

VERDITAKST

Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFLOSS

Gnr 53: Bnr 400

5418 MÅLSELV KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Ingeniør Per A. Opshaug

Telefon: 926 13 029

E-post: post@ofotentakst.net

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13

Organisasjonsnr: 957 701 752

OFOTEN TAKSTFORRETNING

Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Dato befaring: 17.10.2025

Utskriftsdato: 01.11.2025

Dato verdisetting: 01.11.2025

Oppdrag nr: 20250064



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næringsbygg	7
3.5	Utvendige forhold	8
4	Verdigrunnlag	13
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
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
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	18
5.5	Følsomhetsanalyse	20
6	Andre bilder	21

Vedlegg:

Eiendomsverdi.no Ant. sider: 5

Gårdskart Ant. sider: 1

Plantegninger / plan sokkel, 1 etasje og 2 etasje Ant. sider: 3

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Kunde: Selskap 53 / 400 As
Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFOSS. Tlf. 468 39 409

Formål med taksten: Markedsverdi av Gnr. 55, Bnr. 400.


Verdi: **Kr. 20 800 000**

Dato verdisetting: 01.11.2025

Takstingeniør: **Per A. Opshaug Tlf.: 926 13 029**

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, 01.11.2025



Ingeniør Per A. Opshaug
Takstmann NT
Telefon: 926 13 029

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Gårdskart	20.10.2025		Innhentet	1
Forsikringsavtale	20.10.2025	Lvert mail	Fremvist	1
Leietakere, Næringsshagen	20.08.2025	Lvert mail	Fremvist	2
Leieavtaler. Leieinntekter	01.01.2025	Lvert mail	Fremvist	3
Plantegninger / plan sokkel, 1 etasje og 2 etasje		Lvert mail	Fremvist	3
Plantegning / del av brannplan sokkel.		Lvert mail	Fremvist	1
Årsregnskap 2024		Lvert mail	Fremvist	8
Kom.avgifter		Lvert mail	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	20.10.2025		Innhentet	5

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Opprinnelig Siva bygg. Eiendommen består av et næringsbygg i 2 etasjer, sokkel og takoppbygg.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi
Kunde:	Selskap 53 / 400 As Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFOSS. Tlf. 468 39 409
Formålet med oppdraget	Salg.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.10.2025 Henrik Stangnes. Daglig leder. dagligleder@polarbadet.no. Tlf. 468 39 409 Stig Ketil Ryeng. Driftsleder. Tlf. 995 03 686 Per A. Opshaug. Takstmann NT. Tlf. 926 13 029
Beliggenhet	Beliggende på Rustahøgda ca. 2 km. fra Andselv sentrum. Ca. 3 km. til Bardufoss flyplass. Etablert område med næringsbygg, hotell, skoler, idrettsareal og badeland.
Påkostninger / Vedlikehold	El.kjele oppgradert i 2025. Led-lys fastmontert i samtlige rom 2024-2025. 2 el-bil ladere 2022.
Gjenstående arbeider / Manglende vedlikehold	Noe slitte utvendige overflater.
Driftstilbehør	Driftstilbehør er ikke medtatt i taksten.

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 enkelte 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	Ikke konsesjonspliktig eiendom
Adkomst	Grei adkomst / lett tilgjengelig. Eiendommen ligger til offentlig vei / gate.
Vann	Offentlig vann
Avløp	Offentlig avløp
Regulering	Strøket er regulert til nærig, kontor, tjeneste i tiden. Opplyst av Målselv kommune.
Kommuneplan	Ja. Idrettsanlegg, arealformål på kommuneplan. Opplyst av Målselv kommune.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5418 MÅLSELV Gnr: 53 Bnr: 400
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 936 m ² Arealkilde: Ref. Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Selskap 53 / 400 As
Adresse:	Ole Reistads vei 37, 9325 Bardufoss

