

VERDITAKST

Korshamn Fort 15, 8543 KJELDEBOTN

Gnr 371: Bnr 5 m.fl.

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: 28.11.2025
Utskriftsdato: 16.02.2026
Dato verdisetting: 12.02.2026
Oppdrag nr: 21576



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	9
3.4.2	Næring/lagerbygg/undervisning	15
3.4.3	Kasernebygg	17
4	Verdigrunnlag	21
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	21
4.2	Maskiner og inventar	21
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	21
4.4	Demografi, områder, vekst/regresjon	22
4.5	Inntekter/kostnader	23
5	Verdisetting	24
5.1	Tomteverdi	24
5.2	Teknisk verdi	24
6	Andre bilder	26

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger i Narvik kommune og ligger langs innseilingen til Ofotfjorden ca. 3 km fra Kjeldebotn i et område med spredt bolig, hytte og Landbruksbebyggelse.

Det er ca. 27 km til Ballangen og 72 km til Narvik by.

Bygningene utgjør en del av det som tidligere samlet sett utgjorde Korshamn fort/torpedobatteri og står plassert ved kysten ikke langt unna inngangen til Ofotfjorden på sørlig side av fjorden, 3km vest for Kjeldebotn i Nordland fylke. Kystfortet ble etablert rundt 1941 og ble nedlagt på 1990 tallet.

I senere år har det vært driftet Resturant, catering og noe turistvirksomhet fra eiendommen.

Bygningsmassen består av hovedbygg med restaurant/kafe, storkjøkken og 4 overnattingsrom.

Ett tidligere undervisningsbygg, forlegningsbrakke med overnattingsrom. Torpedobygg/kanonstilling i massivt betong. Kaianlegg, flytebrygge, brønns hus og noe mindre betongbygg.

Adkomst fra Fylkesvei via privat vei.

Byggene er godt egnet til Resturant, turisme, camping ol. Dagens bygningsmasse har oppgraderingsbehov.

Område har skjermet beliggenhet med flott natur.

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:

Ballangen Sjøfarm As
Fornes-e6 92, 8540 BALLANGEN. Tlf. 90524019

Formål med taksten:

Taksering av Næringsbygg i Korshamn Fort 15, 8543 KJELDEBOTN, Kmn: 1806 Gnr: 371 Bnr: 5
Korshamn Fort 15 er eid av Ballangen Sjøfarm As.

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. Deler av bygningsmassen er avstengt. Generelt er det kun hovedhus som er tatt vare på opp gjennom årene. kasernebygg og lager bygg er i dårlig forfatning. Bygg i betong mot sjø er avstengt. Kai mot sjø er i dårlig stand. Det er etablert flytebrygge med langgang som ansees som i god stand.

Verdi: **Kr. 6 500 000**

Dato verdisetting: 12.02.2026

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

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.

NARVIK, 16.02.2026



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt		2025	Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Kvitt. off. avgifter		2025, eiendomskatt.	Fremvist	
Situasjonskart		2025	Innhentet	
Tegninger		Det er fremlagt tegninger på deler av bygningsmassen/hovedbygg.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no		2026	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	
Infoland.no		2025, begge eiendommer	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Eiendommen består at totalt 4 bygg. Det er også et avstengte fjellanlegg.(Støpt igjen, ikke befart/undersøkt)</p> <p>Hovedbygg(Befalsforlegning) med Resturant lokale/kafe, storkjøkken med kjøpe og fryserom, lager og omkleddningsrom, møterom, 4 overnattingsrom m/eget bad. Toaletter og bøttekott. Kryp kjeller under bygg. Romslig veranda ved hovedinngang og mot sjø.</p> <p>Lagerbygg/undervisningsbygg av eldre dato, 2 romslige rom og entre. Dels kjeller/kryp kjeller under bygg.</p> <p>Kaserne/forlegning med soverom, felles toaletter/garderobes. Korridor, kontor. Kjeller med dusj/garderobe, badstu og lagerrom.</p> <p>Torpedobatteri/avstengt armert betongbygg. Bygget direkte på fjell med pilarer til sjø. (Støpt igjen, ikke befart/undersøkt)</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi.
Kunde:	Ballangen Sjøfarm As Fornes-e6 92, 8540 BALLANGEN. Tlf. 90524019
Formålet med oppdraget	<p>Formålet med oppdraget er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter for og komme frem til en markedsverdi slik byggene, eiendommen 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 bygningene har dels større oppgraderingsbehov, deler av bygg og eiendom avstengt.</p> <p>Teknisk verdi/markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametere.</p>

Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.

