

Rapportutkast

Verditakst

📍 Skåtaklubben 86 , 5641 FUSA

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

Gnr. 177, Bnr. 105

Markedsverdi

5 000 000

Areal (BRA): Enebolig 122 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 25.11.2022

Rapportdato: 25.11.2022

Oppdragsnr: 20839-1098

Autorisert foretak: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Sertifisert takstmann: Sveinung Aarvik

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS



Sveinung Aarvik

Uavhengig Takstmann

25.11.2022 | EIKELANDSOSEN

Byggadministrasjon Harald Bjørndal

Postboks 103
56 58 11 30

Rapportansvarlig

Sveinung Aarvik
Uavhengig Takstmann
sveinung@byggadmin.no
957 21 431

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

122 m²/121 m²

Enebolig: Kontor, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom,
Gang, Vaskerom, Kott

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 5 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 6 200 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligg i et område med begrensa med sammenlignbare objekter i umiddelbar nærhet eller i nær tidsperiode. Det begrensa utvalget i sammenlignbare objekter vil medføre usikkerhet i verdifastsettelsen.

Unik stor eiendom med stor strandlinje og kai.
Pågående oppgradering og modernisering av boligen.

Antar at denne boligen vil være attraktiv i dagens marked, og at den ved ferdig oppgraderingsarbeid vil kunne oppnå en høyere markedsverdi en dagens verdi.

Markedsverdi er sett ut i fra vurderinger av eiendommens beliggenhet, kvalitet, størrelse og teknisk verdi. Dette er igjen satt opp mot sammenlignbare salg i området. Ut i fra dette vurderes eiendommen til å være salgbar i dagens marked, men til en lavere pris en teknisk verdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 310 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 900 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 900 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Normal tomteverdi er: råtomtverdi + opparbeiding + tilkoblinger.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	32	32	0	Kontor	
Etasje	90	89	1	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Vaskerom	Kott
Sum	122	121	1		

Kommentar

Areal er målt med lasermåler under befaring på loft.
Areal i 1. etasje er henta i fra takstrappport i 2019.
Kott under trapp er delvis medtatt i P-rom jf. Takstbransjens måleregrer.
Areal for trapp i loftsetasjen er medtatt i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er opplyst at det i forbindelse med planlagte tiltak på bygningen så vil det bli sendt inn byggesøknad med nye oppdaterte tegninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	26	0	26		Garasje
Sum	26	0	26		

Kommentar

Arealer er hentet i fra tidligere takstrappport fra 2019.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
25.11.2022	Sveinung Aarvik	Takstmann
	Kim Alexander Skåtun	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	177	105		0	3499.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skåtaklubben 86

Hjemmelshaver

Skåtun Kim Alexander Dankertsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til som siste eiendom i Skåtaklubben byggefelt.

Gode solforhold og vid utsyn ut over Fusafjorde og områda rundt.

Grense til sjø og eigen kai.

Nærmeste nabo er lager og kai/arbeidsflate til fiskeoppdrettsanlegg.

Til barneskole og barnehage på Vinnes er det ca. 5 minutter reisetid.

Til Fusa med dagligvarebutikk, barneskole, barnehage og ferjeforbindelse til Os er det ca. 10 minutter reisetid.

Adkomstvei

Privat felles vei i fetert.

Det er etablert veilag og det tilkommer felleskostnader.

Tilknytning vann

Privat storvannverk.

Planlagt ny grøft 400 m i fra nabomeieigedom., med el-kabel og vatn.

Tilknytning avløp

Slamavskiller med avrenning i terreng.

Det er opplyst at utsleppsgrøft er oppgradert.

Regulering

Planidentifikasjon 1241201603

Plannavn: Detaljregulering for Skåtaklubben ytre, bustadfelt.

Arealformål: Boligbebyggelse og friluftsfomål.

Om tomten

Tomt med sjøtilkomst. Tomten har strandlinje på i overkant av 100 meter og egen kai.

Kai er bygd i impregnert trevirke.

Opparbeida med privat stikkvei og parkeringsmulighet.

Plen og beplantning rundt huset og skarv mot sjø.

Det er utført oppgradering av uteområdet i nyere tid med opparbeiding av planområde, drenering og støttemurer.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke nærmere gjennomgått i denne rapporten. Oversikt over tinglyste heftelser og rettigheter er innhenta i fra Ambita Infoland, 25.11.2022. Sjå vedlegg.

Det er ikke registrert tinglyste heftelser av betydning for verdien på eiendommen.

Av tinglyste retta kan det nevnes bestemmelse om vei og vannrett.

Tinglyste forhold er ikke nærmere gjennomgått i denne rapporten, det gjøres oppmerksom på at andre heftelser/retter kan fremkomme for eksempel på eiendommens skjøte.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 685 000

År

2019

Type

Annet

Bygninger på eiendommen

Enebolig

**Byggeår**

1988

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Det er pågående oppgradering av bygningen opp mott dagens. Dette arbeidet blir utført etappevis.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Enebolig over to plan med alle funksjonene på hovedplan og hems.

Bygd med plate på mark og isolert betonggulv.

