



Tilstandsrapport m/verdi

Masi Turistsenter

Rapportnr	SOHAS-092	
Oppdragsgiver	Masi Turistsenter Postboks 52, 9525 Maze Org, nr: <u>952 243 004</u>	
Kontaktperson/ Rekvirent/ hjemmelshaver	Berit Karen Hermansen Mail: kroa@live.no Tlf. 91640247	
Adresse	Álttáluodda 5963 9525 Maze	
Matrikkel	5430-12/1/124 5430-12/1/33	
Bygningssakkyndig	Sivilingeniør Ole Hammari AS Rafsbotnveien 100 9538 Alta Kontakt: Sivilingeniør Ole Hammari Tlf: 91142666 Epost: ole@olehammari.no	
Besiktigelsesdato:	27.11.23	
Til stede:	Berit Karen Hermansen	
Sammendrag	Eiendommene ligger i Maze, ca 7 mil fra Alta sentrum og 5 mil fra Kautokeino sentrum. Eiendommen er bebygd med resataurant med resepsjon, sanitærbygg, 7 små hytter, store hytte 1, stor hytte 2. I tillegg er det 53 oppstillingsplass for bobiler/campingvogner med tømrestasjon. Noen av plassene er helårsplasser hvor gjesten har faste plasser og har opparbeidet disse med spikertelt. Noen av plassene er utenfor eiendomsgrensen (kart fra Se eiendom) Adkomst direkte fra til E-45. Adkomstvei og parkering med kaldasfalt og grus.	



	Eiendommene har fin beliggenhet for trafikk til og fra Finnmark. Hyttene er noe slitt, men de er i drift og leies ut til besøkende. Restauranten har ikke vært i drift de siste årene. Det er godkjent skooterløype fra eiendommen med løyper til Alta, Karasjok, Kautokeino, Troms og Finnland.		
Mandat/premisser	Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler som gjelder NITO medlemmer. Medlem av Takstcom. Tekniske innstallasjoner er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt grunn- eller fundmentundersøkelser. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider som er i strid med Plan- og bygningslov. Taksten er utført etter beste skjønn. Oppdragsgiver ønsker vurdering/takst over eiendommen slik den er i dag. Dagens marked legges til grunn for vurderingen. Taksten baseres på en visuell overfladisk befarig, innvendig og utvendig. I tillegg er opplysninger gitt av oppdragsgiver.		
Områdebeskrivelse- Beliggenhet- Miljø	Eiendommen ligger ved E-45 i Maze. Ligger litt utenfor bebyggelsen i Maze, ca 2 km, med butikk, post og skole. Nært til fjellområder med gode jakt, fiske og gode muligheter for høsting av naturen. Skooterløype med forbindelse til Alta, Karasjok, Kautokeino, Troms og Finland. Det er god utsikt ut over dalen med Kautokeinoelva. Gode solforhold.		
Regulringdmessige forhold	Eiendommene ligger innenfor området som i arealplanen er satt av til Fritids- og turistformål.		
Eiendommens tomt	Taksten omhandler to eiendommer, gnr12 bnr 1/124 med et areal på 15847 m2 og gnr 12 bnr 1/33 med et areal på 7438 m2, totalt areal på 23 285 m2. Tomtene er opparbeidet med parkeringsplass, interne veger og oppstillingsplass for bobiler og campingvogner. Deler av tomtene er opparbeidet med plen. Adkomstveien og parkeringen er med dekke av kaldasfalt. Eiendommene er tilknyttet offentlig vannanlegg og har privat avløpsanlegg bestående av 4 septikkanlegg. Tomtene ligger på et platå, høyde over Kautokeinoelva. Området rundt er kupert naturterreng.		



Forutsetninger og mandat for oppdraget

Når du kjøper en brukt eiendom er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny eiendom. Måten bygget ble oppført er trolig annerledes enn slik det bygges i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk, vær og vind. Mange bygg fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for bygg som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler som er skjult er forbedret

Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av bygningssakyndige under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult av tyngre gjenstander mv ikke fremkommer i rapporten. Bygningssakyndige er ikke ansvarlig for slike forhold. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan og Bygningsloven. Det er ikke opplyst til bygningssakyndige om skader eller andre forhold som burde vært tatt i betraktning ved takseringen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Oppdragets formål er å vurdere tilstanden på bygget og utføre en verditakst - dvs beregne verdien av eiendommen slik som den fremstår på befaringsdagen.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggesøknad / byggeår. Under befaringen var det snø på takene og takene er befart fra bakkenivå.

