

VERDITAKST

Bolig, andel 15

i

Husebyveien 16

Skedsmokorset



Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 15



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: HUSEBYLIA BORETTSLAG, Org nr. 947 619 764

Gårds nr: 37, **Bruks nr.** 635

Objektets data:

Andel nr.: 15

Adresse: Husebyveien 16, 2020 Skedsmokorset

Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Arne Vilhelm Nuvin v/DBO

Felleskostnader: Kr 3 722,- pr måned

Andel gjeld(Obos/DnB): Kr 25 800 Pr 31.12.2022

Andel formue: Kr 24 869 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: 24.08.2023

Til stede:

Eiers rep.: Fullmektig Tore Nuvin - Sønn til eier

Rådgiver: Pål André Thronsen, takstmann - 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.

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.

Beskrivelse av boligen:

Det vises til utarbeidet tilstandsrapport for informasjon om den vurderte boligen. I den rapport fremkommer opplysninger om selve boligen. Denne rapport er ment som et vedlegg til tilstandsrapporten som også inneholder arealmåling med mer.

Boligens rominndeling og areal:

Innhold:

Arealer:

<u>3 etasje</u>	<u>BRA</u>	<u>P-rom</u>	<u>S-rom</u>
Entre, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod.	73	71	2

Ut fra stue er det utgang til veranda på ca 10 kvm med utebod på ca 2,7 kvm.
I u etasje er det egen gitterbod på ca 2,6 kvm.

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 juli 2023 som indeks er 135,8**, som er siste tilgjengelig tall.

Dette gir en prisstigning i tidsintervallet på **28,7 %**.



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 746 126,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 1 476 911,- ihht gitte opplysninger.

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

Verdi 31.12.2022: Kr 1 865 339,- ihht gitte opplysninger.

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 15



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 juli 2023 og er 135,8.

Dette gir en økning i tidsintervallet på 28,7 % ihht SSB.

Justert verdi for boligen er ut fra disse forhold:

Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks	Verdi pr september 2023	kr	1 901 085
Tilført verdi:			
Opplyst av brl	Brannsikringsutstyr	kr	7 000
Opplyst av brl	Motorisert markise med duk	kr	15 000
	Bad med overflater, dusjkabinett, wc og servant med baderomsinnredning	kr	45 000
Beregnet av takstingeniør - diff i forhold til originalt	Garderobeskap	kr	8 000
Beregnet av takstingeniør - diff i forhold til originalt	Norema kjøkken med integrert hvitevarer, kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin	kr	50 000
Beregnet av takstingeniør - diff i forhold til originalt	Parkett og oppgraderte overflater	kr	40 000
Tilført verdi, status september 2023:	Takstmannens skjønn - Samlet tillegg	kr	165 000
	fratrullet		
<u>Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv.</u>	Takstmannens skjønn - Samlet fradrag	kr	130 000
	Beregnet sum - pr august 2023;	kr	1 936 085
	(andel fellesgjeld kommer ikke til fradrag i brl ihht brl praksis)		
	(+) andel formue(pr 31.12.2022)	kr	24 869
Andel formue	(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)		
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	kr	1 960 954
	Takstverdi - avrundet	kr	1 960 000

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Husebyveien 16, andel 15



* 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 fratrullet 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.

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. 1 960 000

Strømmen / Oslo 11.9.2023

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør og bedriftsøkonom BI,

Norsk Eiendomstaksering AS