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomta er opparbeidet med parkeringsareal for ca. 60 biler. Div. motorvarmebokser. 2 stk. el-bil ladere. Trafo plassert på tomta. Bepplantet med prydbusker, plen. Belegningsstein foran inngangsparti m/ varmekabel. Asfalterte biloppstillingsplasser og veier.
Tomtens form	Lett skrånede tomt. Lett tilgjengelig.
Grunnforhold og fundamentering	Betong på fjell.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Solrik tomt. Utsikt mot Istindan og Rustafjellet mot Heggelia.
Miljø og forurensning	Ingen forurensning.
Utbyggingspotensiale	Begrenset utbyggingspotensiale.
Spesielle forhold	Det opplyses at det ikke er noe skjulte feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Ligger på et høydedrag i etablert nærings og idrettsanlegg. Ca. 10 km til Målselv Fjellandsby.
Transport og kommunikasjon	Gode transport og kommunikasjonsområder.
Infrastruktur	Nært Bardufoss flystasjon og Andselv sentrum. Eiendommen ligger nær E 6.
Parkering	Parkeringsareal for ca. 60 biler på tomta. Div. motorvarmebokser.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: Bygningsnummer: 20524553. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 70 086 895. Årlig premie: Kr. 51 814. Herav naturskade Arlig premie. Kr. 5 722,-.
--------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1999 Kilde: Oppgitt.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Sokkeletasje	517	427	Vindfang / gang / vrangleareal, korridor, 5 kontorer, bad med dusj wc / servant, møterom, herretoalett med wc / pissoar / servant, dametoalett med 2 wc / servant, 5 kontorer, arkivrom, heis, 2 tavleskap, mellomgang, klasserom, driftskontor, lager / arkiv, lagerrom, vaskerom med skyllekar, datarom, tavlerom, teknisk rom.
1. etasje	803	755	Vindfang, inngangsparti / fellesareal / trapperom, auditorium, korridor / ekspedisjon, 11 kontorer, 2 barnevernkontorer, arkivrom, mellomgang, 2 møterom, kjøkken / spiserom. lagerrom, dametoalett med 2 wc / servant, herretoalett med wc / pissoar / servant, lagerrom. 2 tavleskap, heis, kjøkken, handikaptalett med servant, lagerrom med utslagsvask, korridor, 5 kontorer, 1 møterom. Dør fra korridor ut til spiraltrapp / rømningsvei.
2. etasje	739	695	Gang / resepsjon / korridor, bøttekott med utslagsvask, handikaptalett med servant, møterom. kjøkken, 6 kontorer, prøverom, dametoalett med 2 wc / servant, herretoalett med 2 wc / pissoar / servant, 2 tavleskap, IT-rom, heis. trapperom til ventilasjonsrom, 2 korridorer, 2 møterom, 13 kontorer, kopirom. Dør fra korridor ut til spiraltrapp / rømningsvei
Takoppbygg	62	54	Ventilasjonsrom
Sum bygning:	2 121	1 931	

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Ingen krypkjeller.

Overbygd inngangsparti.



Drenering

Drenering fra byggets opprinnelse

Grunn og fundamenter

Betong på fjell.

Gulv sokkeletasje av betong.

Grunnmurskonstruksjon

Betong.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverkvegger / betong. Normal isolasjons standard for byggeåret.

Fasader

Utvendige vegger m/ stående panel, fasadeplater.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Noe slitte utvendige overflater.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer 3- lags isolerglass.

Inngangsdør m/ side felt / vindu i 1 etasje av av metall m/ glass.

Inngangsdør m/ side felt / vindu i sokkeletasje av metall m/ glass.

Takkonstruksjon

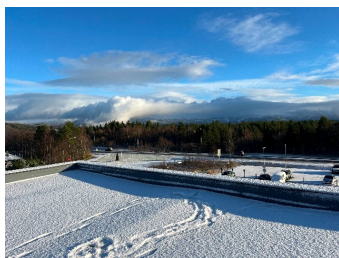
Tretakkonstruksjon. Normal isolasjonsstandard for byggeåret.

Takkonstruksjon av selvbærende stålprofiler på takoppbygg.



Taktekking

Taktekking med PVC-folie.



Renner, nedløp og beslag

11 taksluker.

Utvendige trapper

Utvendig spiraltrapp / nødutgang fra 2 etasje ned på mark.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av betong / hulldekk-elementer

Innvendige overflater gulv

Belegg, malt betong.

Innvendige overflater vegg

Vegger m/ gipsplater og malt glassfiberstrie.

Delvis fliser på vegger i bad.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

En del ombygging 2 etasje 2010.

En del ombygging 1 etasje.

Innvendige overflater himling

Systemhimling, malt betong.

Innerveggskonstruksjon

Noremavegger. lettvegger

Innvendige dører og vinduer

Div. lydtette dører. Innvendige malte dører m/ glassfelt

Innvendige trapper

Innvendig stål-trapp m/ belegg.

Stål-trapp opp til tak.



Kjøkkeninnredning

Kjøkken sokkeletasje:

Enkel kjøkkeninnredning slette fronter i vrimlerom m/rund stål kum nedfelt i benkeplate og 1-greps kjøkkenbatteri, .

Kjøkken 1 etasje:

Kjøkken type hvitt m/ høyglans dører, stål oppvaskbenk m/ 1 kum / nedfelt i benkeplater, 1-greps kjøkkenbatteri, høyskap m/ innfelt steikeovn, micro, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap / frysenskap.

Kjøkken 1 etasje:

Kjøkkeninnredning i fellesareal m/ kullfiltervifte, stål oppvaskbenk m/ 2 kummer og avrenningsbrett, 1-greps kjøkkenbatteri, oppvaskmaskin, kjøll / frysenskap.

Kjøkken 2 etasje:

Kjøkken type slette fronter m/ stål oppvaskbenk m/ 1 kum / nedfelt i benkeplate, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator.

