

# TAKSTDOKUMENT

## Storgata 3, 9405 HARSTAD

Gnr 57: Bnr 937 (snr: 1), bnr 937  
5402 HARSTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Knut P. Bjørklund**

Telefon: 915 10 872

E-post: [knut@besiktas.no](mailto:knut@besiktas.no)

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Besikt AS

**Solveien 1, 9411 HARSTAD**

Telefon: 915 10 872

Organisasjonsnr: 987 037 024



Dato befaring: 30.05.2023  
Utskriftsdato: 05.06.2023  
Dato verdisetting: 01.06.2023  
Oppdrag nr: 823



# 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	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Forretningsbygning	7
3.5	Utvendige forhold	17
4	Verdigrunnlag	18
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	19
4.3	Inntekter/kostnader	19
5	Verdisetting	21
5.1	Tomteverdi	21
5.2	Teknisk verdi	21
5.3	Nettokapitalisering	21
6	Andre bilder	23

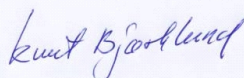
Vedlegg:

Årsregnskap 2022	Ant. sider: 5
Tegninger	Ant. sider: 8
Situasjonsplan	Ant. sider: 1
Reguleringsplan	Ant. sider: 1

## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Næringsbygg over fem etasjer på "byens beste hjørne" midt i Harstad sentrum. Bygningen som ble tatt i bruk i 1962 er tegnet av arkitektene Lund og Bjørhovde, som også hadde sine kontorer i bygget i mange år. Eiendommen er i et gatekryss i Storgata, med byens grønne lunge "Generalhagen" som nærmeste nabo. Byggets hovedfasader er vendt mot sør og vest, med god utsikt til gatemiljø og friområde. Fasadene har den beste eksponering mot Storgata, og er vel egnet for profilering. Bygget er oppført av betong i alle bærende konstruksjoner. Det er ikke gjort noen vesentlige inngrep eller endringer i vitale konstruksjoner. Alle fire etasjer fremstår derfor med sine originale planløsninger, og er uten noen negative overraskelser hva angår konstruktive forhold og kvaliteter. Eier har gjennomført jevnlig fornyelser av overflater i forretningsdelen, kontorer og selskapslokale. Ventilasjonsaggregatet er fornyet, men oppfyller ikke dagens krav til luftmengder, og betjener i praksis kun de øverste to etasjer. Personheis ble fornyet i 1995. Alle andre tekniske anlegg er fra byggeår. Bygningen oppfyller ikke dagens krav til universell utforming, med unntak av tilkomst for kunder til forretningslokale i 1. et. Bygningen er for tiden uten langsiktige leiekontrakter, pga. eiers langvarige sykefravær. Videre utleie av bygget slik det er i dag, er fortsatt mulig. En bygningsmessig renovering og fornyelse av tekniske anlegg er nødvendig for å tiltrekke seg langsiktige leietakere.
- Kunde:** Storgata 3 Eiendom AS  
Postboks 300, 9483 HARSTAD. Tlf. 97525542
- Formål med taksten:** Å fremskaffe en markedsverdi av eiendommen slik den er i dag, med svært begrenset utleie. Den viktigste årsak til at eiendommen ikke har fått inn nye leietakere, er at eiendomsselskapet har vært uten daglig ledelse siden 2021.
- Verdi:** **Kr. 18 500 000**
- Dato verdisseting:** 01.06.2023
- Takstingeniør:** **Knut P. Bjørklund Tlf.: 915 10 872**  
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

HARSTAD, 05.06.2023



Knut P. Bjørklund  
Ingeniør / daglig leder  
Telefon: 915 10 872

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Årsregnskap 2022	23.02.2023		Fremvist	5
Tegninger	05.06.1961	Tegninger til opprinnelig byggesøknad.	Innhentet	8
Situasjonsplan	25.05.2023		Innhentet	1
Reguleringsplan	25.05.2023		Innhentet	1
Eier	27.03.2023	Eiers representant CLJ ga opplysninger og besvarte spørsmål.	Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Forretningseiendom midt i Harstad sentrum. Hjørneeieendom i byens "hovedgatekryss" grensende til Storgata og Hvedingsgata. Eiendommen er diagonalt over gatekrysset til "Generalhagen".
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Markedsverdi basert på tenkt utleie av bygget slik det er i dag.
<b>Kunde:</b>	Storgata 3 Eiendom AS Postboks 300, 9483 HARSTAD. Tlf. 97525542
<b>Revisjoner:</b>	Dato: 05.06.2023 Tilføyd varmekabler i nedløpsrør fra baldakin.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Erfaring med taksering av næringsbygg siden 1989. Også erfaring fra bygging av en rekke næringsbygg og anleggsarbeider i regionen.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 27.03.2023 Christina L. Johannessen. Representant for eier. Tlf. 97525542 Knut P. Bjørklund. Ingeniør / daglig leder. Tlf. 915 10 872 Rune Torbergsen. Representant for eier. Morten Killi. Representant for eier.  Befaringsdato: 11.05.2023 Knut P. Bjørklund. Ingeniør / daglig leder. Tlf. 915 10 872  Befaringsdato: 26.05.2023 Knut P. Bjørklund. Ingeniør / daglig leder. Tlf. 915 10 872  Befaringsdato: 30.05.2023 Knut P. Bjørklund. Ingeniør / daglig leder. Tlf. 915 10 872
<b>Unntakelser ved inspeksjon</b>	Forhold tilknyttet konstruksjoner i grunnen er det ikke tilgang til. Oppbygd luftet takkonstruksjon av tre, samt sjakter med røranlegg er heller ikke mulig å kontrollere.

**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten 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 bygningsarealer 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.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei
<b>Adkomst</b>	Enkel atkomst til 1. etasjes nivå fra Storgata og Hvedingsgate.
<b>Vann</b>	Offentlig.
<b>Avløp</b>	Offentlig.
<b>Regulering</b>	Regulert til B/F/I/Her (Bolig, Forretning, Industri, Herberge/overnatting). Bemerk at bruksendring til boligformål vil utløse krav om lekeplasser på egen eiendom.

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 5402 HARSTAD Gnr: 57 Bnr: 937</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	358 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no
<b>Hjemmelshaver:</b>	Storgata 3 Eiendom AS (1/1)
<b>Adresse:</b>	Storgata 3, 9405 Harstad
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 5402 HARSTAD Gnr: 57 Bnr: 937 Seksjon: 1</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	91 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 1/1
<b>Hjemmelshaver:</b>	Storgata 3 Eiendom AS (1/1). Eiendommen er festet av Nordic Hotellene AS. Arealet er kompensert med 4 p-plasser på annen eiendom tilhørende fester.

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Hele grunneiendommen er utnyttet til byggetomt.
<b>Tomtens beskaffenhet</b>	Eiendommen er bygd på en hjørnetomt i et kvartal som er utbygd på alle fire sider, med et åpent gårdsrom i bakgården.
<b>Tomtens form</b>	Etter tomteuttak er hele kvartalet tilnærmet flat, svakt hellende mot nordøst.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Fjellgrunn.
<b>Topografi, utsikt, sol, skygge</b>	Solrik eiendom med hovedfasader mot sør og vest. Det åpne gatekrysset med grønt område / park diagonalt over krysset, gir bygningen god utsikt, og med god tilgang på lys / sol. OK kjellergulv er på kote +3,85. Det er vesentlig høyere enn det som stilles som krav til minstehøyde på laveste gulv (+3,20) i nye bygninger pga. forventet havnivåstigning.
<b>Miljø og forurensning</b>	Takstmannen kjenner ikke til at det har vært noen aktivitet på eiendommen som har forurenset grunn eller annen miljø. Eneste unntak er utslipp til utelufta fra oljefyringsanlegg, men dette er avviklet for mer enn 15 år siden.
<b>Utnyttelse</b>	
<b>Utbyggingspotensiale</b>	
<b>Spesielle forhold</b>	

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Utbygging, år</b>	Bygningen ble tatt i bruk i 1962 etter en kort byggeperiode. Resten av kvartalet består av bygg som hovedsakelig er eldre. Unntatt er et hotell som er fra 1970-tallet. Storgata 3 var et av de aller første forretningsbygg oppført etter krigen som bidro til endring av byggestil, og for en aktiv fornyelse av bysentrum.
<b>Områdene rundt</b>	Bygningen er midt i bysentrum omgitt av forretninger, kjøpesentra, knutepunkter for samferdsel og andre typiske sentrumsaktiviteter.
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Storgata er del av riksvei 83 gjennom Harstad sentrum. Trafikken er vesentlig redusert etter at Rv83 Harstadåstunnelen åpnet i januar 2020. Foruten mindre biltrafikk bidrar det til bedre luftkvalitet, mindre støv og mindre støy. Det øker trivsel for besøkende som daglig er i bysentrum, og det gir positive helsemessige effekter for de som har sitt daglige arbeid i butikker og kontorer. Mindre trafikk gjør det enklere å kjøre, og lettere å finne ledige parkeringsplasser. Det gjør det også langt enklere for varetransport til og fra butikker, hoteller og restauranter.
<b>Infrastruktur</b>	Bysentrum er fornyet med hensyn til vann og avløpsnett, oppvarmede fortau, fibernett mv. Statnett har i løpet av de siste 10 år utbygd fjernvarmenett i byen. Nærmeste tilknytningspunkt er i Fjordgata, ca.30 meter fra Storgata 3.
<b>Parkering</b>	Det er gateparkering i både Hvedingsgate og Storgata. I tillegg er det kun ca. 100 meter til to kommunale parkeringshus.

### 3.3.5 Andre forhold

**Forsikring:** Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 001. Type: Fullverdi.  
Forsikringssum: Kr. 16 000 000. Årlig premie: Kr. 50 000.  
Antatte verdier.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Forretningsbygning

#### Bygningsdata



Byggeår: 1962 Kilde: I følge eier og Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Utleie forretning, frisør, selskapslokale og kontorer.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	352	331	Hovedtrapperom, heissjakt/teknisk sjakt, bitrapp til 1.et (blokkert), korridor, fyrrom, rom med befukter til vent.anlegg (ikke i bruk), tilfluktsrom, toaletter, bøttekott, 8 lagerrom, hvelv/brannsikket rom.
1. etasje	346	325	Hovedtrapperom, heissjakt og teknisk sjakt, bitrapp til kjeller, ett stort forretningslokale (alt på gateplan)
2. etasje	351	322	Hovedtrapperom, heissjakt og teknisk sjakt, forretningslokale (sist brukt til frisørsalong), korridor, spiserom, kontorer (har vært brukt som lagerrom), toaletter, bøttekott.
3. etasje	351	322	Hovedtrapperom, heissjakt og teknisk sjakt, forretningslokale, korridor, spiserom, 9 kontorer, toaletter, 2 arkivrom, bøttekott, 2 garderober.
4. etasje	351	322	Hovedtrapperom, heissjakt og teknisk sjakt, selskapslokale med kjøkken, korridor, 2 lagerrom / kontor, toaletter, bøttekott, garderobe.
Loft	25	21	Ventilasjonsrom med atkomst til utvendig tak, ventilasjonsrom og heismaskinrom. Teknisk sjakt. Det er kun atkomst via stige fra trapperom.
Sum bygning:	1 776	1 643	

## Kommentar areal

Heissjakt og teknisk sjakt med samlet areal 4,6m<sup>2</sup> er medregnet i etasjenes BRA.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Forretningsbygg i 4 etasjer over terreng, pluss kjeller. Bygget er av betong, tradisjonelt forskalt og støpt på stedet. Fundamenter av betong på fjellgrunn. Etasjeskillere av betong. I fasader mot gater er det betongpilastre. I kjeller er det bygd tilfluktsrom i tråd med datidens bestemmelser. Det var oljefyrt sentralvarmeanlegg i bygget. Oljefyr er nå utkoplet og erstattet med elektrokjel. Oppvarming i bygget er med radiatorer, supplert med elektriske panelovner. Bygget var opprinnelig skreddersydd for egen skoforretning med salglokaler i 1. et og kjeller. I 1. et var det også et mindre lokale som var utleid til annen forretning. Egen virksomhet hadde kontorer del av 2. et. Øvrige bygg var utleid til kontorer for arkitekter og Forvaret. Senere ble det bygd et nytt trapperom fra 1. til 2. et for utleie til bl.a. en frisørsalong som hadde sin virksomhet fram til nylig. 4. et ble likeledes ombygd til selskapslokale for utleie til organisasjoner. Bygget er i liten grad påkostet utover de tiltak som er nevnt ovenfor. Tak og baldakin er tekket om med takfolie, men vil kreve tiltak snarest. Baldakin har lekkasjer. Bygget er ikke universelt utformet. Det er trappetrinn i 1. et som hindrer rullestolatkost til heis. Toaletter er heller ikke tilpasset dagens krav for tilkomst.



Fasader mot sør og vest. Mot Hvedingsgate og Storgata.

### Drenering

Drenering fra byggeår. Ukjent utførelse. Antas å være betongrør med åpne skjøter.

### Grunnmurskonstruksjon

Betongvegger isolert innvendig med 10 cm Tresonett el. tilsvarende produkt som er betongpusset.

### Grunn og fundamenter

Betongfundamenter på fjellgrunn.

