

VERDITAKST -høyeste lovlig pris

Andelsnr: **4182**
Borettslag: **Grasmyr Borettslag**
Kommune: **0814 Bamble**
Adresse: **Gokstadveien 18, 3960 Stathelle**

Befaringsdato: **12/9-16** Rapportdato: **14/9-16**



Høyeste lovlig pris:

Kr 520 000,-

Andelsleilighet med prisreguleringsklausul	Bruksareal (BRA) 71 m ²	Areal, P-ROM: 71 m ²
--	---------------------------------------	------------------------------------

Ing. Torbjørn Nord MNTF
e-post: torbjorn@nordtaksering.no
Mob.: 90 64 33 50

Bygg Tekniker Atle Abrahamsen MNTF
e-post: atle@nordtaksering.no
Mob: 47 85 76 76

Ing. Petter Nord MNTF
e-post: petter@nordtaksering.no
Mob.: 91 57 95 75

Murmester Roger Hansen MNTF
e-post: roger@nordtaksering.no
Mob 91 57 26 27

Byggmester Glenn Rognlien MNTF
e-post: glenn@nordtaksering.no
Mob 45 25 10 55

Takstmann Petter Smith Helberg
e-post: ps@nordtaksering.no
Mob: 97 07 80 50

Nord Taksering as, Huken 5, 3921 Porsgrunn
Telefon 35 55 35 31, e-post: post@nordtaksering.no, Orgnr: 986 593 640 MVA

Autorisert medlemsforetak i NTF



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



1. Om rapporten

Takstmansens rolle:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har hverken et ansettelsesforhold til eller økonomiske interesser i sin oppdragsgivers virksomhet.

Rapportforutsetninger:

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 er en ren verdifastsettelse og 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 tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/revkirenten 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.

Mandat:

Rapportens formål er ansette leilighetens/andelens høyeste lovlige pris i henhold til prisreguleringsklausul nedfelt i borettslagets vedtekter. Eiendomsopplysninger og regnskapstall er innhentet fra Boligbyggelaget og er ikke kontrollert av undertegnede.

2. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	PBBL
---------------	------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12/9-16	Marita Råmundsen, Petter Nord (Nord Taksering as).
---------------	--

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Boligopplysninger og regnskapstall fra PBBL
----------------------	---

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Andel nr: 4182
Adresse:	Gokstadveien 18, 3960 Stathelle
Etasje:	2. etasjer
Eier adkomstdok.:	Marta Råmundsen
Borettslag:	Grasmyr Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet



Nord Taksering AS

INGENIØR- OG KONSULENTFIRMA
HUKEN 5, POSTBOKS 1555, 3902 PORSGRUNN

Adresse: Gokstadveien 18, 3960 Stathelle
Andelsnr: 4182:

3. Beskrivelse, beregninger, areal m.m

Bygningsdata

Byggeår:	2005
-----------------	-------------

Konstruksjon

Boliger i rekke oppført med yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende malt kledning. Enkelte felt med stående kledning. Gulv i 1. etasje er betonggulv på grunn. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av trebjelkelag. Saltak av tre teknet med takstein. Vinduer av tre med isolerglass.

Beskrivelse

Leilighet over 2 plan i rekkehus beliggende på Grasmyr i Stathelle. Leiligheten har adkomst via felles gangveg til inngang i 1. etasje. Inngangsparti har et lite overbygg.

Leiligheten inneholder i 1. etasje: Entre, wc, stue med åpen kjøkkenløsning. Det er utgang til veranda på hageside fra stue.

2. etasje inneholder: trappegang, bad, 3 soverom.

Gulver har vinylbelegg i samtlige rom. Bad har helsveiset våtromsbelegg med oppkant på vegg.

Vegger har malt glassfiberstrie. Baderom har helsveiset veggvinyl.

Himlinger har malte plater.

Innvendig standard og vedlikehold:

Leiligheten som er oppført i 2005 er i god stand, har normal slitasje og normalt med merker etter opphengs kroker o.l. Vinylbelegg i stue har en del merker og hakk foran terrassedør. Noen vegger og tak er malt i senere år, det er likevel en del sorte merker/sot i øvre del av vegg og tak på enkelte steder. Det vites ikke om det vesentlige lar seg vaske bort, eller må overmales. Vegger og tak i wc er malt i 2015.

Følgende er tillegg ut over standard:

Påkostet elektrisk anlegg med innlagt strøm i utebod samt utelys og utvendig stikk. Påkostet kjøkkeninnredning med flere overskap. Integrert komfyr og platetopp som er fornyet i 2014. Det er flis over kjøkkenbenk.

Skyvedørgarderobe i bjørk med frostet glass. Påkostet trapp med malte vanger og balustre. Dusjvegg og baderomsinnredning er påkostet ut over standard. Det er etablert ekstra vegger med nisje for kjøleskap. De fleste lister i 1. etasje er malt. Utvendig enkel levegg mot nabo ved inngangsparti. Bordet gulv for lagerplass på del av loft.



Beregninger

Innskudd	2005							
	kr 295 000	basis SSB's konsumprisindeks dato:	15.06.2005	Poengtall:	115,3			
Tilleggsinnskudd		basis SSB's konsumprisindeks dato:		Poengtall:				
		SSB's konsumprisindeks pr takstdato:	15.08.2016	Poengtall:	145,3			
Prisjustert innskudd i h h t borettslagets vedtekter:								
	kr 295 000	x	poengtall takstdato					kr 371 756
			poengtall basisdato					
		x	poengtall takstdato					
			poengtall basis tilleggsinnskudd					
Tillegg for investeringer:								
	Skjønn, generelt tillegg for oppussing / standardheving							kr 81 000
	Skjønnsmessig fradrag for slitasje, elde							-kr 65 210
Tillegg for :								
	Andel av betalt avdrag på fellesgjeld							kr 68 027
	Andel av øremerkede midler i borettslaget							kr 25 993
	Andel av disponible midler i borettslaget							kr 38 433
Høyeste lovlige pris ifølge borettslagets vedtekter:								
								kr 520 000



Arealer

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Markedsføring

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Arealer						
Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM		
1. etasje	80	71	71	0	Skyvedørgarderobe på 1,5 m ² i sov er medtatt som P-Rom	
Sum bygning	80	71	71	0		

Kommentarer til arealberegningen

Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Utvendig bod er frittliggende og deles med nabo. Utvendig bod tilhørende denne leilighet er på ca. 5 m² BRA, og er ikke medtatt i ovenstående arealoppsett. Veranda utenfor stue er ikke medtatt i ovenstående arealberegning.

3. Underskrift

Underskrifter

Sted/dato

Ingeniør - Takstmann

Porsgrunn/ 14/9-16

Petter Nord