Matrikkel: Gnr 53: Bnr 400

Kommune: 5418 MÅLSELV KOMMUNE

Adresse: Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFLOSS

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13



Varme generelt

Sentralvarme. Radiatorer.
Eldre el-kjele.

1 varmepumpe luft-luft.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:
El.kjele oppgradert i 2025.



Sanitær primæranlegg

Matrikkel: Gnr 53: Bnr 400
Kommune: 5418 MÅLSELV KOMMUNE
Adresse: Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFOSS

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



1 stk. 400 liter v.v.bereeder av opprinnelig standard.

Sokkeletasje:

Bad m/ dusj / wc.
Dametoalett m/ 2 wc og 1 servant.
Herretoalett m/ 1 wc, pissoar og 1 servant.
Vaskerom m/ skyllekar.

1 etasje:

Dametoalett m/ 2 wc og 1 stk. servant.
Herretoalett m/ wc, pissoar og 1 servant.
Handikaptalett m/ servant.
Lagerrom m/ utslagsvask.

2 etasje:

Bøttekott m/ utslagsvask.
Handikaptalett m/ servant.
Dametoalett m/ 2wc og 1 servant.
Herretoalett m/ 1 wc, pissoar / servant.

Forniklet vannledningsrør / plast og kobberør.



Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

1 ventilasjons aggregat m/ roterende gjenvinner og vannbatteri.

Ventilasjons aggregat rom i takoppbygg.



Elektrisk primæranlegg

2 tavleskap i hver etasje.

Tavle med automatsikringer.

Innvendig lys

Led-lys i samtlige rom.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

Led-lys 2024-2025.

Annen fast innredning

Kontorlandskap m/ Norema / lettvegg / delvis glassfelt.

Alarm

Brannalarm m/ direkte tilknytting til alarmsentralen.

Pulverapparat, brannslanger.

Oljetank

Nedgravd oljetank.

Oljefyr frakoblet.

Matrikkel: Gnr 53: Bnr 400
Kommune: 5418 MÅLSELV KOMMUNE
Adresse: Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFOSS

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



El.bil-lader / motor varmer

2 stk. el-bil lader. 10 motor varmer.

PÅKOSTNINGER / VEDLIKEHOLD:

2 el-bil lader 2022.

Div. utganger

Dør fra korridor 1 etasje / barnevern ut på mark.

Dør fra korridor 1 etasje ut til spiralltrapp / nødutgang.

Dør fra auditorium ut på mark.

Dør fra korridor 2 etasje ut til spiraltrapp / rømningsvei.

Rømningsvei fra tak via spiral trapp.

Heis

Heis fra sokkeletasje til 2 etasje.

Utvendig solavskjerming

En del utvendig manuelle persienner.

Tilførsel vann og avløp

Kobber-rør og plast-rør.

Terreng/støttemur

Belegningsstein foran inngangsparti m/ varmekabel.

Asfaltert biloppstillingsplasser og veier.

Støttemur av betong.

Utvendig trapp fra 1 plan ned til sokkeletasje.

Trafo

Trafo plassert på tomte.



Annet

1 flaggstang og 1 lysskilt på eiendommen.

Utvendig vannkran.

Antenne

Antenne på tak. Kongsberg Satelite group.

