



Tilstandsrapport med verditakst

Annen lagerbygning
Nordmørsveien 71, 6517 KRISTIANSUND N
Gnr 10: Bnr 948
1505 KRISTIANSUND KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 23.02.2026

kr 10 000 000



WENAAS
Bygg og Anlegg AS
6520 FREI

AUTORISERT FORETAK
Wenaas Bygg og Anlegg AS
Org.nr 960892801

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Nordmørsveien 71	7
4 - Verdivurdering	10
4.1 - Nordmørsveien 71	10
4.2 - Teknisk verdi	12
5 - Tilstandsrapport	13
5.1 - Nordmørsveien 71	15
6 - Bilder	24
7 - Vedlegg og kilder	26
8 - Forutsetninger	27
9 - Ansvarlig takstingeniør	29

Utkast

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Eiendoms- og tomtebeskrivelse (oppsummering)

Nordmørsveien 71 er en næringseiendom i Kristiansund N, vurdert etter tidligere næringsregulering. Eiendommen ligger svært sentralt og godt synlig fra innfartsveien, med asfalterte uteområder for adkomst og parkering på egen tomt, delvis områdesikring med flettverksgjerde og manuell kjøreport, samt naturtomt mot vest med skrått grunnfjell. Bygningsmassen omfatter lager/verksted og kontordel (ca. 663 m²) med takteking av papp/asfaltbelegg og betongtakstein, prefabrikkerte gitterdragere i stål med selvbærende, galvaniserte trp-plater, samt prefabrikkerte takstoler i tre over kontor/tilbygg. Yttervegger er av betongelementer og bindingsverk i tre; bæresystem av betong- og trekonstruksjoner; betongplate på grunn og stripefundamenter. Vinduer er tre med aluminiumsbeslag og 2-lags glass; ytterdører i lakkert aluminium; leddheisporter av sandwich-elementer. Innvendig er det betong- og plateflater med systemhimling, kantine/kjøkken med laminert innredning og hvitevarer, sanitærom med standard innredning, plastbelagte/forkrommede kobberrør, avløp i plast, balansert ventilasjon, 198 l varmtvannsbereder og el-anlegg tilpasset formålet.

Tilstandsvurdering (oppsummering)

Bygget fremstår funksjonelt med moderne, nøytrale innvendige overflater (oppgradert ca. 2023/2024) og normal slitasje; bærende konstruksjoner er uten synlige skader. Følgende hovedforhold er gitt TG2 med tiltak/oppfølging: takløsning med innvendige nedløp og sluk har forhøyet skadepotensial og krever jevnlig tilsyn (est. 25–50 tkr); utvendig drenering er eldre og nær forventet levetid (est. 50–100 tkr); takteking har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid og bør planlegges utskiftet på sikt (est. 120–180 tkr); balansert ventilasjon har passert mer enn halvparten av levetid (est. 100–200 tkr); innvendige vann- og avløpsrør har passert halv brukstid og bør kontrolleres; varmtvannsbereder er >20 år og én varmepumpe er defekt (est. 15–30 tkr inkl. el-tilpasning/ny pumpe); asfalterte uteområder er ca. 30 år og trenger lokale utbedringer (est. 50–100 tkr); våtrom har eldre sluk/tettesjikt uten dokumentasjon og med forhøyet fuktrisiko, rehabilitering kan bli nødvendig (est. 150–250 tkr). Øvrige bygningsdeler som gulv på grunn, vinduer/dører, porter, brannalarmanlegg, brannslukkere og synlig el-anlegg er vurdert tilfredsstillende (TG1), med mindre behov for overflatebehandling av deler av trekledning (est. 25–35 tkr). Etasjeskillere er registrert TG2 uten spesifiserte avvik, relatert til utførelse/alder.

Leievurdering og kontantstrøm (oppsummering)

Kontantstrømsanalysen er gjennomført med 10 års horisont, inflasjon/indeksering 2,0 %, eierkostnader kr 200 000 p.a., ingen felleskostnader og exit yield på 11,7 %. Risikoparametere: risikofri rente 4,153 % (10-års nullkupong), risikopåslag markedsrisiko 1,5 %, objektrisiko 1,5 %, eiendomsrisiko 1,0 % og renterisiko 0,6 %. Leieinntektsgrunnlaget består av inngåtte kontrakter: Trondheim Tak AS (140 m², leie kr 218 400 p.a., markedsleieindikasjon kr 300 000, til 31.05.2029), Alti Futura AS (38 m², kr 24 860 p.a., markedsleie kr 25 000, til 01.11.2034, opsjon), og Mero Montasje AS (523 m², kr 674 568 p.a., markedsleie kr 700 000, til 30.06.2034). Leien er indeksregulert iht. forutsetningene i analysen, og risikopåslagene reflekterer moderat til høy avkastningskrav for segmentet, teknisk oppgraderingsbehov og markedsforhold.

Eiendommen vurderes for utløsning i forbindelse med "Bypakken i Kristiansund" og er verdsatt etter opprinnelig næringsregulering for å gi et mest mulig rett bilde av markedsverdien. Anslått markedsverdi er kr 10 000 000 per 23.02.2026, under nevnte forutsetninger og risikoparametere.

Kunde/rekvirent

Statens vegvesen Utbygging Fagressurser Utbygging, Grunnerverv Utbygging Kontoradresse: Fylkeshuset. Julsundvegen 9, 3. etg., Molde

,

Formål med taksten

Utløsning av næringseiendom grunnet utbygging av "Bypakken i Kristiansund",

Egne forutsetninger

Taksten er utført med grunnlag i opprinnelig reguleringsplan før omregulert til "Bypakken" ble vedtatt, for å gi et mest mulig rett verdi på eiendommen.

Verdi

kr 10 000 000

Dato verdsetting

23.02.2026

Befaringsdato

10.02.2026

Tilstede på befaringen

Roger Fylling (eier av Nordmørsveien 71A AS) og Stig Ole Wenaas (takstingeniør i Wenaas Bygg og Anlegg AS).