Standarder som legges til grunn

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

Spesielle krav

Det er ikke opplyst om noen spesielle krav for eiendommen utover det som er nevnt nedenfor:

2007/861229-1/200 FREDNINGSVEDTAK
25.10.2007 RETTIGHETSHAVER: FORSVARSBYGG
ORG.NR: 975950662

Kulturminnesmyndigheten må godkjenne alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme sporene etter Forsvarets virksomhet.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.

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 næringsseiendommer 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: 28.11.2025
Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940
Vegard Aspelund. Ballangen Sjøfarm As. Tlf. 48297212

Unntakelser ved inspeksjon

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

Deler av bygningsmassen er avstengt og i så måte ikke befart/kontrollert eller oppmålt.

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 næringsseiendommer 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 privat vei som pr. i dag driftes og vedlikeholdes av eier. Deler av adkomstvei er på annen grunn og veirett er skriftlig avtalt.
Vann	Det er privat vann fra eget borrehull på eiendommen. Private avløp. Ukjent løsning.(forholdet bør undersøkes.)
Avløp	Det er private avløp og stikkledninger. Det er ikke funnet noe septikanlegg el. og det foreligger lite opplysninger.
Regulering	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Nåværende.
Kommuneplan	Nåværende bebyggelse. LNF-område. Kommuneplanenes arealdel Ballangen 2010-2020 Plan id- 2015101

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 371 Bnr: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	352 000 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Ballangen Sjøfarm As 1/1
Adresse:	Korshamn Fort 15, 8543 KJELDEBOTN
Kommentar:	Tomtegrenser er usikre.
Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 370 Bnr: 222
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	77 900 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Ballangen Sjøfarm As 1/1
Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 370 Bnr: 223
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	18 600 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Ballangen Sjøfarm As
Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 370 Bnr: 213
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	45 000 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Ballangen Sjøfarm As 1/1

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	<p>Tomten er av en betydelig størrelse og består av flere tomter/teiger. Tomten anses i all hovedsak som en naturtomt med naturlig vegetasjon.</p> <p>Det er pr. i dag 4 bygninger på tomten sentrert mot tomtespiss med kai.</p> <p>Det er opparbeidet adkomstvei og parkeringsplass.</p>
Tomtens form	<p>Tomten er rektangulær/oval.</p>
Grunnforhold og fundamentering	<p>Grunnforhold er ikke kjent/vurdert. Antatt stabile masser. Berg i området.</p> <p>Bygningene er fundamentert direkte til mark.</p>
Topografi, utsikt, sol, skygge	<p>Bygningene har gode sol og lysforhold, utsikt over nærområdet og sjø.</p>
Miljø og forurensning	<p>Det drives ingen virksomhet som krever ekstra tiltak mot forurensning pr. i dag.</p> <p>Det foreligger ikke pålegg på eiendommene i følge eier.</p> <p>Det er derimot registrert misstanke om grunnforurensning for mindre del av eiendommen, dette er registrert på matrikkel enheten. Det er ikke spesifisert hva forurensningen gjelder og omfang.</p> <p>Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.</p> <p>Bygningene ligger i et område med spredt boligbebyggelse, hytter og landbruk.</p>
Utnyttelse	<p>Tomtene ansees ikke som fullt utnyttet pr. i dag. Forhold rundt utvidelse/bruk må avklares direkte med Narvik kommune.</p> <p>2007/861229-1/200 FREDNINGSVEDTAK 25.10.2007 RETTIGHETSHAVER: FORSVARSBYGG ORG.NR: 975950662</p> <p>Kulturminnesmyndigheten må godkjenne alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme sporene etter Forsvarets virksomhet.</p> <p>heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.</p>
Utbyggingspotensiale	<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