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 %
Næringsbygg											
-Klasserom											
Målselv Kommune	1	1 m ²	213 464	213 464	10/2025	1/2026	100	213 464	213 464	1/2027	100
-Kontor											
Advantek Group	2	1 m ²	19 796	19 796	3/2023	1/2026	100	19 796	19 796	1/2027	100
Akademiet AOF Nord AS	2	1 m ²	21 212	21 212	8/2024	8/2027	100	21 212	21 212	1/2028	100
Alfa Forsikring AS	2	1 m ²	117 344	117 344	4/2024	1/2026	100	117 344	117 344	1/2027	100
Artic Logistics AS	2	1 m ²	57 360	57 360	11/2021	10/2027	100	57 360	57 360	1/2028	100
Bedrift Helse Nord AS	2	1 m ²	49 476	49 476	7/2024	7/2026	100	49 476	49 476	1/2027	100
BWT Birger Christensen AS	2	1 m ²	35 952	35 952	5/2013	5/2026	100	35 952	35 952	1/2027	100
Fagerheim Prosjekt AS	2	1 m ²	31 544	31 544	4/2022	1/2026	100	31 544	31 544	1/2027	100
Folkebladet AS	2	1 m ²	28 476	28 476	1/2013	1/2026	100	28 476	28 476	1/2027	100
Frosth Ingeniører AS	2	1 m ²	50 736	50 736	10/2017	1/2026	100	50 736	50 736	1/2027	100
Målselv Kommune Barneverntjenesten	1	1 m ²	949 956	949 956	9/2017	9/2027	100	949 956	949 956	1/2028	100
Målselv kommune, Region Midt Troms	Sokkel	1 m ²	81 728	81 728	2/2015	1/2026	100	81 728	81 728	1/2027	100
Mowi	1	1 m ²	28 268	28 268	5/2023	1/2026	100	28 268	28 268	1/2027	100
Naprapatlandslaget Norge AS	2	1 m ²	31 100	31 100	3/2023	1/2026	100	31 100	31 100	1/2027	100
Profixio Norge AS	2	1 m ²	26 016	26 016	9/2014	1/2026	100	26 016	26 016	1/2027	100
Sparebanken Narvik	1	1 m ²	33 844	33 844	11/2019	1/2026	100	33 844	33 844	1/2027	100
Studiesentert Midt-Troms AS	2	1 m ²	161 840	161 840	3/2025	3/2030	100	161 840	161 840	1/2031	100
Sweco Norge AS	2	1 m ²	31 108	31 108	10/2024	1/2026	100	31 108	31 108	1/2027	100
TFK/ Midt Troms Karrieresenter	2	1 m ²	89 188	89 188	10/2020	1/2026	100	89 188	89 188	1/2027	100
Troms Fylkeskommune, Kompetanse	Sokkel	1 m ²	42 240	42 240	3/2025	3/2028	100	42 240	42 240	1/2029	100
UIT Norges Arktiske Universitet	1	1 m ²	80 348	80 348	1/2014	12/2029	100	80 348	80 348	1/2030	100
UIT Norges Arktiske Universitet	Sokkel	1 m ²	391 164	391 164	1/2014	6/2026	100	391 164	391 164	1/2027	100
Ledig	Sokkel	1 m ²						44 000	44 000	11/2025	100
-Lager / disp.rom											
Kongsberg Satellite Services AS	2	1 m ²	105 408	105 408	12/2016	12/2026	100	105 408	105 408	1/2027	100
Toma Facility Services AS	Sokkel	1 m ²	25 216	25 216	10/2025	1/2026	100	25 216	25 216	1/2027	100
Sum:			2 702 784						2 746 784		
Total:			2 702 784						2 746 784		

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 %
Næringsbygg											
-Ledig											
Ledig	Sokkel	1 m ²						44 000	44 000	11/2025	100
-Aviser											
Folkebladet AS	2	1 m ²	28 476	28 476	1/2013	1/2026	100	28 476	28 476	1/2027	100
-Bank											
Sparebanken Narvik	1	1 m ²	33 844	33 844	11/2019	1/2026	100	33 844	33 844	1/2027	100
-Byggteknisk Konsulent											
Fagerheim Prosjekt AS	2	1 m ²	31 544	31 544	4/2022	1/2026	100	31 544	31 544	1/2027	100
-Byggteknisk konsulent											
Frosth Ingeniører AS	2	1 m ²	50 736	50 736	10/2017	1/2026	100	50 736	50 736	1/2027	100
-Fiskeoppdrett											