Takstingeniør

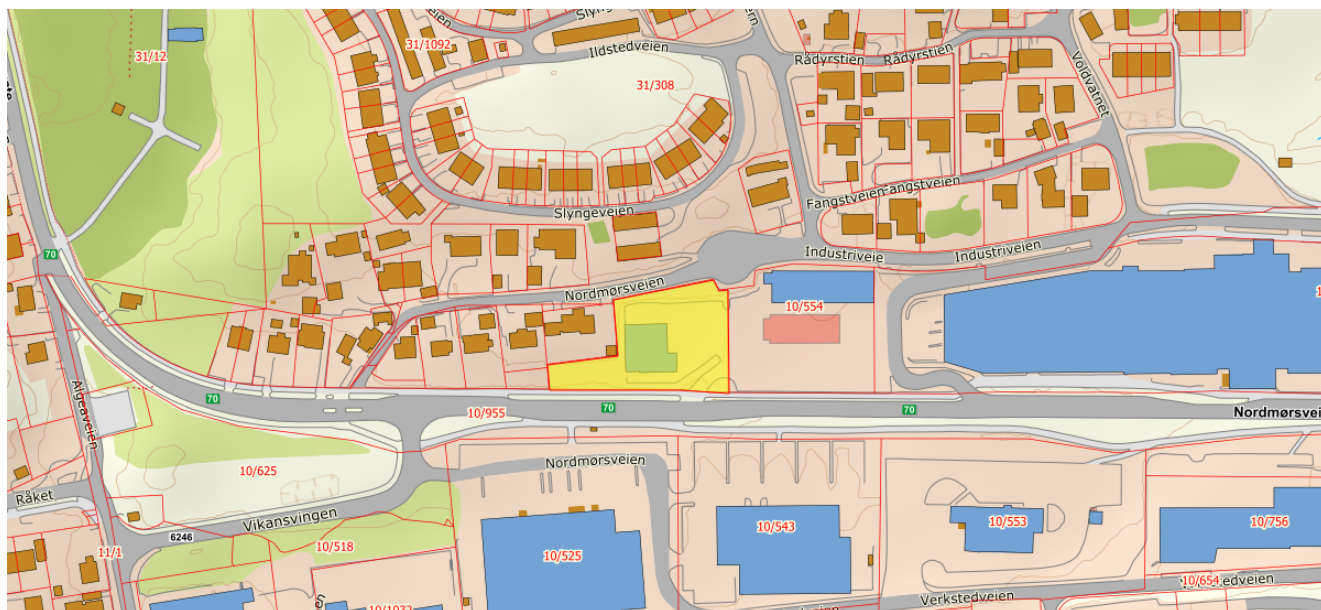
Stig Ole wenaas

stig@wenaastakst.no

Tlf. 91341165

Signatur

Adresse: Nordmørsveien 71, 6517 KRISTIANSUND N
Matrikkel: Gnr 10: Bnr 948
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE



Reguleingskart som viser eiendommen.

Utkast

3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Nordmørsveien 71 i Kristiansund N er en næringseiendom med et areal som typisk brukes til industriell eller kommersiell virksomhet. Eiendommen ligger i et område som ofte er preget av blandet næringsaktivitet, som kan inkludere produksjon, lager og logistikk, samt kontorplasser. Bygget på adressen kan være et attraktivt sted for virksomheter som ønsker å dra nytte av nærheten til havn og transportknutepunkter.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen er strategisk plassert med enkel tilgang til hovedveier og kollektivtransportnettverk i Kristiansund. Dette gjør det lettere for ansatte og kunder å nå stedet. Nærheten til Kristiansund havn gir uovertrufne muligheter for bedrifter som er avhengige av sjøtransport. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området betjenes av lokale busslinjer. Det finnes også tilstrekkelig parkeringsplass for ansatte og besøkende, hvilket er en viktig faktor for mange bedrifter.

Befolkningsgrunnlag

Kristiansund N har en variert befolkningsstruktur. Byen har et befolkningstall som gir en solid base for lokale markeder, samtidig som den er stor nok til å tiltrekke seg arbeidskraft fra et bredt spekter av yrker og kompetanseområder. Det lokale næringslivet består av en blanding av små og mellomstore bedrifter, samt noen større aktører spesielt innen maritim industri og olje- og gasssektoren. Denne diversifiseringen gjør Kristiansund til et attraktivt sted for virksomheter som ønsker å utnytte en kompetent og variert arbeidsstyrke.

Avstand til nærliggende områder

Disse avstandene gir en indikasjon på tilgjengeligheten mellom Kristiansund N og større byer, noe som er viktig for logistikk og samarbeid mellom forskjellige forretningsenheter.

Oppsummering

Nordmørsveien 71 i Kristiansund N fremstår som en bemerkelsesverdig egnethet for næringsvirksomhet, med sin gode tilgjengelighet, nærhet til viktig infrastruktur som havn og transportknutepunkter, samt et diversifisert befolkningsgrunnlag. Selv om byen ligger relativt fjern fra de største byene i Norge, gir den strategiske beliggenheten i Midt-Norge gode forbindelser til andre regioner, hvilket kan være en stor fordel for bedrifter med nasjonal eller internasjonal virksomhet.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel

Kommune 1505 KRISTIANSUND
Gårdsnummer 10
Bruksnummer 948

Hjemmelshavere

NORDMØRSVEIEN 71 A AS 100,0%
Tomteareal 3237.3m²

Totalt tomteareal 3237.3m²

3.2 NORDMØRSVEIEN 71

Annen lagerbygning

Nordmørsveien 71
6517 KRISTIANSUND N

BTA	663 m ²
Sefrak	Nei
Fredet	Nei

Kommune	1505
Gårdsnr.	10
Bruksnr.	948



Byggeår 1994

2001 Tilbygg i 2. Etasjer mot sydvest.

2005 Oppsatt områdesikring med flettverksgjerde på deler av eiendommen.

HOVEDETASJE 1

BTA	531 m ²	7 Cellekontorer, gang med trapp, minikjøkken/resepsjon, Garderobe, toalett, HP bad, bøttekott, kjøkken, lager verksted, lager, arkiv/safe, arbeidsrom og 2 kontorer.
-----	--------------------	--

2. ETASJE

BTA	132 m ²	Møterom i 2. Etasje, trapperom, mesanin over lager/verksted, teknisk rom og hem over arkiv/arbeidsrom/kontorer.
-----	--------------------	---

Beskrivelse av bygning

Taktekking:

- Papp/asfaltbelegg med lokalt fall og utvendige sluk.
- Dobbeltkrummet betongstein.
- Overlys ved lagerhall.

Takkonstruksjon:

- Prefabrikkerte gitterdragere i primet stål med selvbærende trp-profilerte stålplater som er galvaniserte.
- Isolasjon/taktekking.
- Prefabrikkerte takstoler i tre på kontor/tilbygg.

Yttervegger:

- Elementer av betong.
- Bindingsverk i tre.

Bærekonstruksjon:

- Bæresystem av plasstøpte betongelementer.
- Bindingsverk i tre.

Gulv mot grunnen:

- Støpt betongdekke på grunn.

Fundament:

- Bærende stripefundamenter/kantforsterkning av betong

Etasjeskillere:

- Trebjelkelag.
- Galvansiserte stålbjelker, systeminnredning for hems/lager.

Fasade:

- Det er betong med malt frilagt singel.
- Overflaebehandlet liggende bordkledning.

Vinduer:

- Trevinduer med aluminiumsbeslått utside og 2- lags glass.

Dører:

- Hoveddør av lakkert aluminium med 2- lags glassfelter.
- Biingangsdører i tett lakkert aluminium.
- Balkongdør i tre med aluminiumsbeslått utside og 2-lags glass.

Porter:

- Leddheisporte av sandwichelemeter med/uten glassfelt, med elektrisk motor.

