder Mathisen 1/1                                               |
| Adresse:          | Industriveien 8, 8517 NARVIK                                             |

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tomtens anvendelse</b>             | <p>Tomten benyttes i dag til dagens bygningsmasse bestående av 2 bygningskropper som henger sammen bestående av kjeller, 1 og 2 etasje samt loft.</p> <p>Tomten er flat og i hovedsak bebygget. Noe ledig areal i bakgården.</p> <p>Tomtene er eiet.</p>                                                                                                                                                       |
| <b>Tomtens form</b>                   | <p>Tomtene er rektangulær og flat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Grunnforhold og fundamentering</b> | <p>Grunnforhold er ikke kjent/vurdert. Antatt stabile masser.</p> <p>Bygningen er fundamentert direkte til mark.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Topografi, utsikt, sol, skygge</b> | <p>Bygningene har gode sol og lysforhold, utsikt over nærområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Miljø og forurensning</b>          | <p>Det drives ingen virksomhet som krever ekstra tiltak mot forurensing pr. i dag.</p> <p>Det foreligger ikke pålegg på eiendommene i følge eier.</p> <p>Ingen grunnforurensing registrert på matrikkel enhetene.</p> <p>Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing.</p> <p>Bygningene ligger i et område med støysone da den ligger like inntil jernbanelinjen.</p> |
| <b>Utnyttelse</b>                     | <p>Tomtene ansees som fullt utnyttet pr. i dag med dagens bygningsmasse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Utbyggingspotensiale</b>           | <p>Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.</p> <p>Tomtene anses pr. i dag som fullt utnyttet.</p>                                                                                                                                                                                                                            |

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Områdene rundt</b>             | <p>Eiendommene ligger sentralt i Narvik sentrum i et godt etablert område for næring, butikker og boliger. Kort vei til offentlige tilbud.</p> <p>Området består av en del næringsbygg og butikker med dagligvare, dekkverksted, entreprenører, kontor og boliger.</p> |
| <b>Transport og kommunikasjon</b> | <p>Det er enkel adkomst til eiendommene med bil.</p> <p>Det er godt med kollektivtransport i området.</p>                                                                                                                                                              |
| <b>Infrastruktur</b>              | <p>Offentlige adkomstveier til området/adressene.</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Parkering</b>                  | <p>Det er kun parkering i gate. Adkomstrett til bakgården er ikke avklart.</p>                                                                                                                                                                                         |

### 3.3.5 Andre forhold

**Skattetakst:** Kr. 1 621 600 År: 2025 Grunnlag for beregning av skatt totalt for alle eiendommene.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg/bolig

#### Bygningsdata



Byggeår: 1954 Kilde: Eier.

Anvendelse: Næring og bolig (butikk/lager/kontor og leiligheter)

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                              |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. etasje    | 124                               | 109                              | Areal fordeler seg på: Tiltent kontor del med sosiale rom og toaletter |
| 2. etasje    | 124                               | 113                              | Areal fordeler seg på: Tiltent leilighet.                              |
| Kjeller      | 123                               | 96                               | Areal fordeler seg på: Lagerareal, boder og trapperom.                 |
| Loft         | 55                                | 51                               | Areal fordeler seg på: Tiltent leilighet.                              |
| Sum bygning: | 426                               | 369                              |                                                                        |

#### Kommentar areal

Det gjøres obs på at arealer kan avvike, de er stedvis oppmålt på stedet med laser og innhentet fra dagens plantegninger. Bygget er og anse som et råbygg innvendig pr. i dag noe som gjør at areal kan avvike ved slutførelse av vegger etc.

Loftsareal har pr. i dag ikke fast gulv.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygningen generelt

Næring/boligbygg med tiltente kontorer i 1 etasje, lagerarealer i kjeller og leiligheter i 2 etasje og loft.

Bygget er revet innvendig, fasader mot jernbanen er under oppbygging.

Bygget ansees pr. i dag som et råbygg og det må påregnes betydelig påkostning for oppbygging av arealer.

Det er ikke opplyst om større feil/mangler eller pålegg for eiendommen.

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 1212 (snr: 1), bnr 1212 (snr: 2), bnr 1213  
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE  
Adresse: Industriveien 6 og 8, 8516 NARVIK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK  
Telefon: 994 99 940



### Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong direkte på mark.

