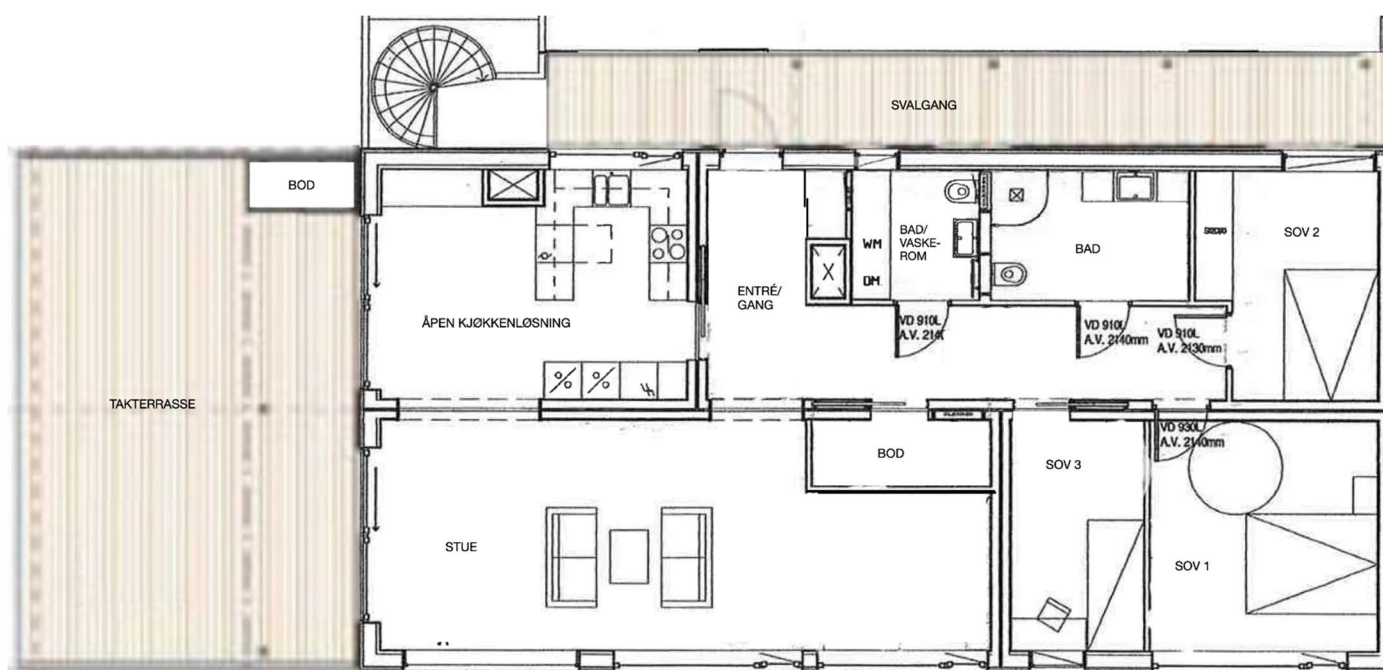


VERDITAKST

**Bolig i
Marta Korsets vei 3
2020 Skedsmokorset**



Plantegning av boligen, hentet fra opprinnelig kontrakt i 2014.

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 53(26), i Marta Korsets vei 3, 2020 Skedsmokorset



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, Org nr. 912111024
Gårds nr: 37, **Bruks nr.** 830

Objektets data:

Andel nr.: 53
Adresse: Marta Korsets vei 3, 2020 Skedsmokorset
Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Tore og Bjørg Hammervold v/DBO

Husleie/Felleskostnader: Kr 24 742,- pr måned

Andel formue: Kr 23 124 Pr 31.12.2024
Andel felles gjeld: Kr 2 329 084 Pr 30.06.2025

Stipulert fellesgjeld pr 31.12.2025 utgjør kr. 2 292 868,-.

Forsikring(felles i brl): IF ..., polise nr. SP0001007867

Opplysninger gitt av forretningsfører for DES klubben, advokat Henning Bjercke.