Innvendige gulv:

- Betongplate.
 - Stålglatt overflate.
 - Teppeliser.
 - Laminat.
 - Belegg.

Innvendige vegger:

- Lettvegger av bindingsverk med gips.
 - Malt gips.
 - Malt strie.
 - Tapet.
- Betongelementer (brannskille).
 - Malte overflater.

Innvendige dører:

- Lyse profilerte dører med låsesystem.
- Glassdører.
- Primet ståldør (branndør).

Trapperom:

- Det er hovedtrapp i betong med terrazzobelegg, rekkverk i stål eller tre

Innvendig himling/tak:

- Malt gipstak.
- Systemhimling.
- Synlig takkonstruksjon med galvaniserte trp. plater i stål.

Tekniske installasjoner:

- Det er plastbelagte/forkrommede kobberrør på vanninstallasjoner.
- Avløpsrør i plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg
- 198 l varmtvannstank.
- El- anlegg fra byggeår tilpasset dagens formål.

Sanitærinstallasjoner:

- Toalettrom.
 - Vegghengt vask med ett-grep armatur og speil på vegg over vask.
 - Frittstående toalett.
- HP toalettrom.
 - Vegghengt vask med ett-greps HP-armatur og speil på vegg over vask.
 - Vegghengt toalett.
- Bøttekott.
 - Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur på vegg.
 - Opplegg for vaskemaskin.
 - Varmtvannsbereder.

Kantine/kjøkken:

- Kjøkken.
 - Lys innredning med over/underskap, slette fronter.
 - Laminert benkeplate, nedfelt vaskeum i rustfritt stål med ett-greps kjøkkenarmatur.
 - Kjøleskap, oppvaskmaskin og micro.
 - Stikk/belysning ved spotter under overskap.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Eiendommen var regulert til næring for ny reguleringsplan og blir vurdert ut fra forrige reguleringsplan.

Eiendommen ligger meget sentralt til og godt synlig fra innfartsveien til Kristiansund.

Hele tomten er opparbeidet med asfalterte uteområder for adkomst, parkering på egen tomt.

Deler av tomt mot vest er naturtomt med skrått grunnfjell i dagen.

Deler av tomt er områdesikret med flettverksgjerde og manuell port for kjøretøy.

4 Verdivurdering

4.1 NORDMØRSVEIEN 71

4.1.1 KOSTNADER OG INNTEKTER

4.1.1.1 LEIEAVTALER

Leietaker	Leie/år	Areal	Leiestart	Leieslutt
Trondheim Tak As	218 400	140 m ²	01.06.2024	31.05.2029
Alti Futura As	24 860	38 m ²	01.11.2024	01.11.2034
Mero Montasje As	674 568	523 m ²	01.07.2024	30.06.2034

4.1.1.2 KOSTNADER

Beskrivelse	Beløp/år	Fra år	Til år
Retekking av tak på verksted/lager (30 år)	120 000	2026	2026
Beis av utvendig trekledning.	30 000	2026	2026

4.1.2 KONTANTSTRØM

4.1.2.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Trondheim Tak As	182	218	218	266	300	300	300	300	300	300	50
Mero Montasje As	562	675	675	675	675	675	675	675	687	700	117
Alti Futura As	21	25	25	25	25	25	25	25	25	25	4
Sum	765	918	918	965	999	999	999	999	1 012	1 025	171

4.1.2.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	167	200	200	200	200	200	200	200	200	200	33
Beis av utvendig trekledning.	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Retekking av tak på verksted/lager (30 år)	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	317	200	200	200	200	200	200	200	200	200	33

4.1.2.3 KONTANTSTRØMSANALYSE

- Ved beregning er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,153 % 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, markedssituasjon og teknisk tilstand. Nedenfor følger en begrunnet gjennomgang av de anvendte risikopåslagene.

Markedsrisikoen er vurdert ut fra at eiendommen per i dag. Fravær av leiekontrakter medfører usikkerhet knyttet til fremtidig kontantstrøm og gjør eiendommen mindre attraktiv for investorer. Det er benyttet en exit yield på 11,7 %, noe som indikerer at markedet krever høy avkastning for denne typen 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 1,5 %.

Objektrisikoen er vurdert lik markedsrisikoen, da bygningsmassen er gammel og står foran oppgraderings behov. 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 1,5

Eiendoms risikoen er vurdert som lav. Eiendommen har bra 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 eiendoms risikoen satt til 1,0 %.

Renterisikoen er vurdert som lav, til tross for et høyt rentenivå. Det legges til grunn at rentetoppen er nær, og at rentenivået vil stabilisere seg eller falle på sikt. Det er benyttet en risikofri rente på 4,153 %, og et realavkastningskrav på 6,753%, som allerede inkluderer en buffer for renteendringer. Kontantstrømmen vurderes som robust nok til å tåle moderate endringer i rentenivået. På denne bakgrunn er renterisikoen satt til 0,6 %.

Risikofri rente	4.15 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	1.50 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	1.50 %		
+ Eiendomsrisiko	1.00 %		
+ Renterisiko	0.60 %		
Nominelt avkastningskrav	8.75 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	6.75 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (10 mnd)	765	317	448	448
2027	936	204	732	673
2028	955	208	747	631
2029	1 025	212	812	632
2030	1 082	216	865	619
2031	1 103	221	883	580
2032	1 126	225	900	544
2033	1 148	230	918	510
2034	1 186	234	952	486
2035	1 225	239	986	463
2036 (2 mnd)	208	41	168	72
Sum	10 758	2 347	8 411	5 660

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	1 006
Exit yield	11.7%
Nominell terminalverdi	8 595
Nåverdi av terminalverdi	3 714
+ Nåverdi av kontantstrøm	5 660
Total verdi	9 374

4.1.2.4 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie

Nominelt avkastningskrav

	6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%	9,75%	10,25%	10,75%	11,25%
-25%	7 488	7 249	7 020	6 801	6 591	6 391	6 199	6 015	5 839	5 670	5 508
-20%	8 184	7 923	7 673	7 434	7 206	6 987	6 778	6 578	6 386	6 201	6 025
-15%	8 880	8 597	8 327	8 068	7 821	7 584	7 357	7 140	6 932	6 733	6 542
-10%	9 576	9 271	8 980	8 702	8 436	8 181	7 937	7 703	7 479	7 264	7 059
-5%	10 272	9 946	9 634	9 336	9 050	8 777	8 516	8 265	8 026	7 796	7 575
0%	10 968	10 620	10 287	9 969	9 665	9 374	9 095	8 828	8 572	8 327	8 092
5%	11 664	11 294	10 941	10 603	10 280	9 971	9 674	9 391	9 119	8 859	8 609
10%	12 360	11 969	11 595	11 237	10 895	10 567	10 254	9 953	9 666	9 390	9 126
15%	13 056	12 643	12 248	11 871	11 510	11 164	10 833	10 516	10 212	9 922	9 643
20%	13 751	13 317	12 902	12 504	12 124	11 761	11 412	11 079	10 759	10 453	10 159
25%	14 447	13 991	13 555	13 138	12 739	12 357	11 992	11 641	11 306	10 984	10 676

4.1.3 NETTO KAPITALISERING

Risikofri rente	4,15%	Inntekter	kr 917 828
+ Markedsrisiko	1,50%	Kostnader	kr 200 000
+ Objektrisiko	1,50%	Netto	kr 717 828
+ Eiendomsrisiko	1,00%		
+ Renterisiko	0,60%	Verdi	kr 10 629 765
- Inflasjon	2,00%		
= Realavkastningskrav	6,75%		

4.1.4 VERDIVURDERING

4.2 TEKNISK VERDI

Nordmørsveien 71

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	19 890 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 6 563 700
Fradrag satt med tanke på forventet levetid på bygningsproduktene og forskriftsmangler etter dagens krav.	