### Ytterveggskonstruksjon

Betongvegger (brannvegger) mot bebygde naboeiendommer og mot bakgården. Ytterveggene er isolert innvendig med 15cm Durox (porebetong) der det ikke er tilstøtende nabobygg. Øvrige yttervegger - fasader mot gatene - er utført med betongpilastre C 3,6m. Veggfelt mellom pilastrene er av isolert bindingsverk kledd med stålplater utvendig. Brystning under vindu mot fortau, hjørnesøyle og pilastre ved inngangsparti er kledd med keramiske flis. Yttervegger i oppbygg på tak (5.et) er også av betong.



Bygningen sett fra sørvest.



Veggfelt av bindingsverk mellom betongpilastre i fasader mot gatene.



Vegg mot bakgården.

### Fasader

Pilastre med betongpuss og veggfelt av tre er kledd med stålplater. Vegg mot bakgård har betongpuss.



Fasade vest mot Storgata.



Fasade sør mot Hvedingsgate.



Fasader vest og del av fasade nord mot Storgata 1.



Fasade nord (mot bakgården)



Fasade øst (mot bakgården), med nødutganger fra etasjene.

### Utvendige dører og vinduer

Vinduer med aluminiumskarm og 2-lags isolerglass, og tilsvarende dører i byggets hovedfasader mot sør og vest. I fasade nord (mot bakgården) er det 21 vinduer fra byggeår, med malt trekarm og komplette glass. Dører til nødutgang fra etasjene mot bakgården er av tre. Ytterdør for atkomst til utvendig tak er av tre.



Hovedinngang i Hvedingsgate

### Takkonstruksjon

Oppforet luftet tretakkonstruksjon. Ingen atkomst for inspeksjon. Antas å være isolert horisontalt på betongdekke over 4. etasje.



Luftet takkonstruksjon. Ventilert over vindusfelt i 4. et.

### Taktekking

Opprinnelig tekket med papp. Senere tekket med Sarnafil takfolie som er mekanisk innfestet. Takfolien vurderes å være minst 20 år gammel.

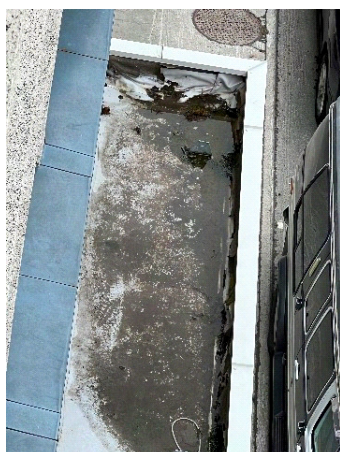


### Renner, nedløp og beslag

Innvendige taknedløp.

### Baldakin

Baldakin mellom 1. og 2. etasje er tekket med Sarnafil-folie. Det har vært lekkasje i 2022, med innvendige vannskader i forretningslokale. En medvirkende årsak til lekkasjen kan være at funksjonelle varmekabler i nedløpsrørene ved en feil var avslått. (I følge skadetakstrapport er årsaken manglende vedlikehold av sluker og nedløp) Folietekkingen må fornyes.



Baldakin mot øst i Hvedingsgate



Baldakin mot nord i Storgata

### Etasjeskillere

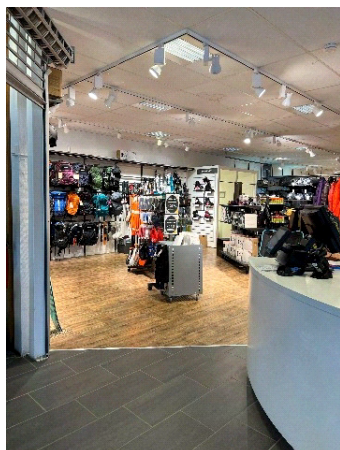
Etasjeskillere av betong. Etasjehøyder fremgår av vedlagte snittegning.

### Innerveggskonstruksjon

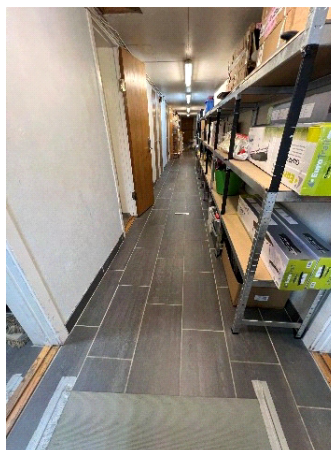
Betong- og murte vegger i kjeller. I øvrige etasjer er det murte vegger (tegl med betongpuss) og Durox (porebetong) med betongpuss.

### Innvendige overflater gulv

Gulv med keramiske flis, parkett, laminat, ulike belegg, terrassebelegg og malte/umalte betonggulv. Generelt er det god kvalitet på gulvene.



Forretning 1. et



Korridor i kjeller



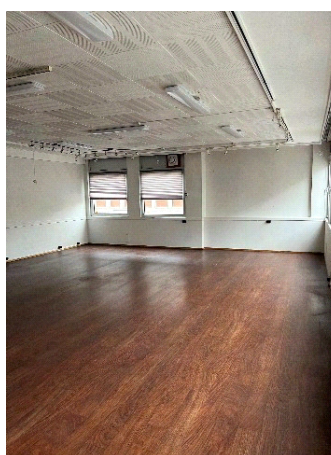
Korridor i 4. et



Kontor i 2. et



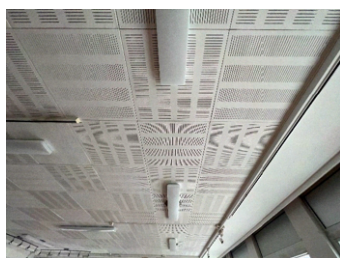
Selskapslokale i 4. et



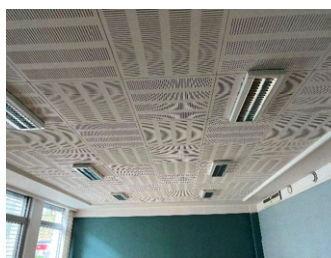
Tidligere frisørsalong i 2. et

### Innvendige overflater himling

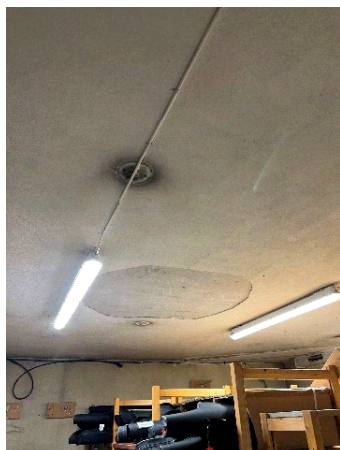
Malte og umalte betonghimlinger i kjeller. En del betongpuss i himlinger (nedforet Rabitz-konstruksjon) toaletter alle etasjer. For øvrig malte gipsplater med akustiske felt. I 4. et er det akustiske felt på malt betongpuss. I trapperom og korridorer er det nedforete metallhimlinger.



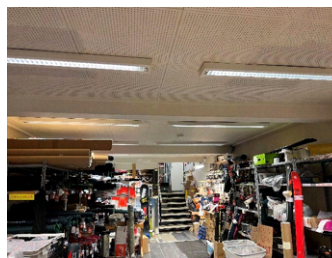
Himling frisørsalong 2. et



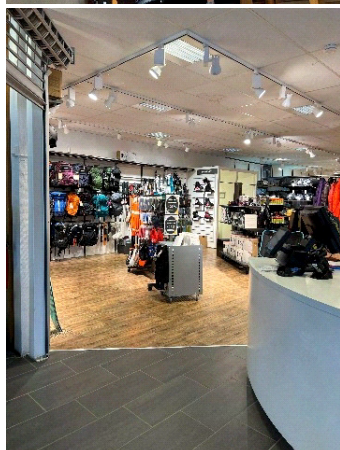
Himling kontor 2. et



Betongpuss i kjeller med avskallinger



Himling lager kjeller



Himling forretningslokale 1. et



Trapperom utenfor heis og inngang til etasjene



Akustiske felt på betonghimlinger i 4. et

### Innvendige dører og vinduer

Finerklede tredører fra byggeår. I trapperom er det doble dører med trådglass (brannklassifiserte). Massive ståldører i tilfluktsrom.



Dør til tilfluktsrom

### Innvendige overflater vegg

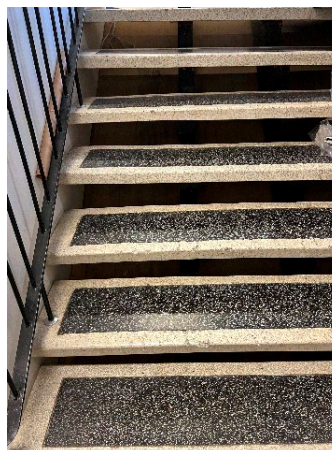
Malte plater, malt og umalt betongpuss, malte striebelegte plater og striebelegte betongpuss.

### Innvendige trapper

Hovedtrapp av betong med terrassobelegg i inntrinn. Likeledes er det terrassobelegg på gulv og repos i alle etasjer i trapperommet. Det er fire trappetrinn opp, fra gatenivå til gulvnivå foran heis.



Hovedtrapp i 1. et



Intern trapp til 2. et

### Heis

Heisstol med innvendig støtrelse 1,17m x 1,27m.



Heismaskinrom i 5. et

### Piper/skorsteiner/ildsteder

Pipe av tegl fra oljefyrt kjel i fyrrom kjeller. Ikke i bruk.

### Kjøkkeninnredning

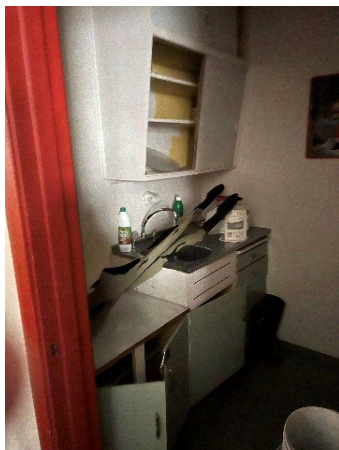
Tidsmessig stor kjøkkeninnredning i 4. et, for servering og anretning (catering) tilknyttet selskapslokalet. På spiserommene i 2. og 3. et er det mindre kjøkkeninnredninger.



Kjøkken 4. et



Kjøkken 2. et



Kjøkken 2. et



Kjøkken 2. et

### Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsrom i 5. et (takoppbygg). Her er plassert ett ventilasjonsaggregat av nyere dato. Dette aggregatet ventilerer i praksis kun de øverste to etasjene. Det er vertikale kanaler i teknisk sjakt ved siden av heis. Ventilasjonsanlegget oppfyller ikke dagens krav til luftmengder i lokalene.



Ventilasjonsaggregat i 5. etasje.



Vannbåren varmebatteri med tilførsel fra varmesentral i kjeller.



Inspeksjonsluke til vertikal teknisk sjakt.



Befuktingsanlegg i kjeller (ikke i bruk)

### Sanitær primæranlegg

Utvendige stikkledninger er av ukjent kvalitet. Innvendige vannrør er av kopper. Innvendige avløpsrør er av soil, supplert med plastrør i kjeller hvor det er gjort mindre ombygginger. Det er en vertikal stamme for vann og avløp til like plasserte toalettrom og bøttekott i 2., 3. og 4. etasje. Avløp fra sluker på tak er i teknisk sjakt ved heis. I alt 8 toaletter, 8 servanter, 4 bøttekott.



Dusjkabinett i kjeller

### Varme generelt

Opprinnelig var det oljefyrt anlegg med sentralvarme i radiatorer til hele bygget. Oljefyring er for ca. 15 år siden erstattet med en elektrokjele på 250A 3~ 230V. Etter som det har blitt lekkasjer / mangler på radiatorer, er en del av kursene i fasade mot Hvedingsgate koplet ut. Disse radiatorene er erstattet med elektriske panelovner. Bemerk at varmekursene fortsatt strømmer gjennom de gamle oljefyrte kjelene, slik at kjelene ikke kan frakoples uten omfattende ombygging av røranlegg og pumper i fyrrommet.



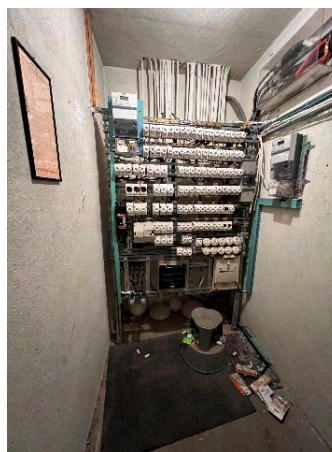
Elektrisk varmekolbe erstatter i dag oljefyrte ovner fra byggeår

### Elektrisk primæranlegg

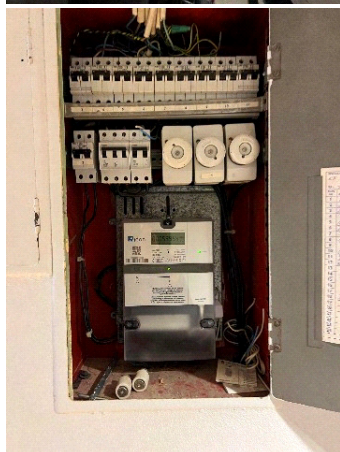
Hovedinntak på 500A 3~ 230V. Skillebryter 1 på 160A 3~230V til bygg på belysning, sirkulasjonspumper, apparater, varmtvannsbereider m.v. Skillebryter 2 på 250A 3~ 230V for el. varmekolbe (sentralfyr).  
Det foreligger anmerkning fra Det lokale elektrisitetstilsynet etter avlagt kontroll i 2023. Anmerkningene er ikke utbedret.



