

Verditakst fast eiendom



Markedsverdi (normal salgsverdi):

kr 4.550.000

BRA-I= 232 m2

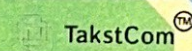
BRA-e 38 m2

Vurdering av markedsverdi

Bolig

Presteheia 13

5435-7/1/21



RAPPORTANSVARLIG:

Takstingeniør, bygnings sakkyndig

Ole Hammari

Sivilingeniør Ole Hammari AS

orgnr. 811 780 332

Rafsbotnveien 100, 9538 Alta

Mail: ole@olehammari.no



<https://olehammari.no/>

Sivilingeniør Ole Hammari AS



Takst, Tegning, Geomatik,

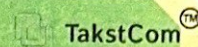
Medlem av

NITO

Oppdragsref: 5435-7/1/21 Presteheia 13

Befaringsdato: 22-Aug-2024

Om oss som har utført denne rapporten:



LANG ERFARING, OG GOD KJENNSKAP TIL BRANSJEN

Foretaket ble etablert i 2000 av Ole Hammari som har jobbet i bransjen siden 1986, både som takstmann og som rådgivende ingeniør. I dag jobber også ingeniør Kim Hammari i selskapet og bidrar med tegning, oppmåling og taksering.



Vi har begge lang erfaring, kjenner bransjen godt og er medlemmer av NITO Takst.

Vi har vårt arbeidsområde i Alta og omegn.

Sivilingeniør Ole Hammari AS



Takst, Tegning, Geomatikk

STED / DATO / SIGNATUR

Alta 25.08.24



RAPPORTANSVARLIG:

Ole Hammari

SERTIFISERT / TILSLUTTET:

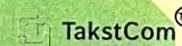


in4mo

Medlem av

NITO

Forutsetninger og mandat for oppdraget



Oppdragets formål er verditakst - dvs beregne verdien av eiendommen slik som den fremstår på befaringsdagen. Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggesøknad / byggeår.

Tilbakeholdt eller unktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer for rapporten tas i bruk. Datagrunnlag i rapporten kommer fra Statens Kartverk.

Merk at dette ikke er en tilstandsrapport og at det ikke er foretatt noen teknisk kontroll av eiendommen Denne rapporten er kun på nivå med f.eks en e-takst (sammenlignbar vurdering).

Se ellers forutsetninger på siste siden i denne rapporten.

Generelle opplysninger om denne eiendommen

TakstCom™

Ligger eiendommen i ras - utsatt område?	Nei
Ligger eiendommen i flom - utsatt område?	Nei
Er det foretatt radonmåling?	Nei, radonmåling anbefales
Er det tilfredsstillende rømningsvei og dagslysflate?	Ja, tilfredsstillende rømningsvei og dagslysflate
Er det tilfredsstillende takhøyde?	Ja, tilfredsstillende takhøyde
Oppfatter eier vann og avløp som tilfredsstillende?	Ja, eier oppfatter vann og avløp som tilfredsstillende
Er det foretatt energimerking?	Nei
Er det foretatt el-tilsyn siste 5 år?	Nei
Er det tilfredsstillende røykvarslerer og brannslukningsapparat?	Ja
Feies pipe regelmessig?	Ja
Er bygninger godkjent slik de fremstår ved befaring?	Ja, bygninger er slik som de er omsøkt

Det anbefales flg. utdypende kontroll / tjenester

TakstCom™

Ny byggesøknad (ulovligheter påvist)	<input type="checkbox"/>	Ytterligere unders./kost.estimat utbedr.	<input type="checkbox"/>
El - kontroll	<input type="checkbox"/>	Oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger	<input type="checkbox"/>
Tetthetsmåling og termografi	<input type="checkbox"/>	Utdypende kontroll (nivå 2 eller 3)	<input type="checkbox"/>
Radonmåling	<input checked="" type="checkbox"/>	Tilstandsrapport på eiendommen	<input type="checkbox"/>
Energiberegninger	<input checked="" type="checkbox"/>	Kontroll av ildsteder / pipe	<input type="checkbox"/>
Lydmålinger	<input type="checkbox"/>	Kontroll av vann- og avløps - rør	<input type="checkbox"/>
Brannvurdering	<input type="checkbox"/>	Kontroll av vannkvalitet	<input type="checkbox"/>

Er det på denne konkrete eiendommen; Prestehøia 13

funnet avvik hvor det bør foretas en nærmere kontroll?

Nei

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker, den tilfredsstillere ikke reglene i Avhendingslovas forskrift.