Områdene rundt	<p>Korshamn fort er et tidligere kystfort og torpedobatteri på sørsiden av Ofotfjorden, fire kilometer vest for Kjeldebotn i Narvik kommune.</p> <p>Området består i hovedsak av spredt bolig og hyttebebyggelse samt landbruk og skog.</p>
Transport og kommunikasjon	<p>Det er enkel adkomst til eiendommene med bil via privat vei.</p> <p>Fylkesvei frem til tomtengrens.</p> <p>Det er ingen kollektivtransport i området.</p>
Infrastruktur	<p>Offentlige adkomstveier tomtengrens. Privat vei fra Fylkesvei og frem til bygningsmassen.</p>
Parkering	<p>Det er godt med parkering på tomten. Adkomstrett ved del av vei er skriftlig avtalt.</p>

3.3.5 Andre forhold

Skattetakst: Kr. 981 000 År: 2025 Grunnlag for beregning av skatt totalt for eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1984 Kilde: Eier.

Anvendelse: Næring, cafe, overnatting, storkjøkken.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	269	254	Areal fordeler seg på: Vindfang/entre, kaferom, selskapslokale, storkjøkken med kjøll/fryserom, kald-lager, toalerrom og garderobe, toaletter for gjester, korridor og 4 overnattingsrom med eget bad. Romslig veranda utenfor hovedinngang og mot sjø.
Sum bygning:	269	254	

Kommentar areal

Det gjøres obs på at arealer kan avvike, de er stedvis oppmålt på stedet med laser og innhentet fra dagens plantegninger. Det er krypkjeller under bygningen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygningen generelt

HOVEDBYGG / BEFALSFORLEGNING

Bygget rommer i dag ett kafelokale, større møte/spiserom, storkjøkken med kjøll/frys, lager og toalett.

Fellestoaletter, bøttekott og del med 4 soverom med egne toaletter.

Romslig veranda på begge sider av bygg.

Krypkjeller under bygningen.

Det er gjort tiltak ved drengproblematikk og fukt i krypkjeller i nyere tid men omfang og hva som er gjort er ikke spesifisert.

Det har vært observert mus i bygget men omfang er ikke kjent.



Grunn og fundamenter

Fundamenter av støpt såle dirkete på gjell/faste masser.

Ringmur i lettbetongstein. Utvendig pusset.

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

-Taknedløp er ikke ført bort fra grunnmur, noe som gjør at vann fra takavrenning blir stående mot mur.



Drenering

Drenering i ukjent utførelse, det er gjort tiltak for del av bygg i nyere tid for drenering av fukt i krypkjeller.

Det er gravd opp på bygningens forside og masser er dels byttet ut.



Takavrenning er ikke ført bort fra mur og fuktbelastning inn mot mur er derfor større enn nødvendig.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Isolasjonsstandard for byggeår.

Vegg mot befalsforlegning/overnattingsrom er bygget opp med brannskillevegg i lettbetongstein, denne er ikke ført helt opp over tak.

Fasader

Utvendige fasader av stående trekledning, felter med liggende kledning under vinduer og røstvegger.

-Kledning har et større vedlikeholdsbehov med sprekker i kledning og avflaket maling. Påbegynt råte flere steder.



Ytterdører og vinduer

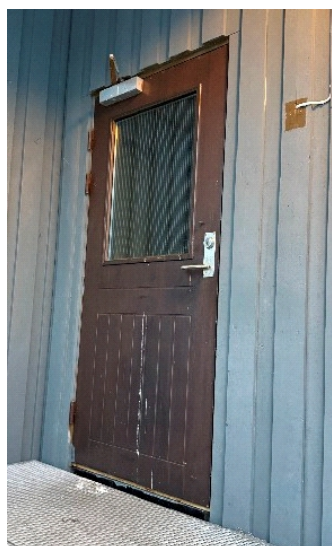
Ytterdører i malt utførelse med glassfelt.

Vinduer i hovedsak med 2 og 3 lags glass i treramme fra byggeår.

I bolig/overnattingsdel er vinduer bytte ti 2021.

Hovedytterdør av nyere dato.

Vinduer fra byggeår har en del naturlig slitasje og er vær slitte utvendig. Dør til bakside er slitt.



Takkonstruksjon

Saltak av tretretakstoler, isolasjonsstandard for byggeår.

-Stedvis missfarve på takstoler og undertak.

Taktekking

Taktekking av lakkerte metallplater.

-Det er stedvis registrert noe missfarve på takstiler og undertak, taktekking bør kontrolleres.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over lyrer.

