

Takst

Fellesskjema for vanlige
bolig- og forretnings-
eiendommer

over



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Gr.nr. 123, Br.nr. 10 i Karmøy

Eiendom

Adv. Ole Johan Berge

Rekv. av

Sak nr. 83/90

Taksten er basert på egen besiktigelse, fremlagte dokumenter og eiers/lansokers opplysninger

| | | | |
|---|--|--|--|
| Dato for besiktigelsen 21. mars 1990 | | Hjemmesinnenerveriet Martha og Ingarth Rossebø's arvinger | |
| Taksimann Siviling. Rolf Styve | | Til stede ved besiktigelsen Sven Rossebø | |
| Fremlagte dokumenter (gjørne kopier) og dato for tinglysning/dagbokføring <input type="checkbox"/> Skjøte dato <input type="checkbox"/> Malebrev dato <input type="checkbox"/> Delingsforretning dato <input type="checkbox"/> Kjøpekontrakt dato <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonskart. dato <input type="checkbox"/> Tegninger <input type="checkbox"/> Festekontrakt dato (ma vedlegges) | | | |
| Ovrigt dokumenter og bemerkninger | | | |

Opplysninger om tomten

| | | | |
|--|--|---|-------------------|
| Eiendommens reg. størrelse (samtlige gnr og brnr evt. festet, seksjonsting og enerett) ma oppgås Gr.nr. 123, Br.nr. 10 | | | Kommune Karmøy |
| Gater, plasser, etc. Snik | | Postnr. 5510 Vormedal | |
| Tomtens beliggenhet, utseende, nærhet til vann og avløp, og andre forhold som kan være av betydning for vurderingen Frittliggende mot syd-vest med fri utsikt til skipsleden, Karmsundet. Der er ca. 35 lm. egen sjølinje. Tomten har tidligere tildels vært opparbeidet, men er i dag noe overgrodd, dels naturtomt. Ligger i landlige omgivelser. Busstopp i umiddelbar nærhet, ca. 2 km. fra dagligvareforretning m/post og ungdomsskole, ca. 4 km. fra barneskole og ca. 10 km. fra Haugesund sentrum. Eiendommen består av 3 parseller, som er delt henholdsvis av F.V. og privat veg. | | | |
| Vann <input type="checkbox"/> Offentlig <input type="checkbox"/> Pumpe <input type="checkbox"/> Dypboring <input checked="" type="checkbox"/> Annet | | Avløp <input type="checkbox"/> Offentlig <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Annet | |
| Stroket er <input type="checkbox"/> Reguler <input checked="" type="checkbox"/> Ikke reg <input type="checkbox"/> Under regulering | | Eiendommen ligger til <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vei/gate <input type="checkbox"/> Privat vei | |
| Tomtens areal ca. 7.250 m ² | | Areal av festet areal <input checked="" type="checkbox"/> Eiendoms-tomt <input type="checkbox"/> Festet tomt | |
| For festet tomt ang. festeaugt år | | Festetiden utløper år | |
| Festeaugten kan tidligst reguleres år | | Om ovrigt vilkår i festekontrakten | |

Bygninger på eiendommen

| Bygningens art | Byggear | Ombygd år | Bygningens art | Byggear | Ombygd år |
|---|----------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------|
| A 1-mannsbolig | ca. 1925 | | C Naust | ca. 1940 | |
| B Uthus | ca. 1930 | | D | | |
| Eiendomsforsikring Uni Forsikring | | Eiendomspris X Fullverdi | | Eiendomspris 874.700,- 760 1826 | |
| Eiendommen er belastet med følgende rettigheter | | | | | |
| Eiendommen er belastet med følgende rettigheter | | | | | |
| Eiendommen er belastet med følgende rettigheter | | | | | |
| Eiendommen er belastet med følgende rettigheter | | | | | |
| Ikke opplyst | | | | | |

Ellertrykk forbudt

Bygning:

A

(Særskilt ark fylles ut for hver bygning, som betegnes A, B, C osv.)

