

# TAKSTDOKUMENT

## Næringsbygning, Kunsthuset (tidligere kommunehus) Åråsvågen 3, 5943 AUSTRHEIM

Gnr 149: Bnr 2  
4632 AUSTRHEIM KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Nils Monstad Veritas sertifisert takstmann**  
Telefon: 482 02 016  
E-post: [nils@monstadtaksering.no](mailto:nils@monstadtaksering.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Monstad Eiendomstaksering AS  
**Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS**  
Telefon: 482 02 016  
Organisasjonsnr: 816 505 232



Dato befaring: 19.06.2023  
Utskriftsdato: 08.08.2023  
Dato verdisetting: 08.08.2023  
Oppdrag nr: 7681



# 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	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:**

Bygning oppført i 1926, brakkebygning ble satt opp på 1970 tallet.  
Eiendommen er tidligere brukt som kommunehus og fungerer nå som kunsthus.  
For tiden brukes bygningen i hovedsak til produksjonslokaler; vevstuer og utstillingslokaler.

Bygningen er egnet til dagens bruk. Brakkebygningen er ikke i bruk og består for det meste av kontorer.  
Bygningsmassen har generelt behov for vedlikehold/oppgraderinger/utskiftinger av bygningsdeler.

Opparbeidet parkeringsplass.  
Tomten er på 1051 kvm.

Det er for tiden krevende utleiemarked for denne type eiendommer/næringseiendommer.  
Det er i dette dokument ikke foretatt leievurdering, fdv kostnader, avkastningsverdi/netto kapitalisering eller tomtebelastning.  
Markedsverdi er basert på antatt normal salgsverdi i markedet for denne type eiendom.

**Kunde:** Austrheim kommune  
Sætremarka 2, 5943 AUSTRHEIM. Tlf. 94530126

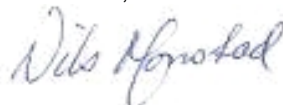
**Verdi:** **Kr. 2 600 000**

**Dato verdisetting:** 08.08.2023

**Takstingeniør:** **Nils Monstad Tlf.: 482 02 016**

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).

LINDÅS, 08.08.2023



Nils Monstad Veritas sertifisert takstmann  
Telefon: 482 02 016

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Ambita AS	19.06.2023	Innhentet info.	Innhentet	
Situasjonskart	19.06.2023			

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendom med pen beliggenhet på Austrheim i Austrheim kommune. Utsikt til nærområdene. Gode solforhold.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Taksering av næringseiendom i forhold til markedspris. Leieverdi eller inntekt fra utvendige parkeringsplasser / uteareal er ikke vurdert. Taksten må anses som forhåndstakst.
<b>Kunde:</b>	Austrheim kommune Sætremarka 2, 5943 AUSTRHEIM. Tlf. 94530126
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 19.06.2023 Nils Monstad. Takstingeniør. Tlf. 48202016 Henrik Austrheim. Representant for eier.
<b>Forutsetninger:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

---

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

---

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringsbygning, Kunsthuset (tidligere kommunehus)
<b>Adkomst</b>	Adkomst fra offentlig vei.
<b>Vann</b>	Kommunalt vann.
<b>Avløp</b>	Kommunalt avløp

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 4632 AUSTRHEIM Gnr: 149 Bnr: 2
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 051 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ambita as
<b>Hjemmelshaver:</b>	Austrheim kommune
<b>Adresse:</b>	Åråsvågen 3, 5943 AUSTRHEIM
<b>Kommentar:</b>	SKULEHEIMEN

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Opparbeidet tomt med trapper, uteareal og asfalterte parkeringsplasser.
---------------------------	---

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1926 Kilde: Antatt byggeår

**Tilbygg:** Tilbyggede kontorer med brakkerigg på 1970 tallet.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
2. etasje	152	144	Produksjonslokaler, kontorer, utstillingslokaler, gang/trapp, 2 stk. toalettrom, rom med servanter, kjøkken, lager, bod
1. etasje	335	313	Produksjonslokaler/vevstuer, 2 stk. toalettrom, rom med servanter, rom med dusjkabinett, saferom/hvelv, inngang/gangarealer/trapperom. Brakkerigg har gang, oppholdsrom og kontorer..
Underetasje/kjeller	201	176	Inngang, resepsjon, arbeidsrom, oppholdsrom, utstillingsrom, 2 stk. toalettrom, rom med servanter, gang, boder/kjellere.
Sum bygning:	688	633	

#### Kommentar areal

Bruksareal er oppmålt etter N:S: 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014. Bruttoareal er beregnet.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Grunn og fundamenter

Byggegrunn på hovedbygg er ikke kjent, forutsatt fundamentert på utsprenge steinmasser. Byggegrunn av fjell for brakkeseksjoner.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er ikke kjent for takstmann om det er forurensninger i grunnen.

