



Verditakst

Næringseiendom med tilstandsvurdering
Hamnegata 7, 8480 Andenes, 8480 ANDENES

Gnr 41: Bnr 72
1871 ANDØY KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 25.03.2026

kr 2 700 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	8
3.1 - Eiendommer	9
3.2 - Hovedbygg	10
3.3 - Brygge	14
4 - Verdivurdering	15
4.1 - Inntekter og kostnader	15
4.2 - Kontantstrøm	15
4.3 - Netto kapitalisering	19
4.4 - Teknisk verdi	20
5 - Tilstandsrapport	21
5.1 - Hovedbygg	22
6 - Bilder	34
7 - Forutsetninger	38
8 - Ansvarlig takstingeniør	40
9 - Versjoner av rapporten	41

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Eiendoms- og bygningsbeskrivelse

Hamnegata 7, 8480 Andenes, er en eiendom sentralt i Andenes med tydelig maritim kontekst og nærhet til havnen, infrastruktur via fv. 82 samt kort avstand til Andenes lufthavn. Området preges av virksomheter innen havnelogistikk, sjømat og sjørelatert service, og eiendommen vurderes som egnet for handels- og serviceformål rettet mot både fastboende og sesongbetont turisme. Eiendommen består av et historisk hovedbygg på "Lille Flamberget" som tidligere har vært benyttet til ekspedisjon, posthus og forretning, og i senere år som ungdomsklubb (ca. 300 m²), samt en eldre brygge registrert som "NAUST BÅTHUS SJØBU" (ca. 230 m²).

Oppsummert tilstandsvurdering

Byggets generelle standard er noe redusert med preg av elde/slitasje.

Det er registrert manglende styrt ventilasjon (TG2) og usikkerhet/mangler ved det elektriske anlegget, herunder frakoblet anlegg ved befaring, mangelfull dokumentasjon og enkelte uforsvarlige provisorier (TG2).

Takkonstruksjon og taktekking kunne ikke vurderes grunnet snødekke (TGiU), og loftsrom er ikke befart (TG2). Etasjeskiller i tre har skjevheter og høydeforskjeller (TG2), og ytterfasader i tre har betydelige skader og stedvis råte, inkl. bunnstokk (TG3) – utskifting/utbedring må påregnes.

Innvendige overflater er gjennomgående eldre med slitasje (TG2); kjøkkeninnredning i 2. etasje er teknisk utdatert (TG3). Våtrom har usikker membran/slukløsning og eldre sanitærutstyr (TG2) med anbefaling om overvåking og mulig rehabilitering. Fundament i gråsteinsmur viser sprekker/riss (TG2), drenering antas fra byggeår med overskredet levetid og usikker funksjon (TG2), og takrenner/nedløp har aldriingsslitasje samt utilfredsstillende bortledning ved grunnmur (TG2). Vinduer mangler nødvendig beslag/utførelsesdetaljer (TG2). Ytter- og innerdører har slitasje (TG2). Utvendige trapper var snødekt (TGiU), og innvendig trapp har rekkverksavvik og manglende håndløper (TG2). Brannvarsling er seriekoblede røykvarslere (TG1), men behov for oppgradering av varslingsnivå bør vurderes ut fra bruk.

Leievurdering og kontantstrøm

Det foreligger ingen registrerte leiekontrakter eller spesifiserte leieinntekter i taksten, og kontantstrømmodellen inneholder derfor ikke inntektsparametere. Analysen er satt opp med 10 års horisont, årlig indeks 2 %, risikoangivelser på nivå 3 (markeds/objekt/eiendom/rente), samt 0 i eierkostnader og felleskostnader; exit yield er angitt til 10,5.

Beslutninger bør støttes av gjennomgang av leiekontrakter/leiepotensial og en utvidet teknisk tilstandsanalyse, særlig for tak/loft, drenering/fundament og elektrisk anlegg. Videre undersøkelser og plan for tiltak/vedlikehold anbefales før endelig verddivurdering og markedsføring.

Kunde/revirent

Andøy Kommune
Storgata 68, 8480 ANDENES

Formål med taksten

Formålet ved oppdraget er fastsettelse av markedsverdi av næringseiendommen på takstdato, ved fritt salg.

Egne forutsetninger

- Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
- Verditakster er vesentlig grad basert på fremlagt informasjon, supplert med informasjon ved befarings som nevnt ovenfor.
- Taksten er avholdt i henhold til den takstinstruks som gjelder for takstmenn tilsluttet Norsk Takst.
- Den bygningsmessige beskrivelsen uttrykker bygningens tekniske oppbygging. Det bemerkes at bygningen ikke er kontrollert for skjulte feil og mangler. Rapporten er kun en verditakst med en enkel befarings på eiendommen, hvor grundig tilstandsvurdering ikke er foretatt.
- For eiendommer som skal selges anbefales det generelt å foreta en teknisk tilstandsvurdering.
- Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
- Bygninger forutsettes generelt godkjente.
- Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
- Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon
- Bygningen er oppført i henhold til byggeårets byggeskikk og er dermed ikke nødvendigvis i tråd med dagens krav. Endringer i bruk, elde/ slitasje og utidsmessighet kan over tid føre til skjulte feil og mangler som ikke fremkommer ved visuell befarings.
- Verdikonklusjonen er basert på forutsetningene ovenfor. Beslutninger bør understøttes av nærmere gjennomgang av leiekontrakten og en separat teknisk tilstandsvurdering ved behov.

Verdi

kr 2 700 000

Dato verdsetting

25.03.2026

Befaringsdato

26.02.2026

Tilstede på befaringen

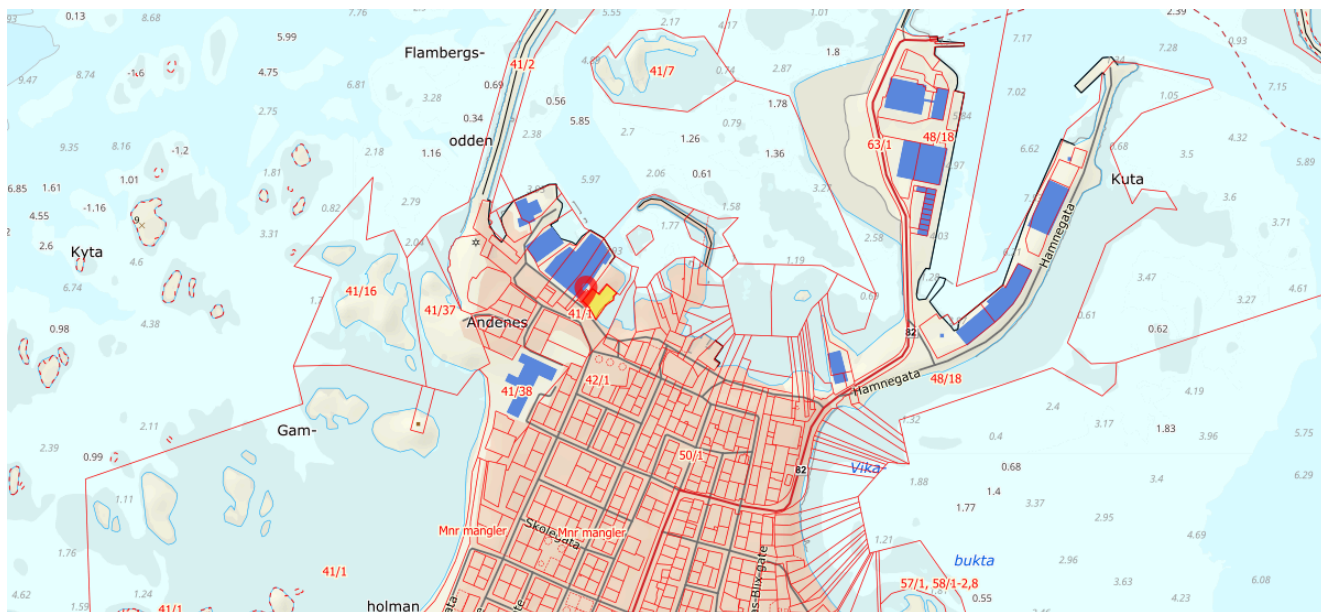
Takstingeniør
Dag Daae Johansen
dag@ttv.as
Tlf. 91536999