Byggear: ca. 1925

| | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Bygningens anvendelse | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Enebolig | <input type="checkbox"/> Tomannsbolig | <input type="checkbox"/> Leiegård | <input type="checkbox"/> Forretningsgård |
| <input type="checkbox"/> Annet | | | |
| Bygningens plassering | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende | | | |
| <input type="checkbox"/> Rekke | | | |
| <input type="checkbox"/> Annet | | | |

Byggematerialer og konstruksjon

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------|--|
| Fundamentering og byggegrunn | Fare for synking - utglidning - ras | |
| Betong på fjell | Nei | |
| Grunnmur | Isolering | Kjellergulv/Isolering |
| Spekket gråstein | Ingen | Betong på kult |
| Yttervegger | Isolering | Vinduer |
| Tømmer m/utv. kledning | Trefiberplater | <input type="checkbox"/> Enkle <input checked="" type="checkbox"/> Dobbelte |
| Etasjeskillere | Isolering | <input type="checkbox"/> Trelags <input checked="" type="checkbox"/> Isolerglass |
| Tre | Ingen | |
| Tak | Isolering | Tekking |
| Tre (sal-tak) | Ingen | Skifer |

Tilleggsopplysninger. F eks. redegjørelse for evt. krypkjeller

Areal og anvendelse

| Kjeller og etasjer | Brutto areal i m ² | Anvendelse (spesifiser lokalene) |
|--------------------|-------------------------------|---|
| 0 | ca. 64 | 2 boder og disp. kjeller. |
| 1 | " 67 | Stue, kjøkken, bad m/W.C., gard., entre og V.F.. |
| 2 | " 64 | H = 1,0/2,5 m. 3 værelser, arb.rom og gang. |
| | | Videre er der koffertloft avdelt i 2 rom med adkomst via noe bratt trapp. |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Utstyr og innredning

Standard:

 Meget god God Mindre god Dørlig

| | |
|---------------------------|---|
| Belegg på gulv og trapper | Alle boligrom har fast belegg av typene : Vinyl og stragula. |
| Vegger/himlinger | Panelet, tapetsert og malet i noe enkel standard. |
| Sanitærutstyr | 100 liters v.v.bereeder, badekar, klosettskål, servant og utslagsvask. |
| Kjøkkeninnredning | Enkel standard m/20 liters v.v.tank, dobbelt benkebeslag og kjøkkenventilator. |
| Oppvarming | <input checked="" type="checkbox"/> Parafinkamin <input type="checkbox"/> Sentralvarme <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk <input type="checkbox"/> Peis <input type="checkbox"/> Annet |

Tilleggsopplysninger og beskrivelse av mindre bygninger når det ikke fylles ut eget ark i eks. på side 2

Opplysninger om vedlikehold, siste side

Litra B Tidligere driftsbygning, nåværende uthus ca. 70 m². Er noe utidsmessig, og kan bare benyttes til forefallende lagring. Liten bruksverdi.

Litra C Naust, bebygget flate ca. 45 m². Oppført på fundament av gråstein/betong. Oppført av enkelt bindingsverk. Der er tregulv og tretak, tekket med bølgeblikk.

Leieinntekter (Naværende faktiske arseier eksklusiv oppvarming og moblering.)

