VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel:	**Gnr 37: Bnr 832**
Andre oppl.:	**Leil.nr: 72 Andelsnr: 72**
Kommune:	**0231 SKEDSMO KOMMUNE**
Adresse:	**Husebytorget 2, 2020 SKEDSMOKORSET**

	BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
Leilighet, 4. ETG.:	100 m²	96 m²
Garasje isolert:	16 m²	0 m²
M.fl.		

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 941 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 500 000

Utskriftsdato:	01.03.2020	**Oppdragsnr.**	220
Dato befaring:	28.02.2020	**Referansenr.**	e9f05cf

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
STEMA RÅDGIVNING AS
Bryggergata 14, 0250 OSLO
Telefon: 63 99 44 40
Organisasjonsnr: 983 794 971

Sertifisert takstmann:
Morten Guldahl
Telefon: 951 48 444
E-post: mg@stema-r.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/475f8566-c40e-4ddf-a6fa-212a06ac100b

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. 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 verditakst 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 befaringsdagen. Kunden/rekvirenten 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.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
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.

Egne forutsetninger

MERK: LES DETTE!
DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB ER EN INTERESSEORGANISASJON FOR ELDRE.
PRISEN/ TAKSTEN PÅ LEILIGHETER SOM LIGGER UNDER ORGANISASJONEN BLIR BEREGNET ETTER VEDTEKTBESTEMMELSER, § 3 I DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB.
OPPRINNELIG KOSTPRIS FRA BYGGEÅRET ER KONSUMPRISREGULERT TIL OG MED SEPETEMBER 2017.
FRA OG MED OKTOBER 2017 BENYTTES BYGGEKOSTINDEKSEN "BOLIGBLOKK I ALT" FRAM TIL SISTE TILGJENGELIGE INDEKS I SSB STATISTIKKBANK.

VIDERE BLIR ANDEL FORMUE I BORETTSLAGET LAGT TIL, MINUS ANDEL GJELD, PLUSS PÅKOSTNINGER, MINUS ELDE OG SLITASJE PÅ INNVENDIGE AREALER.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**2 941 000**
Anbefalt låneverdi	**Kr.**	**2 500 000**

Markedsvurdering

BLOKKBEBYGGELSEN HAR EN GOD EKSTERIØRMESSIG STANDARD. LEILIGHETEN OG BORETTSLAGET BLE KLAR FOR INNFLYTTING I ÅRSKIFTET 2014/2015, OG ER 5 ÅR GAMMEL. TOMTEN OG FELLESAREALER ER PENT OPPARBEIDET. BEBYGGELSEN ER OPPFØRT PÅ HUSEBYJORDET, SENTRALT PÅ SKEDSMOKORSET. NÆRMILJØET VIL VÆRE NOE PREGET AV TRAFIKK PÅ GJERDRUMSVEIEN, MEN SELVE LEILIGHETENS ORIENTERING MOT VEST ER GODT BESKYTTET MELLOM ANNEN BEBYGGELSE PÅ OMRÅDET. DET ER KORTE AVSTANDER TIL BUTIKKER, ANDRE SERVICEINSTITUSJONER PÅ SKEDMOSENTERET, BUSSHOLDEPLASS OG VELFERDSSENTER PÅ SKEDSMOTUN.

SETTER DAGENS MARKEDSVERDI UT I FRA VEDTEKTSBESTEMMELSER I § 3 I DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB. (SE EGEN PREMISSETEKST PÅ SIDE 2.)

OPPRINNELIG KOSTPRIS FOR BOENHETEN VAR KR 4.300.000,
VERDIFASTSETTELSEN ER BEREGNET UT I FRA KONSUMPRISINDEKS PR JANUAR 2015 FRAM TIL OG MED SEPTEMBER 2017. VERDI: KR 4.618.357,-
DERETTER BENYTTES BYGGEKOSTINDEKSEN BEREGNET I TIDSROMMET FRA OG MED FØRSTE OKTOBER 2017-UT I FRA SSB`S SISTE TILGJENGELIGE BYGGEKOSTSINDEKS FOR "BOLIGBLOKK I ALT" TIL OG JANUAR 2020. VERDI: 4.932.353,-.
BEREGNET VERDI ER JUSTERT OPP MED ANDEL FORMUE, MINUS SKADER OG MINUS ANDEL FELLES GJELD.