- Det mangler snøfangere.
- Taknedløp er ikke ført bort fra grunnmur.
- En del rust på beslag.

Innvendige overflater på gulv.

Innvendige overflater i hovedsak av belegg og fliser på gulv.

Malte plater og panel på vegger. Våtromsplater i del av storkjøkken, kjøll og fryserom. Vinyltapet på bad i overnattingsdel.

Himlinger i hovedsak av malte plater og panel.

-Overflater er stedvis slitt og har noe oppgraderingsbehov.

Sanitær primæranlegg

Bygget er utstyrt med 2 toalettrom, 4 bad, 1 til vært soverom, innredet med toalett og dusj.

Bøttekott og vaskerom.

Varmtvannsbereder på ca. 300 L.

Vannrør i hovedsak av kobber og avløp av plast.

Rør installasjoner er i hovedsak fra byggeår.



Vaskerom med bereder.



300 L bereder.



Eksempel bad rom.



Eksempel bad rom



Felles toalett.

Tilførsel vann og avløp

Det er privat vann og avløp til bygget med private stikkledninger.

Vann og avløpsnett i bygget i hovedsak fra byggeår.

Det er etablert pumpehus med borrehull i bakre del av tomt. Pumpehus er i dårlig forfatning og det må påregnes tiltak.

Trykktank og filteranlegg er av nyere dato men nøyaktig alder er ikke kjent.

Det foreligger lite opplysninger vedrørende avløpsløsning, dette bør undersøkes nærmere.

Det er ukjent om det er etablert fettavskiller til storkjøkken.

Det må påregnes utbedringer av pumpehus samt bør forhold rundt avløpsløsning utredes.

Hovedstoppekran plassert i vaskerom.



Pumpehus



Hovedstoppekran. Tidvis drypplekkasje fra kran.



Veggmontert brannslange.

Ventilasjon primæranlegg

Bygget har ingen fungerende ventilasjonsanlegg, kun naturlig ventilasjon og vinduer.

Avtrekk fra storkjøkken.

Elektrisk primæranlegg

Bygget har i hovedsak elektrisk anlegg fra byggeår med hovedskap plassert i bod/teknisk rom ved kjøkken.

Anlegget er med automatsikringer, en del av nyere dato, styring til kjøøl/frys med skrusikringer.

Anlegget er tilpasset byggets bruk og har vært tilstrekkelig, endret bruk kan gjøre at tiltak er nødvendig.

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

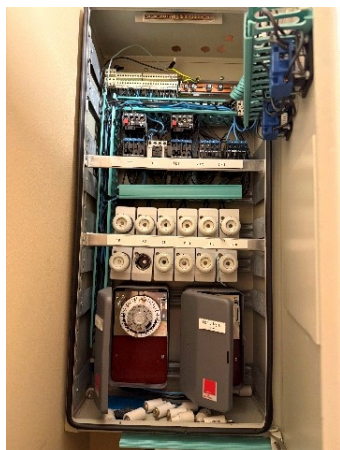
På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

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

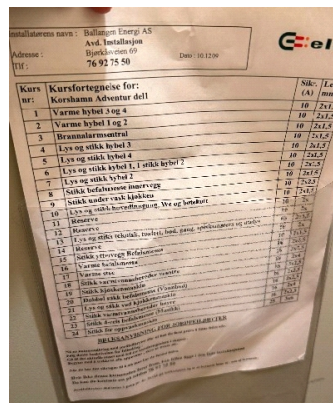


Hovedskap.





Styring og sikringer for kjølfrys.



Kursfortegnelse hovedskap.

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak med naturlig kupert terreng, adkomstveier og parkering, det er ikke noe system for overvann el. på tomten, kun naturlig i terreng.

Varme generelt

Bygget har kun elektrisk oppvarming.

Andre forhold:

Standard

Bygningen er av enkel standard i hovedsak fra byggeår.

Tilstand

Bygget tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder og har vært noe oppgradert opp gjennom årene, nye balkonger i 2010. Kryp kjeller har vært utbedret men ukjent når.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og det må påregnes påkostninger for og ivareta bygningskroppen. Storkjøkken, bad etc er av eldre dato.