Risiko konstruksjoner og videre kontroll / tjenester / tekniske undersøkelser.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelens tilstand og funksjon ved en "nivå 1" kontroll (denne rapporten er en nivå 1 kontroll, en standardkontroll som blir utført av de fleste bygningssakkyndige: "basert på visuell kontroll uten inngrep"). Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Den bygningssakkyndige er byggefagmann og viser en byggefagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart "faretegn". Ofte kan det da være snakk konstruksjonen fungerer eller ikke.

Det er en del kjente problemsteder i norske konstruksjoner, kjente risikokonstruksjoner som det ofte oppstår feil ved. Men det må sies at mange konstruksjoner fungerer utmerket til tross for at det kan være betegnet som en risikokonstruksjon, risiko er ikke synonymt på at det er en feil, ikke at det nødvendigvis er en feil, men vær varsom.

For en kjøper er det viktig å forstå betydningen av dette. Spørsmålet som du som kjøper må ta stilling til er:

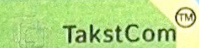
- Skal jeg få undersøkt dette nærmere?

Eller:

- Er jeg villig til å ta den risikoen som er forbundet med dette?

LES HELE RAPPORTEN, og legg spesielt merke til hvilke anbefalinger vi gir over her, vår anbefaling er klar og du bør følge opp våre anbefalinger (kontakt oss, vi kan helt sikkert hjelpe deg).

Beskrivelse av eiendommen

**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger i sentrum av Honningsvåg, nært til skole, barnehage, idrettsanlegg, og til sentrumsområde med dagligvarebutikker. Fin utsikt ut over Porsangerfjorden.

Tomten:

Eiendommen ligger i skrånende terreng mot sør, tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Avkjørsel fra kommunal gate. Parkering i garasje og på egen tomt.

Bebyggelsen på eiendommen, generell standard mv:

Stor enebolig i 3 etasjer og garasje. Festet tomt sentralt i Honningsvåg i Nordkapp kommune. Boligen er totalrenovert i 1. etasje med bad, soverom, vaskerom. Alle innvendige flater er nye. Ny vann- og avløpsanlegg. Varmepumpe luft til luft og sentralstøvsuger. Garasje med sokkel innredet til hobbyrom. Nært til skole, barnehage, idrettsanlegg. Fin utsikt over Porsangerfjorden mot sør.



Senterposisjon: 697813 14, 7910854 1
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.06.2022

0 5 10 15 20m



Teknisk verdi

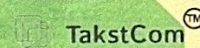


Normale byggekostnader for oppføring av tilsvarende bygningsmasse som er på eiendommen i dag og etter dagens forskriftskrav (teknisk nyverdi). Takstbransjens standardfradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse er beregnet (verdireduksjon) Anslag på eventuelle utbedringskostnader for TG3 er i egen post og IKKE medtatt i denne beregningen.

BYGG / FRADRAG FOR ELDE / SLITASJE MV		KALKULASJON / SUM
Enebolig		kr 8.125.000
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	-kr 1.050.000
Garasje		kr 350.000
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	-kr 88.000
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	
SUM TEKNISK VERDI BYGG		kr 7.337.000
Verdi av tomt (ev andel av tomt / fellesarealer)		kr 200.000
Ev andel av formue		kr 0
Ev andel av fellesgjeld		kr 0
SUM TEKNISK VERDI		kr 7.537.000

Vi benytter kalkulasjons-programmet fra Holte AS,

Årlige stipulerte kostander



Bygg forsikring, stipulert premie	Pr år	kr 8.000
Eiendomsskatt og kommunale avgifter		kr 16.000
Administrasjon og diverse		kr 2.000
Stipulerte årlige vedlikeholdskostnader		kr 20.000
Eventuelt festeavgift		kr 0
Eventuelt serviceavgift		kr 0
Eventuelt felleskostnader		kr 0
Sum stipulerte årlige kostander		kr 46.000

Markedsverdi (normal salgsverdi)

kr 4.550.000

REFERANSE FINANS (kopier linken eller bruk QR koden):

<https://qr.link/kL8RF9>

Takstmannens begrunnelse for markedsverdi, se neste side

STED / DATO / SIGNATUR

Alta 25.08.24



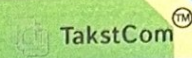
Ole Hammari

RAPPORTANSVARLIG:

Ole Hammari

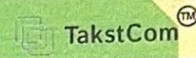


Markedsanalyse (begrunnelse for markedsverdien)



Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstingeniørens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmannens egen erfaring i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert. Prisen for eiendommer i området varierer mye pga varierende kvalitet/vedlikehold av boligene. Prisen, sammenlignbare, for eiendommer solgt i området siste tiden solgt for opp mot 20.000,- kr/m2 Verdi for eiendommen er satt til kr 4.550.000,- .
Innholdsrik eiendommen, godt vedlikehold.

