

Verditakst

📍 Marta Korsets vei 4, 2020 SKEDSMOKORSET

📖 LILLESTRØM kommune

Gnr. 37, Bnr. 830

Andelsnummer 17

Markedsverdi

3 305 000

Areal (BRA): 88 m²



Befaringsdato: 05.09.2022

Rapportdato: 08.09.2022

Oppdragsnr: 18962-1006

Referansenummer: DA1325

Autorisert foretak: STEMA RÅDGIVNING AS

Sertifisert takstmann: Morten Guldahl

Vår ref: Morten Guldahl



Gyldig rapport
08.09.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

STEMA RÅDGIVNING AS



Morten Guldahl
Uavhengig Takstmann
08.09.2022 | OSLO

STEMA RÅDGIVNING AS

Tollbugata 35
63 99 44 40

Rapportansvarlig

Morten Guldahl
Uavhengig Takstmann
mg@stema-r.no
951 48 444

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

88 m²/85 m²

Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Bod, 2 Soverom

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 305 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr. 4 350 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 350 000

Tillegg for andel felles formue + 5 602

Fradrag for andel felles gjeld - 1 061 201

Konklusjon markedsverdi

3 305 000

Markedsvurdering

BLOKKBEBYGGELSEN ER 9 ÅR .GAMMEL, OG HAR EN GOD EKSTERIØRMESSIG STANDARD OG VEDLIKEHOLDSSTATUS. LEILIGHETEN HAR STANDARD INTERIØR FRA BYGGEÅRET OG HAR LITE PREG AV ELDE OG SLITASJE. LEILIGHETEN ER MODERNE, TILKNYTTET FJERNVARME, HAR ROMSLIG FLISLAGT BADEROM MED VANNBÅREN GULVVARME. DOWNLIGHTS I GANG OG BAD. MODERNE OG ROMSLIG KJØKKENINNREDNING MED INTEGRERTE HVITEVARER. TIL LEILIGHETEN ER DET TILHØRENDE GARASJEPLASS OG KJELLERBOD (5M2) I GARASJEANLEGGET.

FRA STUE OG KJØKKEN ER DET ADGANG TIL VESTVENDT BALKONG PÅ 10 M2 + LITEN UTEBOD PÅ 1,2 M2.

FRA BOLIGOMRÅDET ER DET ER KORTE GANGAVSTAND TIL BUSSHOLDEPLASS OG SKEDEMOSENTERET SOM HAR ALLE NØDVENDIGE SERVICENÆRINGER.

SETTER DAGENS MARKEDSVRDI UT I FRA VEDTEKTSBESTEMMELSER I DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB LILLESTRØM § 3. OPPRINNELIG KOSTPRIS LEILIGHET VAR PR. 2013 = KR 3.200.000,-.

(MERK PRISBEREGNING: SE TEKST I FANEN FOR EGNE FORUTSETNINGER PÅ SIDE 9.) KONSUMPRISREGULERING AV OPPRINNELIG KOSTPRIS TIL OG MED SEPTEMBER 2017 BLE BEREGNET TIL KR 3.508.075,- . FRA OKTOBER 2017 TIL OG MED JULI 2022 ER SUMMEN JUSTERT MED BYGGEKOSTINDEKSEN, "BOLIGBLOKKER I ALT" TIL KR 4.329.607,-. MERK: BEREGNET VERDI BLIR JUSTERT MED ANDEL GJELD, + FORMUE, + PÅKOSTNINGER OG FRATREKK FOR ELDE.

MERK: PROGRAMMET AVRUNDER TIL HELE KR 10.000,-. EKSAKT VERDI ER BEREGNET UNDER I HHT. VEDTEKTENE FOR BORETTSLAGET.