25.03.2026



Dag Daae Johansen

(Oppdrag: c80a6651-a8e3-4efd-b352-4993969bf1d4 - version 1)



3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Hamnegata 7 i Andenes er beliggende i sentrum av Andenes, et tettsted kjent for sin maritime historie og aktivitetsmuligheter knyttet til både fiskeri og turisme. Området har en maritim karakter, med nær tilgang til sjøen, noe som gjør det godt egnet for virksomheter knyttet til fiske, skipsfart, og annen sjørelatert industri.

Infrastruktur i nærheten av eiendommen reflekterer dette med flere bedrifter innenfor havnelogistikk, sjømatproduksjon og servicevirksomhet knyttet til maritim aktivitet.

Eiendommen kan derfor være godt egnet for både handelsvirksomhet eller serviceorienterte bedrifter som ønsker å dra nytte av den sentrale beliggenheten og kundetrafikken i sentrum.

Eiendommen er beliggende i næringsområde med god intern beliggenhet i området, og med synlighet samt enkel adkomst og tilgjengelighet.

Nabolaget består i all vesentlighet av næringseiendommer, og dels av boliger.

Nærliggende næringsvirksomheter inkluderer blant annet nasjonale kjeder innen detaljhandel og dagligvare samt lokale aktører innen handel og tjenesteyting.

Disse virksomhetene bidrar til et aktivt og stabilt næringsmiljø og øker områdets attraktivitet som etableringssted for kommersiell drift.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen er strategisk plassert i nærheten av Andenes havn, noe som gir rask tilgang til sjøtransport. Offentlig infrastruktur i området inkluderer gode veiforbindelser gjennom fylkesvei 82 som forbinder Andenes med resten av Andøy og Vesterålen.

Området har godt utviklet infrastruktur, med nærhet til offentlig transport som busser og taxitjenester. I tillegg er Andenes Lufthavn lokalisert i nærheten og spiller en viktig rolle for både lokal og tilreisende trafikk.

Befolkningsgrunnlag

Andenes er den største tettstedet i Andøy kommune, med et befolkningsgrunnlag på cirka 2,700 innbyggere. Befolkningsstrukturen i området er preget av en kombinasjon av fastboende, sesongarbeidere og turister, spesielt i sommersesongen når antall besøkende øker betydelig. Økonomien og sysselsettingen er i stor grad basert på fiskeindustri, offentlige tjenester og turisme.

Avstand til nærliggende områder

- Andenes til Sortland: ca. 100 km
- Andenes til Harstad: ca. 150 km
- Andenes til Svolvær: ca. 220 km
- Andenes til Tromsø: ca. 330 km

Oppsummering

Hamnegata 7 i Andenes er en eiendom med historisk bakgrunn med høy relevans for maritim og sjøbasert virksomhet. Områdets nærhet til havet og en aktiv befolkning gir muligheter for næringsliv rettet mot både fastboende og turister. For bedrifter som vurderer lokalisering i Nord-Norge tilbyr Andenes de nødvendige fasiliteter og logistiske forbindelser for vekst og utvikling. Befolkningsgrunnlaget og nærheten til andre sentrale områder i Vesterålen og Nord-Norge gjør den attraktiv for både lokale og eksterne aktører.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1871 ANDØY	ANDØY KOMMUNE	100,0%
Gårdsnummer	41	Tomteareal	1266.9m ²
Bruksnummer	72		

Totalt tomteareal	1266.9m ²
--------------------------	----------------------

3.2 HOVEDBYGG

Samfunnshus grendehus

Hamnegata 7, 8480 Andenes
8480 ANDENES

BTA	300 m ²
BRA	278 m ²
Byggeår	1890
Kommune	1871
Gårdsnr.	41
Bruksnr.	72



2. ETASJE

BTA	140 m ²	Div. oppholdsrom, kjøkken og gang
BRA	135 m ²	

1. ETASJE

BTA	160 m ²	Diverse oppholdsrom, toalettrom, ganger og bod.
BRA	143 m ²	

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Taktekking:

- Skifertekking. Takrenner i aluminium.

Takkonstruksjon:

- Plassbygget saltakkonstruksjon

Yttervegger:

- Yttervegger i trekonstruksjon, tømmerplank

Bærekonstruksjon:

- Bærende trekonstruksjoner, tømmerplank

Etasjeskillere:

- Trekonstruksjon

Fasade:

- Liggende bordkledning

Vinduer:

- Generelt trevinduer med 2- lags glass

Innvendige vegger:

- Trekonstruksjon

Innvendige overflater

- Himling: generelt panel med behandlede overflater
- Vegger: generelt panel med behandlede overflater'
- Gulv: generelt vinylbelegg og malte plater

Dører:

- Dels innvendige dører med slett overflate, dels furu lettdører
- Hovedinngangsdør i tre med malt overflate, diverse biinngangsdører med trekarmer

Trapper:

- Innvendig tretrapp i malt utførelse mellom etasjene.
- Det er utvendig hovedtrapp i strekkmetall, og tilpasning for rullestolbrukere
- Trapp ved biinngang i 1. etg. i betong
- Rømningstrapp fra 2. etasje i stål

Gulv mot grunnen:

- Ukjent gulv på grunn i kryprom

Fundament:

- Gråsteinsmur

Tekniske installasjoner:

- Det er kobberør på vannopplegg.
- Generelt avløpsrør i plast
- Enkelt avtrekksanlegg
- Elektrisk anlegg er tilpasset dagens formål med hensyn til antall kurser og kapasitet. Flere sikringsskap. Automatsikringer.
- Belysning: Belysning er tilpasset eksisterende bruk av bygningen
- Alarm: seriekoblede varslere

Oppvarming

- Oppvarming ved elektrisitet, dels ved varmepumper (luft/ luft) og dels ved panelovner

