



Verditakst

Malmplassen AS
Brugata 1, 2540 TOLGA

Gnr 39: Bnr 96, 222, 261
3426 Tolga KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 16.02.2026

kr 5 000 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Brugata 1	8
4 - Verdivurdering	14
4.1 - Brugata 1	14
4.2 - Teknisk verdi	16
5 - Bilder	17
6 - Forutsetninger	22
7 - Ansvarlig takstingeniør	23
8 - Versjoner av rapporten	24

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Objekt-, bygg- og tomtebeskrivelse

Brugata 1 i Tolga er en næringseiendom med sentral beliggenhet i et viktig knutepunkt i kommunen, egnet for ulike typer virksomheter med fleksibelt areal. Tomten er tilnærmet flat og ligger innenfor reguleringsplan R41 med formål hotell, avgrenset av FV 26, FV 30, Glomma og elva Tolja, med asfaltert parkering og noe beplantning langs fasadene. Eiendommen er lett tilgjengelig for både bil og offentlig transport, med nærhet til Tolga jernbanestasjon. Bygget er oppført i 1980, med kjeller under hoveddelen (kafeteria/kjøkken/resepsjon), mens hotellfløy og storsalen står på plate på mark. Bæresystemet er tre/betong, yttervegger i bindingsverk med stående kledning og teglfasader. Tak består av saltak tekket med betongstein fra byggeåret, samt flate partier med membrantekking (fornyhet i 2024). Samlet areal er om lag 1 250 m².

Tilstandsvurdering

Det foreligger ingen tilstandsrapport i denne verditaksten (enkel befaring). Observasjoner fra befaring og bygningsbeskrivelse indikerer enkelte avvik og oppgraderingsbehov: registrerte lekkasjer på den flate delen av taket over inngang/resepsjon, med synlige merker ved overganger (videre undersøkelse ved snøfritt anbefales), samt vannlekkasje fra himlingsførte rør i hotellfløyen med påfølgende skader. Takkonstruksjoner/loft var ikke kontrollert grunnet snødekke. Tekniske anlegg er i hovedsak fra byggeåret: ventilasjonsanlegg med integrerte varmeelement (relativt energikrevende), stor bereder fra 1979 med forventet utskifting, brannvarsling med ukjent tilstand (oppgradering må påregnes), og vareheis (100 kg) ute av drift. Fordelingsskap med skrusikringer fra byggeåret tilsier elektriske oppgraderinger. Vinduer fra 1980 har vedlikeholdsbehov, og flere våtrom i hotellfløyen har eldre overflater med forventet oppgradering.

Leie- og kontantstrømsvurdering

Kontantstrømsanalysen bygger på forutsetning om at eiendommen per i dag ikke er i drift og uten aktive leiekontrakter. Markedsleie er lagt til grunn med 550 kr/m²/år, tilsvarende ca. 687 500 kr årlig for ca. 1 250 m², og eierkostnader er vurdert til om lag 10 % av antatt markedsleie; i modellen er eierkost satt til 150 000 kr per år inkl. faste kommunale avgifter o.l. Det er benyttet risikofri rente 4,0 % og inflasjon 2,0 %. Risikopåslag er vurdert individuelt: markedsrisiko 3,5 %, objektrisikoen 3,5 %, eiendomsrisikoen 1,5 %, og renterisiko 1,0 %, med exit yield på 12,0 %. Basert på disse forutsetningene er eiendommens markedsverdi estimert til 5 000 000 kr pr. 13.02.2026.

Rapporten er en verditakst basert på enkel befaring og ikke en tilstandsrapport; eventuelle kostnadsanslag er grove og kan avvike fra faktiske tilbud. Ytterligere tekniske undersøkelser og avklaringer rundt tak, vannskader og tekniske anlegg anbefales før investeringsbeslutning.

Kunde/rekvirent

Malmplassen As
Brugata 1, 2540 TOLGA

Formål med taksten

Salg

Egne forutsetninger

- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen.
- Kostnadsestimatene i denne tilstandsrapporten er svært generelle og må anses som grove anslag. Faktiske kostnader vil avhenge av hvilke løsninger, utførelsesomfang og kvalitetsnivå/standard som velges i forbindelse med gjennomføring. Estimatenes er ikke basert på detaljert prosjektering, og de kan derfor avvike betydelig fra faktiske tilbud eller sluttkostnader. Usikkerhet vil også kunne knyttes til forhold som først avdekkes ved gjennomføring av arbeidene.