Hovedinntak



Hovedtavle i kjeller.



Fordelingsskap med måler for kommunal eiet varmeanlegg i fortauene

### Utvendige trapper

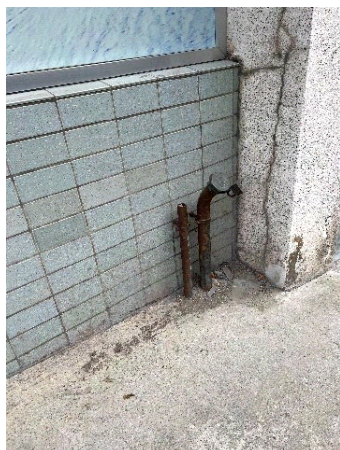
Inngangspartier av betong. Det er planfri atkomst til 1. et forretningslokale.



Hovedinngang 1. et mot Storgata

### Brenselstank

Leietaker Hans E. Myreng opplyser om at det er en nedgravd brenselstank i fortau mot Hvedingsgate. Påfylling og lufterør bekrefter dette. Brenselstanken er planlagt sanert innen overtagelse av ny eier.



Oppstikkende rør for påfylling og lufting til nedgravd oljetank under fortau.

### Parkeringsplasser

Eier opplyser at eiendommen har rett til tre parkeringsplasser i bakgården. Det er inngått avtale om at disse plassene disponeres av Nordic Eiendom AS, mot at Storgata 3 Eiendom AS har tilgang til fire utvendige parkeringsplasser på naboeiendom. Opplysningene er ikke dokumentert ovenfor takstmannen, men bekreftes av representant fra Nordic Eiendom. Leieinntekter for parkeringsplasser fremgår av regnskap.

### Asbest og andre miljøgifter

Bygget er oppført i 1961-62. Dette i en tid hvor det fortsatt var vanlig å benytte asbestholdige produkter, og andre byggematerialer som vi i ettertid har kunnskap om inneholder miljøgifter.

ASBEST: Takstmannen har observert asbestplater i himlinger i kjeller. Slike asbestholdige plater vil med sikkerhet finnes også andre steder i bygningen. Det er også stor sannsynlighet for at det er asbest i isolering på varmeanlegg, særlig i bend.

Arkitekttegninger beskriver bruk av eternittplater i utføring til vinduer. 21 vinduer mot bakgården (fasade mot nord) er fra byggeår. Asbest kan også finnes i fugekitt, og i betongpuss. Det er registrert ventilasjonskanaler av eternitt.

PCB: Finnes i armaturer produsert / lagerført før 1985.

FLATATER: Finnes i gammel taktekkning, vinylbelegg og maling (fra byggeår og fram til 1980).

OLJE: Brenselstank nedgravd under fortau: Myndighetskrav om at tanken skal tømmes og fjernes. (Kan også lovlig uskadeliggjøres ved å tømmes, rengjøres og bli oppfylt med sand). Dersom det er fyringsolje på tanken, så representerer det en betydelig forurensningsfare med store kostnadskonsekvenser. Tanken fra 1962 er av stål, med sannsynlighet for groptæringer som kan medføre lekkasjer til grunnen. Slike lekkasjer er erfaringsvis kostnadskrevende å rydde opp i.

Det understrekes at det IKKE er utført miljøkartlegging av bygningen.



Rør for påfylling og lufting til nedgravd oljetank.



Eldre lysarmaturer som må kontrolleres for PCB.



Eldre lysarmaturer langs vindusfelt i 2. et



Eldre papp under folietekking



Isolerte rør i varmesentral



Bruddstykke fra himlingsplate i kjeller, sannsynligvis med asbestinnhold

## 3.5 Utvendige forhold

### Konstruksjoner utendørs

#### Parkeringsplasser på naboeiendom

Storgata 3 AS disponerer 4 parkeringsplasser ute hos nabo Nordic Eiendom AS. Dette som kompensasjon for at Nordic Eiendom disponerer de 3 parkeringsplasser som Storgata 3 AS har i bakgården. Det foreligger ingen dokumenter i saken, men Gunnar Aamot Hansen i Nordic Eiendom bekrefter avtalen ovenfor takstmannen 30.05.2023.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

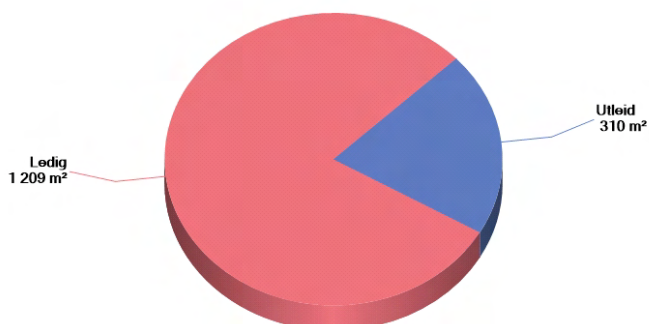
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
- Fellesarealer											100
- Parabolflua					6/2023	12/2023	100			1/2024	100
<b>-Forretning, restaurant</b>											
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	1	325 m <sup>2</sup>						1 800	585 000		100
<b>-Hos Nordic Eiendom i nabokvartalet</b>											
Parkering	1	2 stk						5 000	10 000		100
<b>-Kontor</b>											
Harstad Revmatikerforening	3	20 m <sup>2</sup>	16 000	800	1/2020	12/2023	100	1 000	20 000	1/2024	100
Psykolog	3	40 m <sup>2</sup>	32 000	800	1/2020	12/2023	100	1 000	40 000	1/2024	100
<b>-Kontorer</b>											
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	4	40 m <sup>2</sup>						800	32 000		100
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	3	302 m <sup>2</sup>						1 000	302 000		100
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	2	322 m <sup>2</sup>						1 000	322 000		100
<b>-Lagerrom, annet</b>											
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	Kjeller	220 m <sup>2</sup>						500	110 000		100
<b>-Selskapslokale m/fellesarealer</b>											
Harstad Svingklubb	4	250 m <sup>2</sup>	100 000	400	1/2020	12/2023	100	800	200 000	1/2024	100
Sum:			148 000						1 621 000		
<b>Total:</b>			<b>148 000</b>						<b>1 621 000</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

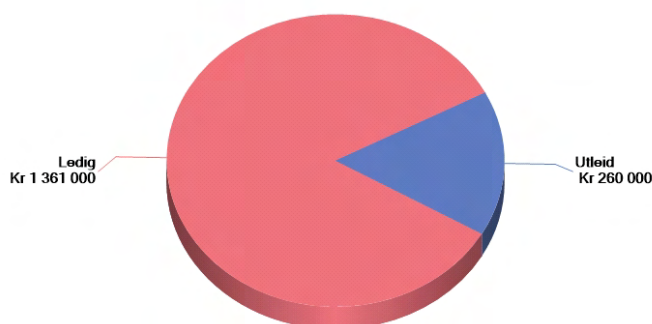
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
<b>-Ledig</b>											
- Fellesarealer											100
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	Kjeller	220 m <sup>2</sup>						500	110 000		100
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	1	325 m <sup>2</sup>						1 800	585 000		100
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	3	302 m <sup>2</sup>						1 000	302 000		100
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	2	322 m <sup>2</sup>						1 000	322 000		100
Forretning Kjeller, 1. et, 2. et, 3. et, 4. et	4	40 m <sup>2</sup>						800	32 000		100
Parkering	1	2 stk						5 000	10 000		100
<b>-Fritid</b>											
Harstad Svingklubb	4	250 m <sup>2</sup>	100 000	400	1/2020	12/2023	100	800	200 000	1/2024	100
<b>-Helse</b>											
Psykolog	3	40 m <sup>2</sup>	32 000	800	1/2020	12/2023	100	1 000	40 000	1/2024	100
<b>-Interesseorganisasjon</b>											
Harstad Revmatikerforening	3	20 m <sup>2</sup>	16 000	800	1/2020	12/2023	100	1 000	20 000	1/2024	100
<b>-Sportsbutikk / netthandel</b>											
Parabolflua					6/2023	12/2023	100			1/2024	100
Sum:			148 000						1 621 000		
<b>Total:</b>			<b>148 000</b>						<b>1 621 000</b>		

## Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Salgspriser

Det har vært få salg av næringsseiendommer i bysentrum de siste årene.

### Utleiepriser

Utleieprisene er stabilt høye i nye og nyrenoverte næringslokaler. For eldre og mindre tidsmessige lokaler er utleieprisene vesentlig lavere.

### Markedsutsikter

Harstad er i en positiv utvikling med store investeringer i veier og transport. Det bygges ny gang- og sykkelvei fra Kanebogen til sentrum, I løpet av sommeren påbegynnes bygging av ny E10 Hålogalandsveien fra Tjeldsund bru til Sortland. Det skal bygges ny videregående skole nær byens sentrum. Forsvaret gjennomfører for tiden store investeringer på Evenes flyplass. Samlet gir dette betydelige positive ringvirkninger for Harstad.

## 4.3 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
		0				
Forretning, restaurant				325	1 800	585 000
Kontor	20	800	16 000	20	1 000	20 000
Kontor	40	800	32 000	40	1 000	40 000
Kontorer				302	1 000	302 000
Kontorer				322	1 000	322 000
Kontorer				40	800	32 000
Lagerrom, annet				220	500	110 000
Selskapslokale m/fellesarealer	250	400	100 000	250	800	200 000
<b>Sum</b>	<b>310</b>		<b>148 000</b>	<b>1 519</b>		<b>1 611 000</b>

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Hos Nordic Eiendom i nabokvartalet				2	5 000	10 000
<b>Sum</b>			<b>0</b>			<b>10 000</b>
<b>Total</b>			<b>148 000</b>			<b>1 621 000</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						<b>1 621 000</b>
Tap ved ledighet, 12%						194 520
Normale eierkostnader, årlig						
Forsikring					50 000	
Regnskap					30 000	
Vedlikehold					100 000	
Eiendomsskatt og kommunale avgifter					80 000	
Lys, varme					120 000	380 000

Eiendommens inntektsoverskudd **1 046 480**

**Kommentar eierkostnader:** Eierkostnader er basert på godkjent regnskap for 2022.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 449,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 449,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 5 800 000

Verdi tomt: 5 800 000

### 5.2 Teknisk verdi

#### Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 45 000 000

Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 25 000 000

**Sum teknisk verdi – Forretningsbygning 20 000 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 20 000 000**

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Nettokapitaliseringsmetoden tar utgangspunkt i eiendommens brutto leieinntekter, fratrukket eiers kostnader. Det er også hensyntatt ekstraordinært vedlikehold og generell ledighet. Kapitalisert verdi eller forretningsverdien er mest aktuelt å benytte i leieforhold med få leietakere, uten for mange variabler på utgiftssiden, da dette er en mer overordnet måte å beregne verdi på. For denne eiendommen er verdien basert på hva som er mulig å oppnå av leie i et kortsiktig leiemarked, for de ledige lokalene.

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 3,71 %

- Inflasjon: 5,60 %

**Realrente, avrundet: -1,89 %**

Objektrisiko 1,75 %

Markedsrisiko 1,75 %

Eiendomsrisiko 2,00 %

Renteglidning 2,00 %

**Realavkastningskrav: 5,61 %**

## Beregning av kapitalisert verdi

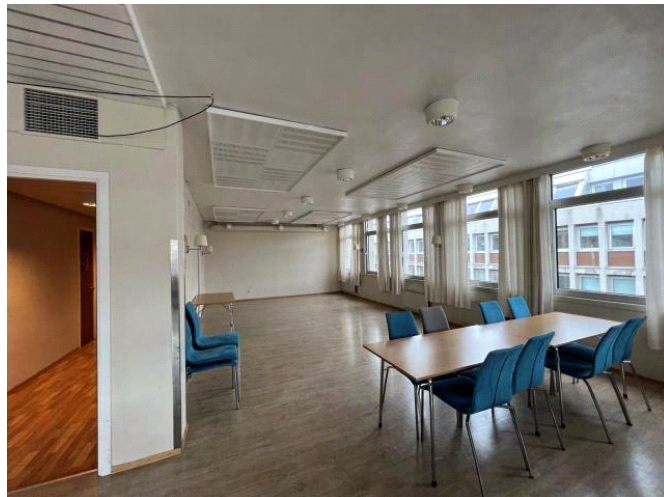
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 046 480
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 046 480 ) når realrenten er 5,61%	18 653 832
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	18 653 832
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>18 650 000</b>

## 6 Andre bilder

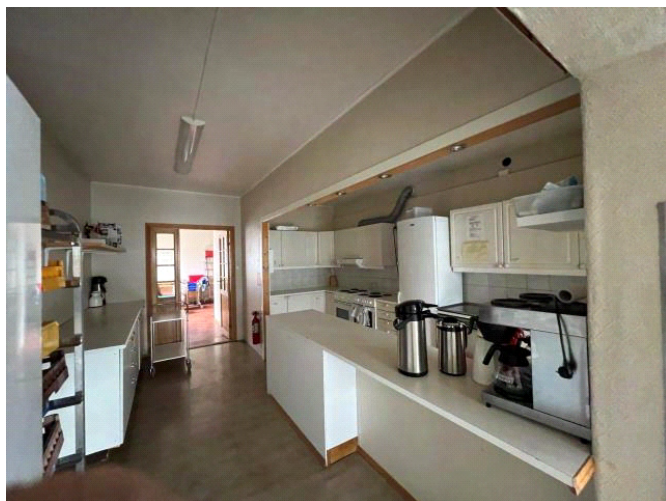
### Forretningsbygning 4. etasje



Selskapslokale 4. et



Selskapslokale 4. et



Kjøkken 4. et



Korridor 4. et



Toalett 4. et



Toalett 4. et

### Forretningsbygning Loft



Oppbygd teknisk rom på tak (5. et)

## Andre bilder for oppdraget



Innkjøring til bakgården fra Torvet.

