

VERDITAKST

Bolig i Husebytorget 2020 Skedsmokorset



Illustrasjon av boligen, hentet fra opprinnelig prospekt.

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport) **Andel 56, i Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset**



Bolig / andelsobjekt:

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

Objektets data:

Andel nr.: 56
Adresse: Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset
Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Berit Fjellstad

Felleskostnader: Kr 15 840, pr måned

Andel formue: Kr 77 236 Pr 31.12.2025

Andel gjeld: Kr 1 426 682 Pr 31.12.2025

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

Opplysninger gitt av forretningsfører for DES klubben Lillestrøm Advokat Henning Bjerke.

Forretningsfører borettslaget:

Bori, Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Befaring:

Dato: 23.03.2026

Til stede:

Eier: Berit Fjellstad - eier

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
2 etasje	BRA-i
Gang, bad, walk in Closet, kjøkken, stue og 2 soverom.	87
Terrasse- og balkongareal.	
2 etasje	TBA
To balkonger.	23
Eksternt	Eksternt bruksareal
	BRA-e
Bod på balkong	2
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.

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(Des klubben Lillestrøm):

Opprinnelig kostpris

Pr 1.1.2015: Kr 3 230 000,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 3 469 138,- ihht gitte opplysninger,

Beregnet verdi ihht byggekostnadsindeks opplyst av DES klubben Lillestrøm;

Verdi 31.12.2025(eks låneopptak 2025): Kr 4 856 793,- ihht gitte opplysninger.

Andelens andel av nytt

låneopptak 2025: **Kr 103 525,-**

Verdi 31.12.2025(inkl. låneopptak): Kr 4 960 318,- ihht gitte opplysninger.

Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele) og for desember 2025 er den opplyst til 148,3, mens siste SSB opplyste nå er for februar 2026 og er 151.

Dette gir en økning i tidsintervallet på **1,8 % ihht SSB.**

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

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)
Andel 56, i Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset



Andel nr 56 i (HSRB) Husebytorget 2		
Andelens verdi inkl. verdi nytt låneopptak 2025	Verdi pr 31.12.2025	kr 4 960 318
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks - andelen	Verdi pr mars 2026	kr 5 050 627
Andelens totale indeksregulerte verdi		kr 5 050 627
Info:	Tilført verdi:	
Opplyst av eier tidligere	Markise med sveiv, lamell gardiner, Touch plissegardiner, innredning i garderobe	kr 40 000
Opplyst av eier(faktura)	Ladeboks p-plass 14 i garasjekjeller	kr 19 164
Tilført verdi:	Takstmannens skjønn - Samlet tillegg	kr 60 000
	Fratrukket	
<u>Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv. *</u>	Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag	kr 110 000
	Beregnet sum - januar 2024	kr 5 000 627
Andel fellesgjeld	(-) andel gjeld(31.12.2025)	kr 1 426 682
Andel felles formue	(+) andel formue(pr 31.12.2025) (siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)	kr 77 236
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	kr 3 651 181
	Takstverdi - avrundet	kr 3 650 000

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 56, i Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset



* Boligens innvendig slitasjefradrag.

Vedrørende slitasje/elde/skade. I vedtekter står det slitasje og verdien er satt ut fra den skjønsmessige 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 fratrukket 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. 3 650 000

(pluss boligens andel av fellesgjeld)

Lillestrøm / Oslo 30.03.2026

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør og bedriftsøkonom BI

Norsk Eiendomstaksering AS