Sanitærinstallasjoner:

- Sanitæranlegg, sanitærutstyr og kapasitet er tilpasset eksisterende bruk/behov, og er generelt i noe eldre utførelse.
- Toalettrom med toalett og servant
- Toalettrom med toalett, pissoar og servant
- Bad med toalett, servant og dusjnische

Kjøkken:

- Eldre, enkel kjøkkeninnredning i 2. etasje, bestående av benkeflate med integrert kum, overskap og underskap

Endringer/ fornyelse/ ombygging/ tilbygg

- skiftet vinduer
- ytterdører skiftet
- elektrisk anlegg er generelt fornyet
- diverse innvendige fornyelser/ oppussing

Byggeår

Byggeår ikke bekreftet. Angitt byggeår må ansees som omtrentlig

Beskrivelse av bygning

Historisk bygning, beliggende på "Lille Flamberget", som opprinnelig var en del av væreierens anlegg og har i den forbindelse vært benyttet til ekspedisjon, posthus og forretning. I de senere år har bygningen vært benyttet som ungdomsklubb.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Tomtens form: ca. 1,27 da. som i øst har strandlinje mot sjøen

Regulering og kommuneplan:

- Kommuneplan
 - Arealbruk: Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
 - Planidentifikasjon: 201301
- Reguleringsplan:
 - "Reguleringsplan for Andenes havn"
 - Reguleringsformål: "Offentlig bebyggelse"
 - Planidentifikasjon: 200901
 - Ikrafttredelsesdato: 23.03.2009

Opparbeidelse og infrastruktur

- Adkomst fra kommunal vei

Vann- og avløp

- Vanntilførsel: kommunalt anlegg
- Avløp: det forutsettes tilknytning til kommunalt ledningsnett

El-forsyning

- Tilknyttet offentlig tilførselsnett

Parkering – (antall plasser, utforming (asfaltert/grus), eierforhold (privat, felles, offentlig), plikt til universell utforming).

- Det er noe trafikk- og parkeringsareal på eiendommen, sør for hovedbygg
- For øvrig mulig parkering langs veier i umiddelbar nærhet til eiendommen

Forurensning/fundamentforhold (opplysninger om evt. forurensete masser, radon, grunnvannstand, fjell, flomfare).

- Grunnforurensning: det er ikke registrert grunnforurensning på eiendommen (iht. offentlig register)
- Kulturminner: det er ikke registrert kulturminner på eiendommen (iht. offentlig register)
- Radon: Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Heftelser og servitutter

- Det er av eier ikke fremlagt avtaler, heftelser eller servitutter

Utomhusarealer

- Mindre del av eiendommen er opparbeidet med trafikk- og parkeringsareal
- Resterende del av eiendommen er i all vesentlighet naturtomt, med stedlig vegetasjon

3.3 BRYGGE

Naust båthus sjøbu

Hamnegata 7, 8480 Andenes
8480 ANDENES

BTA	230 m ²
BRA	214 m ²

Kommune	1871
Gårdsnr.	41
Bruksnr.	72



2. ETASJE

BTA	115 m ²	Lager
BRA	107 m ²	

1. ETASJE

BTA	115 m ²	Lager
BRA	107 m ²	

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Bygningstype: Eldre brygge

Fundament / gulv: Tresøyler

Vegger: Yttervegger i uisolert trekonstruksjon med utvendig stående trekledning

Etasjeskiller: uisolerte trekonstruksjoner

Takform: Saltak

Taktekking: Trepanel

Dører: Plassbygde dører i begge etasjer, både i front av bygning, på bakside samt på langside

Overflatebehandling: Utvendig kledning er malt

Beskrivelse av bygning

Eldre brygge, registrert i offentlige register som "NAUST BÅTHUS SJØBU".

4 Verdivurdering

4.1 INNTEKTER OG KOSTNADER

4.1.1 ANDRE INNTEKTER

Beskrivelse	Beløp per år	Fra år	Til år	Inflasjonsjustert
Leieinntekt brygge (estimert av takstmannen)	60 000	2026	2036	Ja
Leieinntekt hovedbygg (estimert av takstmannen)	280 000	2026	2036	Ja
Sum	340 000			

4.1.2 KOSTNADER

Beskrivelse	Beløp per år	Fra år	Til år	Inflasjonsjustert
Årlig eierkost	15 000	2026	2036	Ja
Andre kostnader:				
Avsetning til løpende vedlikehold. Angitt av takstmannen	25 000	2026	2036	Ja
Forsikringspremie (ikke femlagt, estimert av takstmannen)	15 000	2026	2036	Ja
Kommunale avgifter (ikke fremlagt, estimert av takstmannen)	20 000	2026	2036	Ja
Sum	60 000			

4.2 KONTANTSTRØM

4.2.1 INNTEKTER OG KOSTNADER

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Kontraktfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedsleie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre inntekter	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
Sum inntekter	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
Inflasjonsjustert (2%)	340	347	354	361	368	375	383	391	398	406	414
Årlig eierkost	11	15	15	15	15	15	15	15	15	15	4
Andre kostnader	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Sum kostnader	71	75	75	75	75	75	75	75	75	75	64
Inflasjonsjustert (2%)	71	77	78	80	81	83	84	86	88	90	78

Adresse: Hamnegata 7, 8480 Andenes, 8480 ANDENES
Matrikkel: Gnr 41: Bnr 72
Kommune: 1871 ANDØY KOMMUNE



4.2.2 KONTANTSTRØMSANALYSE

Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Som grunnlag for beregningen er det tatt utgangspunkt i forventede leieinntekter ved utleie på kommersielt grunnlag, og forutsatt langsiktige leieavtaler.

Leieinntekt er angitt av takstmannen. Det er ikke fremlagt leiekontrakter.

Ved beregning er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,291 % og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank.

I forbindelse med kontantstrømsbasert verdsettelse av eiendommen er det benyttet risikopåslag for ulike risikokategorier. Disse er vurdert individuelt basert på eiendommens egenskaper, markedsituasjon og teknisk tilstand. Nedenfor følger en begrunnet gjennomgang av de anvendte risikopåslagene.

Markedsrisikoen er vurdert ut fra at eiendommen per i dag 2,50. Fravær av leiekontrakter medfører usikkerhet knyttet til fremtidig kontantstrøm og gjør eiendommen mindre attraktiv for investorer. Det er benyttet en exit yield på 10,5 %, noe som indikerer markedets forventning til høy avkastning for denne eiendom. Dette reflekterer en moderat til høy markedsrisiko, men ikke ekstrem. Det er ikke dokumentert høy omsetningsaktivitet i området, og det foreligger ingen konkrete utviklingsplaner som kan redusere risikoen. På bakgrunn av dette er markedsrisikoen satt til 2,50 %.