**Årsregnskap 2022  
for  
Storgata 3 Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 922138222**

**Utarbeidet av:**  
WK Regnskap AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Seljestadveien 58  
9406 HARSTAD

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 007 797	995 855
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 007 797</b>	<b>995 855</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad		39	59 119
Avskrivning på varige driftsmidler	1	155 000	155 000
Annen driftskostnad		448 883	428 972
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>603 922</b>	<b>643 091</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>403 875</b>	<b>352 763</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		46 569	13 986
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 569</b>	<b>13 986</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		63	61
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63</b>	<b>61</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>46 506</b>	<b>13 925</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>450 381</b>	<b>366 688</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		99 071	80 673
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>351 310</b>	<b>286 015</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>351 310</b>	<b>286 015</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		351 310	286 015
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>351 310</b>	<b>286 015</b>

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		363 592	344 784
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>363 592</b>	<b>344 784</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 013 489	1 168 489
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 013 489</b>	<b>1 168 489</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2	1 094 893	1 084 723
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 094 893</b>	<b>1 084 723</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 471 974</b>	<b>2 597 996</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	13 593
Andre kortsiktige fordringer		56 195	51 725
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 195</b>	<b>65 318</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 078 926	1 576 310
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 135 121</b>	<b>1 641 628</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 607 096</b>	<b>4 239 624</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	99 950	99 950
Overkurs		2 980 693	2 980 693
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 080 643</b>	<b>3 080 643</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 329 690	978 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 329 690</b>	<b>978 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 410 333</b>	<b>4 059 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		45 226	29 188
Betalbar skatt		117 879	98 381
Skyldig offentlige avgifter		15 977	38 132
Annen kortsiktig gjeld		17 681	14 901
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>196 763</b>	<b>180 601</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>196 763</b>	<b>180 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 607 096</b>	<b>4 239 624</b>

Harstad 31.12.2022/23.02.2023

Christina Lorentzen Johannessen  
Styrets leder

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Inntektsføring

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Lønn mv.

Selskapet har ingen fast ansatte og utbetaler kun sporadisk lønn.

## Noter 2022

### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 200 000
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 200 000
Akk. av/nedskr. pr 1/1	5 866 511
+ Ordinære avskrivninger	155 000
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	6 021 511
Balanseført verdi pr 31/12	178 489
Prosentats for ord.avskr	2-2

### Note 2 - Lån til foretak i samme konsern

	I år	I fjor
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	1 094 893	1 084 723

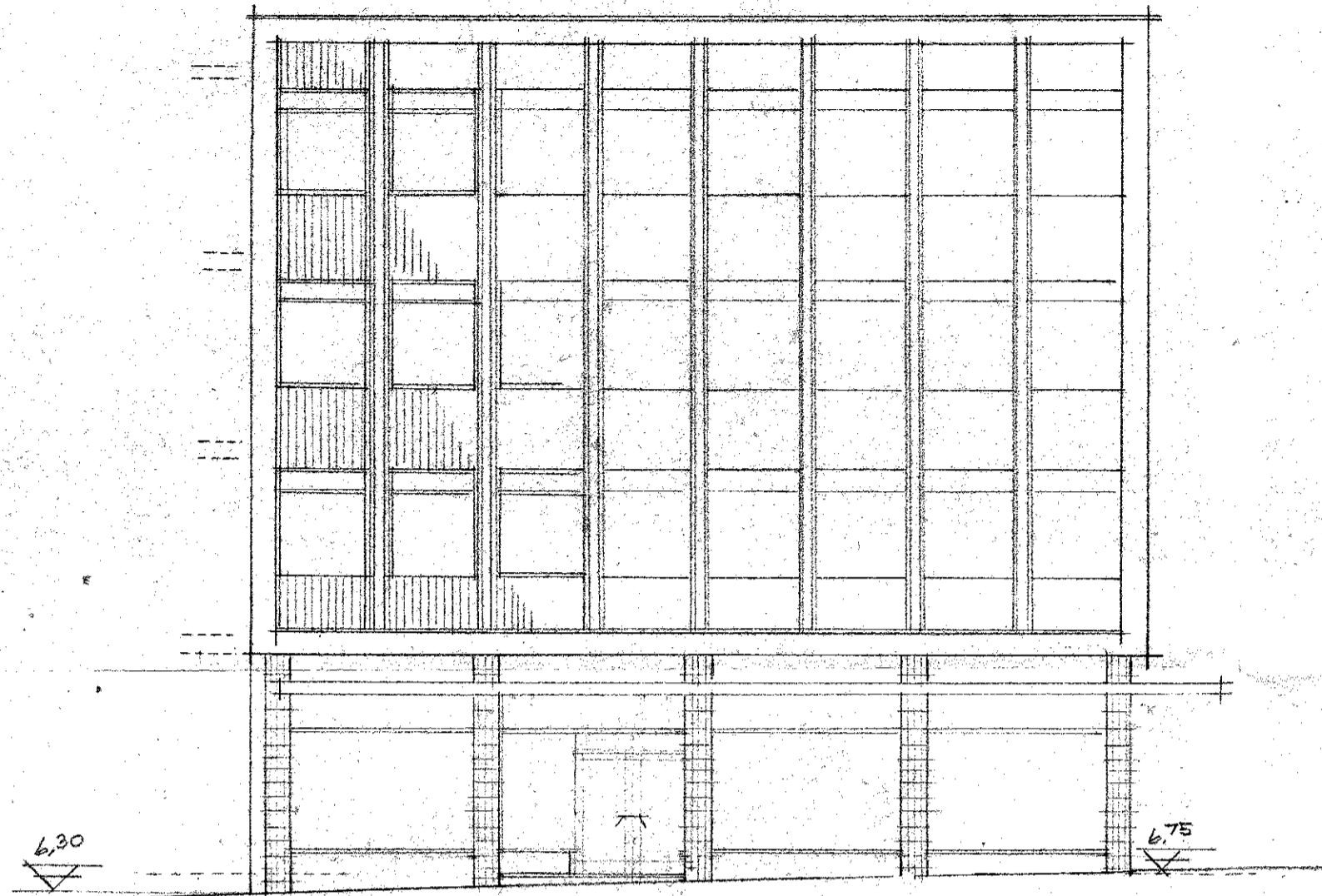
### Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 1000 aksjer hver pålydende kr 100, samlet aksjekapital utgjør kr 99 950. Selskapet har kun en aksjeklasse.

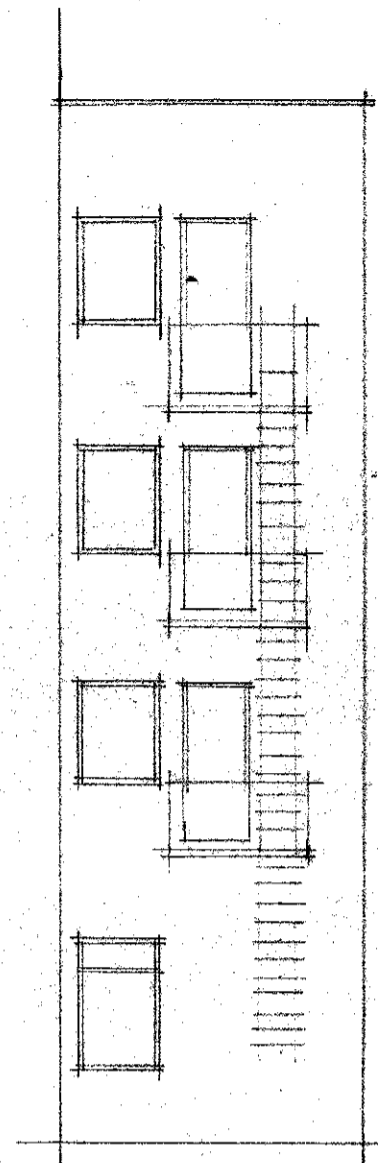
Selskapets største aksjeeiere som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Storgata 3 AS	990 av 1000

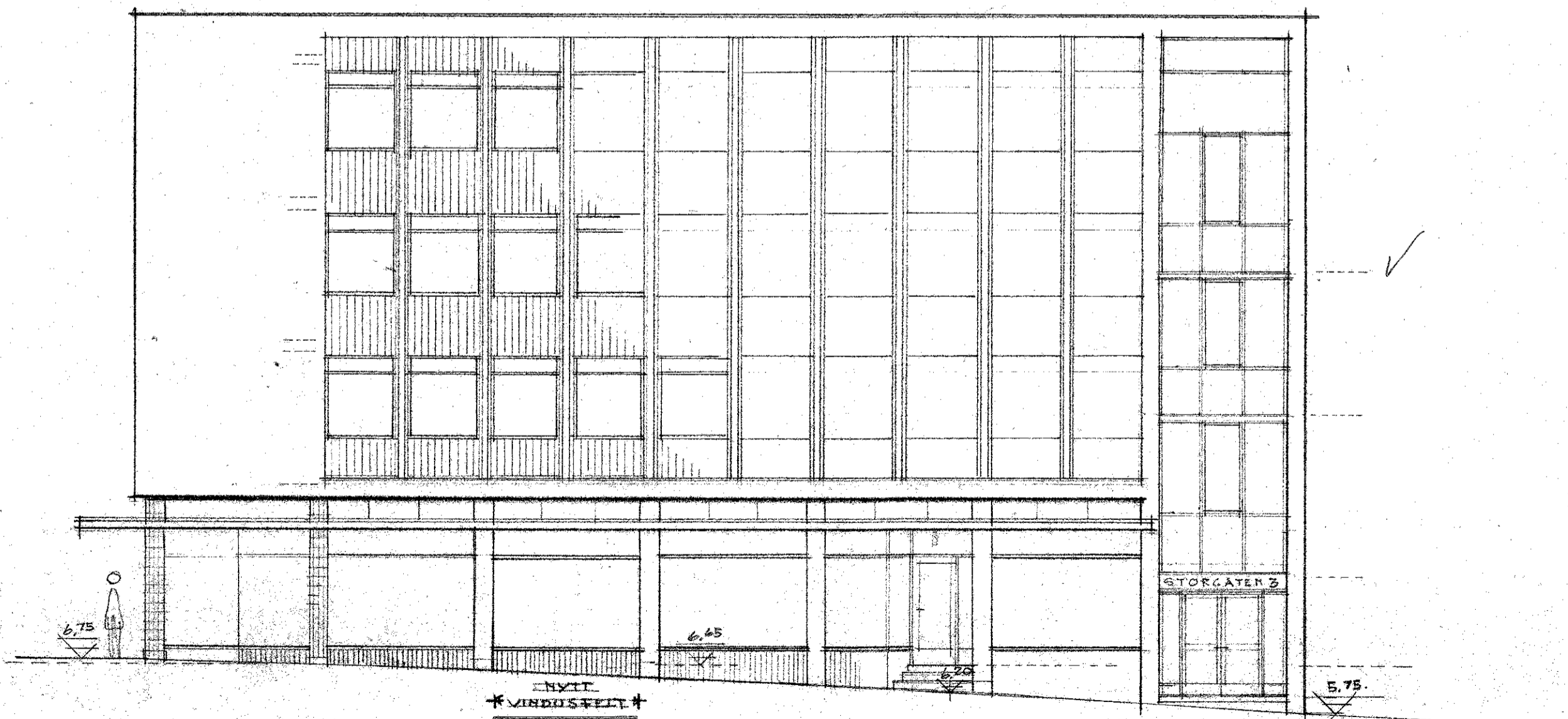
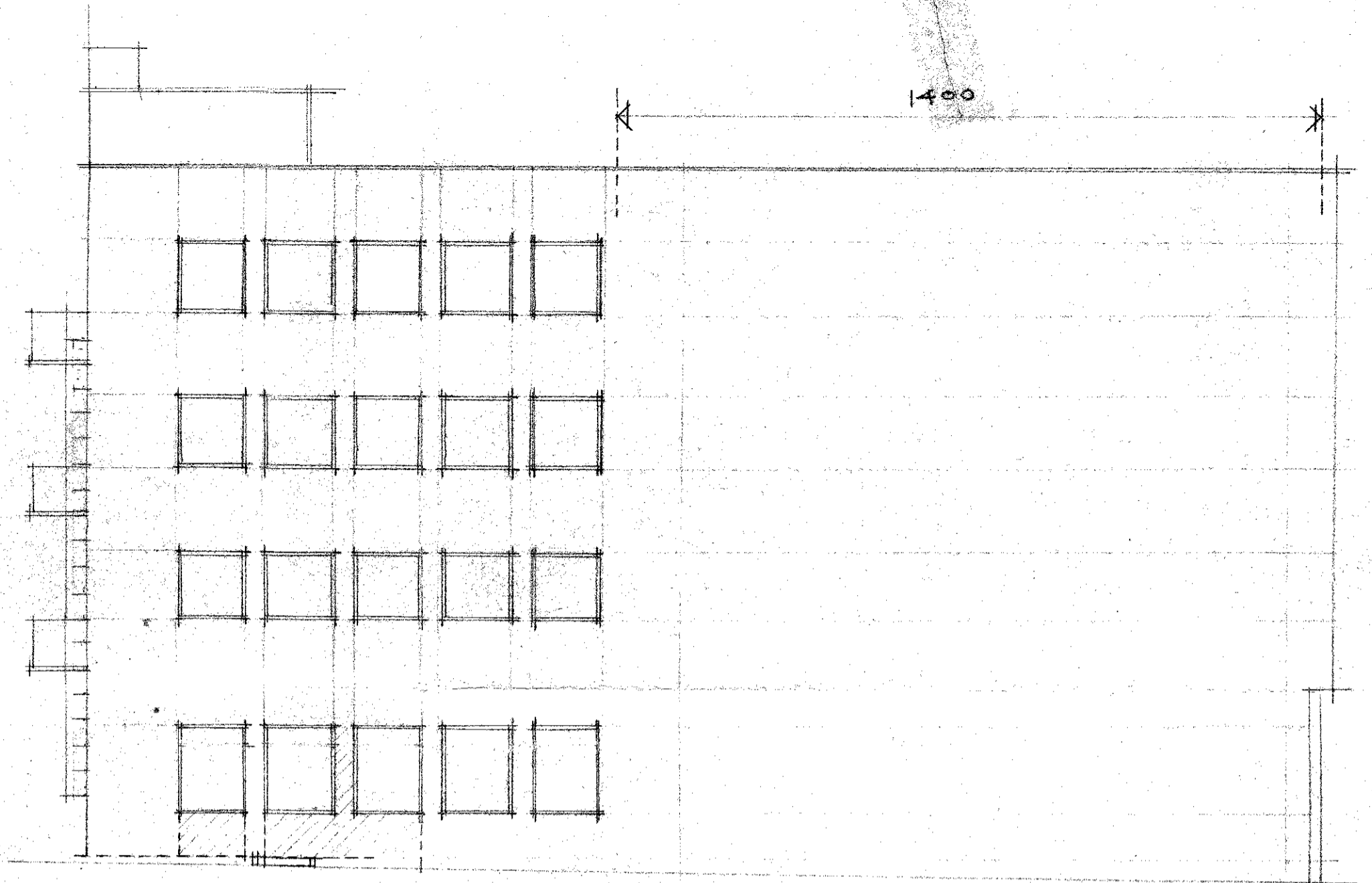
Det utarbeides ikke konsernregnskap