Tilbakeholdt eller uriktig 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 før rapporten tas i bruk.

Datagrunnlag i rapporten kommer fra Statens Kartverk.

Risikokonstruksjoner

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelens tilstand og funksjon ved en «nivå 1» kontroll. (Denne rapporten er en nivå 1 kontroll, «basert på visuell kontroll uten inngrep»).

Om det i rapporten blir benevnt risikokonstruksjoner og/eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig.

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 nødvendigvis er en feil, men vær varsom.



Beskrivelse av eiendommen

Beliggenhet:

Eiendommen ligger ved E-45 i Maze. Ligger litt utenfor bebyggelsen, ca 2 km, med butikk, post og skole. Eiendommene har gode solforhold.



Fig. 1: Kart over området.

Tomten:

Taksten omhandler to eiendommer, gnr12 bnr 1/124 med et areal på 15847 m² og gnr 12 bnr 1/33 med et areal på 7438 m², totalt areal på 23 285 m². Tomtene er opparbeidet med parkeringsplass, interne veger og oppstillingsplass for



*bobiler og campingvogner. Deler av tomtene er opparbeidet med plen.
Adkomstenveien og parkeringen er med dekke av kaldasfalt.*

*Eiendommene er tilknyttet offentlig vannanlegg og har privat avløpsanlegg
bestående av 4 septikkanlegg. Tomtene ligger på et platå, høyde over
Kautokeinoelva. Området rundt er kupert naturterreng.*

*Noen av oppstillingsplassene ligger utenfor eiendommen og det anbefales at
dette ordnes opp med en grensejustering.*

**Bebyggelse på eiendommen. Generell standard mv:****A:Resaurantbygg**

Restaurant/kafebygg oppført med betongfundamenter. Ringmur i betong og gulv på grunn i betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk i tre, utvendig kledd med trepanel. Innvendige vegger er kledd med trepanel. Himlinger med trepanel. Vinduer er i isolerglass, isolerte ytterdører. Tak som saltak i trekonstruksjoner og tekket med stålplater.



Bilde 1; Fasade vest



Bilde 2: Fasade øst



Bilde 3: Fasade nord

A:Resaurantbygg Byggeår: 2001

Etasje	BTA (m²)	BRA(m²)	
1. etasje	160	150	Restaurant, kjøkken, spiserom, 5 toaletter, pissoar, gang, teknisk rom, BK og lager.
SUM	160	150	

Restaurant:

Gulv med fliser med vannbåren varme. Vegger og himlinger med trepanel. Ringmur i betong og gulv på grunn i betong. Lokalene er normalt godt vedlikeholdt.



Bilde4: Disk fra restaurant.



Bilde 5: Disk fra kjøkkenside med utstyr



Bilde 6: Restaurantdel

Kjøkken:

Storkjøkken tilpasset restaurantens størrelse. Gulv med fliser med vannbåren varme. Vegger med våtromsplater og himlinger med trepanel. Kjøkken



Bilde 7: Kjøkken med oppvaskavd.

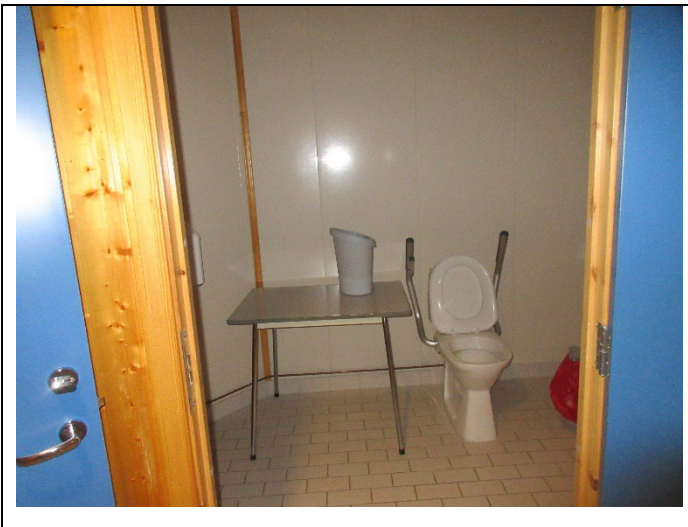


Bilde 8: Kjøkken med kokeutstyr.

