



# VERDITAKST

**Bolig, andel 26**

**i**

**Husebyveien 16**

**Skedsmokorset**



# Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 26



## Bolig / andelsobjekt:

**Borettslag:** HUSEBYLIA BORETTSLAG, Org nr. 947 619 764

**Gårds nr:** 37, **Bruks nr.** 635

## Objektets data:

**Andel nr.:** 26

**Adresse:** Husebyveien 16, 2020 Skedsmøkorset

**Kommune:** Lillestrøm

## Opplysninger om boligen/andelen.

**Eier av adkomstdokumenter:** Magne Johan Hønsen

**Felleskostnader:** Kr 2 965,- pr måned

**Andel gjeld:** Kr 24 774 Pr 31.12.2022

**Andel formue:** Kr 21 422 Pr 31.12.2022

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

Opplysninger gitt av forretningsfører.

## Forretningsfører:

Advokat Henning Bjercke Storgata 3C, 2000 LILLESTRØM.

Tlf: 64 84 55 30

## Befaring:

**Dato:** 14.04.2023

## Til stede:

**Eier:** Magne Johan Hønsen -

**Rådgiver:** Pål André Thronsen, takstmann - fra Norsk Eiendomstaksering AS

# **Verditakst**(vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 26



## **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.

# Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 26



## 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:

### **Innhold:**

### **Arealer:**

| U etasje   | <b>BRA</b> | <b>P-rom</b> | <b>S-rom</b> |
|--|------------|--------------|--------------|
| Entre, <b>stue</b> , kjøkken, bad, soverom, bod. | <b>64</b>  | <b>62</b>    | <b>2</b>     |

Ut fra stue er det utgang til veranda på ca 10 kvm med utebod på ca 3 kvm.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en bod på ca 2,2 m<sup>2</sup> i oppgang, ved inngang til boligen.

Viser for øvrig til utarbeidet tilstandsrapport om boligen, som denne verdisetting er et vedlegg til.

## 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 - dvs mars 2023 som indeks er 134,5, som er siste tilgjengelig tall.

Dette gir en prisstigning i tidsintervallet på 27,5 %.



### 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 639 536,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 1 265 923,- ihht gitte opplysninger.

Det er fremlagt verdi beregnet mht byggekostnadsindeks for desember 2022(kalkulert fra sept 2017);

Verdi 31.12.2022: Kr 1 598 861,- ihht gitte opplysninger.

#### Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele) og for september 2017 er den opplyst til 105,5, mens siste SSB opplyste nå er for mars 2023 og er 134,5.

Dette gir en økning i tidsintervallet på 27,5% ihht SSB.

Justert verdi for boligen er ut fra dette:

Indeksregulert etter ihht byggekostnadsindeks SSB mars 2023 = **Kr 1 613 902**

+ påkostninger

*Opplysninger her gitt i tidligere takst, takst fra 2020 fra annen takstmann;*

*(pålagte brannsikringsutstyr/varslere, markise m/motor,  
dusjkabinett og termostat bad, peisovn/mur, kjøkken fornyet),  
samt nytt dusjkabinett i 2020 fra dagens eier*

Samlet - Takstmannens skjønn = Kr 70 000

- slitasje /elde/skade Samlet - Takstmannens skjønn = **Kr 160 000\***

**Beregnet sum - pr mai 2023;** = **Kr 1 523 902**

*(andel fellesgjeld kommer ikke til fradrag i brl ihht brl praksis)*

+ andel formue (pr 31.12.2022) = **Kr 21 422**

(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)

Beregnet verdi: = Kr 1 545 324

Takstverdi avrundet: = **Kr 1 545 000**

# Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 26



Takstverdien er avrundet til nærmeste hele tusen kroner.

\* 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 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 og kjøkken 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. 1 545 000

Strømmen / Oslo 11.05.2023

Pål André Thronsen,  
Takstingeniør og bedriftsøkonom,

**Norsk Eiendomstaksering AS**