Verdi

kr 5 000 000

Dato verdsetting

16.02.2026

Befaringsdato

10.02.2026

Tilstede på befaringen

Malmplassen v/Thorbjørn Liell, takstingeniør Jan Sagplass

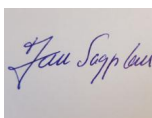
Takstingeniør

Jan Sagplass

jan.sagplass@alvdal-takst.no

Tlf. 95187502

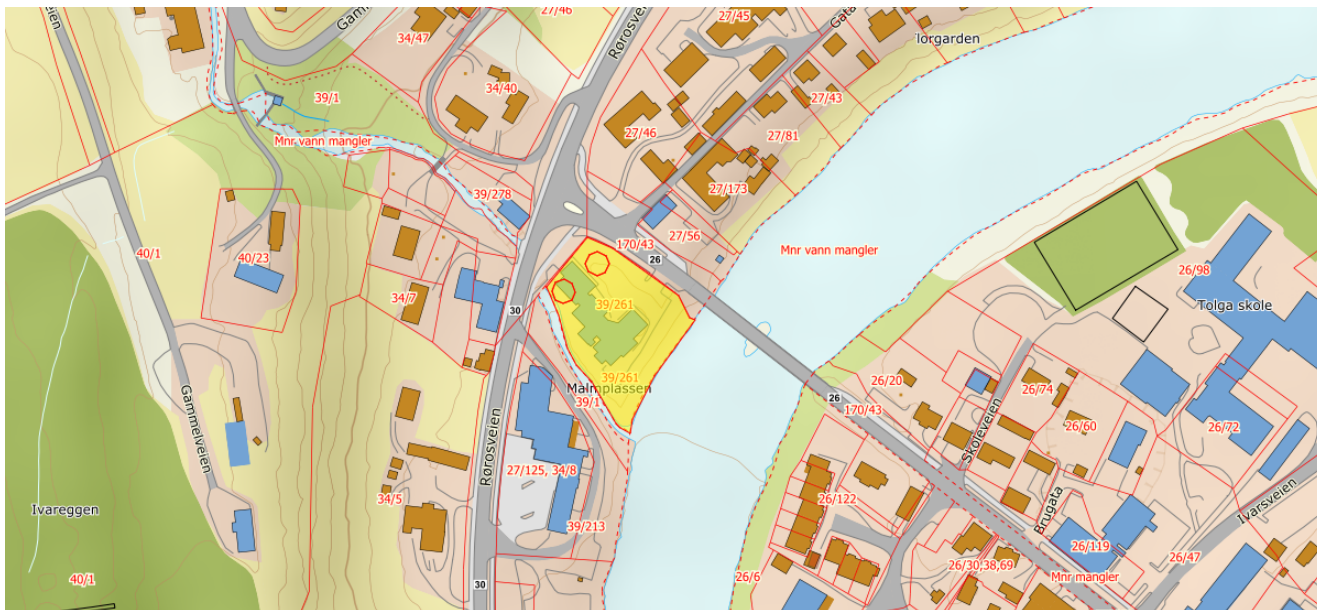
16.02.2026



Jan Sagplass

(Oppdrag: 732790e4-0477-43d9-9813-a91f705913cf - version 4)

Adresse: Brugata 1, 2540 TOLGA
Matrikkel: Gnr 39: Bnr 261 ,96 ,222 ...
Kommune: 3426 Tolga KOMMUNE



Tomtekart

3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Brugata 1 i Tolga er en næringseiendom som er beleilig plassert i et viktig knutepunkt i kommunen. Eiendommen er egnet for ulike typer virksomheter med sitt fleksible areal. Tolga, som er kjent for sin naturskjønne beliggenhet i Østerdalen, har et klima og en geografisk plassering som kan tiltrekke både lokalt klientell og besøkende fra omkringliggende områder. Næringseiendommen kan potensielt nytte de synergi effektene som følger med å være i nærheten av andre lokale bedrifter og servicefunksjoner.

Beliggenhet og infrastruktur

Tolga er godt forbundet gjennom fylkesveier, som letter tilgangen til både nordlige og sørlige deler av fylket. Brugata 1 er lett tilgjengelig for både biltrafikk og offentlig transport, med tilstrekkelige parkeringsmuligheter. Nærheten til Tolga jernbanestasjon gir også fordeler med tilgjengeligheten for persontransport og logistikk-løsninger. Den lokale infrastrukturen er tilrettelagt for å dekke behovet til både små og mellomstore bedrifter, noe som kan gjøre eiendommen attraktiv for investorer.

Befolkningsgrunnlag

Tolga har en relativt liten befolkning som preges av en sterk lokaltilknytning og et tett samfunn. Dette gir et stabilt kundegrunnlag for næringslivet, selv om vekstpotensialet er begrenset sammenlignet med større urbane områder. Kommunen har et godt utviklet lokalmiljø med skole, helse og fritidstilbud som støtter opp om både yngre og eldre aldersgrupper. Den demografiske sammensetningen gir muligheter for å utvikle bransjer rettet mot familier og eldre.