MOT STORGATA



MOT GÅRDSPLASS



MOT HVEDINGSGATE

Harstad Bygningssråd  
 Sak 36318/81 Dato 13.5.81  
 Jfr. utskrift av møtebok  
 for *Sven Hansu*  
 Bygningssjef

TEKNISK ETAT

05 MAI 1981

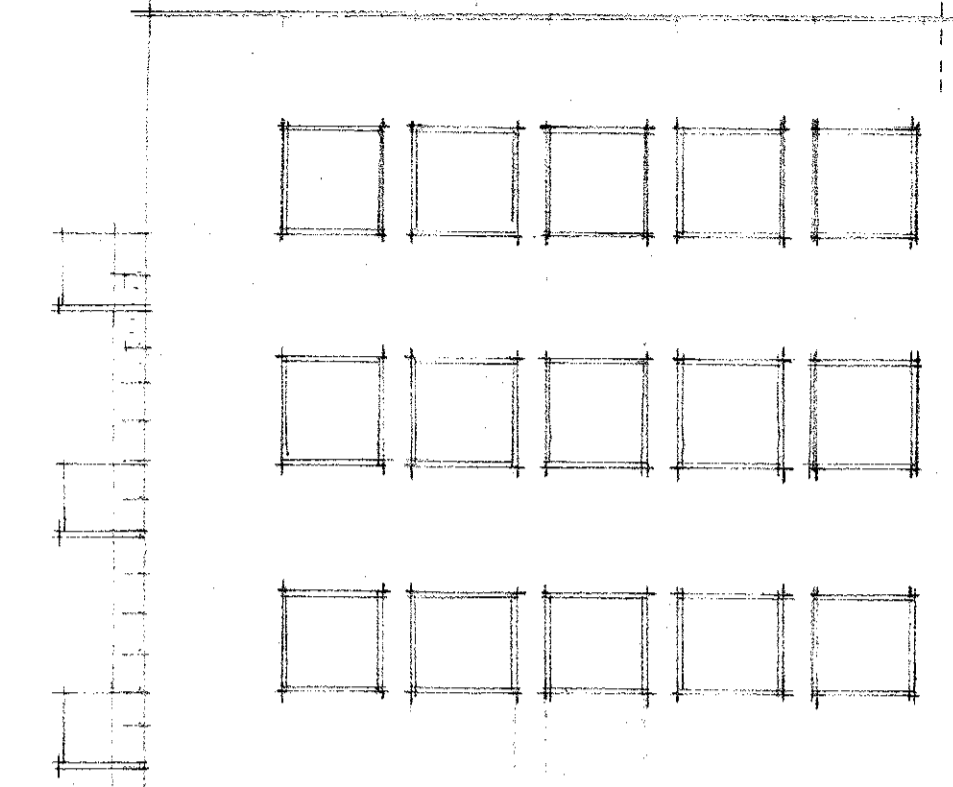
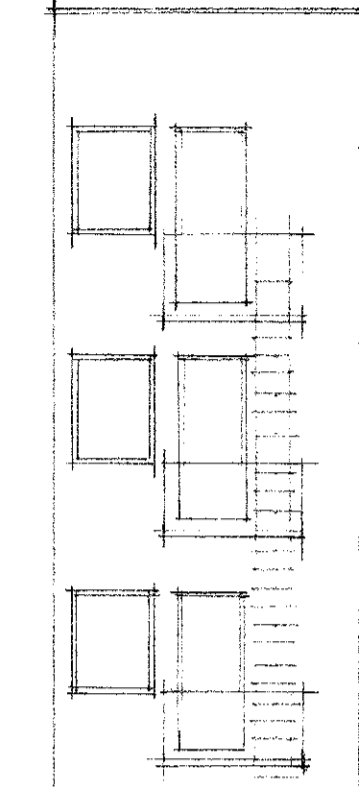
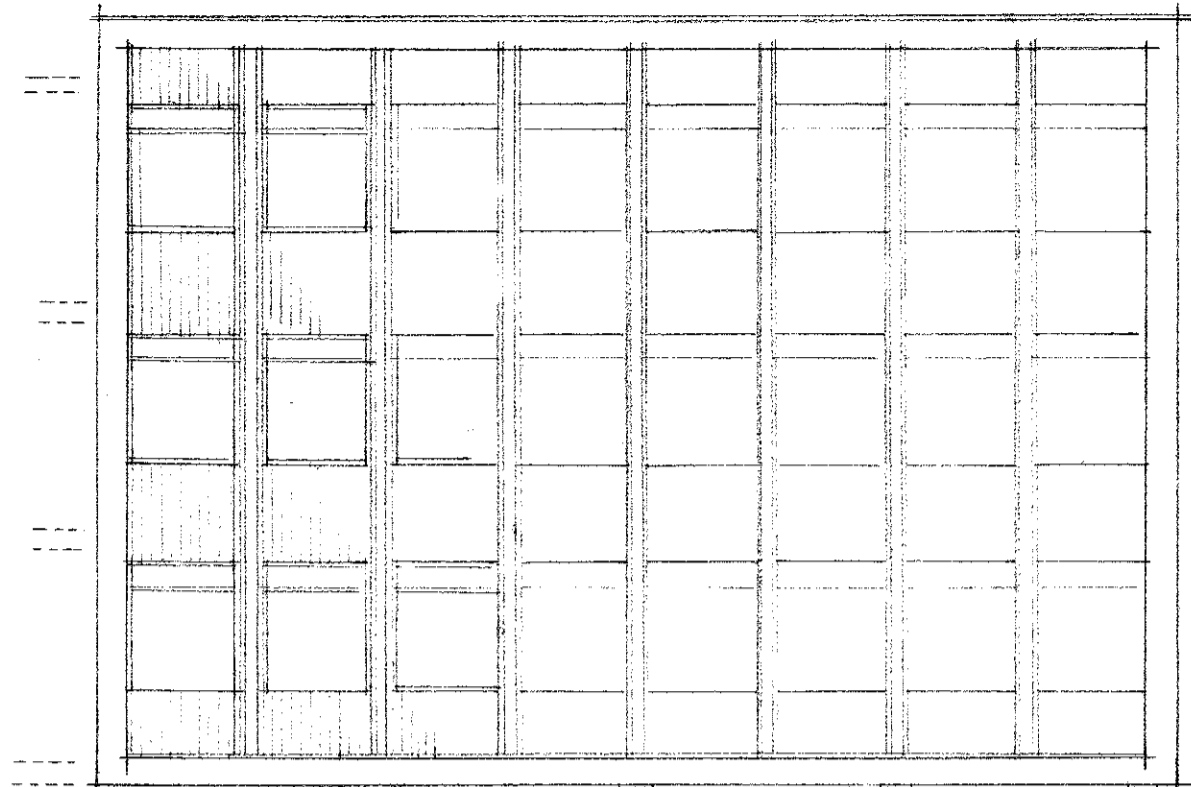
ARKIV Nr. 503

**GUNNAR LUND**  
 ARKITEKT ANS  
 HARSTAD

B.4.5.81 NYTT VINDUSFELT  
 R.10.10.61 Trapperomstront.