3.4.2 Næring/lagerbygg/undervisning

Bygningsdata



Byggeår: 1941 Kilde: 1941-1954, Eier. Byggeår kan avvike.

Anvendelse: Bygget er av enkel/eldre standard og inneholder et tidligere undervisningsrom, 1 siderom og entre. Kjeller/krypkjeller med utvendig adkomst.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1 etasje	106	97	Areal fordeler seg på: Undervisningslokale/lager, entre og lagerrom.
Sum bygning:	106	97	

Kommentar areal

Det gjøres obs på at arealer kan avvike, de er stedvis oppmålt på stedet med laser. Bygget er og anse som og ha et større renoveringsbehov. Kjeller/krypkjeller under bygningen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Skole/undervisningsbygg:

Byggeår: 1941-1954.

Bygget er generelt av eldre dato og i dårlig forfatning, bygget er enkelt vurdert.

Bygningskroppen har et betydelig renoveringsbehov både inn og utvendig.

Fundamenter av betong direkte til mark.

Grunnmur i betong.

Drenering i ukjent utførelse.

Yttervegger i plant/reisverk fra byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker og trobord/plank.

Taktekking av bølgeblikkplater. Ukjent alder.
Takrenner og nedløp i metall.

Vinduer i hovedsak med koblede og 2 lags glass i treramme av eldre dato.

Enkle ytterdører i tre.

Pipe av teglstein.

Innvendige overflater av belegg og malte plater.

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

Det er ikke fungerende sanitærinstallasjoner i bygget pr. i dag.

Det må påregnes nytt vann og avløp til bygningen.

Det er ikke noe system for overvann el. på tomten.

Eldre sikringskap med skrusikringer(strøm avstengt)

Bygget ansees pr. i dag som et totalrenoveringsobjekt både inn og utvendig.

Kjeller er avstengt. Overflater innvendig er dels skadet og betydelig slitt. Bygget er fukt utsatt og det kan ikke utelukkes lekkasje fra tak.

Missfarve på trobord og betydelig med bulker/ujevnheter og rust på taktekking.

Råte i kledning og avflaket maling. Sprekke i mur og fukt i kjeller.

Eldre vinduer med større slitasje. Eldre ytterdører.

Det har vært observert mus i bygget men omfang er ikke kjent.



Undervisningsbygget er i dårlig stand og ansees som et totalreoveringsobjekt.



Eldre sikringskap. Strøm til bygg er avstengt.

Andre forhold:

Standard	Bygningen er i dårlig stand og av svært enkel standard.
Tilstand	Byggets tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder og manglende vedlikehold. Det må påregnes større reovering.
Vedlikehold	Bygningen har ett større oppgradering og vedlikeholdsbehov og det må påregnes større påkostninger både inn og utvendig.

3.4.3 Kasernebygg

Bygningsdata



Byggeår: 1941 Kilde: 1941-1954. Eier. Byggeår kan avvike.

Anvendelse: Kasernebygg med overnattingsrom, toaletter, dusjrom, felleskjøkken og kontor. Korridor og kjeller med dusj, badstu og lager.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	211	194	Areal fordeler seg på: overnattingsrom, toaletter, dusjrom, felleskjøkken og kontor. Korridor og entre.
Kjeller	70	64	Areal fordeler seg på: Kjeller med dusjrom, badstu og lager rom.
Sum bygning:	281	258	

Kommentar areal

Areal er oppmålt på stedet. Areal kan avvike noe og er ca. oppgitt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Forlegningsbrakke:

Antatt byggeår: 1941-1954.

Delvis kjeller, dels krypkjeller. Massivt betongdel på siden med tomt betongrom.

1 etasje er innredet med rom, felles kjøkken, kontor og felles bad/toalettrom.

Del av kjeller er innredet med lagerareal, badstue og dusjrom/garderobe.

Generelt har bygget et større oppgraderingsbehov.

Kjellerdel er betydelig fuktutsatt og har tatt skade av dette. massiv betongdel på siden av bygg er fuktig.

Fundamenter av betong direkte til mark.

Grunnmur i betong.

Drenering i ukjent utførelse.

Yttervegger i plant/reisverk fra byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker og trobord/plank.

Taktekking av metallplater. Ukjent alder.

Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer i hovedsak med 2 lags glass i treramme fra 2011, en del eldre vinduer med koblede glass i hovedsak for kjellerdel.