Teknisk verdi Nordmørsveien 71 **13 326 300**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplannting, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Beregnet tomteverdi 0

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger **13 326 300**

5 Tilstandsrapport

NORDMØRSVEIEN 71

217	Drenering	TG2
252	Gulv på grunn, bunnplate	TG2
262	Taktekking	TG2
265	Gesimser, takrenner og nedløp	TG2
30	VVS-installasjoner, generelt	TG2
31	Sanitær	TG2
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	TG2
36	Luftbehandling	TG2
70	Utendørs, generelt	TG2
216	Direkte fundamentering	TG1
22	Bærende konstruksjoner	TG1
23	Yttervegger	TG1
234	Vinduer, dører, porter	TG1
235	Utvendig kledning og overflate	TG1
24	Innervegger	TG1
2442	Dører, innvendig	TG1
246	Kledning og overflate	TG1
261	Primærkonstruksjon for yttertak	TG1
273	Kjøkkeninnredning	TG1
281	Innvendige trapper	TG1
33	Brannslukking	TG1
4	Elkraftinstallasjoner	TG1
542	Brannalarm	TG1
543	Tyverialarm	TG1

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 510 000 - 910 000	TG2
kr 25 000 - 35 000	TG1

KOSTNADSESTIMATER PER PRIORITET

Strakstiltak

235	Utvendig kledning og overflate	kr 25 000 - 35 000
265	Gesimser, takrenner og nedløp	kr 25 000 - 50 000
30	VVS-installasjoner, generelt	kr 15 000 - 30 000
Sum		kr 65 000 - 115 000

Bør utføres innen 1-5 år

217	Drenering	kr 50 000 - 100 000
31	Sanitær	kr 150 000 - 250 000
70	Utendørs, generelt	kr 50 000 - 100 000
Sum		kr 250 000 - 450 000

Bør utføres innen 5-10 år
36 Luftbehandling
Sum

kr 100 000 - 200 000
kr 100 000 - 200 000

Utkast

5.1 NORDMØRSVEIEN 71



Byggeår: 1994

2 - Bygning

21 - Grunn og fundamenter

TG1 216 - Direkte fundamentering

Beskrivelse:

- Betongplate på grunn (hel plate, som tar opp laster fordelt på større areal)

Vurdering/Avvik:

Ingen større riss/sprekker.

Anbefalte tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG2 217 - Drenering

Beskrivelse:

- Bygninger uten kjeller har ofte ikke egen drenering utlover drenerende masser og muligens noe drenerør, men det anbefales alltid tiltak som gir godt fall fra grunnmur og sørger for bortledning av overflatevann. Da konstruksjonen er skult er det ikke mulig å fastslå nøyaktig løsning.

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å skifte ut eller reparere eksisterende drenering og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, samt iverksette hjelpetiltak for rask uttørking av skadet område

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

TG1 22 - Bærende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er påvist at bygningen har en bærekonstruksjon i prefabrikkerte betongelelementer.
- Det er påvist at bygningen har en bærekonstruksjon i bindingsverk av tre.

Vurdering/Avvik:

Ingen synlige skader på bærende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Ungen strakstiltak nødvendig.

TG1 23 - Yttervegger

TG1 234 - Vinduer, dører, porter

Beskrivelse:

- Bygningen har hovedytterdører/biingangsdørebalkongdør i aluminium med/uten 2-lags glass.
- Bygningen har leddport i metall med portåpner.
- Porter av leddheis med sandwichelementer med/uten lysfelt, motorstyring.
- Bygningen har vinduer i tre med aluminiumbeslått utside med 2-lags glass.

Vurdering/Avvik:

Vurdert i bra tilstand.

Anbefalte tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.

TG1 235 - Utvendig kledning og overflate

Beskrivelse:

- Bygningen har yttervegger av prefabrikkerte betongelelementer med frilagt stein i fasader.
- Bygningen er oppført i en bindingsverkkonstruksjon i tre, isolasjon og utvendig kledning med bordkledning.

Vurdering/Avvik:

Mindre behov for overflatebehandling av bordkledning.

Anbefalte tiltak:

Oveflatebehandling som tidligere farge/type, gjelder kun deler av bordkledning.

Prioritet: Strakstiltak

Kostnadsestimat: kr 25 000 - 35 000



Bordkledning på kontordel mot syd.



Betongelelementer med frilagt singel utvendig.

TG1 24 - Innervegger

Beskrivelse:

- Innvendige overflater har generelt god standard og fremstår som tidsriktige med nøytrale fargevalg og kvalitetsmaterialer.
- Vegger, gulv og himlinger gir et moderne uttrykk med glassflater, systemvegger og nedforede himlinger med

integrert belysning.

- Slitasjenivået vurderes som normalt i forhold til byggets alder/oppussing i ca. 2023/2024, uten vesentlige skader eller mangler.
- Estetikk og overflater er tilrettelagt for fleksibel bruk og representativ kontorstandard.
- Overflater har moderne industristandard med betonggulv, betong- og platekledde vegger samt funksjonelle himlinger.
- Utførelsen er enkel, men tilpasset rasjonell drift og effektiv logistikk.
- Generelt god tilstand med kun mindre merker og normal bruksslitasje.
- Helhetsinntrykket er funksjonelt, ryddig og tidsriktig utformet, med materialbruk og overflatebehandling som krever lite vedlikehold..

244 - Vinduer, dører, foldevegger

TG1 2442 - Dører, innvendig

Beskrivelse:

Hvitmalte profilerte dører med låsesystem og glasssdører.
Primet ståldører mellom branncellene.

TG1 246 - Kledning og overflate

Beskrivelse:

- Innvendige overflater har generelt god standard og fremstår som tidsriktige med nøytrale fargevalg og kvalitetsmaterialer.
- Vegger, gulv og himlinger gir et moderne uttrykk med glassflater, systemvegger og nedforede himlinger med integrert belysning.
- Slitasjenivået vurderes som normalt i forhold til byggets alder, uten vesentlige skader eller mangler.
- Estetikk og overflater er tilrettelagt for fleksibel bruk og representativ kontorstandard.
- Overflater har moderne industristandard med betonggulv, betong- og platekledde vegger samt funksjonelle himlinger.
- Utførelsen er enkel, men tilpasset rasjonell drift og effektiv logistikk.
- Generelt god tilstand med kun mindre merker og normal bruksslitasje.
- Helhetsinntrykket er funksjonelt, ryddig og tidsriktig utformet, med materialbruk og overflatebehandling som krever lite vedlikehold..