Matrikkel: Gnr 53: Bnr 400

Kommune: 5418 MÅLSELV KOMMUNE

Adresse: Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFOSS

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

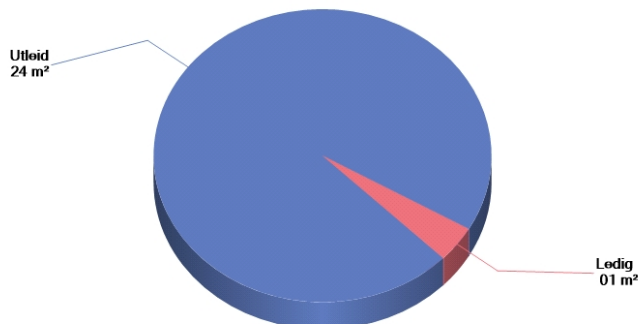
Telefon: 76 94 66 13



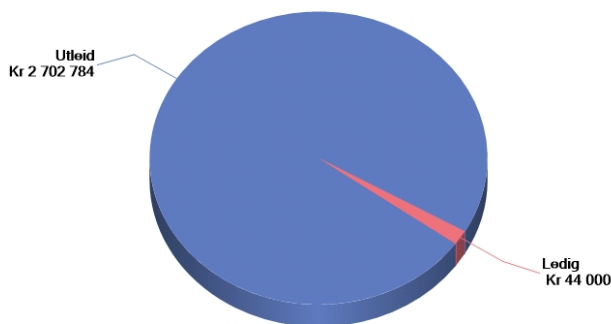
Mowi	1	1 m ²	28 268	28 268	5/2023	1/2026	100	28 268	28 268	1/2027	100
-Forsikring											
Alfa Forsikring AS	2	1 m ²	117 344	117 344	4/2024	1/2026	100	117 344	117 344	1/2027	100
-Helse											
Naprapatlandslaget Norge AS	2	1 m ²	31 100	31 100	3/2023	1/2026	100	31 100	31 100	1/2027	100
-Helseforetak											
Bedrift Helse Nord AS	2	1 m ²	49 476	49 476	7/2024	7/2026	100	49 476	49 476	1/2027	100
-IT-firma											
Profixio Norge AS	2	1 m ²	26 016	26 016	9/2014	1/2026	100	26 016	26 016	1/2027	100
-IT-service											
Advantek Group	2	1 m ²	19 796	19 796	3/2023	1/2026	100	19 796	19 796	1/2027	100
-Konsulentfirma											
Sweco Norge AS	2	1 m ²	31 108	31 108	10/2024	1/2026	100	31 108	31 108	1/2027	100
-Offentlig											
Målselv Kommune	1	1 m ²	213 464	213 464	10/2025	1/2026	100	213 464	213 464	1/2027	100
-Offentlig											
Målselv Kommune Barneverntjenesten	1	1 m ²	949 956	949 956	9/2017	9/2027	100	949 956	949 956	1/2028	100
-Offentlig											
Målselv kommune, Region Midt Troms	Sokkel	1 m ²	81 728	81 728	2/2015	1/2026	100	81 728	81 728	1/2027	100
-Offentlig											
Troms Fylkeskommune, Kompetanse	Sokkel	1 m ²	42 240	42 240	3/2025	3/2028	100	42 240	42 240	1/2029	100
-Opplæring											
Studiesentert Midt-Troms AS	2	1 m ²	161 840	161 840	3/2025	3/2030	100	161 840	161 840	1/2031	100
-Opplæring og utdanning											
UIT Norges Arktiske Universitet	1	1 m ²	80 348	80 348	1/2014	12/2029	100	80 348	80 348	1/2030	100
-Opplæring og utdanning											
UIT Norges Arktiske Universitet	Sokkel	1 m ²	391 164	391 164	1/2014	6/2026	100	391 164	391 164	1/2027	100
-Sanering og rengjøring											
Toma Facility Services AS	Sokkel	1 m ²	25 216	25 216	10/2025	1/2026	100	25 216	25 216	1/2027	100
-Satellite service											
Kongsberg Satellite Services AS	2	1 m ²	105 408	105 408	12/2016	12/2026	100	105 408	105 408	1/2027	100
-Transport											
Artic Logistics AS	2	1 m ²	57 360	57 360	11/2021	10/2027	100	57 360	57 360	1/2028	100
-Utdanning											
Akademiet AOF Nord AS	2	1 m ²	21 212	21 212	8/2024	8/2027	100	21 212	21 212	1/2028	100
-Veiledning											
TFK/ Midt Troms Karrieresenter	2	1 m ²	89 188	89 188	10/2020	1/2026	100	89 188	89 188	1/2027	100
-VVS											
BWT Birger Christensen AS	2	1 m ²	35 952	35 952	5/2013	5/2026	100	35 952	35 952	1/2027	100
Sum:			2 702 784						2 746 784		
Total:			2 702 784						2 746 784		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

	Driftstilbehør er ikke medtatt i taksten	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Velfungerende marked.
Leiepriser utleieobjekter	Eiendommen er fullt utleid bortsett fra 3 mindre kontorer.
Salgspriser	
Utleiepriser	
Markedsutsikter	Eiendommer med attraktiv beliggenhet, høy standard og lange kontrakter med solide leietakere synes fortsatt å være mest etterspurt i markedet.

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse Område er bygd opp rundt forsvaret med deres aktiviteter.

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Klasserom	1	213 464	213 464	1	213 464	213 464
Kontor	1	19 796	19 796	1	19 796	19 796
Kontor	1	21 212	21 212	1	21 212	21 212
Kontor	1	117 344	117 344	1	117 344	117 344
Kontor	1	57 360	57 360	1	57 360	57 360
Kontor	1	49 476	49 476	1	49 476	49 476
Kontor	1	35 952	35 952	1	35 952	35 952
Kontor	1	31 544	31 544	1	31 544	31 544
Kontor	1	28 476	28 476	1	28 476	28 476
Kontor	1	50 736	50 736	1	50 736	50 736
Kontor	1	949 956	949 956	1	949 956	949 956
Kontor	1	81 728	81 728	1	81 728	81 728
Kontor	1	28 268	28 268	1	28 268	28 268
Kontor	1	31 100	31 100	1	31 100	31 100
Kontor	1	26 016	26 016	1	26 016	26 016
Kontor	1	33 844	33 844	1	33 844	33 844
Kontor	1	161 840	161 840	1	161 840	161 840
Kontor	1	31 108	31 108	1	31 108	31 108
Kontor	1	89 188	89 188	1	89 188	89 188
Kontor	1	42 240	42 240	1	42 240	42 240
Kontor	1	80 348	80 348	1	80 348	80 348
Kontor	1	391 164	391 164	1	391 164	391 164
Kontor	1			1	44 000	44 000
Lager / disp.rom	1	105 408	105 408	1	105 408	105 408
Lager / disp.rom	1	25 216	25 216	1	25 216	25 216
Sum	24		2 702 784	25		2 746 784

