



VERDITAKST

Bolig, andel 7

i

Husebyveien 16

Skedsmokorset



Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 7



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: HUSEBYLIA BORETTSLAG, Org nr. 947 619 764

Gårds nr: 37, **Bruks nr.** 635

Objektets data:

Andel nr.: 7

Adresse: Husebyveien 16, 2020 Skedsmokorset

Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Inger Margaretha Sjøseth

Felleskostnader: Kr 5 322 pr måned

Andel gjeld(Obos/DnB): Kr 48 779 Pr 31.12.2025

Andel formue: Kr 22 718 Pr 31.12.2024

Forsikring(felles i brl): Gjensidige, polise nr. 02655020

Opplysninger gitt av forretningsfører.

Forretningsfører:

KOBBL - Kongsvinger boligbyggerlag, Kongsvinger og Omegns BBL,
Storgata 12,
2212 KONGSVINGER.
Tlf: 62 82 37 37

Befaring:

Dato: 25.02.2026

Til stede:

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.

HUSEBYLIA BORETTSLAG

For denne boligen i HUSEBYLIA 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.

HUSEBYLIA 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
2 etasje	BRA-i
Entre, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod.	73
Terrasse- og balkongareal.	
Etasje	TBA
Balkong.	13
Eksternt	Eksternt bruksareal
Etasje	BRA-e
Bod på balkong	3
Bod i kjeller	– ikke befart og derav ikke oppmålt

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 HUSEBYLIA 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.

Gitte opplysninger:

Opprinnelig kostpris for boenheten var i 1988;

Verdi 1988: Kr 746 126,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 1 476 911,- ihht gitte opplysninger.

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 7



Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele).

Indeks som er vurdert som hele bygget, er fra september 2017 da indeks var 105,5 og til nå - dvs januar 2026 som indeks er 151,0, som er siste tilgjengelig tall.

Dette gir en prisstigning i tidsintervallet på 43,1 %. Dette er brukt i videre beregninger.

Justert verdi for boligen er ut fra disse forhold:

Opprinnelig kostpris	Pris 1988	kr	746 126
Opplyst pris, beregnet ihht konsumprisindeks	Pris 30.09.2017	kr	1 476 911
Tillegg ihht byggekostnadsindeks			
Andel 7 Indeks regulert ihht			
Byggekostnadsindeks	Verdi pr 2026	kr	2 113 872
Låneopptak(kr 53 083,- pr 1.3 2024)	Indeksregulert delverdi pr 2026	kr	57 665
Andel 7 - Indeksregulert verdi ihht			
Byggekostnadsindeks	Samlet verdi indeks regulert verdi	kr	2 171 537
Tilført verdi:			
Opplyst av brl	Brannsikkerhetsutstyr	kr	7 000
Opplyst av brl	Motorisert markise med duk	kr	15 000
Opplyst av eier	Oppgradert over noe tid, bla Kjøkken satt inn med tilpasning, med nødvendig el og rørarbeider, fliser på baderomsgulv. Ingen opplysninger gitt av eier/fullmektig. Skjønnsmessig tillegg i forhold til eksisterende, vurdert av takstingeniør	kr	100 000
Tilført verdi, status 2024:	Takstmannens skjønn - Samlet tillegg	kr	122 000
	Fratrukket		
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv.	Takstmannens skjønn - Samlet fradrag	kr	270 000
	Beregnet sum ;	kr	2 023 537
	(-)andel fellesgjeld (pr 31.12.2025)	kr	48 779
	(+) andel formue(pr 31.12.2025)	kr	22 718
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	kr	1 997 476
Takstverdi - avrundet		kr	2 000 000

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 7



* 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(som i tilstandsrapport vurderes som TG3), 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.

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. 2 000 000

Strømmen / Oslo 13.03.2026

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør og bedriftsøkonom BI,

Norsk Eiendomstaksering AS