25 - Dekker

TG2 252 - Gulv på grunn, bunnplate

Beskrivelse:

- Bygningen har etasjeskiller av plasstøpte betongdekket.
- Bygningen har etasjeskiller av trebjelkelag.
- Bygningen har prefabrikkerte etasjeskiller av gitterbjelker/l-bjelker e.l. på hems over verksted/lager.

26 - Yttertak

TG1 261 - Primærkonstruksjon for yttertak

Beskrivelse:

- Takkonstruksjon er i en gitter-takkonstruksjon i stål.
- Takkonstruksjon er i en w-takstolkonstruksjon i tre.

TG2 262 - Takteking

Beskrivelse:

- Bygningen har asfaltbelegg som taktekkning.
- Bygningen har betongtakstein som taktekkning.

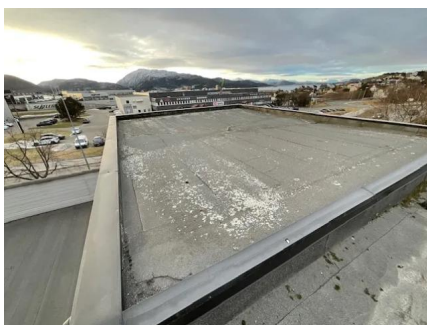
Vurdering/Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på taktekkning.

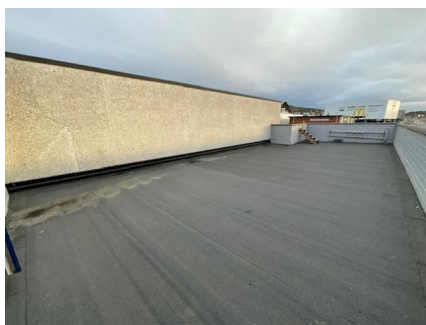
Anbefalte tiltak:

- Regelmessig overvåkning og inspeksjon anbefales for å vurdere utviklingen i tilstand.
- Utskifting anbefales på sikt, da risiko for lekkasje og følgeskader øker betraktelig når brukstid nærmer seg slutt.
- Forretningsmessig fornuftig å planlegge utskifting i et langsiktig vedlikeholdsprogram, spesielt på næringsbygg der konsekvenser av lekkasje kan være store

Kostnadsestimat: kr 120 000 - 180 000



Tak over møterom (2001).



Tak over kontorer ble retettet i 2016 i henhold til eier.



Tak over lager/verksted fra byggeår.

TG2 265 - Gesimser, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

- Bygget har innvendig nedløp fra tak, hvor takvannet føres gjennom sluk plassert i forsenket område på takflaten. Løsningen gir god beskyttelse mot frost på selve rørene, men setter særlig krav til utførelse og vedlikehold av slukløsningen.
- Takrennene er utført som utvendige renner i materiale, f.eks. stål eller plast.

Vurdering/Avvik:

- Det er generelt større usikkerhet og skadepotensial knyttet til sluk på tak ved innvendige nedløp, siden eventuelle lekkasjer eller blokkeringer kan føre til betydelige vannskader på underliggende konstruksjoner og lokaler. Stående vann på grunn av manglende fall, tette sluk/nedløp eller feilplasserte overløp er vanlige årsaker til slike skader.
- Gesimser, renner, nedløp og beslag vurderes å ha en alder og tilstand som tilsvarer normal forventet brukstid for denne type komponenter, men det må påregnes økt behov for vedlikehold og utskiftingstiltak i årene fremover på grunn av naturlig aldring og slitasje som overskrider opprinnelig forventet levetid.

Anbefalte tiltak:

- Sluk- og rørgjennomføringer må kontrolleres for tetthet, og eventuelle feil eller svakheter i tekkingen rundt sluk gir økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskade.
- Det anbefales regelmessig tilsyn og vedlikehold av gesimser, renner og nedløp for å forebygge skader som følge av vær, vind og utilstrekkelig avrenning fra tak.

Prioritet: Strakstiltak

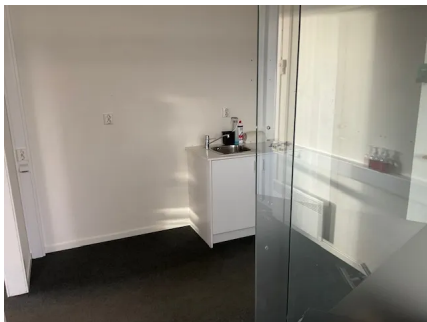
Kostnadsestimat: kr 25 000 - 50 000

27 - Fast inventar

TG1 273 - Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

- Kjøkkeninnredningen er av ordinær type tilpasset næringsbygg, med moduler i laminat og laminat benkeplate.
- Inventaret fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje, uten synlige skader på fronter eller benkeplater.
- Det er installert hvitevarer;
- Innredningen har helhetlig standard fra byggeår/rehabiliteringstidspunkt, uten tegn til oppgraderinger de senere år.



Minikjøkken.



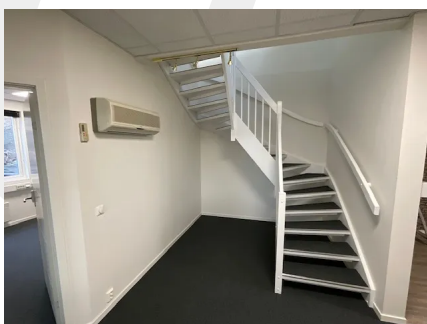
Kjøkken.

28 - Trapper, balkonger, m.m.

TG1 281 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

- Det er en trapp i trekonstruksjoner
- Den har et rekkverk i tre med høyde ca. 90 cm
- Åpninger i trappen er innenfor anbefalte krav.



Innvendig trapp i kontorfløyen.

3 - VVS-installasjoner

TG2 30 - VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:

- Det er montert varmepumpe luft til luft i kontordelen.
- Det er påvist en 196 l varmtvannstank fra OZO montert i bøttekott.
- Det er påvist avrenning til sluk.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel.
- Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasje, feil og redusert sikkerhet.
- En varmepumpe er defekt.

Anbefalte tiltak:

- Varmtvannstanken fungerer idag, men utifra alder kan det ikke utelukkes behov for tiltak på grunn av høy alder og økt risiko for feil og lekkasje.
- Elektrisk tilkobling bør oppgraderes til fast tilkobling via godkjent bryter/sløyfe, i tråd med gjeldende

forskrifter, for å ivareta brannsikkerheten.

- Ny varmepumpe.