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	2 746 784
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Kom. avgifter	99 428
Forsikringspremie	51 814
Adm.kostnad.	120 000
Vedlikeholdskostnad	210 000
	481 242
Eiendommens inntektsoverskudd	2 265 542

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **3 936,0 m²**

Sum areal: **3 936,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **2 000 000**

Verdi tomt: **2 000 000**

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 67 872 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 14 000 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 53 872 000

Sum teknisk verdi bygninger 53 872 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 3,90 %

- Inflasjon: 2,00 %

Realrente, avrundet: 1,90 %

Objektrisiko 2,00 %

Markedsrisiko 2,00 %

Eiendomsrisiko 2,00 %

Renteglidning 3,00 %

Realavkastningskrav: 10,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 265 542
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 265 542) når realrenten er 10,90%	20 784 789
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	20 784 789
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	20 780 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	10,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	481 242	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,90 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	12
Diskontert rente:	12,90 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

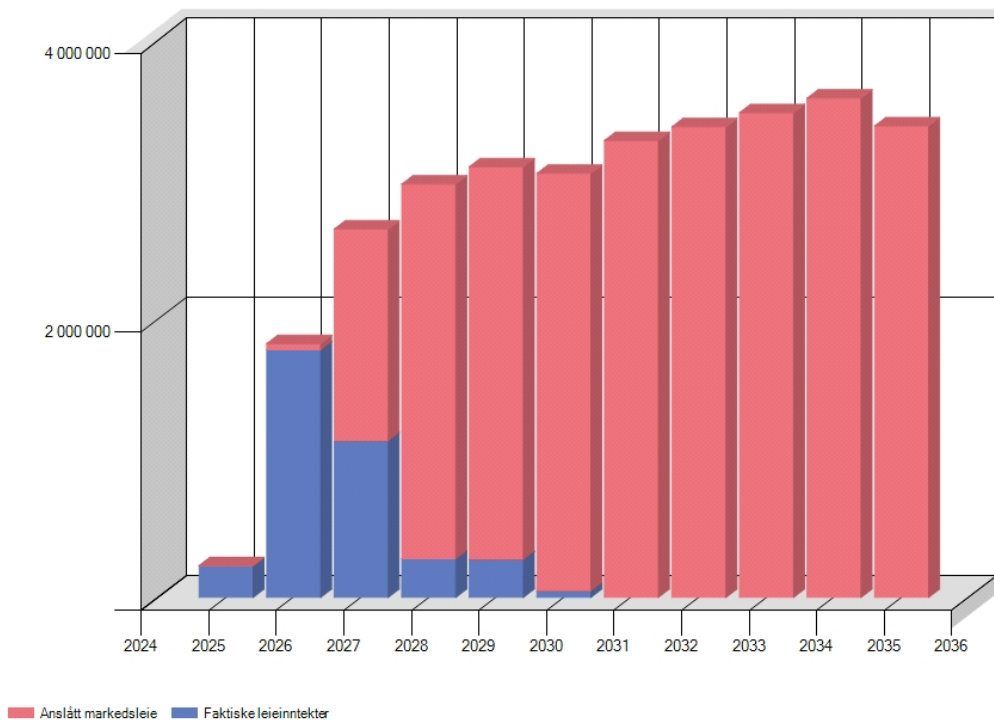
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	228 899	40 103			188 795	188 795
2026	1 822 179	490 867			1 331 312	1 179 196
2027	2 644 468	500 684			2 143 783	1 681 872
2028	2 966 867	510 698			2 456 170	1 706 776
2029	3 091 530	520 912			2 570 618	1 582 201
2030	3 043 563	531 330			2 512 233	1 369 589
2031	3 279 804	541 957			2 737 847	1 322 043
2032	3 378 198	552 796			2 825 402	1 208 433
2033	3 479 544	563 852			2 915 692	1 104 562
2034	3 583 930	575 129			3 008 801	1 009 597
2035	3 383 827	537 745			2 846 082	845 878
Nåverdi av resultat, sum:						13 198 943