FORELØBIG

HERR BJØRN JOHANNESSEN	
STORGT.3	MÅL: 1:100
FASADER	TEGN. NR.: 101-011
BJØRHOVDE OG LUND ARKITEKTER ANS	DATE: 25.2.61

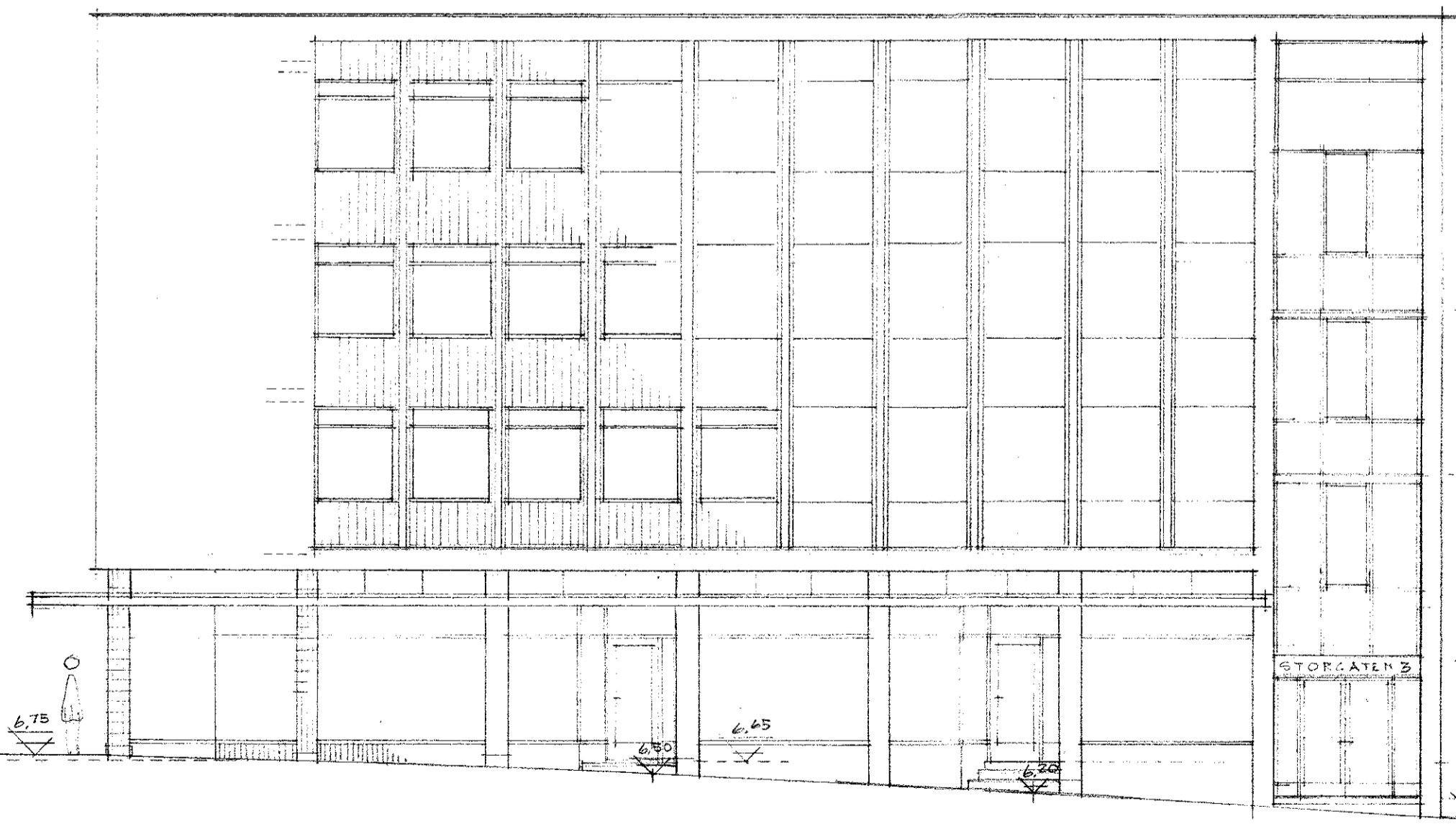


6.30

6.75

MOT STORGATA

MOT GÅRDSPLASS



6.75

6.30

6.45

6.25

5.75

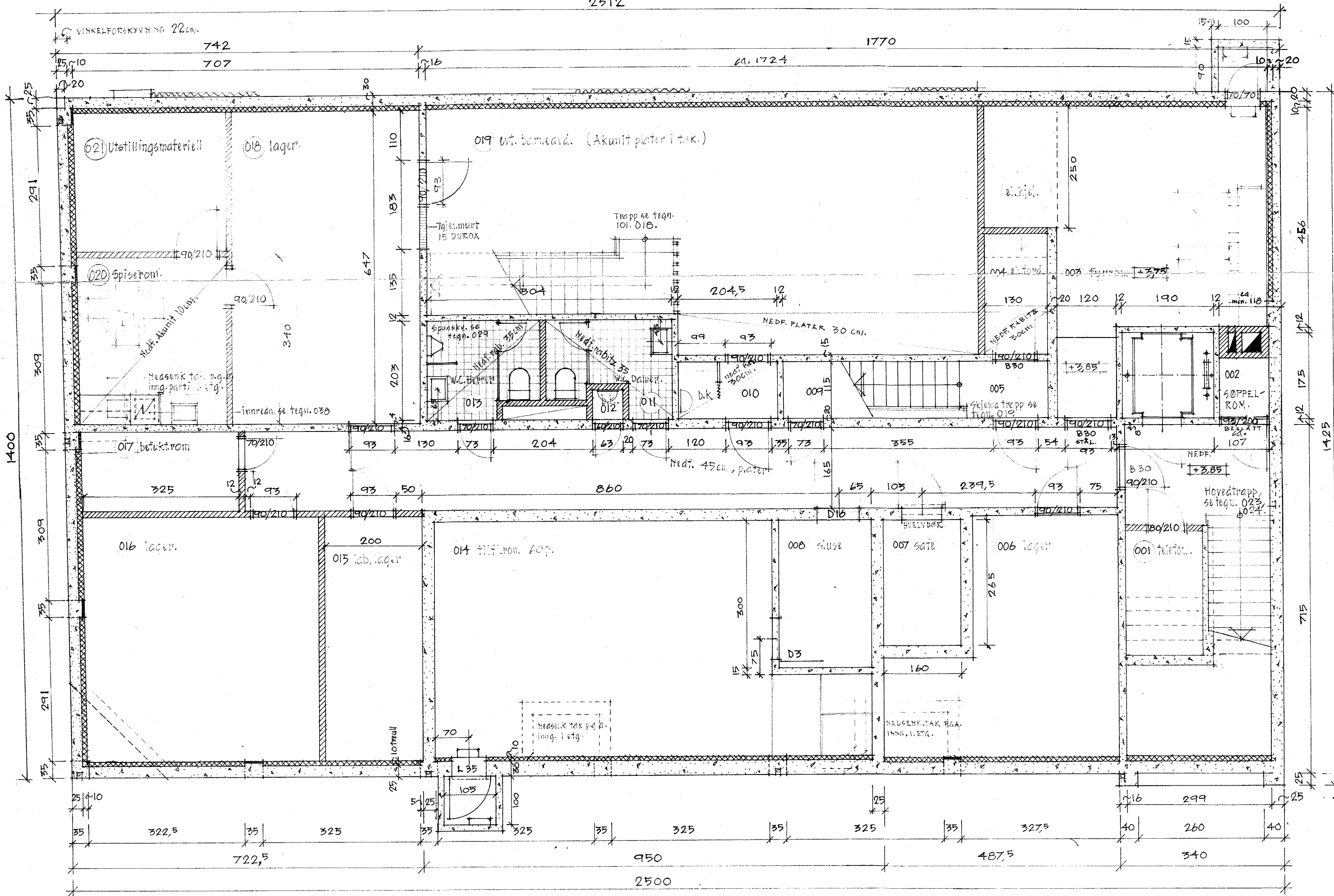
STORGATEN 3

MOT HVEDINGSGATE

R.10.10.61 Trapperomstront.

FORELØBIG

HERR BJØRN JOHANNESSEN	
STORGT. 3	MÅL: 1:100
FASADER	TEGN. NR.: 101.011
BJØRHOVDE OG LUND ARKITEKTER ANS.	DATE: 25.2.61



157  
25  
782  
41  
243

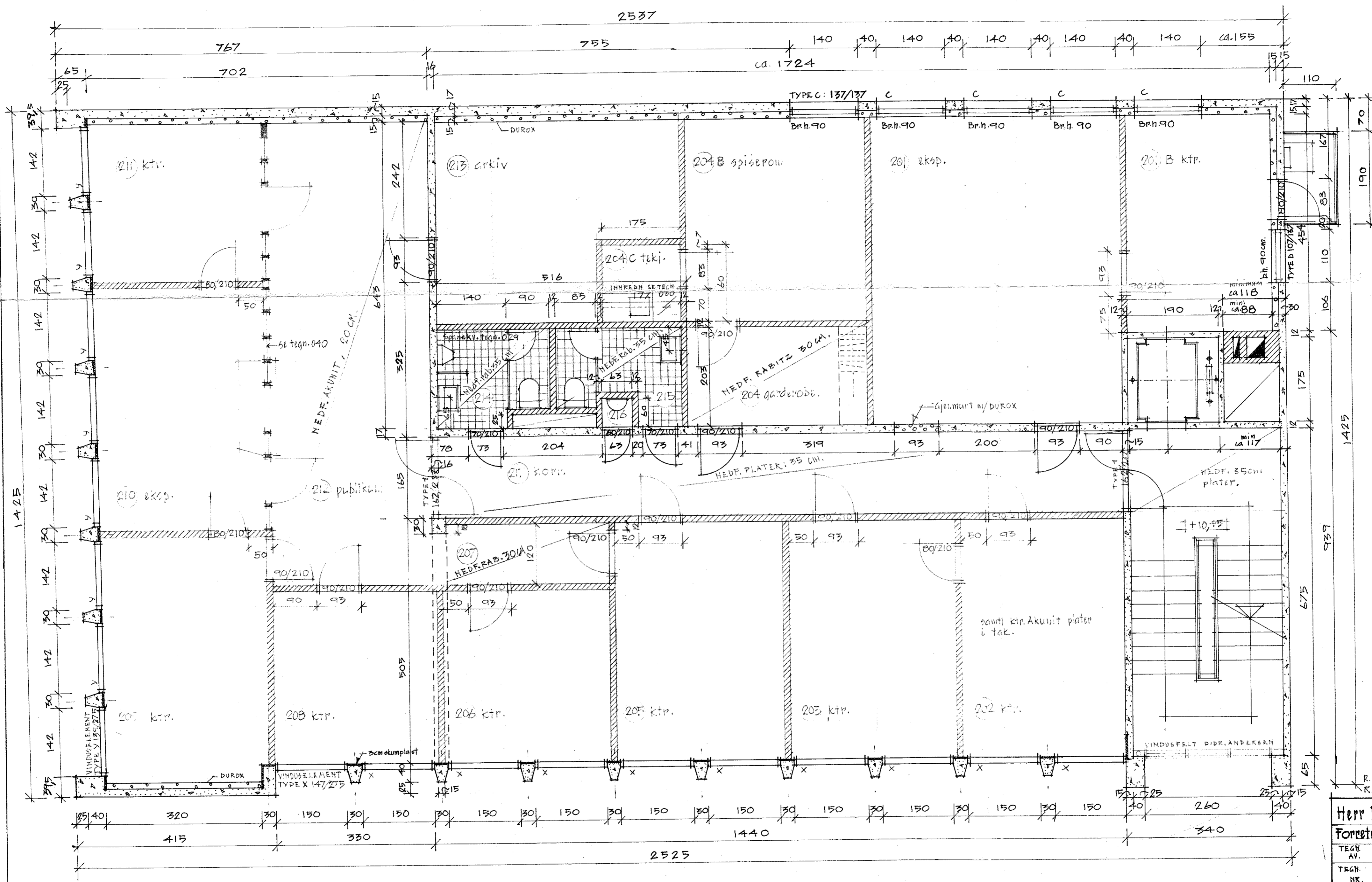
R. 28.11.61 Rom 018 endret, to nye rom.  
R. 16.8.61 Soppelsjakt sluttet.  
R. 15.8.61 Flyttet ned utg. tyrron  
R. 24.6.61 Hovedmal, etc.

Herr Bjørn Johannessen	
Forretningsbygg, Storgt. 3	
Kjellerplan.	
TEGN. NR.	101.012
MÅLESTOKK	1:50
DATO	29.5.61

JOHN BJØRHØVDE  
04  
GUNNAR LUND  
ARKITEKTER MAAL  
HARSTAD

NB! Alle mål er betong- eller murmål  
Cotehøyder gjelder ferdig qv. Nedf. høyder er brutto mål.





R. 16. B. 61 SÖPPELSIKT SLOVPEF.  
R. 26. 6. 61 NYE HOVEDMÅL E.T.

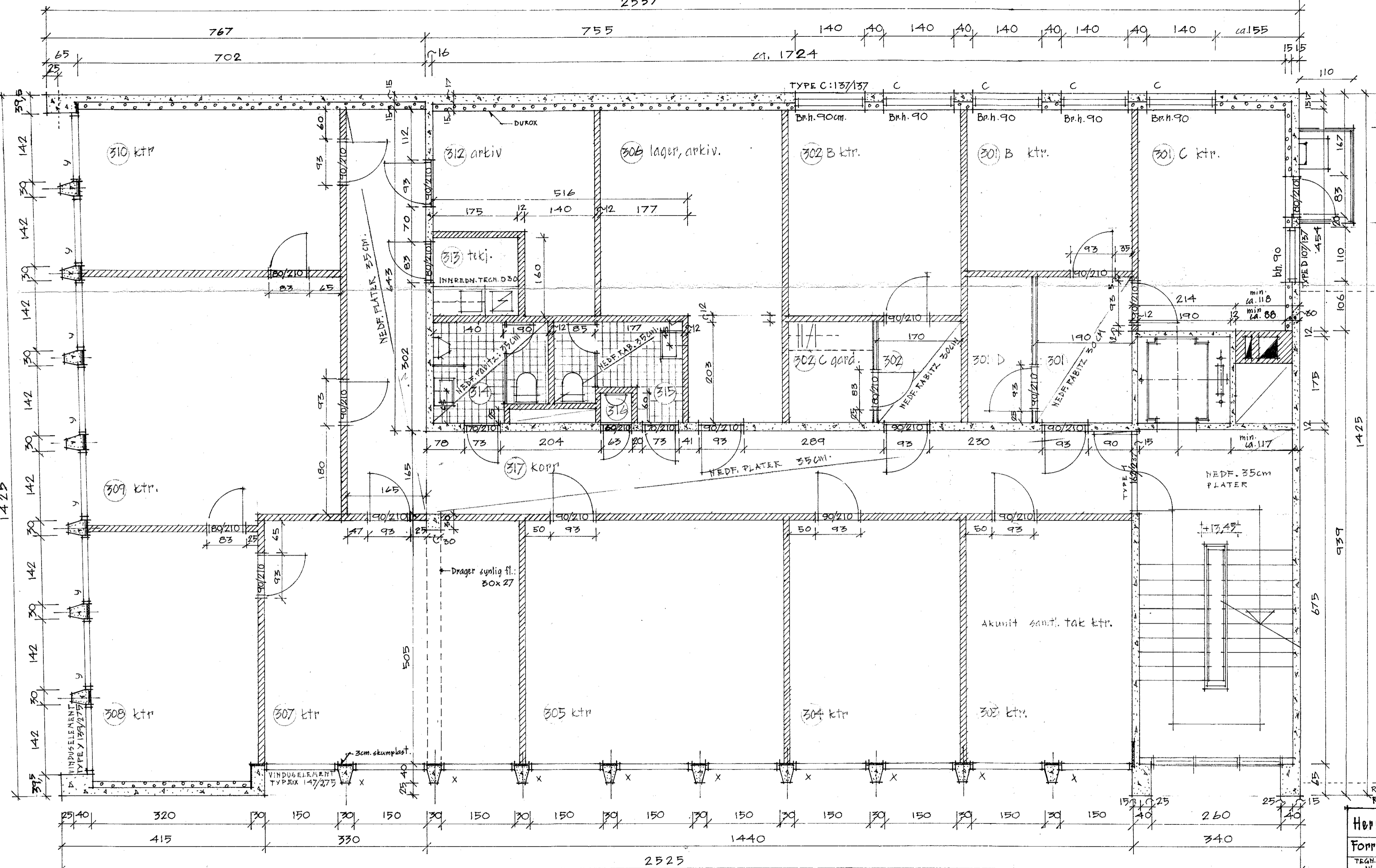
Herr Bjørn Johannessen  
Forretningsbygg, Stortg. 3

TEGN. AV. Plan 2. etg  
TEGN. NR. 101.014  
MÅL. 1:50  
DATO. 29.5.61

JOHN BJØRHOVDE  
OA  
GUNNAR LUND  
ARKITEKTER MNAL  
HARSTAD

NB! Alle mål er betong-e. murmå!  
Brystn. høyder gjelder fra betong.  
Cotehøyder gjelder ferdig gulv.  
Nest. høyder er brutto mål.