Enkle ytterdører i tre.

Innvendige overflater av belegg og malte plater.

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

Det er toalettrom og dusjrom i 1 etasje som deles mellom rom.

Felles kjøkken.

I kjeller er det badstue og dusjrom.

Utvendig vann og avløpsledninger inn til bygningen er av ukjent type og alder.

Innvendige vannledninger i hovedsak av kobber av eldre dato.

Avløp av plast og soil.

Det er ikke noe system for overvann el. på tomten.

Eldre sikringsskap med automatsikringer, kursfortegnelse mangler.

Bygget ansees pr. i dag som å ha et større oppgraderings/vedlikeholdsbehov både inn og utvendig.

Krypkjeller under del av bygg.

Overflater i kjellerdel er betydelig slitt og fuktskadet.

Missfarve på trobord.

Stedvis råte i kledning og avflaket maling. Sprekke i mur og fukt i kjeller.

Vinduer og dører har alder og værslitasje, kjellervinduer må byttes.

El-anlegg bør kontrolleres, deler av el-anlegg i kjeller er utsatt for fukt.

Det har vært observert mus i bygget men omfang er ikke kjent.



Felles kjøkken 1 etasje.



Dusjrom 1 etasje.



Eksempel toalettrom.



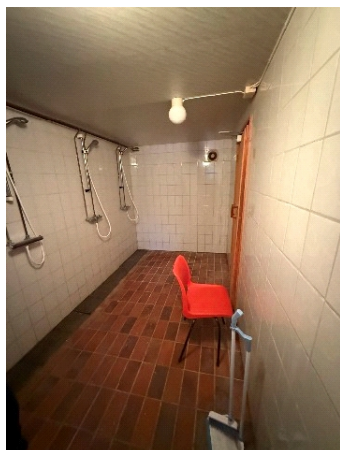
Varmtvansbereder plassert i kjeller.



Sikringskap. kuresfortegelse magler.



Badstu kjeller.



Dusjrom kjeller.

Andre forhold:

Standard

Bygget er av enkel standard ut fra alder og i hovedsak fra byggeår.

Tilstand

Byggets tilstand er normalt påregnelig ut fra alder og at det er manglende vedlikehold de senere år. Bygget har oppgraderingsbehov både inn og utvendig. I kjeller og bunker del som er tilbygd på siden har større fuktproblemer.

Vedlikehold

Bygget har et større renovering/oppgraderingsbehov både inn og utvendig.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

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

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
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

Kort beskrivelse

Korshamn fort er et tidligere kystfort og torpedobatteri på sørsiden av Ofotfjorden, fire kilometer vest for Kjeldebotn i Narvik kommune.

Korshamn fort.

I mellomkrigstiden planla norske myndigheter etablering av kystartilleri på Korshamn, men anlegget var ikke ferdigstilt da Tyskland angrep Norge i 1940.

Under den tyske okkupasjonen ble det bygget et torpedobatteri på Korshamn som en del av forsvaret av fjorden. Den lokale gårdsdriften på stedet opphørte i denne perioden.

Tyskbygd kanonstilling.

Etter 1945 ble anlegget overtatt av Forsvaret og inngikk i Sjøforsvarets kystforsvar.

På 1980-tallet ble Korshamn modernisert med nytt kaianlegg og et fjellanlegg for torpedobatteriet. Fortet ble tatt ut av operativ bruk på 1990-tallet, og anlegget ble deretter disponert av Heimevernet til øvingsformål.

I forbindelse med avviklingen ble deler av anlegget demontert, og i 2000 ble fjellhallen sprengt og tunnelåpningen senere stengt som ledd i militær sikringsarbeid.

Høsten 2006 ble salget av Korshamn fort godkjent og fortet ble etter hvert overført fra Forsvaret til Ballangen kommune og senere drevet som serveringssted av private.

Pr. i dag er det ingen drift i bygningene og de bærer preg av dette. Kaianlegg er i dårlig stand. Det er etablert en moderne flytebrygge ved kaien. Denne benyttes pr i dag av Eier Ballangen sjøfarm samt vei benyttes og driftes av dem. Det er også tiltenk ved et eventuelt salg og benytte flytebrygge og vei mot vedlikehold av vei.