SKAL BENYTTES VED OMSETNING:

BEREGNET VERDI I HENHOLD TIL VEDTEKTER § 3 ER: KR 4.329.607,- MINUS GJELD 1.061.201,- = KR 3.268.406,- + PÅKOSTNINGER KR 70.000,- MINUS ELDE KR 40.000,- + FORMUE KR 5.602,- = SUM KR 3.304.008,- .
SUMMEN ER AVRUNDET OPP TIL HELE TUSEN = KR 3.305.000,-

Beregninger

Årlige kostnader

Husleie, inkludert betaling av lån.	Kr.	123 024
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	123 000

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Kjøkken, hvitevarer Bosch børstet stål	Kr.	20 000
Downlights i bad og gang	Kr.	20 000
Motorisert markise	Kr.	20 000
Fliser og varmekabler i entré	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi -	Kr.	4 360 000

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 360 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 2.etg.	88	85	3	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod
Sum	88	85	3		

Kommentar

Til leiligheten følger det med en garasje plass + kjellerbod(5m2) i garasjeanlegg.
Terrasse m/liten bod = 10 m2

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Sum					

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
05.9.2022	Morten Guldahl	Takstmann
	Fullmektig Kristian Ass Skogvang	917 79 464
	Magne Pavels	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	37	830		0	7.452 m ²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Marta Korsets vei 4

Hjemmelshaver

Huseby Senior Residens Borettslag A/L

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17/Huseby Senior Residens Borettslag A/L	912111024	17	Adv Henning Bjercke	Ragnhild Karine Pavels Skogvang v/DBO

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel formue	Andel fellesgjeld
17	3 200 000 01.10.2013	5 602 31.12.2021	1 061 201 31.12.2021

Årsregnskap

Regnskapsår	2021	Samlet aksjekapital:	365 000	
Omløpsmidler:		1 518 615	Samlet innskuddskapital:	12 085 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	483 830	Langsiktig gjeld (+):	+ 11 984 285
Disponible midler:		1 034 785	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	24 069 285

Kommentar

Regnskapet er info vedr. borettslaget økonomi, og påvirker ikke taksten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger sentralt til på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Det er kort gangavstand til lokalt bussknutepunkt på "Korset" med mulighet til omstigning til korresponderende bussruter. Kort gangvei til "nytt" Skedsmosenter. Senteret inneholder nær sagt alle typer forretninger som matbutikk, detaljhandel, renseri, frisør, baker m/kafè og restaurant m.m.

Adkomstvei

Offentlig asfaltert vei fram til felles privat vei og parkering.

Tilknytning vann

Offentlig, Nedre Romerike vannverk

Tilknytning avløp

Offentlig, Nedre Romerike vannverk

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Tomten er flat, opparbeidet med beplantet fellesområde og asfalterte gangvei. Kjørveien rundt boligkvartalet har liten gjennomgangstrafikk. Anlegget har felles underjordisk garasjeanlegg. Noe gjesteparkering på offentlig adkomsvei.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 747 000	2013	Omsetning i h.h.t. vedtekter i De Eldres Boligspareklubb Lillestrøm.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF FORSIKRING				
Kommentar				
Fullverdi for felles bygningsmasse.				

Bygninger på eiendommen



Byggeår
2013

Kommentar
MODULBYGG

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Leiligheten ligger i 2.etasje i en boligblokk med tre boligetaser. Boligblokken er oppført over kjellerplan etablert som garasjeanlegg m/ boder. Garasjeanlegget er oppført med vertikale og horisontale betongkonstruksjoner mot utgravd byggegrøp pluss etasjeskille mot boligdelen. Over garasjeanlegget er blokkbebyggelsen med leiligheter ført opp med ferdige rom-moduler bestående av isolerte trekonstruksjoner.

Utvendige forhold

Boligblokken er utvendig kledd med stående/liggende dobbelfalset panel. Leilighetene har hvite vinduer og balkongdører med store glassflater. Boligblokken har felles adkomst via trapp, heishus og svalganger til respektive leiligheter. Bygget har flat takkonstruksjon. Denne leiligheten har en terrasse med adkomst fra stue og kjøkken.

Innvendige forhold

Denne leiligheten har en standardisert innredning. Det er slette hvitmalte gipshimlinger i alle rom. Slette hvitmalte vegger og parkett i alle oppholdsrom. Entre har fliser og gulvvarme.

Badet har 10 x 10 fliser og godt etablert fall til sluk. Halvstore lyse fliser på veggene. Slette hvite dører. Leiligheten har 2,6 m takhøyde i oppholdsrommene. Kjøkkenrom og stue har yttervegger med store vestvendte glassfelt. Adgang til terrasse via heveskyvedør fra kjøkken og stue. Himlinger i gang og bad har downlights belysning.

