

VERDITAKST

Bolig i Husebytorget 2 2020 Skedsmokorset



Andel 57(opprinnelig nr 30)
Illustrasjon av boligen, hentet fra opprinnelig prospekt.

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport) **Andel 57, i Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset**



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, Org nr. 912111024
Gårds nr: 37, **Bruks nr.** 830

Objektets data:

Andel nr.: 57
Adresse: Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset
Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Klara Helen Skårdalsmo Hilleren og Gustav Hilleren

Felleskostnader: Kr 10 901,- pr måned

Andel formue: Kr 10 678 Pr 31.12.2023

Andel felles gjeld: Kr 439 570 Pr 31.12.2023

Forsikring(felles i brl): IF ..., polise nr. SP0001007867

Opplysninger gitt av forretningsfører.

Forretningsfører:

Bori, Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Befaring:

Dato: 17.04.2024

Til stede:

Eier: Klara Helen Skårdalsmo Hilleren - eier

Rådgiver: Pål André Thronsen, takstingeniør - 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.

HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

For denne boligen i HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, gjelder deres vedtekter er det opplyst. Fremlagt og vedlagt er reviderte vedtekter av 21 mars 2018; Vedtekter for DES-klubben Lillestrøm Vedtatt med endringer på generalforsamling.

HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

utdrag av : VEDTEKTER FOR HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, revidert 2103 2018, 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 nødvendige opplysninger om boligen. Denne rapport er ment som et vedlegg til tilstandsrapporten som også inneholder arealmåling med mer.

Boligens rominndeling og areal:

Boligen

	Internt bruksareal
3 etasje	BRA-i
Gang, bad, toalett, bod, Walk in Closeth, kjøkken, stue og 2 soverom.	108

Terrasse- og balkongareal.

3 etasje	TBA
Balkong.	29

	Eksternt bruksareal
Eksternt	BRA-e
Kjelleretasje	5
Bod i felles kjeller.	

NB! Nye måleregler, gjeldende fra 1.1. 2024.

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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. For å se dagens beregning se senere i rapport.



Konklusjon - Prisfastsetting:

MARKEDSVERDI ER SATT UT FRA VEDTEKTER FOR HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, revidert 2103 2018(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 Skedsmo, § 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

Pr 1.1.2015:

Kr 4 010 000,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017:

Kr 4 306 886,- ihht gitte opplysninger,

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

Verdi 31.12.2023:

Kr 5 604 120,- 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 2024 og er 139.

Dette gir en økning i tidsintervallet på 31,8 % ihht SSB.

Beregninger og justert verdi for boligen er ut fra disse forhold slik det fremkommer på neste side:

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 57, i Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset



Andel nr 57 i (HSRB)			
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks - andelen	Verdi pr april 2024	kr	5 674 475
Andelens totale indeksregulerte verdi		kr	5 674 475
Info:	Tilført verdi:		
Opplyst av eier	Downlights i bad og entre, hvitevarer kjøkken, oppgradert wc	kr	91 400
Opplyst av eier	Steamdusj	kr	18 990
Opplyst av eier	Glassdør til stue	kr	25 895
Opplyst av eier	Garderobe med innredning	kr	22 407
Opplyst av eier	Skap på bad	kr	2 560
Opplyst av eier	Garderobeskap og kjøkkenøy	kr	17 880
Opplyst av eier	Solskjerming, lamellgardiner	kr	10 000
Opplyst av eier	Pax garderobeinnredning	kr	18 795
Opplyst av eier	Blikk på rekkverk	kr	10 000
Tilført verdi:	Takstmannens skjønn - Samlet tillegg	kr	218 000
	Fratrukket		
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv. *	Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag	kr	50 000
	Beregnet sum - januar 2024	kr	5 842 475
Andel fellesgjeld	(-) andel gjeld (31.12.2023)	kr	439 570
Andel felles formue	(+) andel formue (pr 31.12.2023) <i>(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)</i>	kr	10 678
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	kr	5 413 583
	Takstverdi - avrundet	kr	5 410 000

* Boligens innvendig slitasjefradrag.

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, 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 vil det være betydelig større kostnader enn det som er vurdert som slitasje i ovenstående konklusjon. Det er heller ikke medtatt det som mange vil se på som naturlig å fornye eller pusse opp med f.eks utbedringer og fornying av flater etter tidligere eieres bruk og dens valg av f.eks farger i boligen og løsninger (f.eks mht faste innredninger) Rekvirent, eller representant for eier plikter å kontrollere dokumentet for eventuelle feilopplysninger, misvisende opplysninger eller mangler før bruk. Oppdraget er ment som en verddivurdering og tar ikke ansvar for feil og mangler.

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)
Andel 57, i Husebytorget 2, 2020 Skedsmokorset



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. 5 410 000

Lillestrøm / Oslo 29.04.2024

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør Norsk Takst og bedriftsøkonom BI

Norsk Eiendomstaksering AS