DAGENS MARKEDSVERDI ER AVRUNDET OPP TIL NÆRMESTE HELE TUSEN KRONER.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Karin Lilleskare
Takstmann:	Morten Guldahl
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.02.2020. - Morten Guldahl. Tømmermester/ takstmann. Tlf. 951 48 444 - Karin Lilleskare. Eier. Tlf. 900 60 578

Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3030 LILLESTRØM Gnr: 37 Bnr: 832
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 956 m² Arealkilde: Infoland, Statens kartverk
Hjemmelshaver:	HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG A/L
Adresse:	Husebytorget 2, 2020 SKEDSMOKORSET
Kommentar:	Historikk: Boligblokkene beliggende på g.nr. 37/830 og g.nr. 37/ 832 er samlet i et borettslag. Forrige navn var: Huseby Senior Residens 2 Borettslag. Det samlede borettslagets endelige navn er: Huseby Senior Residens Borettslag.

Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	72/HUSEBYLIA SENIOR RESIDENS BORETTSLAG A/L
Forretningsfører:	Adv. Henning Bjercke
Eier adkomstdok.:	Karin Lilleskare og Stein Roar Lilleskare

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	72		
Pålydende:	5 000		
Opprinnelig innskudd:	2 150 000		
Andel formue:	27 628		
Andel fellesgjeld:	2 150 000		
Kommentar:	Opprinnelig kostpris 2015: KR 4.300.000,-. Andel gjeld er mottatt i takst-oppgave, notert pr. 31.12. 2019		

Årsregnskap

Regnskapsår:	2018	Samlet andelskapital:	365 000
Omløpsmidler:	1 740 821	Samlet innskuddskapital:	126 085 000
Kortsiktig gjeld (-):	554 465	Langsiktig gjeld (+):	125 366 237
Disponible midler:	1 186 356	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	251 451 237
Kommentar:	Merk.: Revidert regnskap for 2019 er ikke mottatt. Siste tilgjengelige reviderte regnskap er for året 2018, men har ingen betydning for takstsummen. Se fanen over.		

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Husleie		kr 14.490 ,- / mnd/ fom. 01.01.2020	Innhentet		
Vedtekter		I eget arkiv.	Innhentet		
Årsregnskap. 2018		Siste reviderte er ikke tilgjengelig pr. dato.	Innhentet		
Ligningopplysninger		Andel formue og gjeld pr. 31.12.19	Innhentet		
Forretningsfører		Oppgave med siste tilgjengelig opplysninger.	Innhentet	1	

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: IF forsikring. Type: Fullverdi. For felles bygningsmasse.

Bygninger på eiendommen

Leilighet, 4. ETG.

