VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel:	**Gnr 37: Bnr 830**
Andre oppl.:	**Leil.nr: 44 Andelsnr: 44**
Kommune:	**0231 SKEDSMO KOMMUNE**
Betegnelse:	**Leilighet i borettslag**
Adresse:	**Marta Korsets vei 3, 2020 SKEDSMOKORSET**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR 2 999 000

LÅNEVERDI:

KR 2 550 000

	BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
Leilighet, 1 ETG.:	**68 m²**	**65 m²**
Garasje isolert:	**16 m²**	**0 m²**
M.fl.		

Utskriftsdato:	11.09.2020	**Oppdragsnr.**	210
Dato befaring:	12.12.2019	**Referansenr.**	e5182bf

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
STEMA RÅDGIVNING AS
Tollbugata 35, 0157 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

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

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/f3009d28-960d-44dc-9769-41387d317758

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**	**2 999 000**
Anbefalt låneverdi	**kr**	**2 550 000**

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 TRAFFIKK PÅ GJERDRUMSVEIEN, MEN SELVE LEILIGHETEN LIGGER 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 2.630.000,
VERDIFASTSETTELSEN ER BEREGNET UT I FRA KONSUMPRISINDEKS PR JANUAR 2015 FRAM TIL OG MED SEPTEMBER 2017. VERDI: KR 2.824.716,-
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 AUGUST 2020. VERDI: 3.051.500,-

BEREGNET VERDI ER JUSTERT MED ANDEL FORMUE, MINUS SKADER ELLER MANGLER. LEILIGHETEN HAR IKKE ANDEL FELLES GJELD.

DAGENS MARKEDSVERDI ER AVRUNDET OPP TIL NÆRMESTE HELE TUSEN KRONER.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	ANNE SOFIE KALLEID BEHRING`S D/B
Takstmann:	Morten Guldahl
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.12.2019. - Morten Guldahl. Tømmermester/ takstmann. Tlf. 951 48 444 - Else Marie Mjærum. Jon Behring`s tante. Tlf. 920 33 942 - Arvid Bredsten. Tlf. 900 29 512

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet i borettslag

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3030 EIDSVOLL Gnr: 37 Bnr: 830
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 956 m² Arealkilde: Infoland, Statens kartverk. G.nr. 37/ 830 har et tomteareal på 3.955,5 m² Sum areal: 7.451,8 m²
Hjemmelshaver:	HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG A/L
Adresse:	MARTA KORSETSVEI 3 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 borettslaget endelige navn er: Huseby Senior Residens Borettslag.

STEMA RÅDGIVNING AS
Tollbugata 35, 0157 OSLO
Telefon: 63 99 44 40

Norsk takst

Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	44/HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG A/L
Forretningsfører:	BORI BBL
Eier adkomstdok.:	ANNE SOFIE KALLEID BEHRING`S D/B

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	44		
Pålydende:	5 000		
Opprinnelig innskudd:	1 315 000		
Andel formue:	16 856		
Kommentar:	Opprinnelig kostpris 2014 KR 2.630.000,-		

Årsregnskap

Regnskapsår:	2018	Samlet andelskapital:	355 000
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:	regnskap er for året 2018, men har ingen betydning for takstsummen. Andel gjeld er betalt. Andel formue er oppgitt 11.09.2020.		

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Husleie			Innhentet		
Vedtekter			Innhentet		
Årsoppgave fra borettslaget			Innhentet		
Ligningopplysninger		Ligningsverdi: Ikke notert i ligning	Innhentet		
Forretningsfører	28.11.2019		Innhentet		

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: IF forsikring. Type: Fullverdi. For felles bygningsmasse.
Ligningsverdi:	År: 2018 Beløp er ikke registrert i ligningen.

Bygninger på eiendommen

Leilighet, 1 ETG.

Bygningsdata

Byggeår:	2015

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	75	68	65	3	Innvendig bod er lagt til sekundærrom.
Sum bygning:	75	68	65	3	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom	Bod

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Boligblokken er oppført med kjeller. Kjelleren er etablert som et oppvarmet garasjeanlegg med boder, bygget med vertikale og horisontale bærende betongkonstruksjoner mot grunn, kjellervegger og etasjeskille mot boligdelen.Over garasjeanlegget er blokkbebyggelsen og leilighetene bygget med ferdige moduler av trekonstruksjoner.(Kodumaja) Modulene er bygget med isolerte bindingsverkkonstruksjoner, trebjelkelag med lydisolerende etasjeskiller. Boligblokken har flat takkonstruksjon.
Utvendig:	Eksteriørmessig er boligblokken kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning og lyse fasadeplater. Blokkens fasader preges av vinduer og balkongdører med store glassflater. Blokken har en felles adkomst via trapp og heissjakt bestående av store lyse adkomstarealer preget av store glassfelt. Fra trapperom er det adkomst til utvendig svalganger for etasjene til de respektive leilighetene. Til leilighetene er det bygget romslige terrasse på motsatt side av svalgangen. Adkomst til terrasse via terrassedører i stue. Takkonstruksjonen er tekket med membran.
Innvendig:	Boligen har en normalt god interiørmessig standard i alle oppholdsrom bestående av hvite slette gipshimlinger. Hvitmalte slette veggflater, og parkett på gulv. Baderommet har flislagte gulv og vegger. På badet er det montert inn glassdør for dusjnisje, vegghengt toalett, romslig servant underskap med servant, speil med integrert belysning pluss vaskemaskinuttak. Kjøkkeninnredningen har lyse slette laminatfronter. Laminat benkeplate med vask-benkbeslag. MERK: Kjøkkenet har integrert kjøkken med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin som må følge med leiligheten i salget. Kjøkkeninnredningen har et frittstående kjøl/fryseskap. Frittstående hvitevarer ansees som løsøre, og avhending må avtales mellom selger og kjøper særskilt. .
Tekniske installasjoner:	Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Badet har vannbåren gulvvarme med føler. Moderne 400 volts el-anlegg med sikringsskap i entre. Rør i rør sytsem med inspeksjonsluke i bad. Balansert ventilasjonsanlegg er lagt skjult i nedsenket himling i gangarealet. På stort soverom er det montert opp skyvedørsgarderobe. For øvrig laminat garderobeskap i andre soverom og i entrè. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg. Romslig heis i trapperom, går ned til felles garasjeanlegg med kjellerboder.

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, (nr. 16)
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
1. etasje	17	17		17	Terrassen inneholder en enkel utebod, 1 m²
Sum bygning:	17	17	0	17	

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

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger				
Leilighet, 1 ETG.				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	3 051 500		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 70 000		
Sum teknisk verdi – Leilighet, 1 ETG.			**kr**	**2 981 500**
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**	**2 981 500**

OSLO, 11.09.2020

Morten Guldahl
Tømmermester/ takstmann
Telefon: 63 99 44 40