Konstruert i trekonstruksjoner med vegger av bindingsverk og tak med takspærre og limtre mønebjelke.

Stove/kjøkken har med god takhøyde.

Bygget har opprinnelig vert brukt til service bygg til et oppdrettsanlegg, men er på tidlig på 90-tallet bruksendret til bolighus.

Utvendige forhold

Fundament på sprengsteinsfylling.

Ringmur i betong.

Utvendig vegg med vindplate og liggende malt trepanel og fasadeplater klart til forblending mot øst. .

Taktekking av betongstein.

Malte trevinduer med 2-lags glas i fra byggeår og noen nye 3-lags aluminiumstrevinduer trevinduer/skyvedør med stort gassfelt.

Stål pipe med pipebeslag, nylig montert.

Det er enkelte vinduer med punkterte glassruter.

Fasade mot nord og øst har fått ny bordkledning dei siste 2 åra.

Terrasse i impregnert tre framfor fasade mot øst.

Innvendige forhold

Innvendige overflater består i hovedsak av:

Gulv: parkett, fliser, belegg, klikkvinyll.

Vegger: Malte gipsplater, malte panel plater og trepanel.

Tak: Malt gipsplater og trepanel.

Innvendig tretrapp. Original tretrapp som er flyttes og tilpasset for tilkomst mellom etasjene, i påvente av ny trapp.

Pågående oppgradering av innvendige overflater og etterisolering. Der er i 1. etasje er montert nye overflater i soverom, gang, bad, vaskerom og deler av stue/kjøkken.

Ny utførelse med listefri tak og vindu.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør i plast.

Rør i rør vannrør i moderniserte rom. Kobber vannrør til kjøkken. 2 utvendige kraner med kaldt og varmt vann.

El-installasjon med automatsikringer. Montert nytt el-skap og el-installasjon i den delen av bygget som er oppgradert.
Smartstyring på el-anlegg.
Varmtvannsbereder.
Klargjort for integrerte høyttalere.
Luft til luft varmepumpe.
Ny stålpipes med hengende peis.
Balansert ventilasjon.

Oppvarming med lut til luft varmepumpe, varmekabler i alle om i 1. etasje og peis oven.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning montert i 2009.
Fronter er i finert utgåve, benkeplate i laminat.
Kjøleskap og oppvaskemaskin er frittstående.
Steikeovn er integrert i høgskap, og det er nedfelt platetopp.
Det er nedfelt stålvaske, og veggen bak vasken er flislagt.

Våtrom

Bad:
Vegger og tak er heilfliset.
Inneholder dusj hjørne med glassdør, vegghengt toalett, badekar og servant skap.

Vaskerom:
Malte vegger og klikkvinyll på gulv.
Innredet med skapinnredning, vaskemaskin og tørketrommel.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Soverom og gang. Etterisolering og vindu
2020	Modernisering	Nytt bad.
2022	Modernisering	Soverom, hems, peis., vaskerom. Etterisolering og vindu.
2022	Modernisering	Nytt el-skap, nye varmekabler, smartstyring. Tele og data. Balansert ventilasjon., kjøkkenavtrekk.
2022	Modernisering	Utvendig fasade 2 sider, terrasse, oppgradering av kai med ny kran, anlagt plen, støttemur , freneringsarbeid, vedlikehold utsleppsfilter.

Garasje



Byggeår

1994

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med ringmur i betong og betonggolv.
Vegger i treverk med utvendige plater og malt trepanel.
Saltak med takstoler, sutak og tekking av betongstein.
Ny garasjeport.
El-installasjon.
Innvendig med epoxy på gulv.

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Avretting gulvet, epoksy, malt ringmur, ny port, ny el-kurs, div innredning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Oversikt over heftelser og rettigheter	Innhentet	0	Ja
Eier			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Sammenlignbare salg.	Innhentet	0	Nei
Arealoversikt		Kommunekart.com	Innhentet	0	Nei
Byggekost.no		Teknisk verdi	Innhentet	0	Nei
Tidligere takst		Verditakst fra 2019	Innhentet	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

Eqne forutsetninger

Takstrapporten er ikke en salgstakst, men en enkel verdivurdering basert på synfaring av eiendommen, lokalkunnskap og sammenliknbare eiendommer. Dokumentet er kun meint brukt i samband med finansiering, skatt, regnskap eller anna internt bruk. Skal eiendommen selges, enten privatsalg eller anna markedsføring av eiendommen, anbefales det utarbeide en mer detaljert takstrapport som for eksempel tilstandsrapport.

Ferdigattest og byggegodkjenning er ikke innhenta. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Det er ikke opplyst om skjulte feil, mangler eller offentlig påbud ut over det som er nemt i rapporten. Endra bruk kan over tid avdekka skjulte feil og mangler som ikke vert oppdaga ved enkel visuell kontroll.

Då taksten ikke skal brukes til salg i det åpne markedet, er arialmålinger omtrentlige, mindre avvik kan forekomme.

Opplysninger om årstall er innhenta i fra rekvirent/eier og offentlige register.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som

benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.