Prioritet: Strakstiltak

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000

TG2 31 - Sanitær

Beskrivelse:

- Bad har en vanlig standard utifra bruksformål. Badet har vinylbelegg på gulv/sokkel, malte tapetserte veggflater og systemhimplingsplater i innvendige tak. Badet har servant, toalett og opplegg for dusj.
- Toalettrom har en vanlig standard utifra bruksformål. Rommet har vinylbelegg på gulv, malte tapetserte veggflater og systemhimplingsplater i innvendige tak. Rommet har servant og toalett.

Vurdering/Avvik:

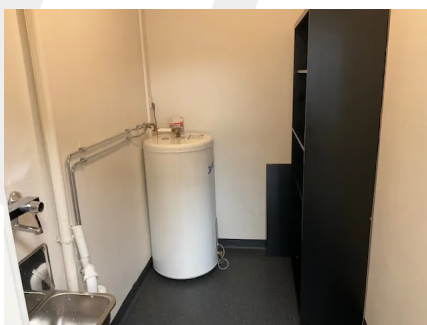
- Badet har eldre sluk og ukjent tettesjikt/membran. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av badet, herunder tettesjikt/membranløsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og membranløsning. Det er membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.

Anbefalte tiltak:

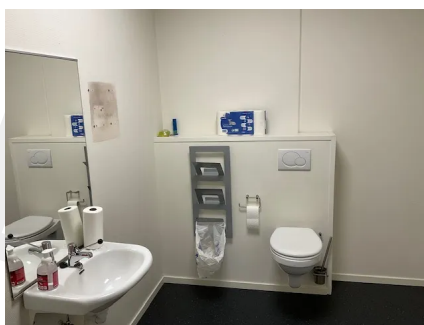
- Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon gjør at dets tilstand anses som usikker. På grunn av lang brukstid kan det ikke utelukkes at tettesjiktet har svekket funksjon eller skjulte skader. Det anbefales derfor økt overvåking av våtrommets tilstand, særlig med tanke på fuktskader og lekkasjer.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

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

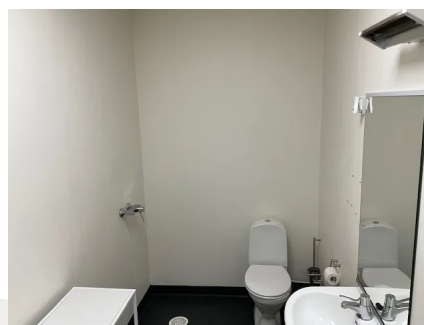
Kostnadsestimat: kr 150 000 - 250 000



Bøttekott med opplegg for vaskemaskin.



HP toalett.



Bad med opplegg for dusj.

TG2 312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

- Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med plastbelagtkobberrør, som historisk har vært vanlig fram til ca. år 2000.
- Stoppekran er påvist i bøttekott.
- Bygningen har avløpsrør i plast.

Vurdering/Avvik:

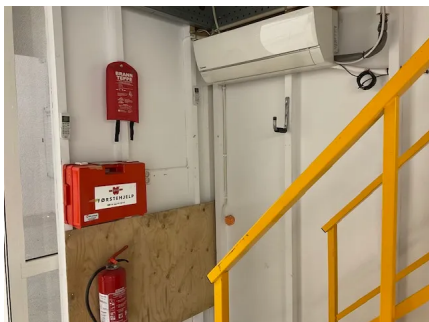
- Innvendige vannrør har passert halvparten av forventet brukstid. Basert på alder anbefales nærmere kontroll.
- Innvendige avløpsrør i plast har passert halvparten av forventet brukstid. Basert på alder anbefales nærmere kontroll.

TG1 33 - Brannslukking

Beskrivelse:

- Brannslukningsutstyr skal sikre rask og effektiv håndtering av brantilløp i bygninger og er lovpålagt i alle boliger og virksomheter.

- Det er påvist brannslukningsapparater og brannslanger i bygget.



Brannslukningsapparat, brannteppe og førstehjelpsskrin.



Brannslanger.

TG2 36 - Luftbehandling

Beskrivelse:

- Det er montert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinning som ventilasjonsløsning i bygningen. Frisk luft tilføres og brukt luft fjernes med separate vifter og kanalnett, og energien i avtrekksluften gjenvinnes for oppvarming.

Vurdering/Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilasjonsløsningen.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000



Ventilasjonsanlegg systemair Topvex SR/TRO6

4 - Elkraftinstallasjoner

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

Oppdatert i senere tid i henhold til eier.



Sikringsskap.

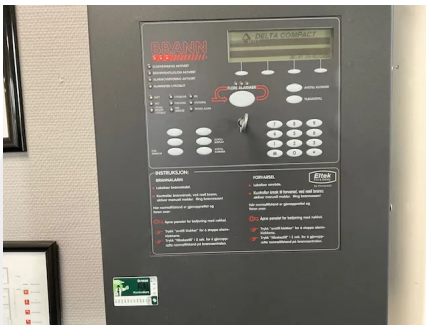
5 - Ekom og automatisering

54 - Alarm og signal

TG1 542 - Brannalarm

Beskrivelse:

Brannalarmanlegg med tilknytning til brannstasjon.



Brannalarmanlegg.

TG1 543 - Tyverialarm

Beskrivelse:

Tyverialarm.



Alarm.

7 - Utendørs

TG2 70 - Utendørs, generelt

Beskrivelse:

Asfalterte uteområder for tilkomst og parkering på egen eiendom.
delvis områdesikring med flettverksgjerde og manuell kjøreport.

Adresse: Nordmørsveien 71, 6517 KRISTIANSUND N
Matrikkel: Gnr 10: Bnr 948
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE

El-billader på vegg ved ingangsparti.

Vurdering/Avvik:

Asfalt dekke er ca. 30 år, og lokal utbedring må påregne.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

Utkast

6 Bilder



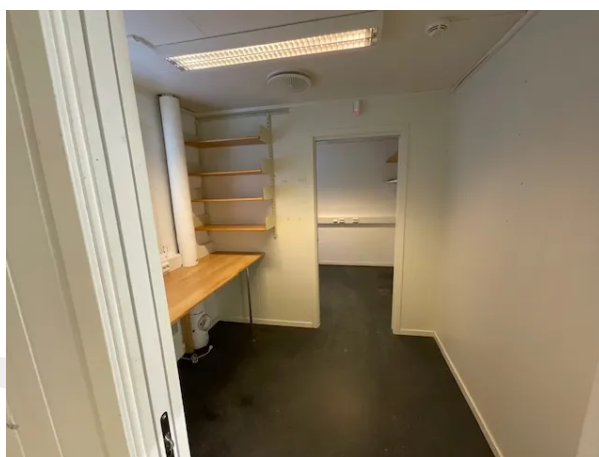
Cellekontor.



Arbeidsrom.