Bygningsdata

Byggeår:	2015

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
4. etasje	110	100	96	4	
Sum bygning:	110	100	96	4	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom, 3 soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Boligblokken er bygget med kjeller. Kjelleren er etablert som et garasjeanlegg med boder, bygget med vertikale og horisontale betongskonstruksjoner mot grunn og kjellervegger og etasjeskille mot boligdelen.Over garasjeanlegget er blokkbebyggelsen med leiligheter bygget opp med ferdige rom-moduler i trekonstruksjoner. Modulene er bygget med isolerte bindingsverkskonstruksjoner, trebjelkelag med lydisolerende etasjeskillere. Bygningen har flat takkonstruksjon.
Utvendig:	Boligblokken er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. Beiset mørkt brun. Leilighetene har vinduer og heve-skyvedører med store energiglass-flater. Felles adkomst via trapp og heissjakt oppført med adkomst til svalganger til respektive leiligheter. Det er også bygget romslige terrasse på leilighetens vestside, med adkomst via terrassedører mellom kjøkken og stue. Takkonstruksjonen er tekket med membran.
Innvendig:	Dette er en flott leilighet innholdene 2 bad og 3 soverom. Det bemerkes at takhøyden i leiligheten så nær som gangarealet er 2,6 meter. Leiligheten har en god interiørmessig standard i alle oppholdsrom bestående av slette hvitmalte gipshimlinger. Slette hvitmalte veggflater, dog med en stuevegg malt med kontrastfarge. I leiligheten er det lagt kostbar enstavs parkett på gulv i alle oppholdsrom. Entrè-areal har gulvflis. De 2 badene har flislagte vegger og gulv. I baderomshimlingene er det montert inn tilsammen 12 down lights. Leiligheten har garderobeskap i alle soverom. Garderobe ved entrè har skyvedører og innredning. I "bod" mellom stue og soverom er det montert ekstra skyvedørsgarderobe med innredning. I begge badene er det montert inn buede glass dusjhjørner, vegghengte toaletter, vaskeservanter med underskap, speil/ speilskap med integrert belysning. Vaskemaskinuttak. Inspeksjonsluke for rør i rør anlegg. Kjøkkeninnredningen har lyse slette laminatfronter. Laminat benkeplate med vask-benkbeslag. Kjøkkenet har integrert med komfyr, platetopp, ventilatorhette og integrert" oppvaskmaskin. Mellom over og underskap er det lagt veggfliser. Til kjøkkenet er det plassert et kjøl/ fryseskap i egen nisje. Dette kjøl/fryseskapet er frittstående og ansees som løsøre. Overtakelse av frittstående hvitevarer må eventuelt avtales mellom selger og kjøper. Leiligheten har fått omfattende solskjerming av alle vinduer. Spesialtilpassende innvendig persienner er montert i stue og soveromsvinduer. I tillegg er det montert utvendig solskjerming på stuevinduene i tillegg til 2 motoriserte markiser. Skjerming for inn og utsyn på terrasseglass er også montert.
Tekniske installasjoner:	Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg via radiatorer i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme med føler i baderom. I baderomshimling er det montert down lights. Moderne el-anlegg med sikringsskap i entre. Rør i rør system med inspeksjonsluke. Balansert ventilasjonsanlegg er lagt skjult i nedsenket himling i gangarealet. Boligen er tilknyttet callinganlegg og brannvarslingsanlegg. I kjøkkeninnredning er det montert brannslange

Garasje isolert

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjellergarasje	16	16		16	Garasjeplass
Sum bygning:	16	16	0	16	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Garasjeanlegget i kjeller er oppvarmet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjellergarasje		

Kjellerbod

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	5	5		5	Bod i garasjeanlegg.
Sum bygning:	5	5	0	5	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Kjellerbod er etablert i garasjekjeller. Bodseksjonen er godt avgrenset og avlåst med solid entredør. Oppvarmet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		

Terrasser

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
4. etasje	20	20		20	Terrassen inneholder en bod på 1,6 m2
Sum bygning:	20	20	0	20	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje		

Beregninger

Teknisk verdi bygninger				
Leilighet, 4. ETG.				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 932 400		
Down lights	Kr.	10 000		
Parkettgulv	Kr.	50 000		
Fliser entrè	Kr.	5 000		
2 separate markiser m/motor	Kr.	40 000		
Solskjerming, utvendig	Kr.	20 000		
Spesialtilpasede perisenner	Kr.	6 000		
Garderobeinnredning entrè	Kr.	4 000		
Garderobeinnredning, garderobe/bod	Kr.	10 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 15 000		
Sum teknisk verdi – Leilighet, 4. ETG.			**Kr.**	**5 062 400**
Garasje isolert				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0		
Sum teknisk verdi – Garasje isolert			**Kr.**	**0**
Kjellerbod				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0		
Sum teknisk verdi – Kjellerbod			**Kr.**	**0**
Terrasser				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0		
Sum teknisk verdi – Terrasser			**Kr.**	**0**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**5 062 400**

OSLO, 01.03.2020

Morten Guldahl
Tømmermester/ takstmann
Telefon: 63 99 44 40