Avstand til nærliggende områder

Oppsummering

Brugata 1 i Tolga representerer et lovende næringspotensial med strategisk plassering og god infrastruktur. Tross en mindre lokal befolkning gir tilgangen til nærliggende markeder og transportårer muligheter for vekst og utvikling. Med sin sentrale plassering i Østerdalen, fungerer området som et knutepunkt mellom større byer og lokalsamfunn, hvilket innebærer flere fordeler for næringsetableringer.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel

Kommune 3426 TOLGA
Gårdsnummer 39
Bruksnummer 222

Hjemmelshavere

MALMPLASSEN AS 100,0%
Tomteareal 100m²

Matrikkel

Kommune 3426 TOLGA
Gårdsnummer 39
Bruksnummer 261

Hjemmelshavere

MALMPLASSEN AS 100,0%
Tomteareal 3690.3m²

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	3426 TOLGA	MALMPLASSEN AS	100,0%
Gårdsnummer	39	Tomteareal	100m ²
Bruksnummer	96		

Totalt tomteareal 3890.3m²

3.2 BRUGATA 1

Kafeteria med overnatting

Brugata 1
2540 TOLGA

BTA	1249 m ²
BRA	1172 m ²

Byggeår	1980
Sefrak	Nei
Fredet	Nei

Kommune	3426
Gårdsnr.	39
Bruksnr.	261



KJELLERETASJE

BTA	324 m ²	Gang, personaltoalett, kott, matbod, lager/teknisk, kjølerom, 4 lagerrom og traforom,
BRA	306 m ²	tavlerom, vaskerom, bakstrom, gang under resepsjonen med dame- og herretoalett.

1.ETG, HOVEDETASJE

BTA	818 m ²	Inngang, resepsjon/pub, HC-toalett, kafeteria, storsalen, kjøkken, pause- og bakstrom,
BRA	769 m ²	kjellergang, fryserom, kjølerom, mellomgang, frokostsal med serveringsrom, vaskerom, kott, gang, gangareal i hotellfløyen, 14 rom med bad.

2.ETG, HEMS

BTA	107 m ²	Gangareal, møterom, lager.
BRA	97 m ²	

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Bygget har kjeller under hoveddelen med kafeteria, kjøkken, resepsjon/pub, noen gangareal, og storsalen mot FV 26. Hotelldelen har betongplate på mark. Vegger er bindingsverk med stående kledning, i tillegg til noe mur og teglfasader på "midtfløyen med resepsjon, pub, frokostsal m.m. Deler av midtfløyen har flatere tak med membrantekking fra 2024, øvrige har saltak tekket med betongstein fra byggeåret.

Bygget ble satt opp i 1980, og hadde navnet Tolga Samfunnshotell, senere omgjort til Malmplassen. Det har fungert som kafeteria, møtested, overnatting m.m. frem til i dag. I senere tid har det vært noen utfordringer med frostskaade rør og vannskader tilknyttet hotellfløyen. Det har også vært noen problemer med lekkasjer på taket over kjøkkendelen med frokostsalen. Dette ble utbedret i 2024 ved at denne delen av taket fikk ny membran. Det kan se ut som at problemene har vært i tilknytning til overganger, og langs takfoten(ytterst), hvor

det fremdeles ser ut til å være lekkasje som kommer til syne i vindusposten. Øvrige deler av taket som er tekket med betongstein fra byggeår har fungert bra.

Det meste av tekniske installasjoner som ventilasjon, varmtvannsbereder o.l. er fra byggeår, og står for utskifting. Dette kan på sikt være gunstig, da eldre anlegg ofte er langt mindre energibesparende enn dagens utstyr.

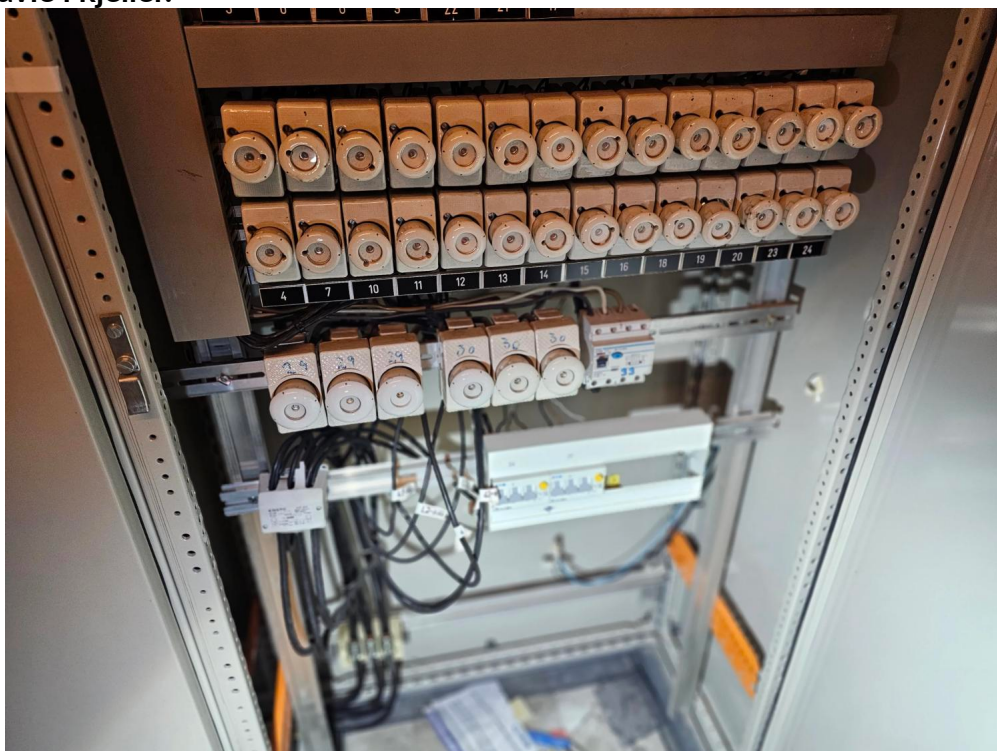
Bereder fra 1979.