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

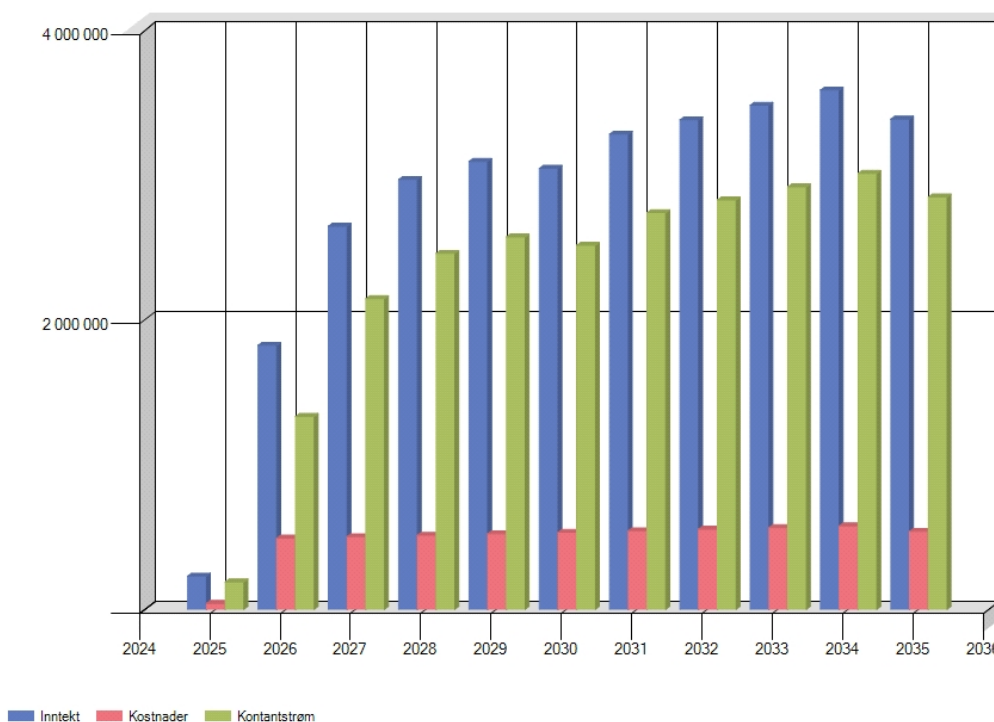
Estimert	Kalkulert
	28 484 557
	8 465 840
13 198 943	21 664 783

Korrekasjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korrekasjoner):	13 198 943	21 664 783

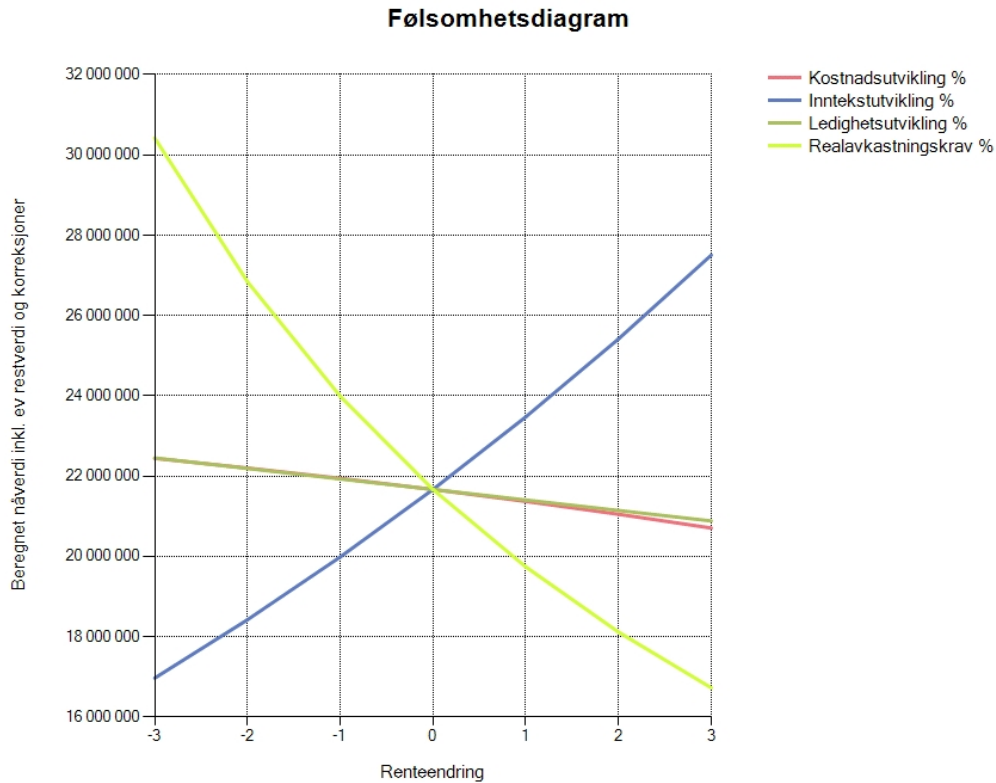
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



Matrikkel: Gnr 53: Bnr 400

Kommune: 5418 MÅLSELV KOMMUNE

Adresse: Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFLOSS

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Ole Reistads vei 37, 9325 BARDUFOSS

Næring (kontor) 5524-53/400/0/0 ⓘ Grunnkrets: Rusten
Kommune: Målselv

Nøkkelinfo

Selveier tomt 3 936 m²

Bygninger 1

Bygningstyper 1

Kontor- og adm.bygning
rådhus

Byggeår 1 av 1 bygning 2001

BRA 1 av 1 bygning 1874
Matrikkel

BTA Beregnet

BTA Annonsert

Virksomheter på eiendom 9

Ansatte på eiendom 20

Energimerke

1 av 1 bygning Rød

Fysisk risiko

Overvann

Egenskaper

Heis

02.06.2022



02.06.2022



x1

Hjemmelshavere 1



Selskap



Selskap 53 400 As

Verdihistorikk 2

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

	DATO	PRISANT	PRIS	M ² -PRIS BTA
Tinglyst	20.06.2002	-	38 622 ⓘ	- Fritt salg ⊕
Tinglyst	27.01.1999	-	205 000 ⓘ	- Fritt salg ⊕