Objektrisikoen er vurdert til stort sett lik markedsrisikoen, da bygningsmassen er eldre og står foran betydelige oppgraderingsbehov. Teknisk tilstand er ikke optimal, og det foreligger indikasjoner på svekket kurans. Dette kan påvirke eiendommens evne til å tiltrekke leietakere og generere stabile inntekter. Det er ikke oppgitt spesielle kvaliteter ved bygget som trekker risikoen ned, som fleksibel utforming eller høy energieffektivitet. På denne bakgrunn er objektrisikoen satt til 2,60 %.

Eiendomsrisikoen er vurdert som lav. Eiendommen har meget god beliggenhet og tilfredsstillende adkomstforhold. Det foreligger ingen kjente utfordringer knyttet til reguleringsstatus, naboforhold eller infrastruktur. Det er heller ikke identifisert forhold som begrenser eiendommens bruk eller utviklingspotensial. På bakgrunn av dette er eiendomsrisikoen satt til 1,8 %.

Renterisikoen er satt til 1,5 % da rentenivået har stabilisert seg og rentetoppen antas å være nådd. Det legges til grunn at rentetoppen er nær, og at rentenivået vil stabilisere seg eller falle på sikt.

Risikofri rente	4.29 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	2.50 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	2.60 %		
+ Eiendomsrisiko	1.80 %		
+ Renterisiko	1.50 %		
Nominelt avkastningskrav	12.69 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	10.69 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Inntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (9 mnd)	340	71	269	269
2027	347	77	270	240
2028	354	78	276	217
2029	361	80	281	197
2030	368	81	287	178
2031	375	83	293	161
2032	383	84	298	146
2033	391	86	304	132
2034	398	88	310	119
2035	406	90	317	108
2036 (3 mnd)	414	78	337	102
Sum	4 137	895	3 242	1 868

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	323
Exit yield	10.5%
Nominell terminalverdi	3 077
Nåverdi av terminalverdi	931
+ Nåverdi av kontantstrøm	1 868
Total verdi	2 800

4.2.3 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie

	Nominelt avkastningskrav										
	10,19%	10,69%	11,19%	11,69%	12,19%	12,69%	13,19%	13,69%	14,19%	14,69%	15,19%
-25%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
-20%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
-15%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
-10%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
-5%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
0%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
5%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
10%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
15%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
20%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462
25%	3 215	3 125	3 038	2 955	2 876	2 800	2 726	2 656	2 589	2 524	2 462

4.3 NETTO KAPITALISERING

Risikofri rente	4,29%	Inntekter	kr 340 000
+ Markedsrisiko	2,50%	Kostnader	kr 60 000
+ Objektrisiko	2,60%	Netto	kr 280 000
+ Eiendomsrisiko	1,80%		
+ Renterisiko	1,50%	Verdi	kr 2 619 025
- Inflasjon	2,00%		
= Realavkastningskrav	10,69%		

- 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.
- Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,265 % (17.03.2026) og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. 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.
- Som grunnlag for beregningen er det tatt utgangspunkt i forventede leieinntekter ved utleie på kommersielt grunnlag, og forutsatt langsiktige leieavtaler.
- Det er ikke leieforhold. Leieverdi er vurdert og angitt av takstmannen.
- Bygningen innehar en bygningsteknisk utforming og planløsning som tilsier gode muligheter og fleksible løsninger, som igjen gjør det mulig med flere bruksformål.
- Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

4.4 TEKNISK VERDI

Hovedbygg	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 6 000 000
Teknisk verdi Hovedbygg	5 500 000

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

Brygge	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 800 000
Teknisk verdi Brygge	1 100 000

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

Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	14 400 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 7 800 000
Teknisk verdi alle bygg	6 600 000

Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	1 900 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	8 500 000

5 Tilstandsrapport

HOVEDBYGG

235	Utvendig kledning og overflate	TG3
273	Kjøkkeninnredning	TG3
216	Direkte fundamentering	TG2
217	Drenering	TG2
2341	Vinduer, yttervegger	TG2
2342	Dører, yttervegger	TG2
2442	Dører, innvendig	TG2
246	Kledning og overflate	TG2
251	Frittbærende dekker	TG2
261	Primærkonstruksjon for yttertak	TG2
265	Gesimser, takrenner og nedløp	TG2
281	Innvendige trapper	TG2
282	Utvendige trapper	TG2
31	Sanitær	TG2
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	TG2
356	Installasjoner for oppvarming og kjøling i bygg	TG2
36	Luftbehandling	TG2
40	Elkraftinstallasjoner, generelt	TG2
442	Belysning	TG2
70	Utendørs, generelt	TG2
443	Nødlys	TG1
54	Alarm og signal	TG1
219	Andre deler av grunn og fundamenter	TGiU
262	Taktekking	TGiU

5.1 HOVEDBYGG



Byggeår: 1890

2 - Bygning

21 - Grunn og fundamenter

TG2 216 - Direkte fundamentering

Beskrivelse:

Gråsteinsmur

Vurdering/Avvik:

Synlige sprekker, skjevheter og riss.

Anbefalte tiltak:

- Nærmere kontroll anbefales for å vurdere omfanget av sprekkdannelser.
- Sprekker, riss og overflateskader bør tettes for å redusere risiko for videre utvikling av skader og for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år



TG2 217 - Drenering

Beskrivelse:

- Dreneringssystemet rundt bygningen vurderes å være fra opprinnelig byggeår og har dermed overskredet forventet levetid (typisk 30-60 år).

- Alder tilsier at funksjon og effekt er usikker, og det må påregnes redusert dreneringsevne samt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur. Det er ikke registrert nyere utskiftninger eller oppgraderinger.

Vurdering/Avvik:

- Dreneringen er av eldre dato (>30 år) og nærmer seg forventet levetid, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

- Usikker drenering/tettesjikt gir økt fare for fukt- og vanninntrengning i krypkjeller noe som kan medføre skader på konstruksjoner og inneklima.
- Videre undersøkelser anbefales. Det bør påregnes behov for oppgraving og ny drenering, men usikkert nøyaktig når.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

TGiU 219 - Andre deler av grunn og fundamenter

Beskrivelse:

- Det er kryprom under trebjelkelag i første etasje (uten registrert/ opplyst adkomstmulighet)

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
- Det er registrert inntrengning av oter gjennom ringmur.

Anbefalte tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres. Videre undersøkelser bør utføres for å avdekke eventuelle skjulte skader, da manglende inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden og risiko for uoppdagede fukt- og råteskader i konstruksjonen. Krypkjelleren bør holdes under jevnlig tilsyn, da dette er en risikokonstruksjon med potensiale for skader som kan utvikle seg over tid.
- Krypkjeller må sikres mot inntrengning av skadedyr

Prioritet: Strakstiltak



23 - Yttervegger

234 - Vinduer, dører, porter

TG2 2341 - Vinduer, yttervegger

Beskrivelse:

- Bygningen har generelt malte trevinduer med 2-lags glass.