Ventilasjonsanlegg fra byggeår(1980).



Fra hovedtavle i kjeller.



Fordelingsskap ved kjøkkenet.



Beskrivelse av bygning

Taktekking:

- Det meste av taket er tekket med betongstein fra byggeåret. Dette gjelder deler med saltak.
- Den flate delen av taket over inngangen og resepsjonen har membrantekking som ble lagt ny i 2024. Det registreres lekkasje i vindusposten i gangen mellom kjøkkenet og frokostsalen.
- Det er i tillegg noen gamle skader og misfarging etter tidligere lekkasjer fra før ny membran ble lagt. Lekkasjer/skader må konstateres og utbedres ved snøfritt til våren/sommeren.
- Det har også vært vannlekkasje fra vannrør som lå oppe på himlingen i hotellfløyen, og som har medført skade i underliggende konstruksjoner. Disse rørene er lagt opp nye i gangen under himlingen.
- Taket var snødekt ved befaringen, og er derfor ikke kontrollert.

Takkonstruksjon:

- Saltak med limtrekonstruksjoner i storsalen, kafeteria og og resterende av hoveddelen er det skrå himlinger.
- I hotelldelen er det flate himlinger, og mulig sperrer eller takstoler. Det er kaldloft over. Kaldloftene er ikke kontrollert ved befaringen.

Yttervegger:

- Det er bindingsverk med plass til 100 mm isolasjon og stående kledning. Inngangen har støpte vegger med teglfasader.

Fasade:

- Stående kledning og teglfasader .

Bærekonstruksjon:

- Bindingsverk i tre og betong med søyler.

Vindu:

- Trevinduer fra byggeåret med 3-lags glass. Vinduer må påregnes noe vedlikehold.

Dører:

- Hoveddør er 2-fløyet tredør med vindusfelt ved siden av.
- Fra kafeteria og frokostsal er det terrassedører med 3-lags vindu.
- Det er nyere dør med 2-lags vindu fra 2018 i trappegangen ved kjellertrapp utenfor kjøkkenet.
- Det er Tredør med sidefelt fra rom nr. 6 i hotellfløyen.
- Det er tredør med 2-lags vindu og kodelås til hotellet som gjester kan benytte ved adkomst på ugunstige tider.
- Det er tredør med 3-lags vindu fra byggeår i gavl mot fylkesvei 30.

Etasjeskillere:

- Mot kjeller er det betongdekke.
- Mot hemsene er det trebjelkelag.

Innvendige vegger:

- Det er malt og umalt panel, plater, tapet m.m.
- I kjeller er det betong/mur, plater og panel.

Gulv:

- Det er betonggulv, fliser, vinylbelegg og laminat.
- Det er revet noen gulvbelegg i noen rom forbindelse med vannskaden i hotellfløyen.
- De fleste badene i hotellfløyen har overflater fra byggeår, og alder tilsier noe vedlikeholdsbehov.

Fundament:

- Det er kjeller med støpte kjellergolv og grunnmur i betong.
- Hotellfløyen og storsalen har støpt plate på mark.

Tekniske anlegg:

- Det er ventilasjonsanlegg fra byggeår. Dette har innebygde varmeelement, og er relativt energikrevende i drift.
- Det er elektrisk oppvarming ellers med panelovner, og 2 stk vedfyrte peiser.
- Normalt utrustet med tanke på belysning. Noe er byttet til LED.
- Brannvarsling har ukjent tilstand, og må påregnes noe oppgradering.
- Det er vareheis mellom kjeller og 1.etasje med 100 kg kapasitet. Denne er ute av drift.
- Det er ikke vurdert om bygget tilfredsstiller kravet til universell utforming, men 1.etasjen ser ut til å ha alminnelig god adkomst for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er HC-toalett ved inngangen tilknyttet resepsjonen.
- Det er stor bereder i kjelleren med sirkulasjonspumpe som forsyner hele hotellfløyen. Denne er fra 1979, og alder tilsier at den må påregnes utskifting.
- Hovedtavle for El-forsyning i kjelleren med fordelingsskap flere steder, blant annet ved kjøkkenet og i gangen ved hotellfløyen. Det er 250 Amp stiger for ventilasjon, 125 Amp for kjøkken, og 80 Amp for hotellfløyen.
- Fordelingsskap er utrustet med skrusikringer fra byggeår, og noe oppgradering av det elektriske anlegget må påregnes.
- I bakstrømmet som benyttes til lager nå er det eldre, elektrisk takke med 42 Amp varmeelement.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

- Sentral tomt ved innkjøringen til Tolga sentrum.

- Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan R41 med formål hotell.
- Tomten er tilnærmet flat og ligger avgrenset av FV 26, FV 30, Glomma, og elva Tolja. Det er asfaltert parkering foran.
- Noe beplantning langs byggets fasade.

4 Verdivurdering

4.1 BRUGATA 1

4.1.1 KONTANTSTRØM

4.1.1.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Malmplassen Bed & breakfast	573	688	688	688	688	688	688	688	688	688	115
Sum	573	688	688	688	688	688	688	688	688	688	115

4.1.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	125	150	150	150	150	150	150	150	150	150	25
Sum	125	150	150	150	150	150	150	150	150	150	25

4.1.1.3 KONTANTSTRØMSANALYSE

- Eierkost er vurdert til ca 10 % av antatt markedsleie.
- Ved beregning er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4 %, som er noe lavere enn dagens på ca 4,2 %. Det er lagt til grunn 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 ikke er i drift. Fravær av leiekontrakter medfører usikkerhet knyttet til fremtidig kontantstrøm og gjør eiendommen mindre attraktiv for investorer. Det er benyttet en exit yield på 12,0 %, 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 3,5 %.

Objektrisikoen er vurdert lik markedsrisikoen, da bygningsmassen er eldre med noe oppgraderingsbehov. Teknisk tilstand er ikke optimal, og det foreligger indikasjoner på svekket kurans. Dette kan påvirke eiendommens evne til å tiltrekke leietakere, og generere stabile inntekter. Det er ikke oppgitt spesielle kvaliteter ved bygget som trekker risikoen ned, som fleksibel utforming eller høy energieffektivitet. På denne bakgrunn er objektrisikoen satt til 3,5 %.

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 1,5 %.

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 4,0 %, og et realavkastningskrav på 11,5 %, 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 1,0 %.

Risikofri rente	4.00 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.50 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	3.50 %		
+ Eiendomsrisiko	1.50 %		
+ Renterisiko	1.00 %		
Nominelt avkastningskrav	13.50 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	11.50 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (10 mnd)	573	125	448	448
2027	701	153	548	483
2028	715	156	559	434
2029	730	159	570	390
2030	744	162	582	351
2031	759	166	593	315
2032	774	169	605	283
2033	790	172	617	254
2034	806	176	630	229
2035	822	179	642	206
2036 (2 mnd)	140	30	109	31
Sum	7 553	1 648	5 905	3 423

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	655
Exit yield	12%
Nominell terminalverdi	5 460
Nåverdi av terminalverdi	1 539
+ Nåverdi av kontantstrøm	3 423
Total verdi	4 962

4.1.1.4 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Nominelt avkastningskrav										
	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%	15,00%	15,50%	16,00%
-25%	3 847	3 745	3 647	3 553	3 462	3 376	3 292	3 212	3 135	3 061	2 990
-20%	4 208	4 097	3 989	3 887	3 788	3 693	3 602	3 514	3 430	3 349	3 271
-15%	4 570	4 449	4 332	4 221	4 113	4 010	3 911	3 816	3 725	3 637	3 552
-10%	4 932	4 801	4 675	4 555	4 439	4 328	4 221	4 118	4 020	3 925	3 834
-5%	5 293	5 153	5 018	4 889	4 764	4 645	4 530	4 420	4 314	4 213	4 115
0%	5 655	5 505	5 361	5 223	5 090	4 962	4 840	4 722	4 609	4 500	4 396
5%	6 017	5 857	5 704	5 557	5 415	5 280	5 149	5 024	4 904	4 788	4 677
10%	6 378	6 209	6 047	5 891	5 741	5 597	5 459	5 326	5 199	5 076	4 958
15%	6 740	6 561	6 389	6 225	6 066	5 914	5 769	5 628	5 493	5 364	5 239
20%	7 102	6 913	6 732	6 559	6 392	6 232	6 078	5 930	5 788	5 652	5 520
25%	7 463	7 265	7 075	6 893	6 717	6 549	6 388	6 232	6 083	5 939	5 801

4.2 TEKNISK VERDI

Brugata 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 31 225 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 12 490 000

Det er lagt til grunn byggekostnader slik bygget er oppført nå. Dette tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav i PBL og TEK.

Verdireduksjon hensyntar elde, slitasje, og mangler ved bebyggelsen. Bygget må påregnes noen vedlikeholdskostnader.