Støpte gulv og ringmur i betong.

- Det er stedvis noe mindre sår/riss i mur.

-Deler av kjeller har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon befaringsdagen.

### Drenering

Drenering i ukjent utførelse.

Det er gravd opp på bygningens bakside og det er synlig isolering mot mur for deler av bygg og grunnmurspapp.

### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i betong og trekonstruksjon fra byggeår.

Bygget er under oppgradering, vegg mot jernbanen er under oppgradering. Vegger mot Industriveien er fra byggeår.

### Fasader

Utvendige fasader av fasadeplater og malt trekledning mot industriveien og vindpapp mot jernbanen.

Fasader er del sunder renovering og må påregnes ferdigstilt, fasade mot industriveien av eldre dato.

### Utvendige dører og porter

Ytterdører av aloksert alu med glassfelt i 1 etasje. balkongdør i loft.

Eldre dører.

### Takkonstruksjon

Saltak av trebjelker og trobord.

-Stedvis missfarve på trobord. Ingen isolering.



Råte i konstruksjon.

### Vinduer

Vinduer i hovedsak med 2 lags glass i teramme av eldre dato.

Det må påregnes bytte av vinduer.

### Taktekking

Taktekking av lakkerte metallplater. Ukjent alder.

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 1212 (snr: 1), bnr 1212 (snr: 2), bnr 1213  
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE  
Adresse: Industriveien 6 og 8, 8516 NARVIK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK  
Telefon: 994 99 940



### **Renner, nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp i metall, snefangere for deler av tak.

### **Innvendige overflater på gulv.**

Støpte gulv i kjeller, 1 og 2 etasje. Trebjelkelag i loft. Det er ikke fast gulv pr. i dag da plater mangler.

### **Innvendige trapper**

Innvendige trapper i betong og malt trevirke.

### **Sanitær primæranlegg**

Det er ingen sanitærinstallasjoner i bygget pr. i dag.

### **Tilførsel vann og avløp**

Det er kommunalt vann og avløp inn til bygget med private stikkledninger.

Vann og avløpsnett i bygget i hovedsak fra byggeår.

Det må påregnes nytt vann og avløp i hele bygningen.

Hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

### **Ventilasjon primæranlegg**

Bygget har ingen ventilasjonsanlegg, kun naturlig ventilasjon og vinduer.

### **Elektrisk primæranlegg**

Bygget har i hovedsak ikke elektrisk anlegg pr. i dag da det er revet. Det er byggestrøm i bygget pr. i dag men forhold rundt dette bør undersøkes.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.



### **Generell terrengbehandling**

Tomten er i hovedsak flat, det er ikke noe system for overvann el. på tomten.

### **Varme generelt**

Bygget har ingen annen oppvarmingskilde enn elektrisk oppvarming pr. i dag.

## Andre forhold:

|                    |                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standard</b>    | Bygningen er revet til skallet og er påbegynt oppbygd/innredet.                                                                |
| <b>Tilstand</b>    | Bygget tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder og er under oppgradering.                              |
| <b>Vedlikehold</b> | Bygningen har vedlikeholdsbehov og det må påregnes større påkostninger for slutførelse av bygg. Bygget er pr. i dag uinnredet. |

## 3.4.2 Næring og boligbygg

### Bygningsdata



Byggeår: 1954 Kilde: Eier.

Anvendelse: Bygget har tiltenkt næringsdel i 1 etasje, bod og lagerareal i kjeller, leilighet i 2 etasje og loft.

### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                                  |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kjeller      | 105                               | 95                               | Areal fodeler seg på: Tiltent bod og lagerareal.                           |
| 1 etasje     | 106                               | 96                               | Areal fordeler seg på: Tiltent kontorareal med sosiale rom, toaletter etc. |
| 2 etasje     | 106                               | 94                               | Areal fordeler seg på: Tiltente leiligheter.                               |
| Loft         | 62                                | 59                               | Areal fordeler seg på: Tiltent leilighet.                                  |
| Sum bygning: | 379                               | 344                              |                                                                            |

### Kommentar areal

Det gjøres obs på at arealer kan avvike, de er stedvis oppmålt på stedet med laser og innhentet fra dagens plantegninger. Bygget er og anse som et råbygg innvendig pr. i dag noe som gjør at areal kan avvike ved slutførelse av vegger etc.

