

Verditakst - fast eiendom

**Skåtaklubben 86**

5641 FUSA
Gnr. 77 Bnr. 105
Fusa kommune

Benevnelse

Bustad
Garasje
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA

120 m²
26 m²

Markedsverdi

Kr. 3 890 000

Tomteareal

3 500 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 493 637
Befaringsdato 25.04.2019
Rapportdato 29.04.2019

Rapportansvarlig Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Takstingeniør: Carl-Johan Haugen
Postboks 103, 5649 EIKELANDSOSEN
Tlf.: 56 58 11 30
E-post: carljohan@byggadmin.no

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Skåtaklubben 86	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5641 FUSA	77	105			
Område/bydel	Vinnes					
Kommune	Fusa					
Rekvirent	Torstein Skåtun					
Hjemmelshaver(e)	Alvild Skåtun (Død)					
Befaringsdato	25.04.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Torstein Skåtun, Carl-Johan Haugen					

Premisser - generelle opplysninger

Mandat for oppdraget er å setta ein verditakst på eigedomen. Verditaksten er utført iht til reglar og instruks i Norsk Takst, samt etter Norsk Standard. Taksten er basert på opplysningar gjeve av eigar, samt visuell befarung utan inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målingar.

Merk at verditakst ikkje er ein tilstandsrapport som beskriv byggverket sin tilstand.

Kunden/rekvirenten skal lesa gjennom dokumentet før bruk, og gje tilbakemelding om det er feil og manglar i taksten som må rettast opp. Det blir tatt forbehold om skjulte feil og avvik, samt at takstobjektet samsvarar med løyve for tiltaket i fylgje Plan og Bygningslova på søknadstidspunkt for byggjeløyve.

Denne typen takst gjeld ikkje for reine forretnings- og næringsbygg.

Taksator for oppdraget er uavhengig, og utan tilknytning til oppdragsgjevar.

Sammendrag

Einebustad over eitt plan med hems nede ved sjøen på Skåte, Vinnes i Fusa Kommune.

Eigedomen er stor, og har lang strandlinje, og det er garasje og småbåtkai tilhøyrande eigedomen.

Bustaden var tidlegare brukt som servicebygg til eit oppdrettsanlegg, og er bygd om til bustad på 90-talet.

Bustaden har 2 soverom, bad og eige wc-rom.

Garasjen er avdelt med eigen bod/verkstadrom.

Bustaden er godt vedlikehaldt, blant anna er det i 2014 skifta vindauge og ytterkledning på gavlveggen mot sør, og det er ny kjøkkeninnredning.

Innvendig har bustaden behov for oppussing for å nå dagens krav til standard.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eigedomen ligg ytterst på Skåtaklubben, med vid utsikt utover sjøen mot Os og vidare innover.

Området og bygda ellers er spredt bebyggd med bustader, hytter og nokre mindre gardsbruk.

Det ligg eit mindre byggjefelt i nærleiken av eigedomen.

Til kommunesenteret i Eikelandsosen er det 17 km, og til butikk på Fusa er det 5 km.

Til skule og barnehage på Vinnes er det vel 2 km.

Til Framo Fusa AS på Venjaneset, som er den største arbeidsplassen i kommunen, er det vel 5 km, og her går også ferja over til Hattvik og mot Os /Bergen i frå.

Til Bergen er det under 1 time reisetid.

Området og bygda på Vinnes har siste åra hatt ein god del nybygging og tilflytting, og opplever vekst i busetnaden.

Reguleringsmessige forhold

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan for Skåtaklubben Ytre, og er regulert til bustad. Deler av eigedomen som ligg mot sjøen er regulert til LNFR-område.

Reguleringsplanen har planid 1241201603, og den omfattar ytterste del av Skåtaklubben.

Det ligg eit oppdrettsanlegg like inntil eigedomen, og det er regulert inn ei småbåthamn med tilhøyrande naust/badehus/uthus rett ved eigedomen.

Det er også ein mindre landbruks-bygning ved eigedomen, som i dag er brukt som gardssag.