| Bygning (ABC osv.) | Etasje Kjeller = 0 | Utleibart bruttoareal | Naværende faktiske arsleie | Takstmennenes ansettelse av normal arseleie/brto. utgifter for boliger | | |
|--|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|--|-----------|--------------|
| | | | | pr. m ² | pr. ar | Anmerkninger |
| A | 1 | 67 | | kr. 2.000,- | 24.000,- | |
| | 2 | 64 | | | | |
| | | | Står ledig | pr.mnd. | | |
| B | 1 | | | | | |
| C | 1 | 45 | | | | |
| Sum naværende faktiske arseleie | | | | Kr | Sum Kr | 24.000,- |
| Ikke rentebærende obligasjon og aksjeinnskudd | | | | Kr | | |
| Forrentningen settes til | | | | % = | Kr | |
| Sum korrigert. faktiske arseleie | | | | Kr | | |
| Til fradrag i brutto leieinntekter: | | | | | | |
| Off. avgifter og eiendomsskatt | | Antatt | Kr | 600,- | | |
| Forsikring | | | Kr | 1.468,- | | |
| Administrasjon og diverse | | | Kr | | | |
| Ansatte vedlikeholdsutgifter | | | Kr | 1.500,- | | |
| Evt. tap ved ledighet | | | Kr | 3.568,- | | |
| Eiendommens inntektsoverskudd | | | | Kr | 20.432,- | |
| Forrentningsverdi etter 10 % kapitalisering eller kapitaliseringsfaktor x 10 | | | | Kr | 204.320,- | |

| Normale byggekostnader (utregnes for hvert bygg som for nybygg) | | | |
|---|--------------|------|-----------|
| A | 1-mannsbolig | Kr | 260.000,- |
| B | Uthus | " | 20.000,- |
| C | Naust | " | 30.000,- |
| D | | " | |
| Sum normale byggekostnader | | = Kr | 310.000,- |
| Fradrag (utidsmessighet - elde - vedlikeholdsmangler) er fratrukket | | | 0,- |
| Normale byggekostnader etter fradrag | | " | 310.000,- |
| Normale tomtkostnader (uten hensyn til evt. festeforhold) | | " | 300.000,- |
| Teknisk verdi | | = Kr | 610.000,- |

Konklusjon (på grunnlag av foranstående oppgaver og vurderinger ansettes:

| | | |
|--|----|-----------|
| Eiendommens normale salgsverdi | | |
| a) hvis det er eiendomstomt | Kr | 550.000,- |
| b) hvis det er festet tomt | Kr | |
| Eiendommens låneverdi | Kr | 400.000,- |
| Ogsa når tomten er festet, ansettes låneverdien som om det var eiendomstomt. | | |
| Hvis det ikke rikes prioritet med festeavgiften, vil dette kunne redusere låret. | | |

VEDLIKEHOLD (papek synlige feil og mangler)

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| Utvendig | | | | Innvendig | | | |
| <input type="checkbox"/> Meget godt | <input checked="" type="checkbox"/> Godt | <input type="checkbox"/> Mindre godt | <input type="checkbox"/> Dårlig | <input type="checkbox"/> Meget godt | <input checked="" type="checkbox"/> Godt | <input type="checkbox"/> Mindre godt | <input type="checkbox"/> Dårlig |

Skorsteinen er noe dårlig og tilfredsstillende ikke dagens brannforskrifter.

GJENSTAENDE ARBEIDER

Takstbeholdene er redusert med kr _____ på grunn av følgende gjenstående arbeider _____

PAKOSTNINGER de senere år og anslatt verdi av disse

SPESIELLE FORHOLD som har innvirket på verdiansettelsen og alminnelig karakterstikk av eiendommen

Følgende spørsmål gjelder eiendommen som er gjenstand for takst og eventuelt andre verdiansettelser som er foretatt i forbindelse med denne takst.

Jeg har vært i telefonisk kontakt med Karmøy Tekniske Etat og fått opplyst :

Eventuell utparsellering vil ikke bli tillatt før :

- 1) Kloakkforholdene blir ordnet på tilfredsstillende måte.
- 2) Vannforsyning.
(Det vil gå en del år før offentlig vannledning vil bli ført frem til området.)
- 3) Der må eventuelt innsendes prinsipiell søknad med forslag til tomtedelingsplan.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Er eiendommen lett å selge? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Let å leie bort? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Er alle utleiebare arealer utleiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Er eiendommen konsesjonspliktig? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |

Står ledig for nye eiere.

Denne takst er utført i henhold til gjeldende instruks.
Heftefelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre noe er angitt under Spesielle forhold ovenfor

Haugesund, 24. mars 1990.

Rolf Styve