### Konstruksjoner og innvendige forhold:

#### Bygning generelt

Næring/boligbygg med tiltente kontorer i 1 etasje, lagerarealer i kjeller og leiligheter i 2 etasje og loft.

Bygget er revet innvendig, fasader mot jernbanen er under oppbygging.

Bygget ansees pr. i dag som et råbygg og det må påregnes betydelig påkostning for oppbygging av arealer.

Det er etablert ny vindpapp og plater utvendig og det er satt inn nye vinduer i 1 og 2 etasje.

Det er ikke opplyst om større feil/mangler eller pålegg for eiendommen.

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 1212 (snr: 1), bnr 1212 (snr: 2), bnr 1213  
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE  
Adresse: Industriveien 6 og 8, 8516 NARVIK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK  
Telefon: 994 99 940



### **Grunn og fundamenter**

Fundamenter av betong direkte på mark.

Støpte gulv og ringmur i betong.

- Det er stedvis noe mindre sår/riss i mur.

### **Drenering**

Drenering i ukjent utførelse.

Det er gravd opp på bygningens bakside og det er synlig isolering mot mur for deler av bygg og grunnmurspapp.

### **Ytterveggskonstruksjon**

Yttervegger i betong og trekonstruksjon fra byggeår.

Bygget er under oppgradering, vegg mot jernbanen og Industrigata er under oppgradering.

Det er etablert nytt tettesjikt/plater.

### **Fasader**

Det mangler pr. i dag fasade. Vegger er ukled.

Det må påregnes oppbygging av fasade.

### **Takkonstruksjon**

Saltak av trebjelker og trobord.

-Stedvis missfarve på trobord. Ingen isolering.

### **Taktekking**

Taktekking av lakkerte metallplater. Ukjent alder.

### **Renner, nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp i metall, snefangere for deler av tak.

### **Innvendige overflater gulv**

I kjeller og 1 etasje er det betonggulv, i 2 etasje er det betong og noe trebjelkelag, i loft er det enkelt trebjelkelag/tregulv.

### **Ventilasjon primæranlegg**

Det er kun naturlig ventilering eller via vinduer pr. i dag.

### **Sanitær primæranlegg**

Det er ikke sanitærsintallasjoner i bygget pr. i dag.

### **Elektrisk primæranlegg**

Bygget har i hovedsak ikke elektrisk anlegg pr. i dag da det er revet. Det er byggestrøm i bygget pr. i dag men forhold rundt dette bør undersøkes.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

### **Tilførsel vann og avløp**

Det er kommunalt vann og avløp inn til bygget med private stikkledninger.

Vann og avløpsnett i bygget i hovedsak fra byggeår.

Det må påregnes nytt vann og avløp i hele bygningen.

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 1212 (snr: 1), bnr 1212 (snr: 2), bnr 1213  
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE  
Adresse: Industriveien 6 og 8, 8516 NARVIK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK  
Telefon: 994 99 940



### Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat, det er ikke noe system for overvann el. på tomten.

### Andre forhold:

|                    |                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standard</b>    | Bygningen er revet til skallet og er påbegynt oppbygd/innredet. Utvendig er det lagt nye gipsplater og satt inn nye vinduer.   |
| <b>Tilstand</b>    | Bygget tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder og er under oppgradering.                              |
| <b>Vedlikehold</b> | Bygningen har vedlikeholdsbehov og det må påregnes større påkostninger for slutførelse av bygg. Bygget er pr. i dag uinnredet. |

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

| Bygning/areal | Etg. | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|---------------|------|--------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|------------|------------------------------|-------|
| Sum:          |      |        |            |          |                          |                  |       |                     |            |                              |       |
| Total:        |      |        |            |          |                          |                  |       |                     |            |                              |       |

#### Bransjer/leiekontrakter:

| Bygning/bransje | Etg | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|-----------------|-----|--------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|------------|------------------------------|-------|
| Sum:            |     |        |            |          |                          |                  |       |                     |            |                              |       |
| Total:          |     |        |            |          |                          |                  |       |                     |            |                              |       |

### 4.2 Maskiner og inventar

|                           |                                                           |     |   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|-----|---|
| Maskiner                  | Driftstilbehør/maskiner/utstyr er ikke medtatt i taksten. | Kr. |   |
| Sum maskiner og inventar: |                                                           | Kr. | 0 |

### 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kort beskrivelse</b>          | <p>Næring og boligbygg bestående av tidligere kontor og butikklokale med lagerarealer i kjeller. 2 etasjer og loft med tiltenkte leiligheter.</p> <p>Flate eide tomter.</p> <p>Eiendommene har sentral beliggenhet i Narvik sentrum i Narvik kommune.</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Leiepriser utleieobjekter</b> | <p>Det oppnås normalt gode priser/leiepriser for denne typen eiendom i området og distriktet da dette er en sentral lokasjon i Narvik sentrum.</p> <p>Etterspørsel innenfor denne typen eller lignende virksomhet er normalt god.</p> <p>Det er mindre tilgjengelige areal i området.</p> <p>De aktuelle bygningene har enkel adkomst.</p> <p>Sett ut fra at regionen er i svak vekst anser man markedet for denne typen bygninger som normalt god for normalt sentrale områder.</p> |
| <b>Utleiepriser</b>              | <p>Priser/utleiepriser for denne typen eiendom ansees som normalt gode med tanke på de seneste års utvikling i området og distriktet.</p> <p>Det jobbes stadig med nyetableringer i området og regionen er i noe vekst med utvikling av ny næring innenfor allsidige slag og mot de mere sentrale områdene.</p> <p>Ut fra en helhetlig vurdering kan man se en noe økende trend og behov for gode arealer også ut i området og distriktene.</p>                                      |
| <b>Markedsutsikter</b>           | <p>Narvik kommune har noe begrenset areal for utbygg/utvikling av næringseiendom i sentrum og</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

generelt omsettes det lite næringseiendom i området, det jobbes stadig med nyetableringer i området/distriktet.

Det satses stadig på nye næringer både i kommunen og distriktet rundt.

Rentenivået er på et noe høyt nivå men det forventes et noe synkende rentenivå fremover.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et rimelig godt nivå.

Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil kunne være et økende behov for gode næringsareal med strategisk beliggenhet i området/distriktet.

Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og regionen.

## 4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

### Beskrivelse

I Narvik vokste det første industrisamfunnet i Nord-Norge fram byen fram i takt med byggingen av Ofotbanen. Kommunen ligger lengst nord i Nordland. I sør og øst grenser Narvik mot Sverige, i vest mot Hamarøy og Evenes, i nord mot kommunene Skånland, Gratangen og Bardu i Troms fylke. Ballangen og den nordlige delen av Tysfjord kommune ble tillagt Narvik kommune i Kommunereformen. Et område på nordsiden av Ofotfjorden hvor naturreservatet Veggen ligger, ble overført til Evenes kommune i 2001.

Narvik er den viktigste utskipningshavnen av mineralressurser i Norge og Skandinavia. Ofotbanen er også viktig for byens og regionens reiseliv i tillegg til malmtransport og annen godstransport. Kommunen har et allsidig næringsliv, særlig innenfor de tjenesteytende næringer, men også med industri.

Ballangen og østre del av Tysfjord kommune ble i 2019 slått sammen med Narvik kommune.

Befolkning: 21 591 pr 4 kvartal 2024.

Sentralitetsklasse: 4.

## 4.5 Inntekter/kostnader

### Inntekter

| Arealtypen | Kontrakter     |                    | Markedsleie    |                    |
|------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|            | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> |
| Sum        |                |                    |                |                    |

### Inntektsoverskudd

|                                           |        |         |
|-------------------------------------------|--------|---------|
| Inntekter (overført)                      |        |         |
| Tap ved ledighet, %                       |        |         |
| Normale eierkostnader, årlig              |        |         |
| Forsikring stipulert                      | 22 000 |         |
| Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt | 53 514 |         |
| Normal drift                              | 20 000 | 95 514  |
| Eiendommens inntektsoverskudd             |        | -95 514 |

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området/distriktet, og eller erfaringspriser, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området.

Tomtene er eiet.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 404,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 404,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 535 200

Verdi tomt: 1 535 200

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag.

Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene.

I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Næringsbygg/bolig

|                                                                                             |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | 11 070 000       |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 5 100 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg/bolig</b>                                                | <b>5 970 000</b> |

#### Næring og boligbygg

|                                                                                             |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | 10 320 000       |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 4 750 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Næring og boligbygg</b>                                              | <b>5 570 000</b> |

**Sum teknisk verdi bygninger** 11 540 000