Maks utnyttingsgrad på eigedomen er 8 %, dvs at det kan byggjast inntil 280 m² på eigedomen.

Eiendommens tomt

Tomteareal	3 500,0 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Verditakst - fast eiendom

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Eigedomen har privat slamavskiller med avrenning til spreigrøft.
 Vatn kjem frå Vinnes og Strandvik Vassverk, og det ligg privat vannledning i sjøen fram til eigedomen frå koplingspunkt omlag 400 meter oppe i feltet.
 Vegen fram til eigedomen er privat, der eigedomane i området har vegrett og vedlikehaldsplikt.
 Vegen er grusa og har bra standard. Eigedomen har god parkeringsplass i garasje og på tomte.
 Ellers er tomte opparbeidd med gårdsplass, plen og noko beplantning. Mykje av tomte er naturtomt med svaberg ned mot sjøen.
 Det er gangsti ned til småbåtkaien, og denne kaien er bygd av impregnerert treverk.

Terrengforhold

Tomte er lett kupert med flate partier rundt bustaden.
 Det er noko brattare ned mot sjøkanten.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bustad	1988	2014
Garasje	1994	

Likningsverdi (år)						
Kjøpsår						
Forsikringselskap	Frende	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer		

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Byggegrunn er utsprengt i fjell, og planert med sprengstein.
 Fundament er av støypt betongplate.
 Golv mot grunn er i betong, isolert med isopor, tykkelse ukjent.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger er i bindingsverk av tre, isolert med 150 mm mineralull.
 Utvendig med vindtette plater, lekter og malt trepanel. Trepanelet er i impregneret materiale.
 Innvendig er yttervegger kledd med plater.
 Innervegger er i bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull.

Dører og vinduer

Vindauge er originale frå byggeåret med isolerglas.
 Vindauge i gavlvegg mot sør er skifta i 2014, og har isolerglas.
 Ytterdør er i teak, og innerdører er av type furu med fyllinger, ubehandla.

Takkonstruksjon med yttertak

Bustaden har møna tak, der det er mønedrager til bæring.
 Sperrer av tre, og yttertaket er isolert med mineralull.
 Utvendig med sutak ev ukjent type, rekker, lekter og takteking av betongstein.
 Innvendig er det mønt himling i stove/kjøkken og på hems, som er kledd med furupanel.
 På hems er det eit takark mot vest.

Piper, ildsteder og oppvarming

Bustaden har pipe i Leca-elementer, og det er montert ein peisomn i stova.
 Innvendig er pipa pussa og malt, og over tak er den pussa med sementmørtel.
 Bustaden har også luft til luft varmepumpe, der innedelen er plassert i stove/kjøkken.
 Varmepumpa var ny i 2018.
 Alle golv i hovedetasjen har varmekablar.

Bad og vaskerom

Bad med belegg på betonggolv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak.
 Wc, servant i innredning og dusjvegger.

Vasketrom med belegg på betonggolv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak.
 Skyllekar på vegg med avrenning til golvsluk. Det er montert ei enkel innredning på vaskerommet, og det er plass til vaskemaskin.

Verditakst - fast eiendom

Kjøkken

Innredninga var ny i 2009, og er montert i L-form.
Fronter er i finert utgåve, benkeplate i laminat.
Kjøleskap og oppvaskemaskin er frittstående.
Steikeovn er integrert i høyskap, og det er nedfelt platetopp.
Det er nedfelt stålvaske, og veggen bak vasken er flislagt.

Innvendige overflater

Alle golv er med belegg i forskjellige typer.
Vegger er med tapet og malt strie, panel og vegg mot sør er med MDF-plater.
Himlinger er med malte plater, og alle skråtak er med panel.

Elektrisk anlegg

Anlegget er originalt fra byggeåret, og sikringsskapet er plassert i stove/kjøkken.
Varmekablene er 3-trinns utan termostat, og brytere til disse er i sikringsskapet.
Hovedsikringa er på 40 A, og ledningsanlegget er skjult.