Teknisk verdi Brugata 1

18 735 000

Tomteverdi

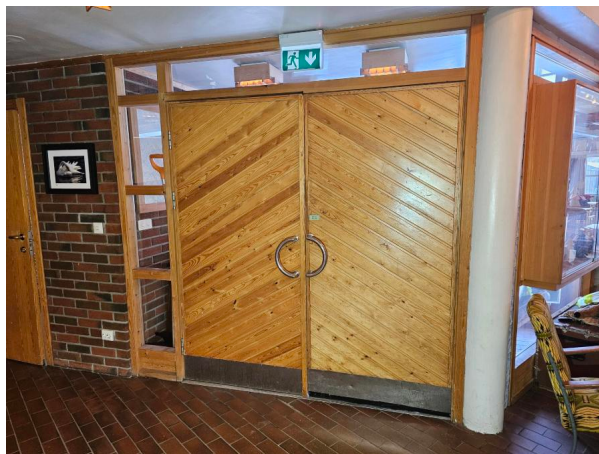
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning,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

Beregnet tomteverdi 1 167 000

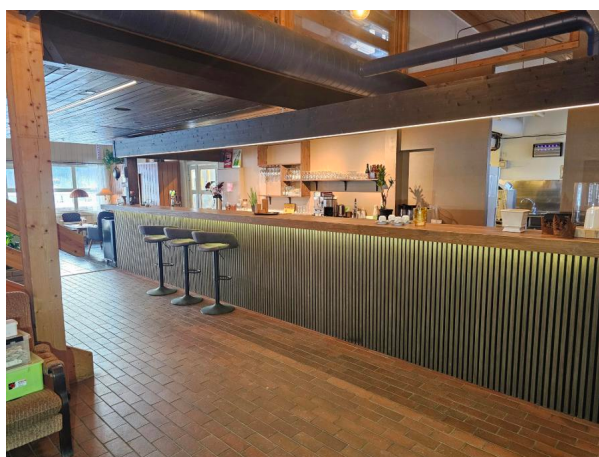
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger

19 902 000

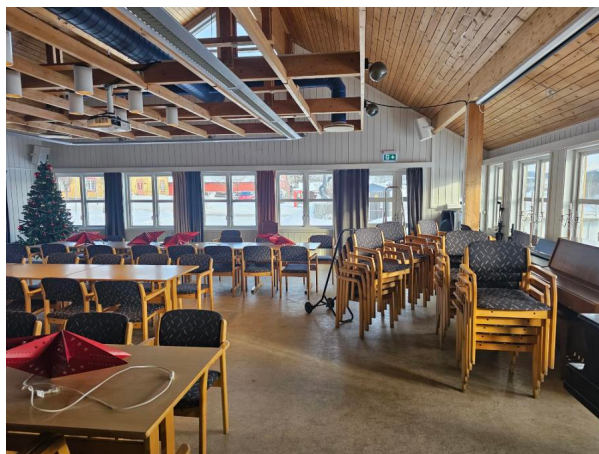
5 Bilder



Hovedinngangen.



Resepsjon/pub med ny disk.



Storsalen.



Peisen i Storsalen.



Fremdeles lekkasje i vinduspost i gang mellom kjøkken og frokostsal.



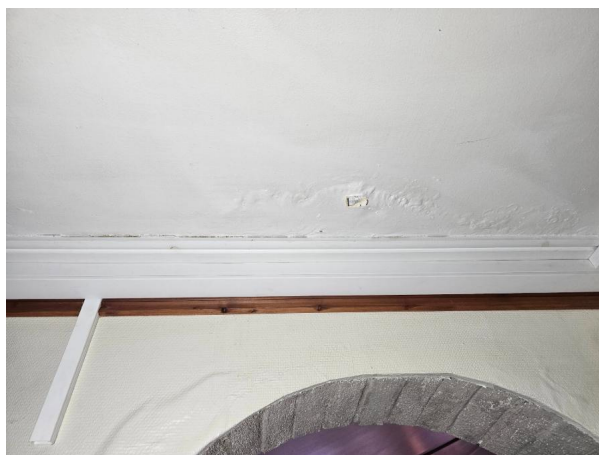
Kjøkken med 2 stekeovner.



Eldre fuktskade etter tidligere lekkasje.



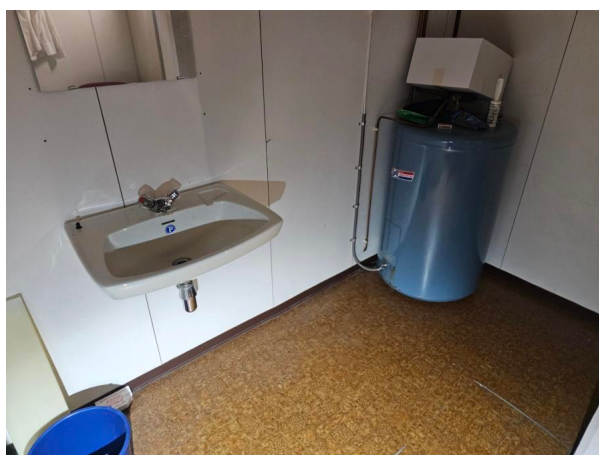
Stekeplate med 3 soner og propantopp.