Forretningsfører:

Bori, Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Befaring:

Dato: 11.09.2025

Til stede:

Eier: Fullmektig Bård Hammervold - eiers representant

Rådgiver: Pål André Thronsen, takstingeniør - fra Norsk Eiendomstaksering AS



Mandat for taksering av bolig i DES klubben:

Norsk Eiendomstaksering AS v/Pål André Thronsen utfører på vegne av DES klubben Lillestrøm verditakst etter bestemte regler de har for utførelse/fastsettelse av pris/takst på hver enkelt bolig. Dette kommer til uttrykk videre i dette mandat:

NB! LES DETTE!

DES klubben - De eldres boligspareklubber er en interesseorganisasjon for eldre. Prisen/taksten på leiligheter som ligger under organisasjonen blir beregnet etter vedtektsbestemmelser.

HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

For denne boligen i HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, gjelder deres vedtekter er det opplyst. Fremlagt og vedlagt er reviderte vedtekter av 21 mars 2018; Vedtekter for DES-klubben Lillestrøm Vedtatt med endringer på generalforsamling.

HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

utdrag av : VEDTEKTER FOR HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, revidert 2103 2018, sier noe om prisfastsettelse ved videresalg;

§ 2.3 Overføring av andel

punkt C:

I henhold til vedtektene for DES-klubben i Lillestrøm, § 3, skal overdragelsen skje til en pris som ikke skal overstige leilighetens opprinnelige kostpris, oppregulert med stigning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks t.o.m 01.10.2017, og f.o.m samme dato oppreguleres med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk, pluss andel av annen formue, pluss påkostninger minus slitasje.

Prisen fastsettes av takstmann oppnevnt av DES-klubben i Lillestrøm.

Forkjøpsrett:

Eiendommen og borettslags leiligheter er en del av "De Eldres Boligspareklubb Lillestrøm" eiendommer i Lillestrøm kommune. Leiligheter omsettes kun til medlemmer av Boligspareklubben. Prisen pr. bolig blir fastsatt i henhold til boligspareklubbens vedtektsbestemmelser §3.

Beskrivelse av boligen:

Det vises til utarbeidet tilstandsrapport for informasjon om den vurderte boligen. I den rapport fremkommer nødvendige opplysninger om boligen. Denne rapport er ment som et vedlegg til tilstandsrapporten som også inneholder arealmåling med mer.

Boligens rominndeling og areal:**Boligen**

	Internt bruksareal
4 etasje	BRA-i
Gang, bad, vaskerom, bod, kjøkken, stue og 3 soverom.	123
Terrasse- og balkongareal.	
4 etasje	TBA
Terrasse	41
På terrasse.	
4 etasje	BRA-e
Bod	2
Eksternt	Eksternt bruksareal
Kjelleretasje	BRA-e
Bod i felles kjeller.	4

NB! Nye måleregler, gjeldende fra 1.1. 2024.

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Øvrige arealer – annet:

Til boligandelen følger 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, plass nr 34 og 35.

SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk:

Byggekostnadsindeks for boligblokk er innhentet fra SSB.

Indeks som er vurdert som hele bygget, er fra september 2017 da den indeks var 105,5 og til nå. For å se dagens beregning se senere i rapport.

Konklusjon - Prisfastsetting:

MARKEDSVERDI ER SATT UT FRA VEDTEKTER FOR HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, revidert 2103 2018(Medlem av DES-klubben Lillestrøm)

Setter dagens markedsverdi ut i fra vedtektsbestemmelser;

§ 2.3 Overføring av andel punkt C:

I henhold til vedtektene for DES-klubben i Skedsmo, § 3, skal overdragelsen skje til en pris som ikke skal overstige leilighetens opprinnelige kostpris, oppregulert med stigning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks t.o.m 01.10.2017, og f.o.m samme dato oppreguleres med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk, pluss andel av annen formue, pluss påkostninger minus slitasje.

Gitte opplysninger:

Opprinnelig kostpris

Pr 1.10.2015:

Kr 5 590 000,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017:

Kr 6 003 864,- ihht gitte opplysninger,

Verdi 31.12.2023:

Kr 7 812 228,- ihht gitte opplysninger.

Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele) og for september 2017 er den opplyst til 105,5, mens siste SSB opplyste nå er for august 2025 og er 146,7.

Dette gir en økning i tidsintervallet på 39,1 % ihht SSB.

Beregninger og justert verdi for boligen er ut fra disse forhold slik det fremkommer på neste side:

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 53(26), i Marta Korsets vei 3, 2020 Skedsmokorset



Andel nr 53(tidligere andel 26) i (HSRB)		
Opplyst pris, beregnet ihht konsumprisindeks, selve boli	Pris 30.09.2017	kr 6 003 864
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks - andeler	Verdi pr sept 2025	kr 8 348 501
Andelens indeksregulerte verdi		kr 8 348 501
Ekstra parkeringsplass i kjeller	Opplyst i kontrakt, kr 150 000, ved ny bolig	
Ekstra parkeringsplass i kjeller, indeksregulert	Verdi pr sept 2025	kr 224 021
Andelens indeksregulerte verdi inkl. ekstra garasje		kr 8 572 522
Info: Diverse tilpasninger og tillegg ved kjøp av boligen ny - som bl.a endring kjøkken, tillegg baderomsinnredning, flislagt entre med varme, downlights i badene, vannkran terrasse.	Tilført verdi: Opplyst i kontrakt, ved ny bolig i 2014	kr 46 200
Garderobeløsninger i boligen	Takstmanns skjønn	kr 20 000
Plassbygde store blomsterkasser på terrasse	Takstmanns skjønn	kr 25 000
Tilført verdi:	Takstmannens skjønn - Samlet tillegg	kr 91 200
Fratrukket verdi:		
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv. *	Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag	kr 130 000
Beregnet sum		
		kr 8 533 722
Andel fellesgjeld	(-) andel gjeld(stipulert 31.12.2025)	kr 2 292 868
Andel felles formue	(+) andel formue(pr 31.12.2024) (siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)	kr 23 124
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	kr 6 263 978
Takstverdi - avrundet		kr 6 265 000

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 53(26), i Marta Korsets vei 3, 2020 Skedsmokorset



*** Boligens innvendig slitasjefradrag.**

Vedrørende slitasje/elde/skade. I vedtekter står det slitasje og verdien er satt ut fra den skjønnsmessige vurderte slitasje som har vært på boligen, vurdert av takstingeniør. Det er viktig å påpeke at det er ikke medtatt eller kalkulert inn eventuell utskifting av f.eks bad, kjøkken, vinduer, dører eller annet som vil kunne være naturlig å skifte ut eller fornye. Det er kun fratrasket den slitasje som vurderes at er påført de ulike bygningsdeler, ihht mandat slik takstingeniør vurderer mandatet. Ved utskifting eller fornying av f.eks bad vil det være betydelig større kostnader enn det som er vurdert som slitasje i ovenstående konklusjon. Det er heller ikke medtatt det som mange vil se på som naturlig å fornye eller pusse opp med f.eks utbedringer og fornying av flater etter tidligere eieres bruk og dens valg av f.eks farger i boligen og løsninger(f.eks mht faste innredninger) Rekvirent, eller representant for eier plikter å kontrollere dokumentet for eventuelle feilopplysninger, misvisende opplysninger eller mangler før bruk. Oppdraget er ment som en verdivurdering og tar ikke ansvar for feil og mangler.

For all informasjon og tilstand vedrørende boligen vises til utførte tilstandsrapport av boligen, som denne rapport er et vedlegg til!

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet, da det er summen av flere momenter som er med å bestemme verdien. Denne aktuelle vurderingen av den eiendommen er også vurdert ut fra det konkrete mandat som er gitt for vurderingen.

Verdivurderingen vil endre seg ved endret mandat for oppdraget, vedrørende denne beskrevne bolig.

Verditakst

Kr. 6 265 000

(pluss boligens andel av fellesgjeld)

Lillestrøm / Oslo 06.10.2025

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør Norsk Takst og bedriftsøkonom BI

Norsk Eiendomstaksering AS