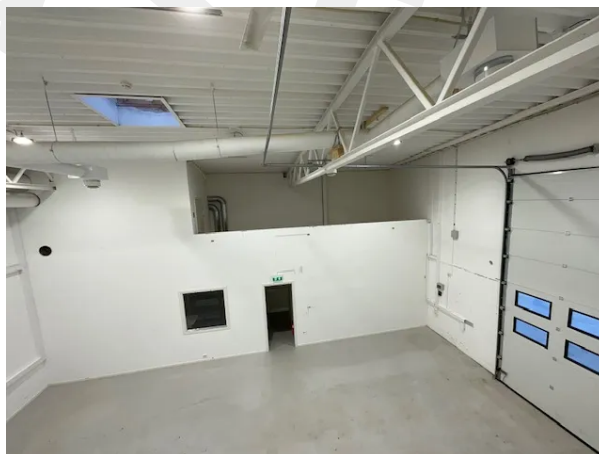
Inngangsparti.



Kontorer i verksted/lager.



Hens over verksted/lager.



Lager/verksted.

Adresse: Nordmørsveien 71, 6517 KRISTIANSUND N
Matrikkel: Gnr 10: Bnr 948
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE



Lager.

Utkast

7

Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Leiekontrakt	01.06.2024	Trondheim Tak AS	Nei
Leiekontrakt	01.07.2024	Mero Montasje AS	Nei
Leiekontrakt	01.11.2024	Alti Futura AS	Nei
Forsikringspolise	29.09.2025	Gjensidige	Nei
Årsregnskap	23.02.2026	2023	Nei
Årsregnskap	23.02.2026	2024	Nei
Årsregnskap	23.02.2026	2022	Nei
Opprinnelige tegninger.pdf	23.02.2026		Ja
Plantegning Nordmørsveien 71A - 04.02.2026.pdf	23.02.2026	Tegninger med tilbygg	Ja
Tegninger	23.02.2026	Opprinnelige bygningstegninger	Nei

Utkast

8 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.

Utkast

9 Ansvarlig takstingeniør

Wenaas Bygg og Anlegg AS

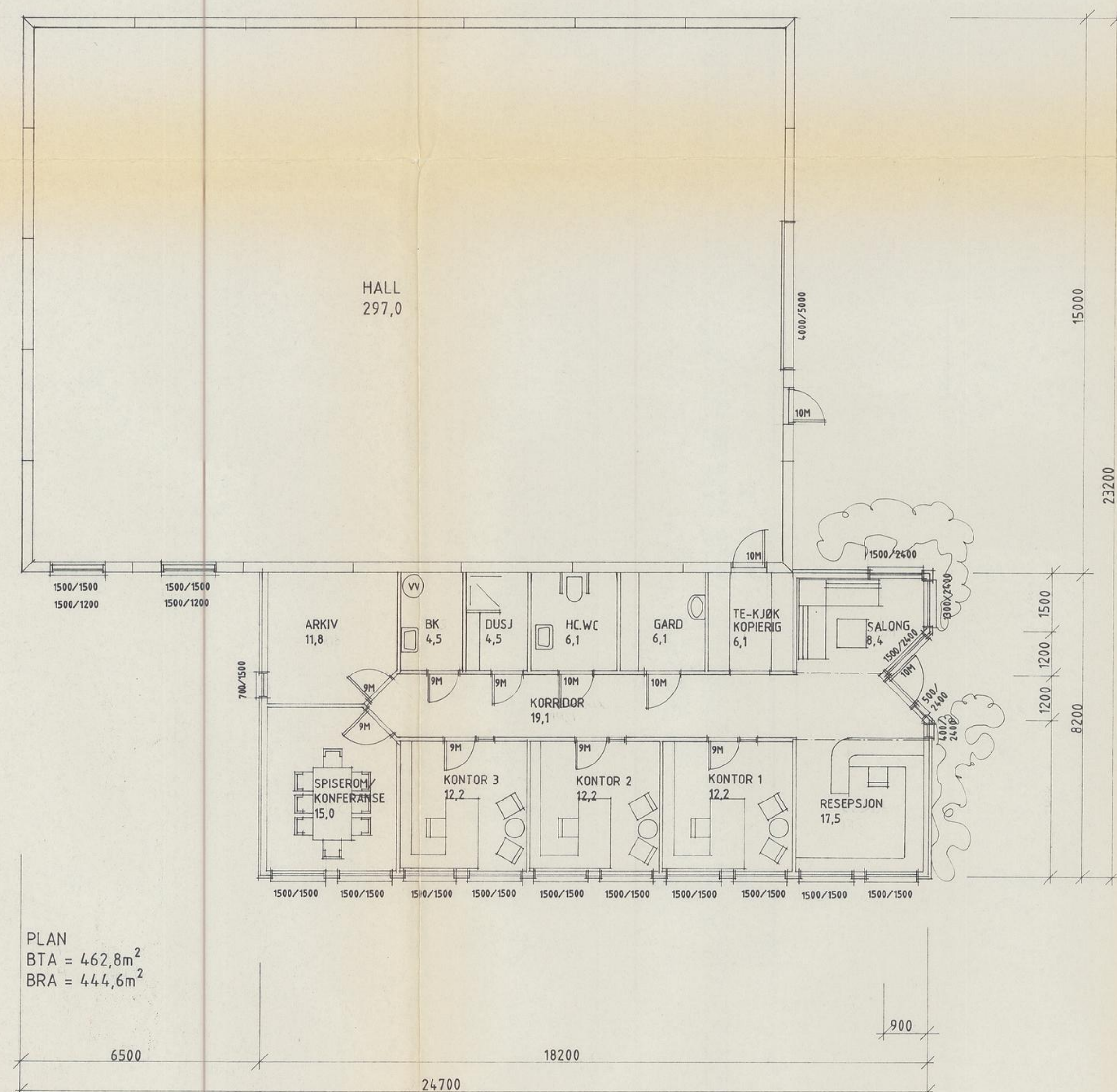
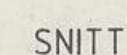
Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdannelse som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:

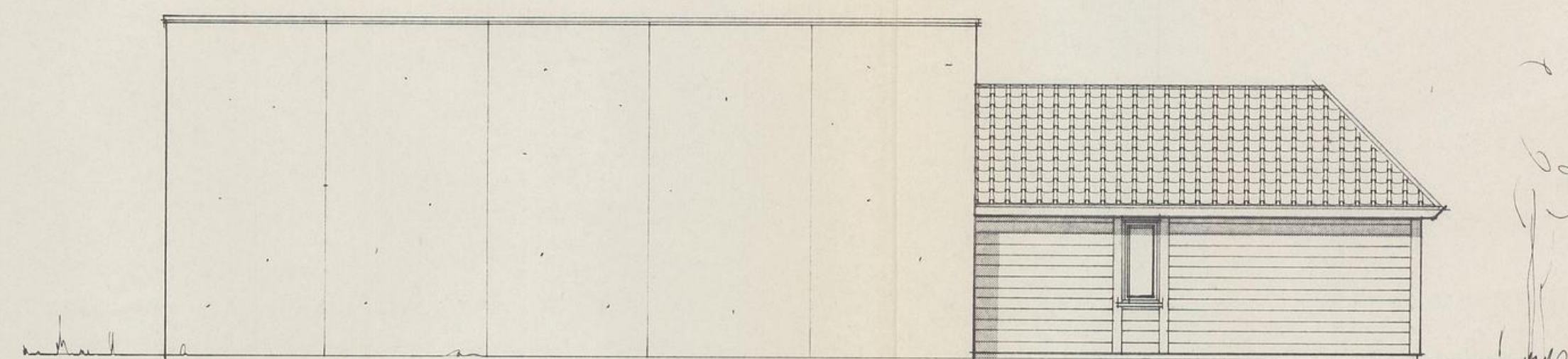
- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.
- * Bistand ved overtakelse.