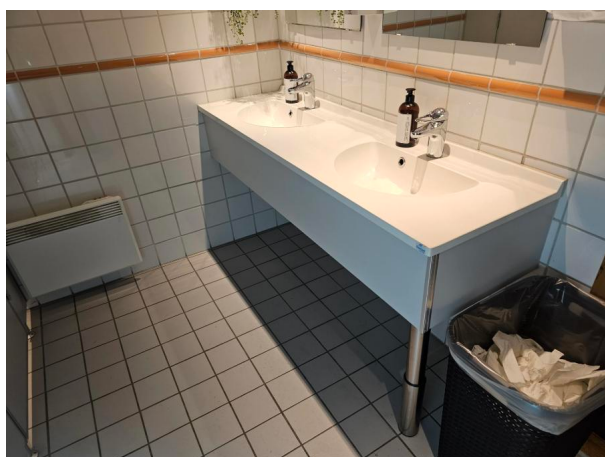
Fuktskadet himling ved frokostsalen.



Gjestetoalett i kjelleren.



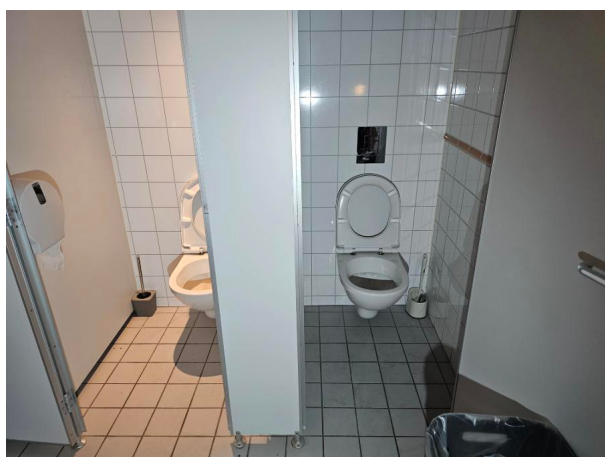
Personalgarderobe med bereder fra 1979.



Gjestetoalett i kjelleren.



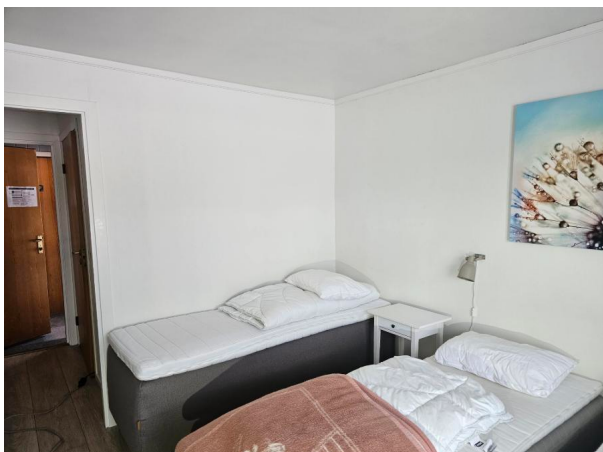
Tidligere traforom med utvendig sjakt for adkomst.



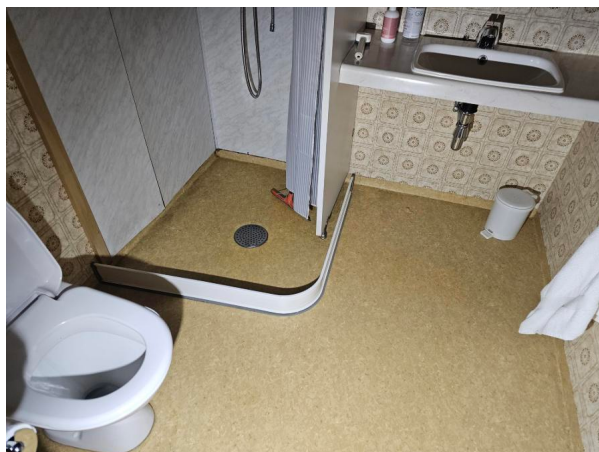
Gjestetoalett i kjelleren.



Hotellrom.