VVS-installasjoner

Avløpsrør er i plast, og vannrør er av type "rør i rør".
Vannrøyr er montert nye i 2009, og fordelingsskapet er plassert på badet.
Bustaden har ikkje ventilasjonsanlegg, ventilering er gjennom ventiler i vindauge og i tak på bad.
100 liter varmvannsbereider montert i kjøkkeninnredninga.

Annet

Trappa til hems er i furu, type rettløp med åpne trinn.

Generelt om andre bygg

Garasje med ringmur i betong og betonggolv.
Vegger i treverk med utvendige plater og malt trepanel.
Saltak med takstoler, sutak og tekking av betongstein.
Garasjen er avdelt med garasjedel og verkstad/bod.

Småbåtkaien er bygd i impregneret treverk, og har eit areal på ca 25 m².

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Bustad	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedetasje	97	90	90	0	Gang, stove/kjøkken, wc, bad, kontor, vaskerom og 2 soverom.	
Hems	32	30	30	0	Hems	
Sum	129	120	120	0		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Garasje/verkstad	30	26	0	26		Garasje og verkstad/bod
Sum	30	26	0	26		

Sum alle bygninger	159	146	120	26		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Verditakst - fast eiendom

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret

Nei

Konsesjon

Nei

Sameie

Nei

Forkjøpsrett

Nei

Heftelser

Registrert pantedokument utan betydning for markedsverdien.

Servitutter

Ingen registrert.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Kostnader til off.avgifter, vassavgift, renovasjon osv er av takstmannen stipulert til kr 12.000,- pr år.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Bustad	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 140 400
	Verdireduksjon	30% - Kr.	942 120
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 198 280
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	165 000
	Verdireduksjon	25% - Kr.	41 250
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	123 750
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 322 030
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	2 387 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	4 709 000

Markedsanalyse

Eigedomen ligg i eit område som siste åra har hatt nybygging og tilflytting, og Vinnes-bygda er ei av dei bygdene som er mest attraktive i kommunen i dag. Det er 120 meter strandlinje på eigedomen, og dette er positivt for markedsverdi og attraktivitet.

At det er småbåtkai på eigedomen vil også trekka opp verdien. Når delen av tomta mot sjøen er regulert til LNFR-område, betyr dette at det ikkje kjem bygg som vil stenga for utsikt og tilkomst, og dette er positivt.

Det er sett ein utnyttelsegrad på eigedomen på 8 % BYA, dette betyr at det kan byggast inntil 280 m2 her, og dette gjev muligheter for utvikling av eigedomen, som igjen er positivt for verdien.

Bustaden har behov for oppussing for å stetta dagens krav til standard og utforming, og dette kan verka negativt for verdien.

At det ligg eit oppdrettsanlegg like inntil eigedomen, kan for nokon verka negativt mht støy og trafikk, som igjen kan gjera til at eigedomen kan bli noko vanskeligare å selja.

Ut i frå desse vurderingane, vil eg anta at eigedomen vil vera attraktiv i narkedet, og at den vil bli seld innan rimelig kort tid. Det er få slike eigedomar med eigen strandlinje som kjem for salg, som igjen vil gje eigedomen høgare pris.

Markedsverdien er sett ut i frå nokre samanliknbare salg i området, lokal kjennskap til markedet, og dette igjen sett opp i mot teknisk verdi på eigedomen.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 3 890 000,-

Verditakst - fast eiendom

Sted og dato

Eikelandssosen, 29.04.2019

Carl-Johan Haugen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Innhenta matrikelopplysningar frå Ambita Infoland AS.

Kart frå Fonnakart.

Sjekka eigedomens arealstatus og reguleringsplan i Fonnakart.

Spesielle forhold

Det er opplyst på befaringa at avrenninga frå golvsluket på vaskerommet kan gå seg tett.

Taksteinen har noko mosegroing, og denne type takstein har ei levetid på mellom 35 og 40 år, slik at det kan påreknast utskifting innan nokre år.

Vindaug av denne typen har ei levetid på 35-45 år, slik at det kan påreknast utskifting innen 5-15 år.