

VERDITAKST

Bolig, andel 23

i

**Husebyveien 12A
2020 Skedsmokorset**



Verditakst(uten tilstandsrapport)

Andel 23, Husebyveien 12 A



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: GREVLINGEN BORETTSLAG, Org nr. 861 716 392
Gårds nr: 37, **Bruks nr.** 665

Objektets data:

Andel nr.: 23
Adresse: Husebyveien 12 A, 2020 Skedsmokorset
Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Olav Flåt

Felleskostnader: Kr 3 900,- pr måned

Andel gjeld(Obos): Kr 0,- Pr 31.12.2024

Andel formue: Kr 20 380,- Pr 31.12.2024

Forsikring(felles i brl): Gjensidige, polise nr. 2642537

Opplysninger gitt av Advokat Henning Bjercke, Storgata 3C, 2000 LILLESTRØM.
Tlf: 64 84 55 30.

Forretningsfører:

KOBBL – Kongsvinger og omegn Boligbygger lag. Tlf: 62823737

Befaring:

Dato: 14.11.2025

Til stede:

Eiers rep: Fullmektig Heidi Flåt Isaksen -

Rådgiver: Pål André Thronsen, takstmann - 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.

GREVLINGEN BORETTSLAG

For denne boligen i GREVLINGEN BORETTSLAG, gjelder deres vedtekter er det opplyst. Fremlagt og vedlagt er reviderte vedtekter av 21 april 2022; Vedtekter for DES-klubben Lillestrøm Vedtatt med endringer på generalforsamling.

GREVLINGEN BORETTSLAG

utdrag av : VEDTEKTER FOR HUSEBYLIA BORETTSLAG, revidert 2104 2022, 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 opplysninger om selve boligen. Denne rapport er ment som et vedlegg til tilstandsrapporten som også inneholder arealmåling med mer.

Boligens rominndeling og areal:

Boligen

	Internt bruksareal
<u>2 etasje</u>	BRA-i
Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.	76
Terrasse- og balkongareal.	
<u>2 etasje</u>	TBA
Balkong.	9
Eksternt	Eksternt bruksareal
<u>2 etasje</u>	BRA-e
Bod på balkong	2

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.

SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk:

Byggekostnadsindeks for boligblokk er innhentet fra SSB.

Se videre under konklusjon - prisfastsetting med under punkt vurderinger og beregninger for info og beregning.

Konklusjon - Prisfastsetting:

**MARKEDSVERDI ER SATT UT FRA VEDTEKTER FOR GREVLINGEN BORETTSLAG,
revidert 2104 2022(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 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.

Prisregulering som hensyntar låneopptak i borettslaget.

Opplyst vedtatt forslag i styret i brl 25.05.2023:

Nye låneopptak legges til kostpris og indeksreguleres fra låneopptak, og rest fellesgjeld kommer til fradrag i overdragelsessummen. Dette vil tilsvare behandlingen av låneopptak ved stiftelsen av brl/førstegangsomsetning av andeler. Dette gir en prisøkning som nødvendigvis ikke blir riktig, men samtidig bør det være et insitament til å ikke la eiendommen forfalle.

Gitte opplysninger:

Opprinnelig kostpris for boenheten var i 1991;

Verdi 1991: Kr 727 429,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 1 262 864,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 31.12.2024: Kr 1 821 260,- ihht gitte opplysninger(inkl verdi låneopptak pr 2018)

Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele) og

for september 2017 er indeks opplyst til 105,5,

mens siste SSB opplyste indeks er for oktober 2025 og er 146,7

Dette gir en **økning i tidsintervallet på 39,4 % ihht SSB.**

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

Verditakst(uten tilstandsrapport)

Andel 23, Husebyveien 12 A



Andel nr 23 i Husebyveien 12 A		
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks	Verdi pr november 2025	kr 1 760 827
Indeks regulert lån (kr 96774,-opplyst pr 2018- (vedr. låneopptak).)	Verdi pr november 2025	kr 130 720
Andelens totale indeksregulerte verdi		kr 1 891 548
Info:	Tilført vurdert verdi:	
Opplyst av brl	Brannsikkerhetsutstyr	kr 10 000
Opplyst av brl	Motorisert markise med duk	kr 15 000
Opplyst av tilstedeværende fullmektig	Selger flyttet inn i 2009. Da ble det satt inn nytt kjøkken og hvitevarer.. Det ble lagt ny parkett og alle vegger og tak ble malt før innflytting. Skjønnsmessig verdianslag fra taksmann ut fra gitte opplysninger.	
Tilført verdi, status 2025:	Takstingeniørens skjønn - Samlet tillegg	kr 175 000
Fratrukket		
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv.	Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag	kr 240 000
Beregnet sum;		
		kr 1 826 548
Andel felles gjeld	(-) andel gjeld(pr 31.12.2024)	kr -
Andel felles formue	(+) andel formue(pr 31.12.2024) (siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)	kr 20 380
Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks		kr 1 846 928
Takstverdi - avrundet		
		kr 1 850 000

Verditakst(uten tilstandsrapport)

Andel 23, Husebyveien 12 A



*** 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 fratrullet 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/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. 1 850 000

Lillestrøm / Oslo 28.11.2025

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør og bedriftsøkonom BI,

Norsk Eiendomstaksering AS