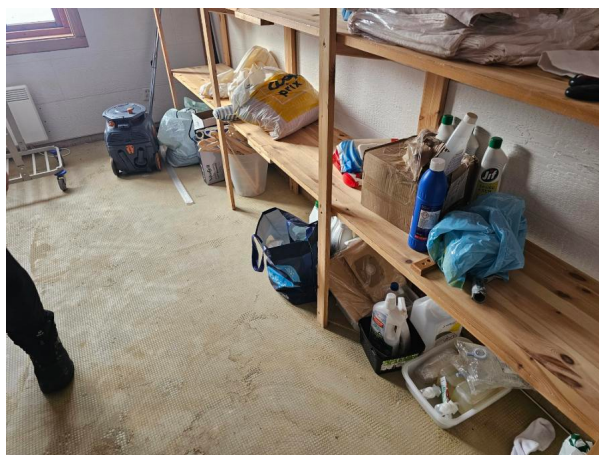
Hotellrom.



Eksempel på bad i rom.



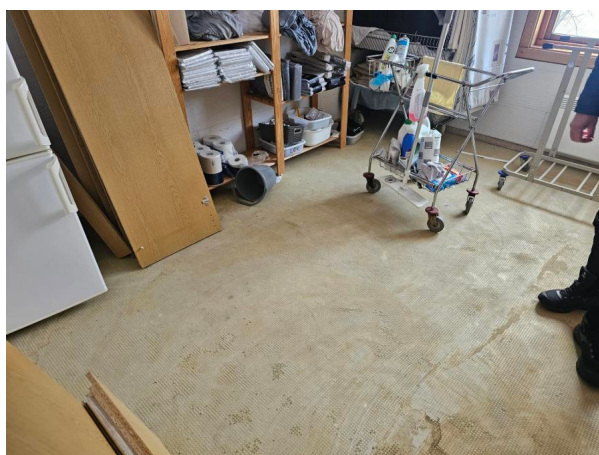
Korridor i hotellfløyen.



Belegg fjernet etter lekkasje fra himlingen i et rom.



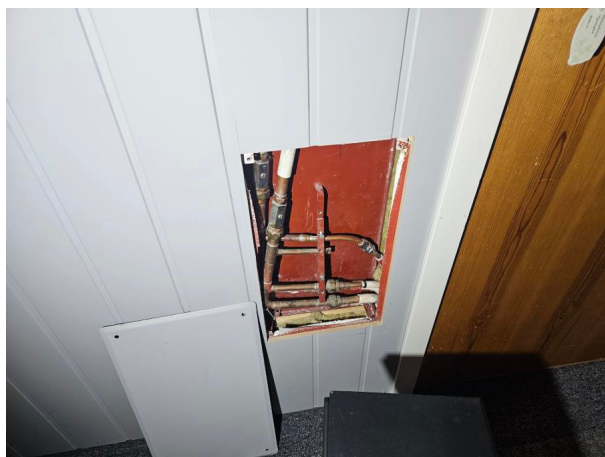
Eksempel på bad i rom.



Tatt i bruk til midlertidig lager. Berørt av lekkasje fra himlingen.



Nye rør lagt opp under himlingen.



Rør inne i vegg i gangen.

6 Forutsetninger

Premisser

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. 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. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygnings- eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

HABILITET:

Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er Nito og Norsk Takst sertifisert for taksering av større næringseiendommer.

VERDITAKST:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmannen tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.

PREMISSER:

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er hentet fra tegninger, og er ikke kontrollmålt av takstingeniøren. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtromsnorm, med mindre annet er oppgitt. Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Det er ikke kontrollert om det foreligger brannpåbud eller offentlig påbud, og det forutsettes at dagens drift er tillatt.

Ved befaringen var det streng kulde med ca - 20°C og mye snø. Dette gir noen begrensninger ved den utvendige kontrollen av eiendommen, noe som tilsier at utvendig kontroll ikke er gjennomført med samme tidsbruk og grundighet som er normalt ved mildere temperaturer og barmark.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

7 Ansvarlig takstingeniør

Jan Sagplass og Tor-Gunnar Brandshaug samarbeider om takseringsoppdrag gjennom sine respektive selskaper, Alvdal Takst og Komplette Taksering AS. Begge er utdannet som takstingeniører fra Norges Eiendomsakademi (NEAK) og Høyskolen i Vest, og har solid faglig bakgrunn innen vurdering av eiendom. Jan Sagplass er autorisert gjennom bransjeorganisasjonen Norsk Takst og har lang erfaring med taksering av alle typer eiendommer. Han har særlig spisskompetanse innen landbrukseiendommer, og tilstandsrapportering av bolig og hytter. Tor-Gunnar Brandshaug er også autorisert gjennom Norsk Takst, og i tillegg godkjent som «Recognised European Valuer» (REV) gjennom den europeiske takseringsorganisasjonen TEGoVA (The European Group of Valuers Associations). Han har omfattende erfaring med blant annet verdifastsettelse av næringseiendommer og utviklingseiendommer. Sammen utgjør Sagplass og Brandshaug et faglig sterkt team med komplementær kompetanse. De leverer profesjonelle, grundige og pålitelige vurderinger av eiendommer tilpasset ulike formål.

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	
3	13.02.2026	
4	16.02.2026	