Leiepriser utleieobjekter	<p>Det oppnås normalt begrensede leiepriser for denne typen eiendom i området og distriktet. Normalt vil det være i egen næring eller lignende.</p> <p>Etterspørsel innenfor denne typen eller lignende virksomhet er begrenset men eiendommen må i den sammenheng ansees som en utviklingsmulighet.</p> <p>Det er mindre tilgjengelige areal i området for salg.</p> <p>Området er pr. i dag et populært hytteområde og det er stadig satsning på turisme ol.</p> <p>De aktuelle bygningene har adkomst via privat vei.</p>
Utleiepriser	<p>Priser/utleiepriser for denne typen eiendom ansees som begrenset.</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>
Markedsutsikter	<p>Narvik kommune har noe begrenset areal for utbygg/utvikling av denne typen eiendom i området.</p> <p>Det det jobbes stadig med nyetableringer i området/distriktet innefor reiseliv ol. Eiendommen kan også ansees og har et bruksområde innenfor privat utvikling.</p> <p>Det satses stadig på nye næringer både i kommunen og distriktet rundt.</p> <p>Rentenivået er på et noe høyt nivå men det forventes et noe synkende rentenivå fremover.</p> <p>Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et rimelig godt nivå.</p> <p>Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil kunne være et noe økende behov/etterspørsel for gode og strategiske eiendommer også ute i distriktet.</p> <p>Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og regionen.</p>

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	<p>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.</p> <p>Ballangen og den nordlige delen av Tysfjord kommune ble tillagt Narvik kommune i Kommunereformen.</p> <p>Et område på nordsiden av Ofotfjorden hvor naturreservatet Veggen ligger, ble overført til Evenes kommune i 2001.</p> <p>Ballangen og østre del av Tysfjord kommune ble i 2019 slått sammen med Narvik kommune.</p> <p>Narvik er den viktigste utskipningshavnen av mineralressurser i Norge og Skandinavia.</p> <p>Oftobanen er også viktig for byens og regionens reiseliv i tillegg til malmtransport og annen godstransport.</p> <p>Kommunen har et allsidig næringsliv, særlig innenfor de tjenesteytende næringer, men også med industri i Narvik og Ballangen.</p> <p>Det har de seneste år vært en større satsning på reiseliv med nordlysturisme og fiske.</p> <p>Befolkning: 22 000 pr. 2025.</p>
--------------------	--

Sentralitetsklasse: 4.

Denne eiendommen ligger skjernet til med ca. 1 time og 10 minutter i bil fra Narvik sentrum og Ca. 30 minutter fra Ballangen sentrum.

Flott turterreng i området og med umiddelbar nærhet til sjø.

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
		Pris/år		Markedsleie pr år
Sum				

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)				
Tap ved ledighet, %				
Normale eierkostnader, årlig				
Forsikring stipulert			28 000	
Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt			15 000	
Normal drift			30 000	
Vann/avløp(stipulert)			18 000	91 000
Eiendommens inntektsoverskudd				-91 000

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: **493 500,0 m²**

Sum areal: **493 500,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **12 337 500**

Verdi tomt: **12 337 500**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilnærmet tilsvarende bygg i dag, da ut fra normal byggeskikk.

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 eiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	8 890 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 220 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	5 670 000

Næring/lagerbygg/undervisning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 910 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 090 000
Sum teknisk verdi – Næring/lagerbygg/undervisning	820 000

Kasernebygg

Matrikkel: Gnr 371: Bnr 5 m.fl.
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE
Adresse: Korshamn Fort 15, 8543 KJELDEBOTN

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



Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 030 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 800 000	
Sum teknisk verdi – Kasernebygg		4 230 000
<hr/>		
Sum teknisk verdi bygninger		10 720 000

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Kanonstilling.

Massivt armet betongkonstruksjon fundamentert direkte til berg og pilarer til berg/sjø.

Bygget er avstengt og murt igjen.



Moderne flytebrygge etablert ved siden av kai.



Landgang.



Kaianlegg, ukjent alder, fundamentet av trepilarer til sjø, dekke av betong for del av kai og gangbru til land.

Matrikkel: Gnr 371: Bnr 5 m.fl.
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE
Adresse: Korshamn Fort 15, 8543 KJELDEBOTN

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