Utkast

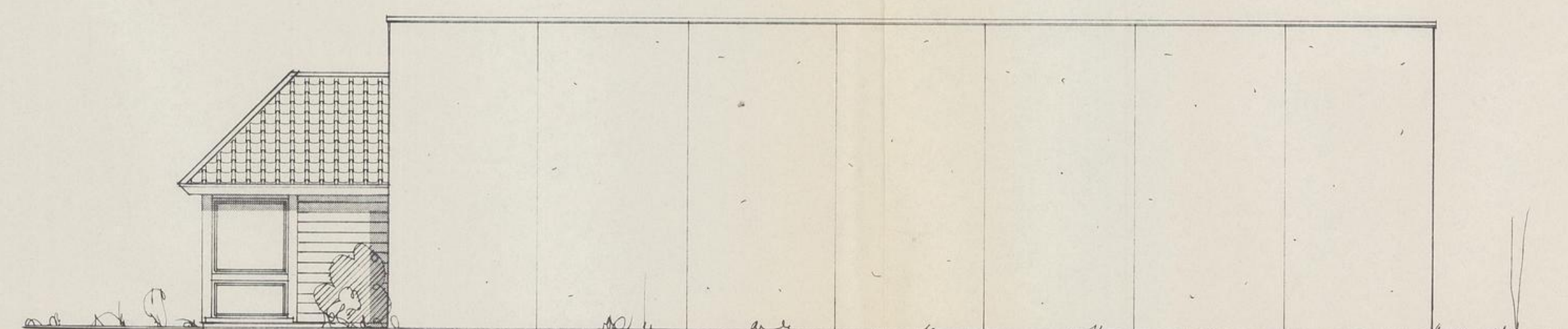


PLAN
BTA = 462,8m²
BRA = 444,6m²

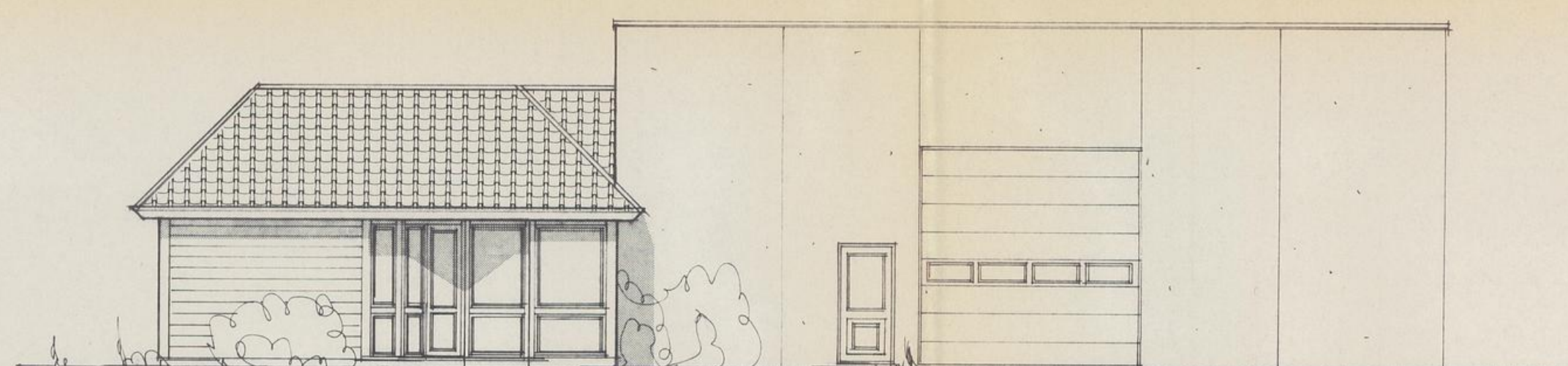
REA $\sim 448 \text{ m}^2$



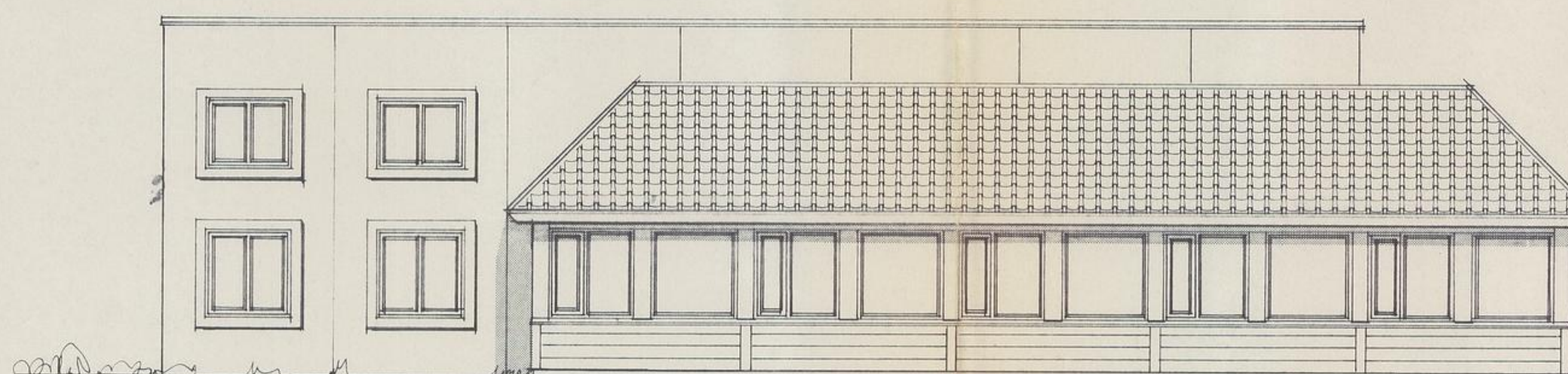
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

PLAN, SNITT OG FASADER
OVER
HALL OG KONTOR



Telefon (04) 48 55 22 - Telefax: (04) 48 36 19

Rev.	Ant.	Revideringen/gjelder	Sign.	Dato
Byggeherre	MENTO AS, KRISTIANSUND			
Byggeplass	KRISTIANSUND			
Tegn.	ÅG	Erst for	Erst av	
Godkj.	Arkivnr.			
Mål	1:100	Tegn.nr.		
Dato	931217	93106-01		
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse av Bettkon AS				

Nordmørsveien 71A