I entrè er det skyvedørgarderobe. Det er også skyvdørgarderobe i stort soverom. I bod er det montert opp hyllesystem med skinner på vegg.

Tekniske installasjoner

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg via radiatorer på vegger i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme med føler på bad. El-anlegg med sikringsskap i bod. "Moderne" rør i rør-system med inspeksjonsluke i bad. Balansert ventilasjonsanlegg lagt skjult i i nedsenket himling i gangarealet. I kjøkkeninnredning er det montert brannslange. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg og brannvarslingsanlegg. Adkomst til denne leiligheten via felles innebygget heis-trapperom.

Spesialrom

Til leiligheten følger det med en garasje plass og en kjellerbod (5 m²) i garasjeanlegget.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har standard innredning med slette lyse laminatfronter. Mørk laminat benkeplate med vask-benkebeslag. Kjøkkeninnredningen har integrert Bosch hvitevarer, børstet stål, bestående av induksjon-platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøll og frysenskap. Kjøll-frysenskap er frittstående, og vil i denne sammenheng tilhøre kjøkkenet ved omsetning.

Våtrom

Flislågt bad-vaskerom har som nevnt vannbårengulvvarme. I badet er det montert inn vegghengt dusjgarnityr og buede glassdører, vegghengt toalett, bred servant med underskapskap, speilskap med overlys, pluss uttak for vaskemaskin. Inspeksjonsluke for rør i rør system.

Boligbygg med flere boenheter



Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	29.08.2022	Siste tilgj. ligningstall pr. 31.12.21	Innhentet	1	Nei
Vedtekter			Innhentet	0	Nei
Fullmektig		Muntlig opplysninger	Innhentet	0	Nei
Årsregnskap		Siste tilgj. årsregnskap for 2020	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Husleie	01.05.2022	Oppgitt : kr 10.252,-	Innhentet	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

MERK FØLGENDE:

"DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB LILLESTRØM" ER EN INTERESSEORGANISASJON FOR ELDRE MEDLEMMER. (55+)
PRISEN/TAKSTEN PÅ LEILIGHETER SOM LIGGER INN UNDER ORGANISASJONEN BLIR BEREGNET I HENHOLD TIL VEDTEKTSBESTEMMELSER §3.FOR SPAREKLUBBEN.

ENDRING: .

OPPRINNELIG BYGGEKOSTNAD FRA BYGGEÅRET HAR I TIDLIGERE ÅR BLITT JUSTERT MED SSB'S KONSUMPRISINDEKS. DENNE INDEKSEN HOLDER LANGT I FRA TRITT MED BYGGEKOSTNADSUTVIKLINGEN. DERFOR PR. SEPTEMBER 2017 BLE DET SATT EN SLUTTSTREK FOR Å BENYTTET KONSUMPRISINDEKS.
VERDITABELLER FOR ALLE LEILIGHETER I DESK-KLUBBEN EIE BLE UTARBEIDET MED KONSUMPRISINDEKS INKL. SEPTEMBER 2017.
FRA OG MED OKTOBER 2017 BENYTTES SSB'S BYGGEKOSTINDEKS "BOLIGBLOKK I ALT" FOR VIDERE PRISJUSTERING AV LEILIGHETENES VERDI FRAM TIL SISTE TILGJENGELIG MÅNEDSINDEKS. (INDEKS BLIR LAGT UT DEN 10. I PÅFØLGENDE MÅNED.)

NYTT TAKSTPROGRAM:

TAKSTPROGRAMMET AKSEPTERER IKKE "DETALJERTE SUMMER" OG AVRUNDER DE SUMMER SOM LEGGES INN, ... OPP OG NED TIL HELE KR 10.000,-. DERFOR BLIR DET AVVIK I TAKSTPROGRAMMETS SUM MÅLT OPP MOT KRAVET OM DETALJERT TAKSTVERDI SOM PÅKREVET I HENHOLD TIL VEDTEKTENE.
DETALJERT TAKSTVERDI ER BESKREVET I FANE FOR MARKEDSVURDERINGEN. DENNE SUMMEN SKAL BENYTTES VED OMSETNING AV LEILIGHETENE I "DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB LILLESTRØM".

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Verditakstens avgrensninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.