Toaletter:

*Toalett, med WC og HV, med fliser på gulv. Vegger og himlinger med malte plater.
Vannbåren varme i gulv*

Handicapttoalett, med HKWC og HV, med fliser på gulv. Vegger og himlinger med malte plater. Vannbåren varme i gulv.



Bilde 9: HK- toalett.



Pauserom, toaletter og BK.

Avdeling med pauserom, toaletter og BK. Det er fliser på gulv. Vegger og himlinger med malte plater. Vannbåren varme i gulv.



Bilde 10: Pauserom



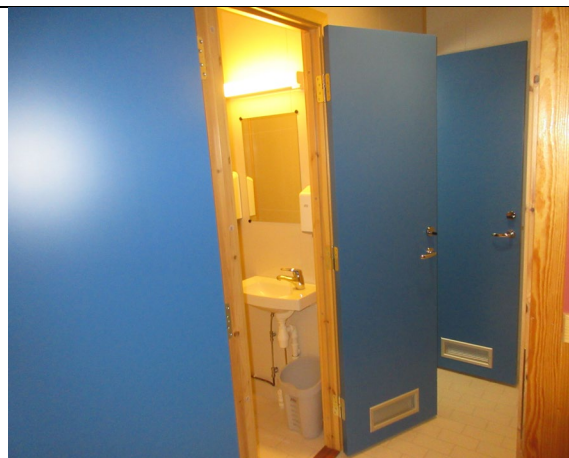
Bilde 11: Toalett med WC og HV.



Bilde 12: BK med skyllekum i stål.



Bilde 13: Pissoar.



Bilde 14: Malte slette dører.



Teknisk rom.

Teknisk rom med betong gulv. Vegger og himlinger med plater. Rommet inneholder ventilasjonsanlegg. Anlegg for vannbåren varme og VVB.

Ventilasjonsanlegg er dimensjonert for en utvidelse.



Bilde 15: Teknisk rom.

**B: Hytter, 7 stk**

7 småhytter med et rom med 2 og 4 sengeplasser. Hyttene er fundamentert med trepeler. Gulv som stubbgulv, isolert med gulvbord. Yttervegger i bindingsverk i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepanel og innvendig med trepanel. Himlinger med trepanel. Vinduer som koblede vinduer fra byggeår. Tak som saltak i trekonstruksjoner og tekket med papp. Innvendig er bygningen preget av slitte overflater.

B: Hytte 1-7**1982****Byggeår:**

Etasje	BTA (m²)	BRA(m²)	
1. etasje	98	84	7 enroms hytter
SUM	98	84	



Bilde 16: «små» hytter, 7 stk



Bilde 17: Hytte med 4 soveplasser.

C: Stor hytte 1

Hytta er fundamentert med ringmur i betong. Gulv som stubbgulv, isolert med gulvbord. Yttervegger i bindingsverk i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepanel og innvendig med trepanel. Himlinger med trepanel. Vinduer som koblede vinduer fra byggeår. Tak som saltak i trekonstruksjoner og teknet med papp. Hytta har et rom med kjøkkenkrok, soveplasser i køyesenger, 5 soveplasser og stuedel.

C: Stor hytte 1 Byggeår: 1982			
Etasje	BTA (m²)	BRA(m²)	
1. etasje	24	21	Stue/kjøkken med 5 soveplasser
SUM	24	21	



Bilde 18: Fasade storhytte 1 mot sør



Bilde 19: Kjøkkenkrok med minikjøkken.



Bilde 20: Oppholdsrom med køyesenger (5 soveplasser)

D: Stor hytte 2

Hytte med stue/kjøkken, 2 soverom, bad og VF. Soverom med køyesenger.

Hytta er fundamentert på fundamenter i betong. Hytta er i 2 etasjer. Sokkeletasjen (1. etasje) er med vegger i lecamur, innvendig utforet og kledd med trepanel. Himlinger med spaltepanel. Gulv som gulv på grunn i betong med belegg. Bjelkelag mellom etasjene i trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur i laftet tømmer. Himlinger med trepanel. Vinduer som koblete vinduer fra byggeår. Tak som saltak i trekonstruksjoner og tekket med papp.

Hytta har naturlig avtrekk via ventiler i vegg og vindu. Vedovn i stua med stålppe.

Hytta har bruksslitasje, spesielt gulv i stue/kjøkken med gulvbord i tre.

