



VERDITAKST

Bolig, andel 42

i

**Husebyveien 12A
2020 Skedsmokorset**



Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 42, Husebyveien 12 A



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: GREVLINGEN BORETTSLAG, Org nr. 861 716 392
Gårds nr: 37, Bruks nr. 665

Objektets data:

Andel nr.: 42
Adresse: Husebyveien 12 A, 2020 Skedsmøkorset
Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Liv Engøy
Felleskostnader: Kr 3 300,- pr måned
Andel gjeld(Obos/DnB): Kr 0 Pr 31.12.2023
Andel formue: Kr 53 286 Pr 31.12.2023
Forsikring(felles i brl): Gjensidige, polise nr. 2642537

Opplysninger gitt av forretningsfører.

Forretningsfører:

Advokat Henning Bjercke Storgata 3C, 2000 LILLESTRØM.
Tlf: 64 84 55 30

Befaring:

Dato: 04.11.2024

Til stede:

Eiers rep: Fullmektig Harald Engøy -

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

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 42, Husebyveien 12 A



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.

GREVLINGEN BORETTSLAG

For denne boligen i GREVLINGEN 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.

GREVLINGEN 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)

Andel 42, Husebyveien 12 A



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:

Boligen

	Internt bruksareal
4 etasje	BRA-i
Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.	72
Terrasse- og balkongareal.	
4 etasje	TBA
Balkong.	9
Eksternt	Eksternt bruksareal
4 etasje	BRA-e
Bod på balkong	2

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.

Se videre under konklusjon - prisfastsetting med under punkt vurderinger og beregninger for info og beregning.



Konklusjon - Prisfastsetting:

MARKEDSVERDI ER SATT UT FRA VEDTEKTER FOR GREVLINGEN 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.

Prisregulering som hensyntar låneopptak i borettslaget.

Opplyst vedtatt forslag i styret i brl 25.05.2023:

Nye låneopptak legges til kostpris og indeksreguleres fra låneopptak, og rest fellesgjeld kommer til fradrag i overdragelsessummen. Dette vil tilsvare behandlingen av låneopptak ved stiftelsen av brl/førstegangsomsetning av andeler. Dette gir en prisøkning som nødvendigvis ikke blir riktig, men samtidig bør det være et insitamant til å ikke la eiendommen forfalle.

Gitte opplysninger:

Opprinnelig kostpris for boenheten var i 1991;

Verdi 1991: Kr 701 450,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 1 217 763,- ihht gitte opplysninger.

Verdi andel felles gjeld(opptatt 12.07.2018 – indeks regulert til 31.12.2023)

Kr 117 207,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 31.12.2023: Kr 1 701 761,- ihht gitte opplysninger(inkl verdi låneopptak pr 2018)

Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele) og

for september 2017 er indeks opplyst til 105,5,

mens siste SSB opplyste indeks er for oktober 2024 og er 141,4.

Dette gir en **økning i tidsintervallet på 34 % ihht SSB.**

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

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 42, Husebyveien 12 A



Andel nr 42 i Husebyveien 12 A		
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks	Verdi pr november 2024	kr 1 632 148
Indeks regulert lån kr 117 207,-opplyst pr 31.12.23- (vedr. låneopptak).	Verdi pr november2024	kr 121 167
Andelens totale indeksregulerte verdi		kr 1 753 315
Info:	Tilført vurdert verdi:	
Opplyst av brl	Brannsikkerhetsutstyr	kr 10 000
Opplyst av brl	Motorisert markise med duk	kr 15 000
Opplyst av tilstedeværende fullmektig	Oppussing og fornying av boligen med ny kjøkkeninnredning, ny parkett i boligen, nymalte vegger og himlinger, oppusset bad med nye overflater og utstyr, alt utført i 2017. Verdi vurdert av takstingeniør hensyntatt generell restverdi på kjøkken og bad med mer i 2017	kr 325 000
Tilført verdi, status 2024:	Takstingeniørens skjønn - Samlet tillegg	kr 350 000
	Fratrukket	
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv.	Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag	kr 75 000
	Beregnet sum - pr november 2024;	kr 2 028 315
Andel felles gjeld	(-) andel gjeld (pr 31.12.2023)	kr -
Andel felles formue	(+) andel formue (pr 31.12.2023) <i>(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)</i>	kr 53 286
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	kr 2 081 601
	Takstverdi - avrundet	kr 2 080 000

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 42, Husebyveien 12 A



* **Boligens innvendig slitasjefradrag.** Vedrørende slitasje/elde/skade. I vedtekter står det slitasje og verdien er satt ut fra den skjønsmessige 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/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. 2 080 000

Lillestrøm / Oslo 14.11.2024

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør og bedriftsøkonom BI,

Norsk Eiendomstaksering AS

Side 7 av 7