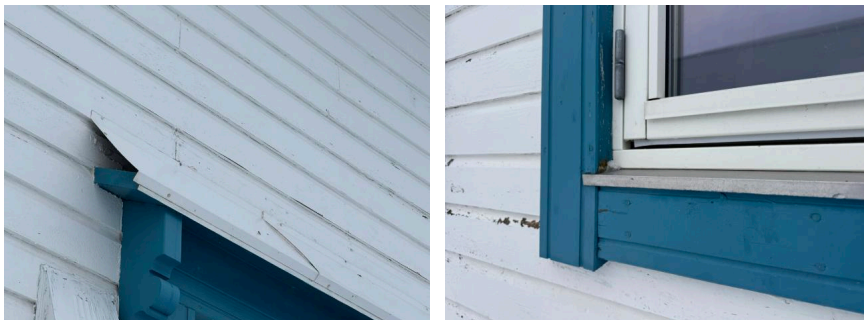
Vurdering/Avvik:

- Manglende beslag (det skal være beslag over og under vinduer).
- Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning.

Anbefalte tiltak:

- Beslag monteres der det er mangler. Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over- og under vindu.)
- Det anbefales etablert åpning/ spalte (5 mm) mellom beslag og omrammingsbord. Konsekvens ved påvist avvik er øket risiko for fuktskader samt øket vedlikeholdsbehov.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



TG2 2342 - Dører, yttervegger

Beskrivelse:

- Bygningen har malte tredører som hovedytterdører og biinngangsdører.

Vurdering/Avvik:

- Dørene viser tegn til mekanisk skade, overflateslitasje og/eller fuktskader.

Anbefalte tiltak:

- Dørene står foran vedlikehold og overflatebehandling, utskiftning av enkelte dører kan ikke utelukkes.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år



TG3 235 - Utvendig kledning og overflate

Beskrivelse:

- Bygningen har fasadekledning av trepanel.

Vurdering/Avvik:

- Det er observert sprekker, avskalling eller misfarging på fasadekledning
- Det er påvist skader i fasadeoverflater.
- Det er registrert stedvise råteskader på bordkledning og bunnstokk

Anbefalte tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og også utskiftning av deler av fasader.

- Nærmere undersøkelser anbefales
- Råteskadde materialer må skiftes.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



24 - Innervegger

244 - Vinduer, dører, foldevegger

TG2 2442 - Dører, innvendig

Beskrivelse:

- Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte dører med glatt overflate

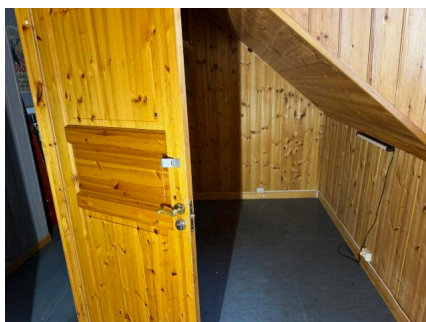
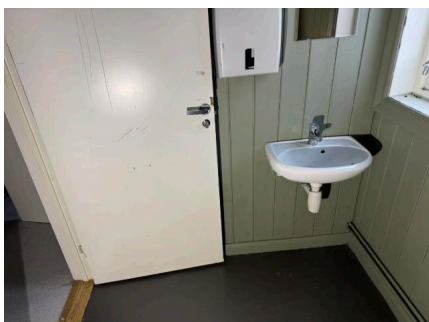
Vurdering/Avvik:

- Dørene viser generelt tegn til overflateslitasje og elde/ utidsmessighet samt stedvis defekter

Anbefalte tiltak:

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med vesentlig slitasje for å sikre god funksjon og estetikk.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



TG2 246 - Kledning og overflate

Beskrivelse:

- Vegger og himlinger er generelt utført med panel med behandlede/ malte overflater, er gjennomgående av eldre alder og preg av slitasje, med enkelte overflater som fremstår utdaterte i material- og fargevalg.
- Gulvflater er generelt utført med vinylbelegg og malte plater bærer preg av bruk og har stedvis synlig slitasje, misfarging og ujevnheter.

Vurdering/Avvik:

- Overflater preges generelt av bruksslitasje, med skader/defekter som gir redusert estetisk standard.
- Overflatebehandling fremstår enkel med begrenset vedlikehold de senere år.
- Bruksmessig funksjon opprettholdt, men estetisk standard vurderes som lav til middels.

Anbefalte tiltak:

- Skadde overflater må forventes utbedret/ fornyet
- Eldre overflater bør forventes fornyet (innen rimelig tid) for å oppnå en normal overflate.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



25 - Dekker

TG2 251 - Frittstående dekker

Beskrivelse:

- Bygningen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.- og 2. etasje
- Bygningen har etasjeskiller som stubbloftskonstruksjon mellom kryprom og 1. etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i gulvflaten.
- Det er ikke adkomst til kryprom for kontroll av stubbloftskonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

- Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskiller anses som normalt ut fra bygningens alder og konstruksjon, og må påregnes som en del av den naturlige utviklingen i eldre bygg – dette er forhold man må akseptere uten at det medfører utbedringstiltak
- Allikevel er det med grunnlag i de stedlige forhold, herunder konstruksjonsmessige registreringer, anbefalt nærmere undersøkelser av etasjeskillet i 1. etasje.
- Forsterkning eller tiltak bør generelt vurderes dersom skjevheter, fjæring og svikt er omfattende.
- Det anbefales etablert adkomst til kryprom for kontroll av stubbloftskonstruksjon

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

26 - Yttertak

TG2 261 - Primærkonstruksjon for yttertak

Beskrivelse:

- Saltakkonstruksjon i tre.

Vurdering/Avvik:

- Loftsrom ikke befart.

Anbefalte tiltak:

- Grunnet redusert mulighet for befarings anbefales det at loftsrom og takkonstruksjon kontrolleres nærmere for å avdekke tilstand

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

TGiU 262 - Taktekking

Beskrivelse:

- Bygningen har skifertak som taktekking.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke mulig å vurdere taktekking på grunn av snødekket takflate.

Anbefalte tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales når forholdene gjør det mulig

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



TG2 265 - Gesimser, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

- Takrennene er utført som utvendige renner i aluminium

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner og nedløp preges av elde/ slitasje og stedvise defekter

Anbefalte tiltak:

- Det må påregnes økt behov for vedlikehold og utskiftingstiltak i årene fremover på grunn av naturlig aldring og slitasje som overskrider opprinnelig forventet levetid.
- Det anbefales regelmessig tilsyn og vedlikehold av renner og nedløp for å forebygge skader som følge av vær, vind og utilstrekkelig avrenning fra tak

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



27 - Fast inventar

TG3 273 - Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Eldre og enkel kjøkkeninnredning i 2. etasje, bestående av benkeflate inkl. kum, over- og underskap.

Vurdering/Avvik:

- Fronter og overflater viser preg av slitasje og skader
- Innredningen har teknisk levetid som er overskredet i forhold til normal brukstid

Anbefalte tiltak:

- Hele innredningen bør vurderes skiftet ut dersom funksjonell levetid er oppbrukt, med tilpasning til dagens krav til HMS og hygiene.

Prioritet: Strakstiltak



28 - Trapper, balkonger, m.m.