Bad med dusjkabinett, WV, HV ni liten innredning og opplegg for vaskemaskiner. Badet er med belegg på gulv, åpne skjøter i belegget, belegget har ikke oppbrett på vegg og høyde mellom overkant sluk og tett belegg ved dørterskel tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Vegger er i tre/tømmer i våtsone fra dusjkabinett og HV. Rørgjennomføringer i gulv har i oppbrett av belegg langs rørene. Badet tilfredsstillende ikke kravene til våtrom.

Utvendig er skade på takrenner og nedløp. Utvendige vegger er malingsslitt. Utvendig trapp i tre, mangler spiler i rekkverk.



D: Stor hytte 2 Byggeår: 1984					
Etasje	BTA (m²)	BRA(m²)	Møterom og lager		
1. etasje	63	54	Møterom og lager		
2. etasje	63	60	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og VF		
SUM	126	114			



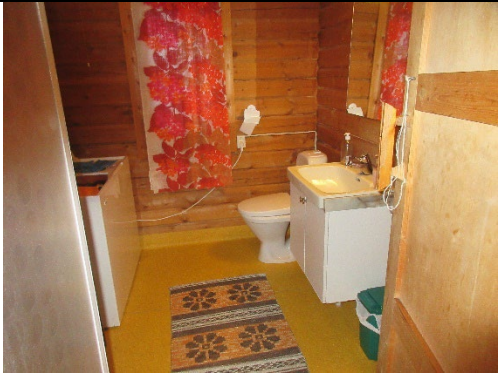
Bilde 21: Fasade mot sør.



Bilde 22: Kjøkkenkrok.



Bilde 23: Stue



Bilde 24: Bad med WC; HV i liten innredning og opplegg for vaskemaskin.



Bilde 25: Bad med dusjkabinett



Bilde 26: Soverom med køysenger



Bilde 27: Møterom i sokkeletasjen

***E: Sanitærbygg***

Sanitærbygg med fundamenter i betong, gulv på grunn i betong. Yttervegger i bindingsverk i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepanel og innvendig med våtromsplater, malte plater og trepanel.

Gulv som gulv på grunn i betong med fliser ned vannbåren varme. Himlinger med malte plater. Vinduer fra byggeår. Tak som saltak i trekonstruksjoner og tekket med papp.

Sanitærbygget har normal bruksslitasje.

Bygg med en avdeling for herre og en for damer med felles badstu mellom avdelingene.

Herreavdelingen har 2 WC, 2 HV og 3 dusjer. Dameavdelingen har 3 WC, 2 HV og 3 dusjer.

I tillegg har bygget badstu, HKWC og VF

<i>E: Byggeår: 1999</i>			
<i>Sanitærbygg</i>			
<i>Etasje</i>	<i>BTA (m²)</i>	<i>BRA(m²)</i>	
<i>1. etasje</i>	<i>71</i>	<i>63</i>	<i>Herrer: 2 toalettrom, garderobe, 2 dusjer</i> <i>Damer: 3 toalettrom, garderobe, 2 dusjer</i> <i>Felles: VF, HKWC og badstu</i>
<i>SUM</i>	<i>71</i>	<i>63</i>	



Bilde 28: Sanitærbygg



Bilde 29: Dusjer



Bilde 30: Forrom med HV-er



Bilde 31: Toaletter med WC og HV.



Bilde 32: Badstu



Oppstillingsplasser for bobiler og campingvogner

Det er opparbeidet 53 oppstillingsplasser for campingvogner/bobiler med strøm. Området har tømme plass for avløps/spillvann med egen septikkanlegg. Plassene leies ut som helårsplasser hvor leierne kan føre opp spikertelt som står permanent på plassen.



Bilde 33: Oppstillingsplass for campingvogner med spikertelt.

Kommentarer arealer

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk.

Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver etasje.

Eiendommens potensiale

Eiendommen ligger fint til i et fint område for turisme og fritid for utleie av lokalitetene. Ved en mer offensiv markedsføring vil det være store muligheter for å øke inntektene ut over det som er skissert i markedsanalysen.

**LOVLIG BRUK:**

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 91142666 eller post@olehammari.no for hjelp.

Arealer og rom

Arealmålingen følger NS 3940:2012 som utgangspunkt. Avvik og presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling". Areal oppgis kun i hele kvadratmeter.

Rommene er oppgitt iht faktiske bruk (rommene kan være i strid med byggeforskriftene. Rapporten viser hvilke rom som inngår, slik undertegnede har vurdert rom bruken på befæringsdatoen.