##### Drenering

Dreneringsforhold er ikke kjent. Forutsetter drenerende masser under bygning og mot grunnmur.

##### Ytterveggskonstruksjon

Grunnmurer av betong antatt med sparestein, innvendig utforet i de fleste rom, bortsett fra boder/lager.

Yttervegger over grunnmurer er ikke kjent, det er trolig tømmer/reisverk/plank med utvendig bordkledning. Brakkeseksjoner har bindingsverk og utvendig bordkledning.

Utvendige overflater har generelle slitasjer, kledning på hovedbygg kan påregnes å skiftes, det er skiftet kledning på sørgavel på hovedbygning for en del år tilbake. Det har tidligere vært tilgang på fukt i bod/lager på nordøstsiden.

##### Utvendige dører og vinduer

Ytterdører i teak/tre. Vinduer har 2- lags glass i trekarmen, koblede vinduer, enkelt glass og takvindu av støpejern med enkle glass på loft.

Gjennomgående eldre slitte vinduer, noen punkterte vindusglass. Skiftet vinduer på vestsiden for en del år tilbake. Ytterdører har behov for vedlikehold.

##### Takkonstruksjon

Saltak på hovedbygg av sperrer med undertak av suede bord, det er tregulv på øverste loft.  
Papptekke på brakkeseksjoner.  
Mit er registrert.

### **Taktekking**

Taket på eldste del av bygningen er av skifer på østsiden og taksteinsformede aluminiumplater på vestsiden.  
Papptekke på brakkebygg.

Nyere aluminiumplater på vestsiden.

### **Renner, nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp av plast, soilrør i overgang til grunn på hovedbygning.

Behov for vedlikehold.

### **Etasjeskillere**

Etasjeskillere av trebjelkelag og betong.

### **Innvendige overflater gulv**

Gulvoverflater med belegg og laminat.  
Gjennomgående slitasje på overflater.

### **Innvendige overflater vegg**

Innvendige vegger i hovedsak med malte plater, malt strie, trepaneler, systemvegger, betong.

### **Innvendige overflater himling**

Himlinger har stort sett himlingsplater. malte plater, betong, malte trepaneler og systemhimlinger.

Eldre lekkasjemerker i taket i lager i 1. etasje.  
Skader i taket ett kontor.  
Fuktighet i betongtak i bod/lager.

### **Innvendige dører**

Innvendige dører stort sett i finér.

### **Innvendige trapper**

Innvendige lukkede trapper i tre med belegg i trinn.

### **Kjøkkeninnredninger**

Enkel innredning i 2. etasje.

### **Piper/skorsteiner/ildsteder**

Piper er revet fra loft, det er ingen ildsteder.

### **Sanitær primæranlegg**

Vannrør av kobber.  
Avløpsrør av plast/pvc/soil. Sluker av plast og støpejern.  
Toaletter, servanter og ett dusjkabinett.  
Varmtvannstank i kjeller.

Behov for vedlikehold av utstyr.

### **Ventilasjon primæranlegg**

Bygningene har naturlig ventilasjon.

### **Elektrisk primæranlegg**

Sikringsskap i hver etasje med porselen skrusikringer.  
Elektrisk oppvarming.

Elektriske anlegg krever spesialkompetanse / autorisasjon og er ikke vurdert.

### **Varme - generelt**

Elektrisk oppvarming.

### **Brannslukking - generelt**

Husbrannslange og brannslukkeapparat.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

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

#### Bransjer/leiekontrakter:

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

### 4.2 Inntekter/kostnader

#### Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>
Sum				

#### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)  
Tap ved ledighet, %  
Normale eierkostnader, årlig

Eiendommens inntektsoverskudd



## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 051,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 1 051,0 m<sup>2</sup>

#### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 200 000

Verdi tomt: 1 200 000

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtkostnader" ligger markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 444 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 900 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 5 544 500**

**Sum teknisk verdi bygninger 5 544 500**