TG2 281 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

- Det er en trapp i trekonstruksjoner
- Den har et rekkverk i tre

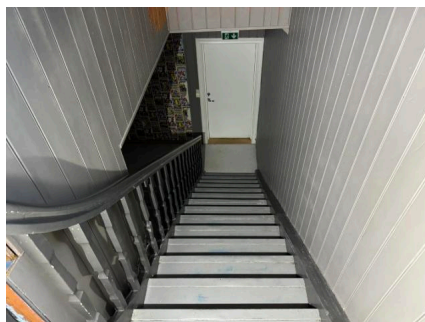
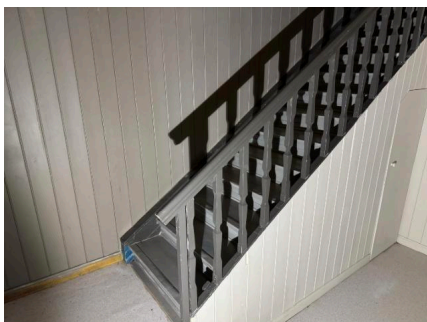
Vurdering/Avvik:

- Det er påvist at høyde og åpninger i rekkverk ikke er i tråd med gjeldende krav for denne trappen.
- Handløper mangler (på vegg).

Anbefalte tiltak:

- Det bør monteres håndløper på vegg og vurdere tiltak for å redusere åpningene i rekkverket, slik at trappen blir sikrere å bruke
- Åpninger er så store at det ut fra sikkerhetsmessige forhold anbefales tiltak for å redusere åpningene

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



TG2 282 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

- Trapp ved hovedinngang i strekkmetall. Rullestoltilpasset løsning.
- Trapp ved biinngang i betong.
- Rømningstrapp fra 2. etasje i stålkonstruksjon.

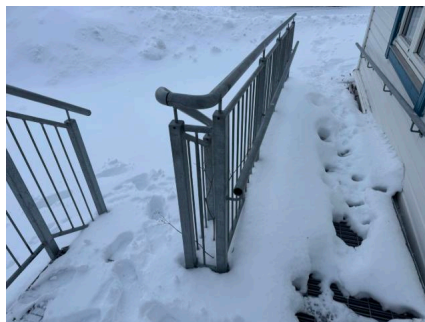
Vurdering/Avvik:

- Snødekkede trapper i 1. etasje umuliggjør fullverdig vurdering. Tilstandsgrad er basert på grunnlag av synlige trapper.

Anbefalte tiltak:

- Nærmere kontroll anbefales ved snøfrie trapper

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



3 - VVS-installasjoner

TG2 31 - Sanitær

Beskrivelse:

- Sanitæranlegg, sanitærutstyr og kapasitet er tilpasset eksisterende bruk/behov/ drift, og er generelt i noe eldre utførelse.
- Toalettrom: toalett og servant
- Toalettrom: toalett, pissoar og servant
- Bad; toalett, servant og dusjnise

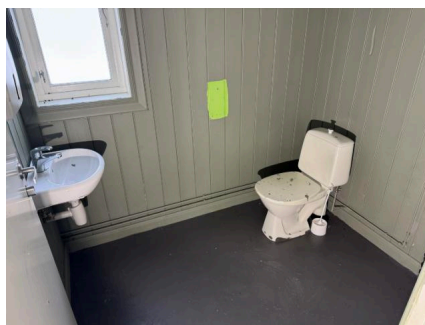
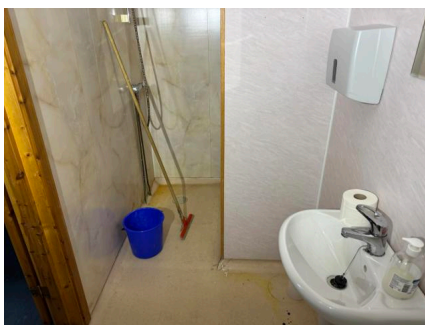
Vurdering/Avvik:

- Badet har eldre sluk og ukjent tettesjikt/membran. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av badet, herunder tettesjikt/membranløsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membranløsning.
- Generelt noe eldre sanitærutstyr.
- Provisorisk rørgjennomføring i våtromsgulv i dusjnise

Anbefalte tiltak:

- Tettesjiktets alder på bad, tilstand, ufagmessige rørgjennomføringer og manglende dokumentasjon gjør at dets tilstand anses som usikker. På grunn av lang brukstid kan det ikke utelukkes at tettesjiktet har svekket funksjon eller skjulte skader. Det anbefales derfor økt overvåking av våtrommets tilstand, særlig med tanke på fuktskader og lekkasjer. Tiltak som rehabilitering eller utskifting av tettesjiktet kan bli nødvendig dersom nye forhold eller skader skulle oppdages.
- Eldre sanitærutstyr bør påregnes skiftet innen rimelig tid.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



TG2 312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

- Innvendige vannledninger er generelt utført med kobberør.

- Bygningen har generelt avløpsrør i plast.

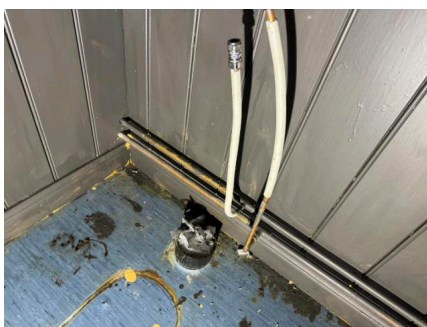
Vurdering/Avvik:

- Innvendige vannrør har passert halvparten av forventet brukstid. Basert på alder anbefales nærmere kontroll.
- Innvendige avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid. Basert på alder anbefales nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak vurderes.
- Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert vannkvalitet.
- Det anbefales regelmessig kontroll og rensing av sluk for å redusere fare for tilstopping.
- Det kan ikke utelukkes behov for utskiftning i nær fremtid

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



35 - Varmepumpe- og kuldeinstallasjoner

TG2 356 - Installasjoner for oppvarming og kjøling i bygg

Beskrivelse:

- Det er installert varmepumpe (lutf/luft)
- Elektrisk oppvarming for øvrig, med panelovner

Vurdering/Avvik:

- Varmepumpens forventede brukstid utløper innen få år

Anbefalte tiltak:

- Jevnlig kontroll av varmepumpe anbefales.
- Utskifting bør påregnes innen rimelig tid.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



TG2 36 - Luftbehandling

Beskrivelse:

- Det er ikke påvist noen form for styrt ventilerings av bygningen.

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsløsning skal tilpasses bruk av bygningen.

Anbefalte tiltak:

- Det bør påregnes utbedring av forholdet slik at ventilasjonsanlegget tilfredsstillende gjeldende krav til luftkvalitet og er tilpasset bygningens bruk

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

4 - Elkraftinstallasjoner

TG2 40 - Elkraftinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:

- Det elektriske anlegget består generelt av åpent ledningsnett, sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater samt stikkontakter, brytere og øvrige installasjoner knyttet til byggets bruk.
- Anlegget fremstår **visuelt** i normal bruksmessig stand, med noen observerte åpenbare mangler på ledninger eller utstyr (lett tilgjengelige deler).
- Strømtilførsel var frakoblet ved befaring og det er ikke utført funksjonstest eller vurdering av kapasitet, kun visuelle observasjoner som ledd i tilstandsvurderingen.