Sammenlignbare salg



*Sammenlignbare salg; REF og Copyright © Eiendomsverdi * 03.06.2014 Innholdet i denne rubrikken er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS.*

Opplysninger om event. festet tomt



Tomten er festet.

Offentlige opplysninger / underlagsdokumenter/befaringen:



Adresse:	Presteheia 13			Referanse:	
Matrikkel:	5435-7/1/21			(scann QR koden):	
Areal / historisk oppgitt areal	357 m2				
Eiendomstype:	Grunneiendom				
Grunnkrets		Tinglyst:	Ja	Bruksnavn:	
Seksjonert:	Nei	Festegrunner:	Ja	Under sammenslåing	Nei
				Kulturminner	Nei
				Grunn - forurensninger	Nei

KOMMUNEDELEPLAN

Plan id:	Plantype	Arealbruk status	Plannavn
	Kommundelplan	Nåverende	

REGULERINGSPLAN

Plan id:	Planstatus	Planbestemmelser	Plannavn
	Boligområde	(som egen tekst)	

Underlagsdokumenter

Andre underlagsdokumenter

Navn	Dato	Foreligger	Vedl.	Navn	Dato	Foreligger	Vedl.
Grunnboks utskift		Ja	Nei				
Egenerklæring		Nei	Nei				
Godkjente tegninger		Ja	Nei				
Ferdigattest / midl. brukstillatelse		Nei	Nei				
Dok. for arbeider på bad		Nei	Nei				
Samsvarserklæring el arbeider		Nei	Nei				
Kursfortegnelse el skap		Ja	Nei				
Utstyrsdokumentasjon		Nei	Nei				
Tilsynsrapport feiervesen		Nei	Nei				
Energiattest		Nei	Nei				
Resultat av radonmåling		Nei	Nei				

Kommentarer underlagsdokumenter:

Det foreligger lite med dokumenter på eiendommen.

Oppdragets rekvisit

Tor Arne Stensen
Presteheia 13, 9750 Honningsvåg

Hjemmelshaver(e)

Tor Arne Stensen
Ann-Katrin Floer Stensen
Finnmarkseiendommen

Befaringen

Dato for befaring: 22-Aug-2024 Vær og temp ved befaringen Overskyet, lett regnvær, ca 15 varmegrader.

Ansvarlig bygningssakkyndig:

Ole Hammari

Kompetanse bygningssakkyndig, se

Sivilingeniør

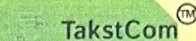
Takstmann

Til stede ved befaringen

Tor Arne Stensen

Andre opplysninger

Enebolig



Generelt
referansenlvå
for bygget

TEK 17

BYGGEÅR: 1997

Bruk: Boligen er bebodd av eier



Tilbygg /påbygg / endringer: Tilbygd i 2000 og 1. etasje totalrenovert i 2021-22

GENERELL LOVLIGHETSKONTROLL, jmf § 2-21 i forskrift til avhendingslova;

Er bygget i samsvar med godkjente tegninger? Samsvar er ikke kontrollert.

Branncellebegrensende skille
(vegg/etasjesskiller/vindu) mot annen
bruksenhet eller garasje?

Ikke relevant for objektet

Er det gitt ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse?

Ja, foreligger

Tilfredsstilles dagens forskriftskrav til
rømningsvei,
dagslysflate og takhøyde?

Ja

Finnes det egen utleie - del / leilighet,
og er denne godkjent?

Ja, denne er godkjent

Er bruken av rom godkjent for varig
opphold med tlf. rømningsvei?

Ja

Bygningssakkyndig har ingen spesielle merknader. Boligen er byggesøkt i 1996 og regler fra 1985 er lagt til grunn.

Arealer og rom

Ref; Forskrift til avhendingslova - § 2-20. Arealmålingen følger NS 3940:2013 som utgangspunkt. Avvik og presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling". Areal oppgis kun i hele kvadratmeter.

Rommene er oppgitt ihht faktiske bruk Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede har vurdert rom bruken på befaringsdatoen

Bruksareal, primær og sekundær - rom

Etasje	m2 BRA-i	m2 BRA-e	m2 BRA-
1. etasje	80	8	
2. etasje	99	30	
3. etasje	53		
SUM	232	38	0

Romfordelingen

Etasje:	BRA_i:	BRA-e:
1. etasje	Soverom, 2 bad, vaskerom, gang, gang/trapperom, 2 boder og teknisk rom	Bod
2. etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang og hall/trapperom	Garasje
3. etasje	3 soverom, toalett og gang/trapperom	

Kommentarer arealer

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som boligen inneholder.