2537



R. 12.8.61 SÖPPELSJAKT SLOVFFET  
R. 24.6.61 NYE HÖVEDMÅL ETC.

Herr Bjørn Johannessen	
Forretningsbygg, Storgt. 3	
TEGN. NR.	Plan 3. etg.
TEGN. NR.	101.015
MÅL	1:50
DATE	29.5.61
JOHN BJØRHOVDE OG GUNNAR LUND ARKITEKTER MAAL HARSTAD.	

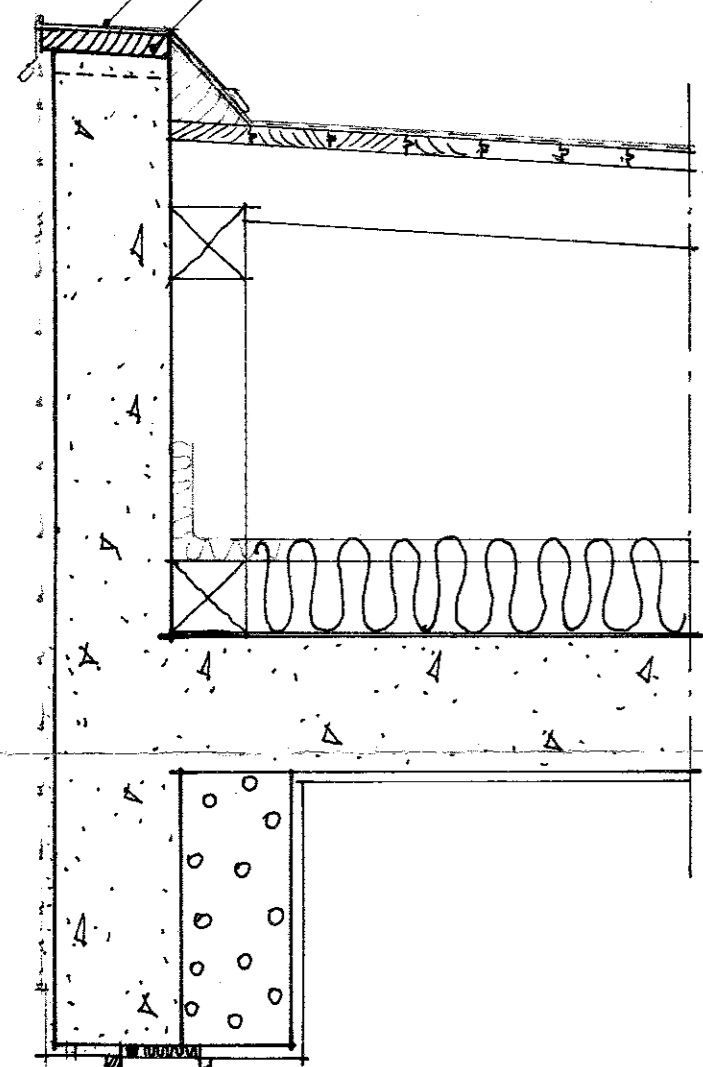
NB! Alle måi er betong- el. murmåi.  
Cotehøyder gjelder ferdig gulv.  
Brustn. høyder gjelder fra betong  
Nedf. høyder er brutto måi.





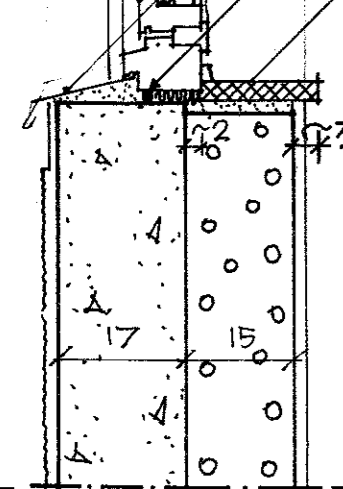


Beslag, galvan. jernplate.  
 1/2" x 7" for feste beslag.

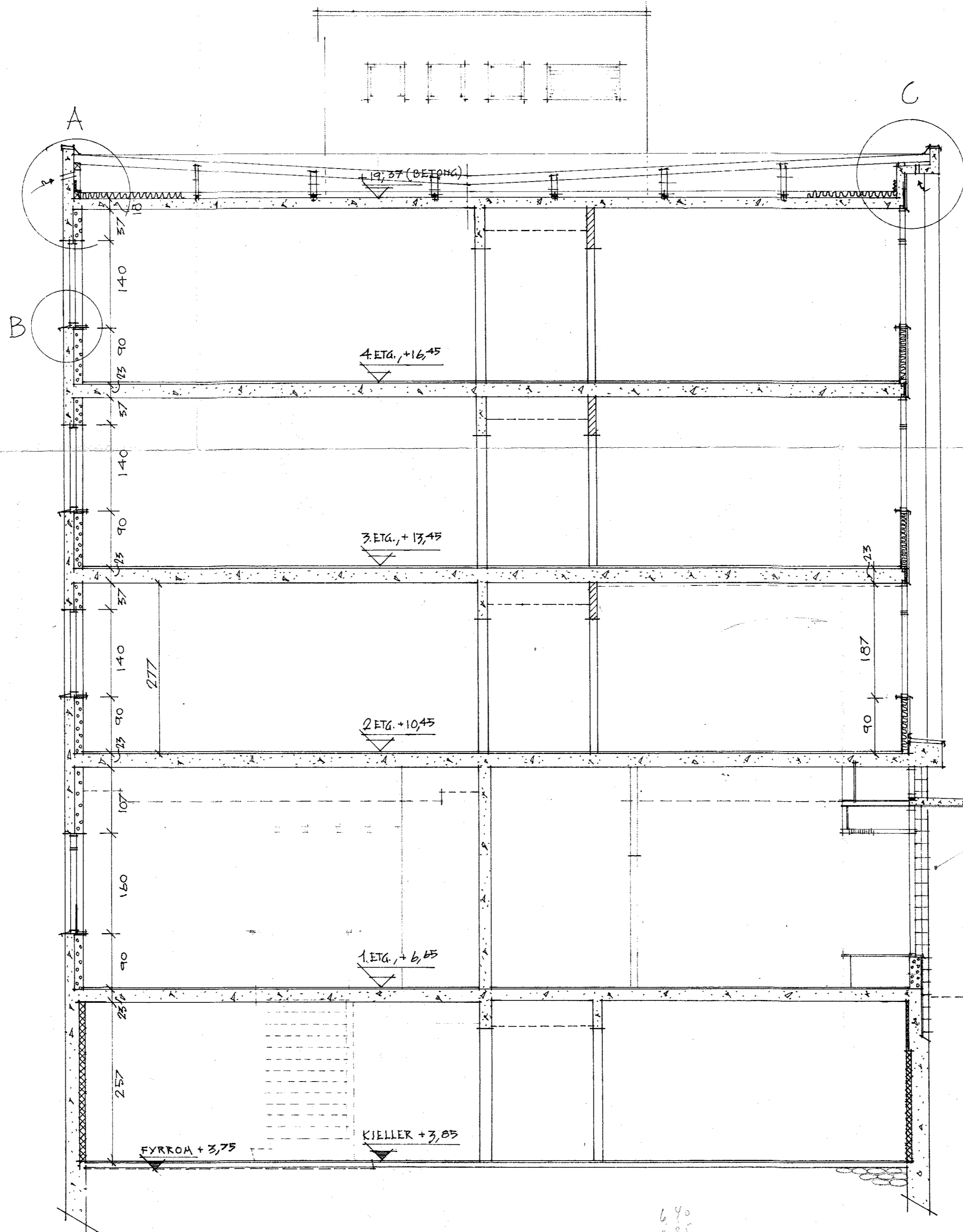


DETALI A, 1:10

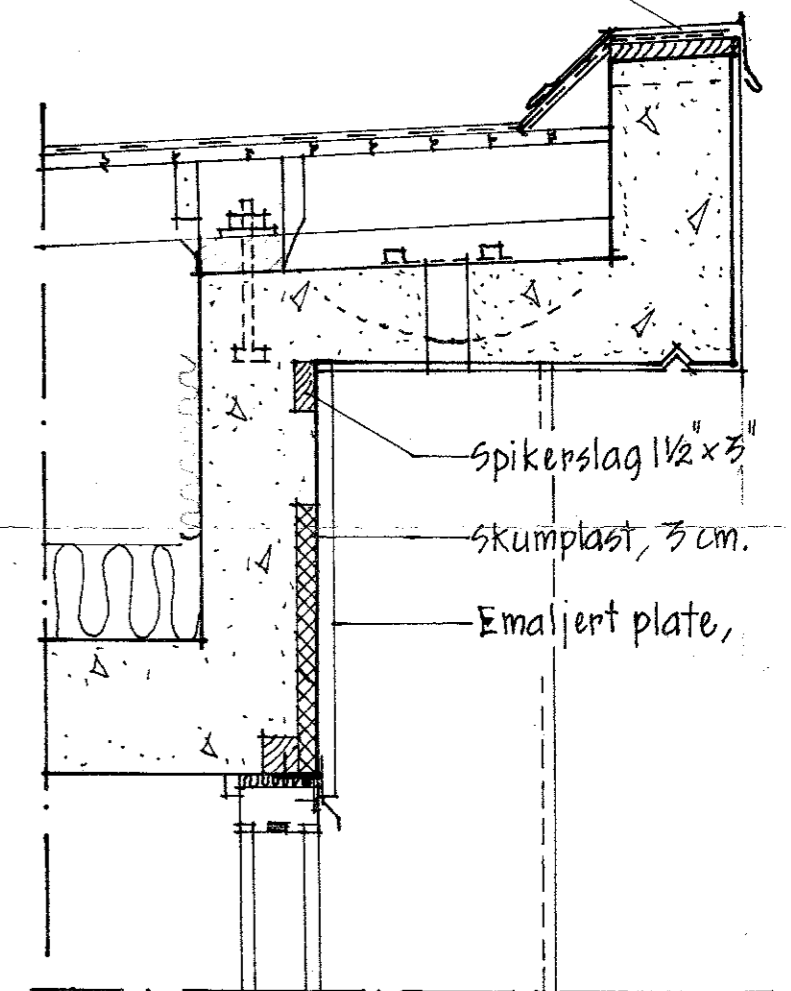
Beslag, galvan. jernplate  
 Fugekitt (Secomastic)  
 Eternit Massiv, 20mm.



DETALI B, 1:10



Beslag, galvan. jernpl.



DETALI C, 1:10

Detalj butikfront, se tegn. 101.0

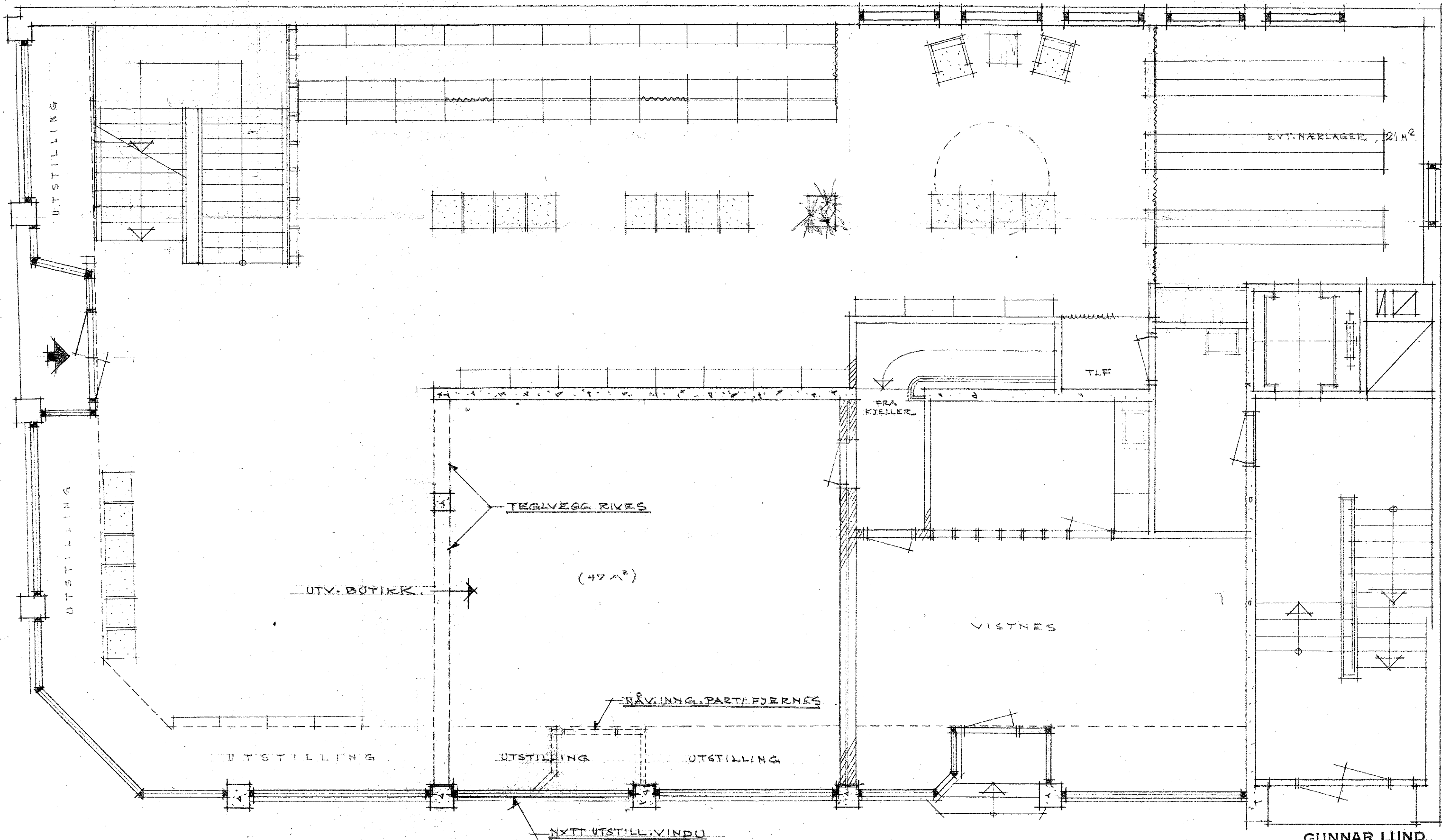
640  
 385  
 255

NB! Alle mål er betong- eller murmå!  
 Lotehøyden gjelder ferdig gulv.

Herr Bjørn Johannessen	
Forretningsbygg, Storgt. 3	
TEGN. AV:	Generelt snitt & detalj.
TEGN. NR.	101.022
MÅL:	1:50, 1:10
DATO:	5.6.61
JOHN BJØRHOVDE OG GUNNAR LUND ARKITEKTER MNAL HÅRSTAD	

SAMLET NETTO GULVflate YED UTV. BUTIKK: 197 A<sup>2</sup> (EKSKL. TRAPP)

STORGT.



HVEDINGSGATE

Harstad Bygningsråd  
 Sak 367/M Dato 13.5.81  
 Jfr. utskrift av møtebok  
 for *Sven Hans*  
 Bygningsvesen

TEKNISK ETAT  
 05. MAI 1981  
 ARKIV Nr. 503

**GUNNAR LUND**  
 ARKITEKT MNAL  
 HARSTAD

REV. 4.5.81 UTVIDELSE BUTIKK  
 REV. 7.2.72 INNREDN. INNTEGN.  
 REV. 19.1.72

BJØRN JOHANNESSEN, HARSTAD	4.1.1971
SKO-I-NOR - STORGT. 3	
FORSLAG OM INNREDNING	101-066
PLAN AV 1. ETG.	1:50

JOHN P. R. ROVDE or GUNNAR LUND  
 ARKITEKT MNAL - HARSTAD

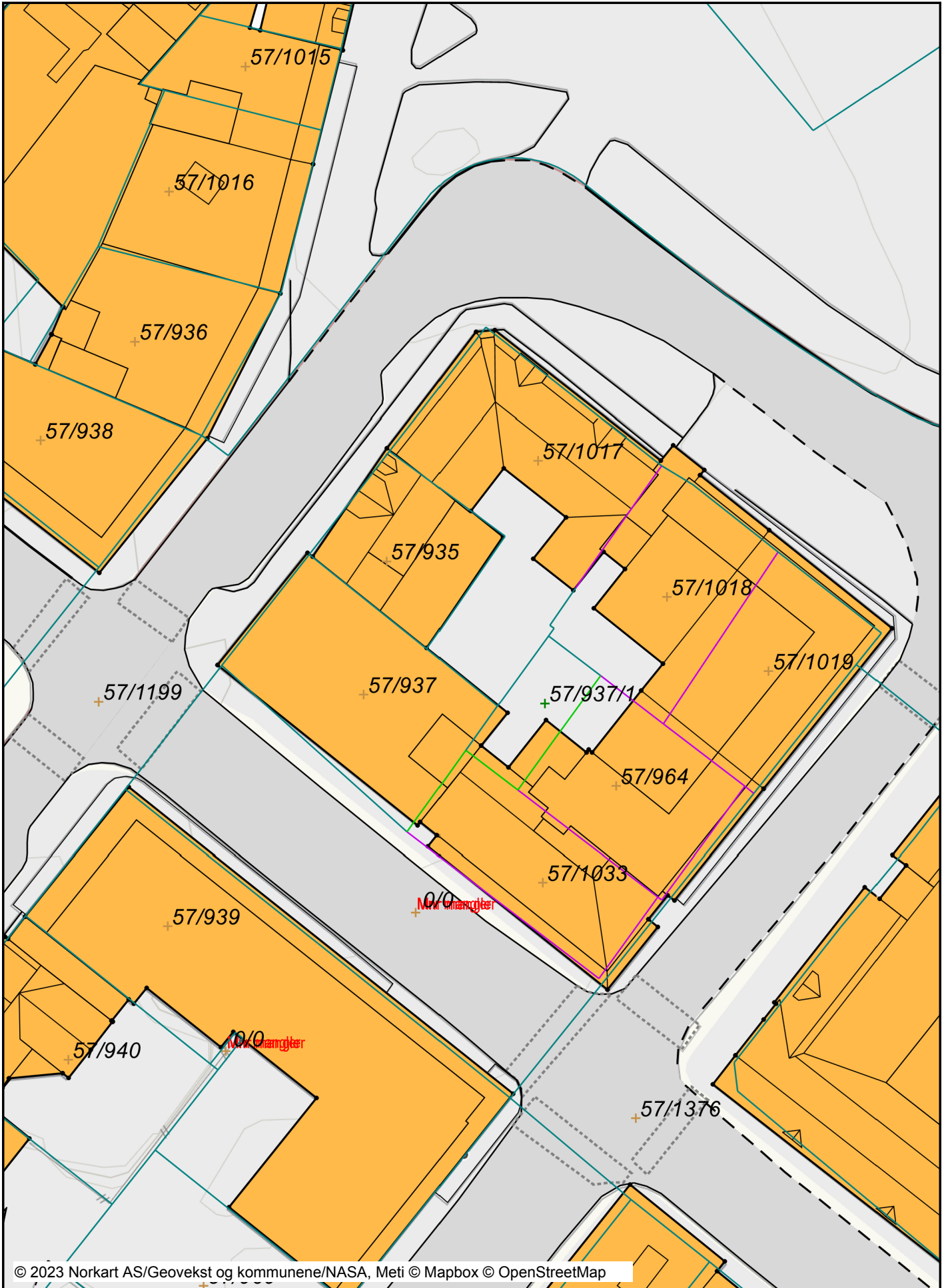


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.05.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N






## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Anleggseiendom (Teig)
-  Festegrunn
-  Seksjon
-  Anleggsprosjeksjonsflate over bakken
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Omtvistet grense
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense >= 500 cm

### TraktorvegSti

-  Traktor/Kjerreveg midt på bro
-  Traktor/Kjerreveg midt
-  Sti

### VEG

-  Veg
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Gang/Sykkelveg
-  Parkeringsplass kant
-  Autovern
-  Skiltgalge
-  Trafikklys
-  Vegdekkekant
-  Gang/Sykkelveg kant
-  Gangvegkant
-  Gangfeltavgrensning
-  Vegskulderkant
-  Veggroft åpen
-  Vegbom

### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru
-  Bygningsavgrensning på tiltak

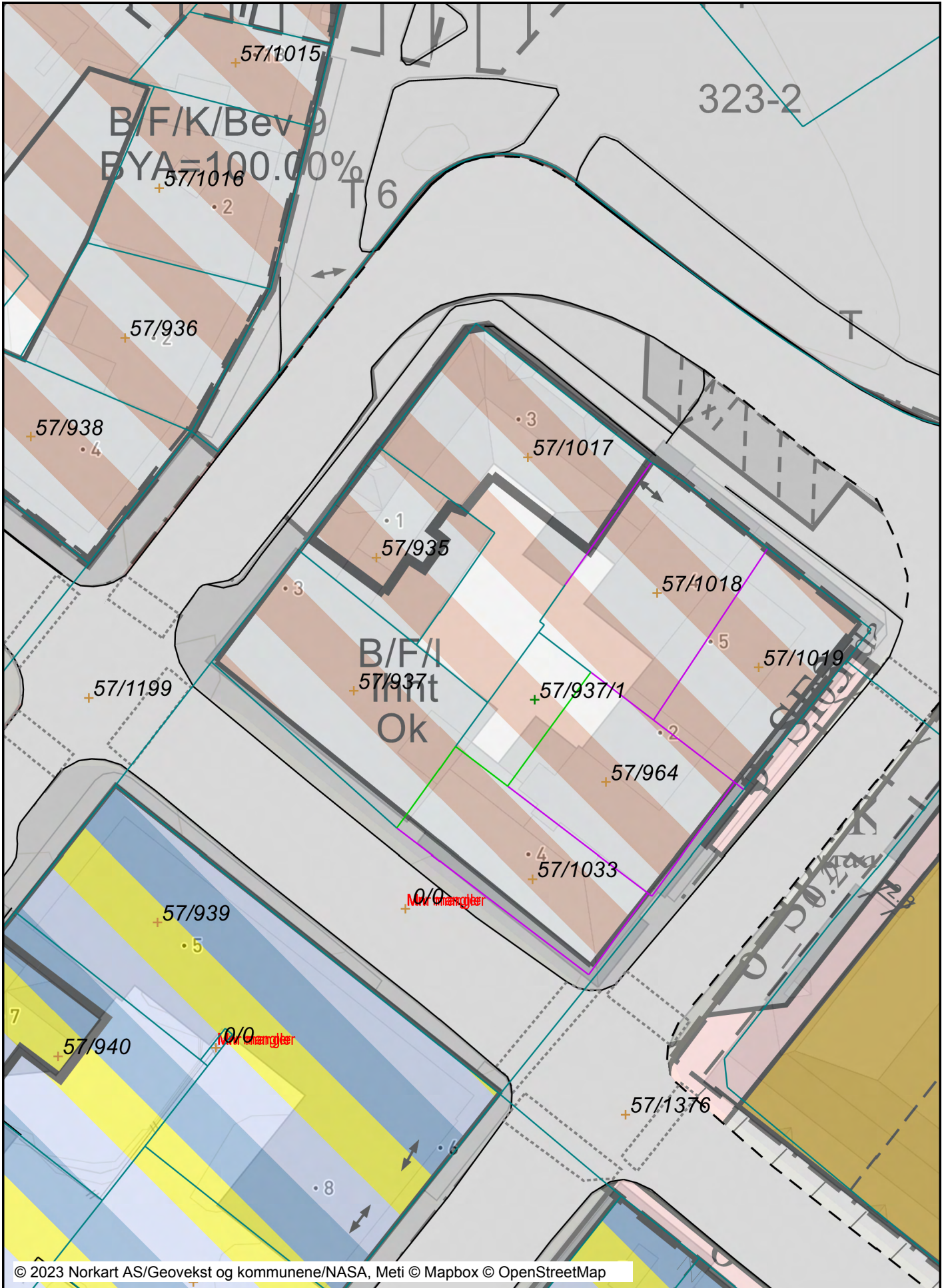


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.05.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Farled
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Havneområde i sjø
	Frittliggende småhusbebyggelse		Småbåthavn
	Annet byggeområde	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</b>	
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)</b>			Sikringsone - Frisikt
	Kjøreveg		Sikringsone - Andre sikringssoner
	Gate med fortau		Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Annen veggrunn		Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gang-/sykkelveg		Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Gangveg		Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Torg		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Drosjeholdeplass	<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12-6)</b>	
	Havneområde (landdelen)		Bestemmelseområde
	Trafikkområde i sjø og vassdrag	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>	
	Havneområde i sjø		Sikringsonegrense
	Annettrafikkområde (på land)		Støysonegrense
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd r)</b>			Infrastrukturgrense
	Park		Angitthensynsgrense
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. ledd r)</b>			Bestemmelsegrense
	Privat veg		Regulerthøyde
	Bevaring av bygninger og anlegg	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>	
	Bevaring av bygninger		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd r)</b>			Planens begrensning
	Felles avkjørsel		Formålsgrense
	Felles parkeringsplass		Regulert tomtegrense
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Eiendomsgrense som skal oppheves
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1. ledd r)</b>			Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bolig/Forretning		Byggelinje
	Bolig/Forretning/Kontor		Planlagt bebyggelse
	Forretning/Kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	Annet kombinert formål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1. ledd r)</b>			Regulert senterlinje
	Grense for bevaringsområde		Frisiktslinje
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-6)</b>			Regulert kant kjørebane
	Sentrumsformål		Regulert kjørefelt
	Næringsbebyggelse		Regulert parkeringsfelt
	Industri		Regulert fotgjengerfelt
	Godsterminal		Regulert støyskjerm
	Renovasjonsanlegg		Bru
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		Målelinje/Avstandslinje
	Uteoppholdsareal		Avkjørsel
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Innkjøring
	Bolig/forretning		Utkjøring
	Forretning/kontor	Abc	Påskrift feltnavn
	Forretning/tjenesteyting	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Næring/tjenesteyting	Abc	Påskrift areal
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål	Abc	Påskrift utnytting
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 12-6)</b>		Abc	Påskrift bredde
	Veg	Abc	Påskrift kotehøyde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Fortau	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Torg	<b>Matrikelkart</b>	
	Gang/sykkelveg		Grunneiendom
	Gangveg/gangareal/gågate		Anleggseiendom (Teig)
	Sykkelveg/-felt		Festegrund
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Seksjon
	Annen veggrunn - grøntareal		Anleggsprosjeksjonsflate over bakken
	Kai		Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
	Kollektivholdeplass		Omtvistet grense
	Parkering		Hjelpelinje veg
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Hjelpelinje fiktiv
	Kombinerte tekniske infrastrukturbaseer		Hjelpelinje vannkant
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre formål		Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12-5 NR. 1)</b>			Grense <= 10 cm
	Park		Grense <= 30 cm
<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12-6)</b>			Grense < 200 cm
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		Grense < 500 cm
	Ferdsel		