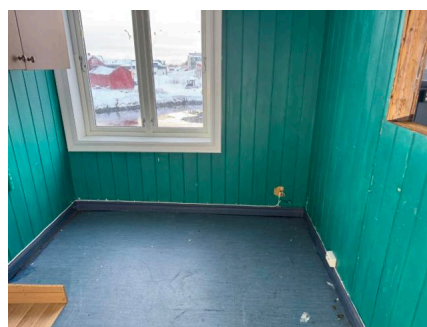
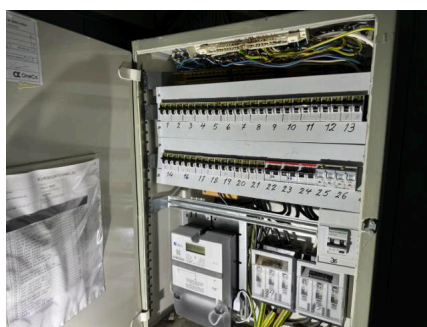
Vurdering/Avvik:

- Dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget er ikke fremlagt eller foreligger bare delvis.
- Det er ikke mulig å bekrefte at alle deler av anlegget er utført eller oppgradert i henhold til gjeldende forskrifter.
- Eldre komponenter/installasjoner ble registrert i sikringskap og fordelinger og oppgraderingshistorikk er ukjent.
- Det ble registrert uprofesjonell provisoriske kobling/manglende sikring som kan innebære sikkerhetsrisiko.
- Alder og utførelse gjør det usikkert om dagens krav til jording og sikkerhetsnivå er ivarettatt

Anbefalte tiltak:

- Det bør påregnes tiltak
- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for en fullstendig kontroll og eventuell tilstandsvurdering. Dette for å sikre at anlegget tilfredsstillende gjeldende forskrifter og er trygt i bruk
- Manglende samsvarserklæringer bør innhentes snarest mulig fra den som har utført elektroarbeidene.
- Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør anlegget gjennomgås og eventuelt oppgraderes i tråd med gjeldende forskriftskrav.
- Oppgraderinger og kontroller må dokumenteres skriftlig og oppbevares som del av byggets FDV-dokumentasjon.

Prioritet: Strakstiltak



44 - Lys

TG2 442 - Belysning

Beskrivelse:

- Belysning av næringsdel er tilpasset tidligere drift av bygningen. Belysningskrav til Lux for den drift som pågår i bygningen er ikke vurdert.

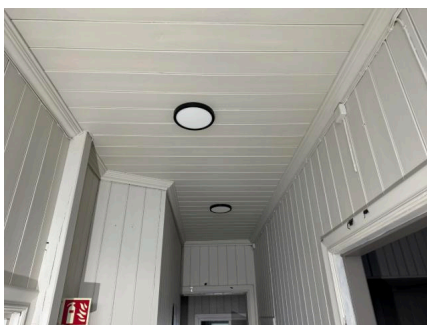
Vurdering/Avvik:

- Belysning skal tilpasses den til enhver tid bruk av bygningen.

Anbefalte tiltak:

Belysning kontrolleres i forhold til krav. Evt. nødvendige tiltak utføres. Påkostninger må påregnes.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



TG1 443 - Nødlis

Beskrivelse:

Ledelys/ nødlis installert.

Vurdering/Avvik:

Det forutsettes tilfredsstillende installasjon. (Det foreligger ikke informasjon om negative avvik).

Anbefalte tiltak:

Det er ikke bekreftet behov for tiltak. Installasjonen må kontrolleres jevnlig mht. funksjonssikkerhet samt evt. behov for oppdateringer.

5 - Ekom og automatisering

TG1 54 - Alarm og signal

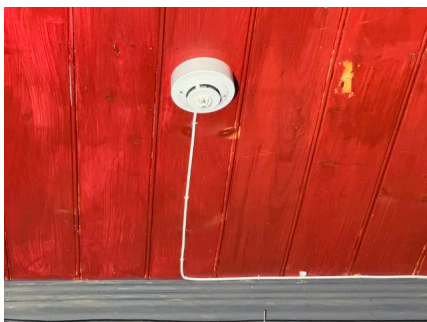
Beskrivelse:

- Intern varsling ved seriekoblede røykvarslere.

Anbefalte tiltak:

- Avhengig av bruk bør varslingsanlegg med direktevarsling til ekstern sentral vurderes

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år



7 - Utendørs

TG2 70 - Utendørs, generelt

Beskrivelse:

- I vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.
- Snødekket terreng umuliggjør nærmere vurdering.

Vurdering/Avvik:

- Det er viktig at terrenget heller riktig i områdene nær grunnmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort fra bygningen. Dette reduserer risikoen for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
- Ideelt sett bør det være god helning vekk fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.

Anbefalte tiltak:

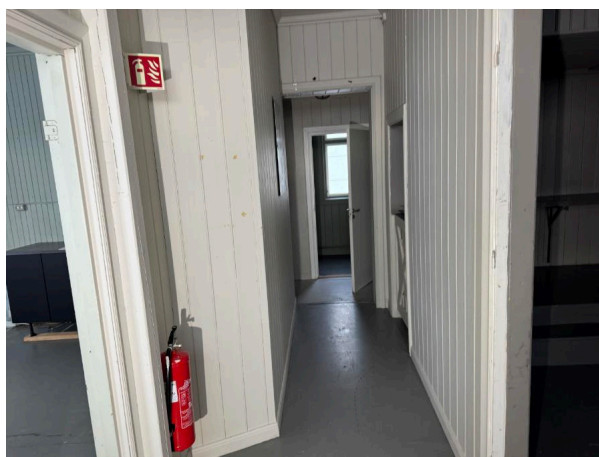
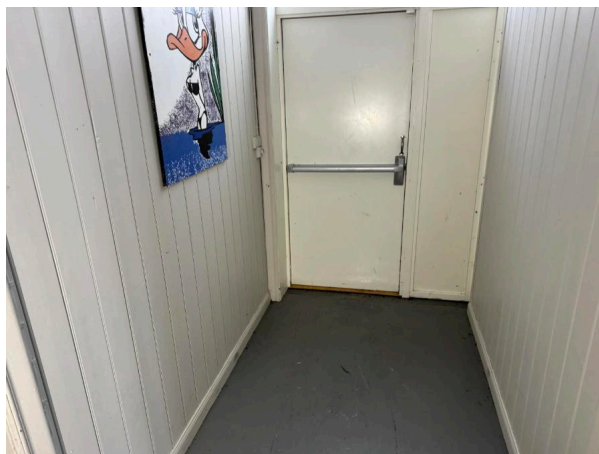
- Det bør vurderes terrengjusteringer dersom det oppstår vannansamling mot bygningen, for å sikre at overflatevann ledes bort fra grunnmuren og redusere risikoen for fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
- Nærmere kontroll anbefales ved snøfritt terreng