Teknisk verdiberegninger; bygninger og tomt

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)

Beregnete byggekostnader, A: Resaurantbygg		5.200.000
- Verdireduksjon, slit, elde	-1.220.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		3.980.000
Beregnete byggekostnader, B: Hytte 1-7		1.600.000
Verdireduksjon, slit, elde	- 800.000	



Beregnete byggekostnader etter fradrag		800.0000
Beregnete byggekostnader, C: Stor hytte 1		480.000
Verdireduksjon, slit, elde	-200.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		280.000
Beregnete byggekostnader, D: Stor hytte 2		2.520.000
Verdireduksjon, slit, elde	-1.200.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		1.320.000
Beregnete byggekostnader, E: Sanitærhytte		2.200.000
Verdireduksjon, slit, elde	-1.100.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		1.100.000
Sum bygninger etter slit/elde		7.480.000
+ Tomteverdi		1.800.000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt	kr	9.280.000

Årlige stipulerte kostnader

	Pr. år
Bygg forsikring	Kr 50892
Eiendomsskatt	Kr 39336
Festeavgift	Kr 305
Kommunale avgifter	Kr 9032
Administrasjon og diverse	Kr 5.000
Årlige vedlikeholdskostnader	Kr 20.000
SUM STIPULERTE ÅRLIGE KOSTNADER	Kr 124.565



Arealer og leier

Leieenhet	Areal m2	Markedsleie kr/m2	Sum markedsleie kr
Restaurantbygg	160	650	104 650
Småhytter 7 stk	98	350	34 300
Storhytte 1	24	500	80 000
Storhytte 2 sokkel	63	500	35 000
Storhytte 2, 2. etasje	63	950	90 000
Sanitæerbygg	71	300	38 900
Campingvognplasser	53		218.000
SUM	505		601 850

Markedsanalyse (begrunnelse for markedsverdien)

Kostnader:

Offentlige avgifter /eiendomsskatt kr. 48.673,-, forsikring kr.50.892,-, vedlikehold kr.20.000,-, adm/div kr.5.000,-

SUM KOSTNADER KR 124.565,-

Kapitaliseringen er valgt fra dagens rentenivå og antatt/beregnet risiko ved prosjektet.

Med utgangspunkt i risikofri rente på 6,5 %, tillegges: markedsrisiko 1,5 %, leietakerrisiko 1 %, ukurans 1,5 %. Samlet 10,5 %. Til fradrag justering av leiesum, gjennomsnittlig justering 2%. Avkastning blir $(10,5 - 2,0) = 8,5 \%$.

Arealer og leie: Areal 550 m2 (BTA), Sum leieinntekt: kr 601.850,-

Beregning av netto leie: kr. 601.850. - kostnader kr. 124.565,- = kr. 477.285, -

Kapitalisert verdi utfra en avkastning på 8,5 % og en beregnet netto leie på kr. 477.285,

- gir en kapitalisert verdi på

KR 5.615.000, -



Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr 5.600.000

STED/DATO/SIGNATUR

Alta 18.12.23

Ole Hammari

Ole Hammari (Rapportansvarlig)



Tilleggsvurdering ved salg av eiendommen gnr 12 bnr 1/124

Eier ønsker en vurdering av verdien av eiendommen gnr 12 bnr 1/124. På denne eiendommen er alle byggene, restaurantbygget, alle hyttene og servicebygget

Markedsanalyse (begrunnelse for markedsverdien)

Kostnader:

Offentlige avgifter /eiendomsskatt kr. 45.673,-, forsikring kr.45.892,-, vedlikehold kr.18.000,-, adm/div kr.4.500,-

SUM KOSTNADER KR 114.065,-

Kapitaliseringen er valgt fra dagens rentenivå og antatt/beregnet risiko ved prosjektet.

Med utgangspunkt i risikofri rente på 6,5 %, tillegges: markedsrisiko 1,5 %, leietakerrisiko 1 %, ukurans 1,5 %. Samlet 10,5 %. Til fradrag justering av leiesum, gjennomsnittlig justering 2%. Avkastning blir $(10,5 - 2,0) = 8,5 \%$.

Arealer og leie: Areal 550 m² (BTA), Sum leieinntekt: kr 450.000,-

Beregning av netto leie: kr. 450.000. - kostnader kr. 114.065,- = kr. 335.935, -

Kapitalisert verdi utfra en avkastning på 8,5 % og en beregnet netto leie på kr.335.935,- gir en kapitalisert verdi på

KR 3.952.000, -

Markedsverdi (normal salgsverdi) gnr 12 bnr 1/124

Kr 3.950.000

Ole Hammari