Virksomheter på eiendom 9

NAVN

ADVOKAT BERSVENDSEN AS

ADVOKAT BERSVENDSEN AS

ORG FORM Aksjeselskap

ORG NR 925287725

STIFTET 16 02 2017

Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 20.10.2025



Selskap 53 400 As

[Se eiendommer](#)[Se kunngjøringer](#) Ole Reistads Vei 35
9325 Bardufoss

Hjemmelshaver

1/1



Historikk

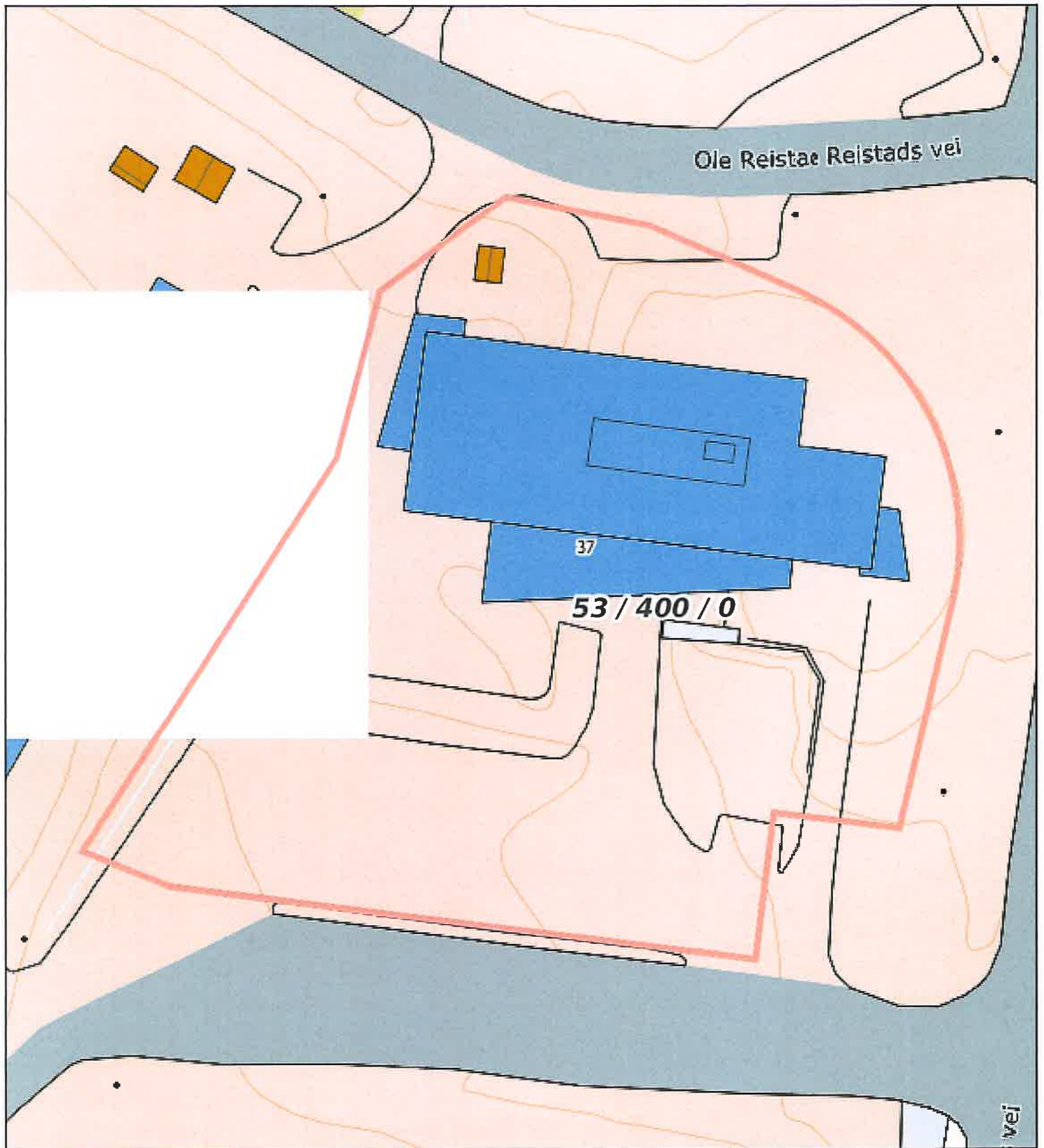
3



©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.10.2025 14:24

Eiendomsdata verifisert: 20.10.2025 14:22

GÅRDSKART 5524-53/400/0

Tilknyttede grunneiendommer:

53/400/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