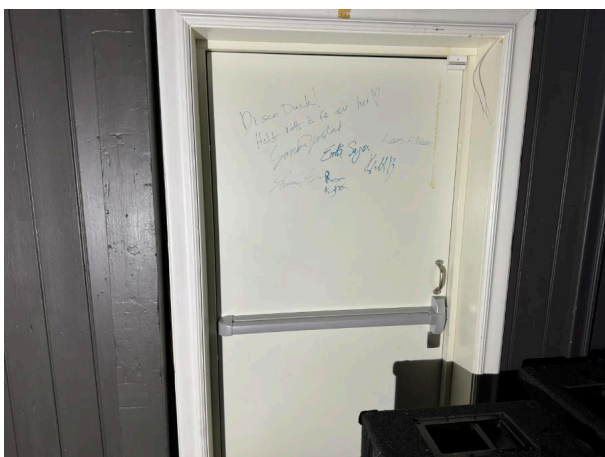
Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

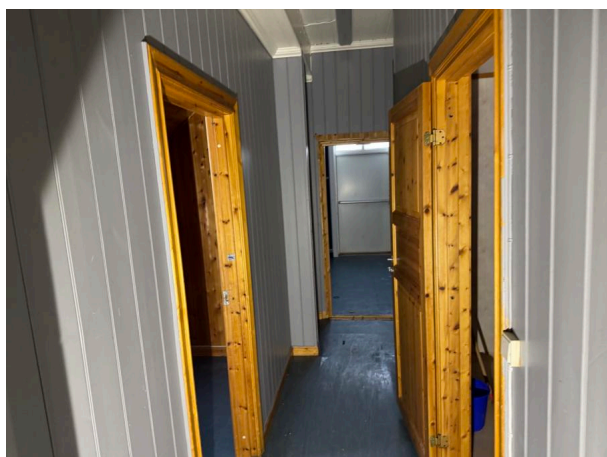


6 Bilder









7 Forutsetninger

Denne rapporten er en kombinert verditakstrapport og tilstandsrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi og tekniske tilstand. Rapporten kan i noen tilfeller inneholde kun en verditakst eller kun en tilstandsrapport.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Tilstandsrapport

Den tekniske tilstanden er vurdert etter prinsippene i Norsk Standard NS 3424, som beskriver hvordan tilstandsanalyser skal gjennomføres og dokumenteres. Dette inkluderer en systematisk registrering av bygningsdeler, vurdering av risiko for unormal forringelse, samt konsekvenser av videre forringelse. Tilstandsgrader (TG 0–3) benyttes for å indikere nivået på nødvendige tiltak.

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG 0–3), hvor TG 0 og TG 1 regnes som "OK", mens TG 2 og TG 3 indikerer behov for tiltak.

Premissene for fastsettelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Typiske symptomer	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen avvik	Ingen tiltak
TG 1	Svake symptomer	Mindre avvik, små skader	Mindre tiltak kan vurderes
TG 2	Middels kraftige symptomer	Større avvik, tydelige skader	Tiltak bør vurderes
TG 3	Kraftige symptomer	Alvorlige avvik, funksjonssvikt	Tiltak må iverksettes

Analysenivåer

NS 3424 skiller mellom tre nivåer for tilstandsanalyse, avhengig av formål og ønsket grundighet:

- Nivå 1: Overordnet, visuell kontroll og enkle målinger. Brukes for grov kartlegging.
- Nivå 2: Mer detaljert, inkluderer gjennomgang av dokumentasjon og grundigere undersøkelser.
- Nivå 3: Spesialundersøkelser, ofte med avanserte målemetoder eller laboratorieprøver.

Denne rapporten er utelukkende på **NIVÅ 1**, med mindre noe annet fremkommer tydelig i rapporten.

Undersøkelsene er basert på stikkprøver av deler av konstruksjonene, f.eks. er ikke alle vinduer kontrollert, men et utvalg av dem.

Kostnadsestimat for utbedringer

Dersom kostnadsestimater for utbedringstiltak er oppgitt i rapporten, må det gjøres oppmerksom på at dette er anslag med betydelig usikkerhetsfaktor. Faktorer som valg av løsning, skjulte avvik som kan oppdages under utbedringsarbeidet, samt markedssvingninger knyttet til material- og arbeidskostnader kan påvirke de faktiske kostnadene. Estimatenes går alltid tilbake på angitt tiltak og angitt standard. De må betraktes som veiledende og ikke bindende.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg, finansiering eller vedlikehold av næringseiendommer.

Spesielle forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Bør generelt kontrolleres ved evt. avhendelse. Eiendommens areal iht Eiendomsdata, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, skylddelingsforretning, situasjonskart og evt. kommunen for evt. ytterligere informasjon vedr. eiendommens grenser, areal og beliggenhet. Bygningene, og dagens utnyttelse og bruk, forutsettes godkjent. Se for området gjeldende planer (reguleringsplaner, kommunedelplaner osv.) for evt. utfyllende informasjon vedr. eiendommens- og områdets status. Regnskap er ikke vurdert, og heller ikke benyttet i forbindelse med utstedelse av taksten.

Iht. eiers opplysninger foreligger det ikke pålegg fra offentlige myndigheter, herunder forutsettes også tilfredsstillende brannsynsrapport. Det er ikke opplyst om spesielle forhold ut over de som evt. er nevnt i taksten.

Miljø og forurensning

Bygningene ansees som tilfredsstillende mht. miljøvennlighet, hensyntatt alder, dette basert på bygningens konstruksjoner og materiell. Takst forutsetter at bygningene eller tomtegrunn ikke inneholder miljøforurensende stoffer.

Grunnforhold og fundamentering

Stabile grunnforhold. Det er iht. eier ikke registrert setninger av bygningsmessig betydning/ konsekvens.

Vernestatus

Det er ikke registrert vernet/fredet bebyggelse på eiendommen (iht. offentlige register).

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen (iht. offentlige register).

8 Ansvarlig takstingeniør

Kortfattet redegjørelse av takstmannens bakgrunn

- Bygningsingeniør fra Trondheim (1987)
- Takstmann fra 1995
- Eier samt daglig - og faglig leder for TakstTeam Vesterålen som er det ledende takstfirma i Hålogaland/ Vesterålen/ Lofoten
- Undertegnede arbeider med et bredt spekter av bistand og rapporter vedr. eiendom og bygningsmessige forhold herunder bl.a. næringseiendommer.

TakstTeam Vesterålen

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Hålogaland/ Vesterålen/ Lofoten, med 7 ansatte hvorav 6 takstmenn. Vi arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker, byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, Uavhengig kontroll, reklamasjonsrapporter og -bistand samt skjønn.

Uavhengighet og habilitet

Før vi påtar oss ethvert oppdrag har vi sjekket vår uavhengighet til partene og funnet dette forhold å være i orden.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	25.03.2026	