Boligen utvendig

Opparbeidet og beplantet tomt, gruset innkjøring og gårdsplass.

Fundamenter i betong på fjell og morenemasser. Grunnmur/sokkeletasjen i betonghullstein og leca. Etterisolert innvendig.

Vegger i bindingsverk i tre. Tilleggsisolert med mineralull med ny utvendig trepanel.

Nye vinduer med isolerglass i tre-karmer og nye isolerte ytterdører i karmer av tre.

Takkonstruksjon som saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
Stor balkong mot sør.

Garasje: Byggeår 1999

Frittstående bygg, oppført i uisolerte trekonstruksjoner. Støpte gulv. Takstoler i takkonstruksjon. Betongstein som tekking og bordtak som undertak. Liggende kledning på bygget. Innlagt strøm og lys. Leddport med portåpner. Underetasjen isolert, brukes som verksted/hobby.

Boligen innvendig

1. etasje er totalrenovert opp til dagens standard. 3. etasje pusset opp med nye overflater.

Gulv som gulv på grunn i betong. Bjelkeklag mellom etasjene i trekonstruksjoner, med gulv av bord, plater og himlinger med malte plater. Gulv med parkett, laminat, belegg og fliser.

Vegger med malte plater, trepanel og malestrie. Våtrom med fliser og våtromsplater.

Himlinger i malte plater og trepanel.

Bad 1. etasje med dusjhjørne, WC, HV i innredning. Fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Varme i gulv. Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Totalrenovert stort bad.

Bad 2. etasje med dusjhjørne, WC, HV i liten innredning. Fliser på gulv og vegger. Varme i gulv.

Vaskerom 1. etasje med opplegg for vaskemaskiner og skyllekar i stål. Fliser på gulv og malte plater på vegger.

Vaskerom 2. etasje med opplegg for vaskemaskiner og skyllekar i plast i innredninger. Fliser på gulv og vegger. Varme i gulv.

Toalett i 3. etasje med WC og HV. Belegg på gulv og malte plater på vegg.

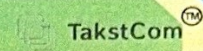
Kjøkkeninnredning i god standard og stort omfang. 2 komfyrer, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle er integrert i innredningen.

Pipe i tegl. Vedovn i stue. Oppvarming med el og ved. Varmepumpe luft til luft ny i 2020.

El-anlegg i god standard, nytt anlegg. Varme i gulv på bad.

Nytt vann- og avløpsanlegg. Ny VVB. Sentralstøvsuger.

BILDER



Stort soverom i 1. etasje med walkin closet.



Bad i 1. etasje



Kjøkken



Stue

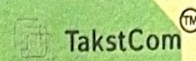


Stue



Garasje

Forutsetninger:



Verdivurderingen er utført med bakrunn NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander.

Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets observerte tilstand, slik det fremsto befaringdagen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Formål, metodikk og struktur i denne rapporten:

Denne rapporten er 1. trinn og er basert på en meget enkel visuell kontroll og det kan medføre at det kan være feil på eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Denne rapporten bør brukes med stor forsiktighet ved salg / omsetning av eiendommen og kjøper må opplyses spesielt om det lave nivået på rapporten. Merk også at en kontroll er ikke omfattet av rapporten. Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt men følger "takstmannens retningslinjer for arealmålinger" (avviker noe fra NS 3940) og er basert på takstmannens eget skjønn i tvils-situasjoner. Ved tvil om arealbruk mv er dette spesielt kommentert under "arealer" i rapporten. Merk også spesielt at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Befaringen mv:

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning for verdien. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Denne rapporten har undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Om rapporten er eldre enn 6 måneder, må takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Klagerett:

Undertegnede takstmann er 100% uavhengig og er derfor heller ikke medlem av den interne klagenemnda for andre organisasjoner. Alle klager skal i første omgang prøves løst ved forhandlinger. Skal du klage, så klag skriftlig til rapportansvarlig (se første side). Trinn 2 er en event klage til forbrukerrådet. Forbrukerrådet kan mekle når du har kjøpt en tjeneste du ikke er fornøyd med. Trinn 3 er å sende en klage til Forbrukertvist utvalget. Forbrukerrådet skal da først ha behandlet saken din. Trinn 4 er å ta saken inn for forliksrådet. Det er imidlertid mulig å ta saken din direkte inn for forliksrådet. Les mer om din klagerett her: www.forbrukerradet.no/klageguide/

Oppdragets omfang og mandat, spesielle forhold og eventuelle begrensninger for rapporten: