



VERDITAKST

**Bolig i
Nygata 3 G
1467 Strømmen**



Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Nygata 3 G, 1467 Strømmen



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: NYGATA 3-5 BORETTSLAG, Org nr. 979649282

Gårds nr: 77, Bruks nr. 1557

Objektets data:

Andel nr.: 21

Adresse: Nygata 3 G, 1467 Strømmen

Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Egidija R. Nilsen

Felleskostnader: Kr 4 000 pr måned

Andel formue: Kr 64 373 Pr 31.12.2023

Andel gjeld: Kr 0 Pr 31.12.2023

Forsikring(felles i brl): Gjensidige, polise nr. 72277422

Opplysninger gitt av forretningsfører.

Forretningsfører:

Advokat Henning Bjercke Storgata 3C, 2000 LILLESTRØM.

Tlf: 64 84 55 30

Befaring:

Dato: 03.09.2024 og 16.12.2024

Til stede:

For eier: Marko Roskar - sønn til eier

Rådgiver: Pål André Thronsen, takstingeniør - Norsk Eiendomstaksering

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Nygata 3 G, 1467 Strømmen



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.

NYGATA 3-5 BORETTSLAG

For denne boligen i NYGATA 3-5 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.

NYGATA 3-5 BORETTSLAG

utdrag av : VEDTEKTER FOR NYGATA 3-5 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 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
		BRA-i
3 etasje		57
Entre, stue, kjøkken, bad, soverom, bod.		
Terrasse- og balkongareal.		
		TBA
Balkong.		9
Eksternt		Eksternt bruksareal
Etasje		BRA-e
3	Bod på balkong	2
3	Bod, tilgang fra svalgang	3

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 NYGATA 3-5 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 1997;

Verdi 1997: Kr 800 000,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 1 222 511,- ihht gitte opplysninger.

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

Verdi 31.12.2022: Kr 1 544 031,- ihht gitte opplysninger.

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Nygata 3 G, 1467 Strømmen



Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB (boligblokk - hele) og for september 2017 er indeks opplyst til 105,5, mens siste SSB opplyste nå er indeks for november 2024 og er 142,1. Dette gir en økning i tidsintervallet på **34,7% ihht SSB**.

Justert verdi for boligen er ut fra dette:

Verditakst - beregning			
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks	Verdi pr desember 2024	kr	1 646 624
Tilført verdi:			
Ihht tidligere takstinfo (opplyst på nabo boliger)			
	Motorisert markise med duk	kr	8 000
	Brannsikringsutstyr	kr	8 000
	Andel nytt søppelanlegg	kr	8 000
	Lagt opp opplegg for EL. bil til garasje (uten lader)	kr	5 000
	Samlet tidligere tilført verdi, takstmannens skjønn på verdi	kr	29 000
Tilførte verdier - i egen regi fra dagens eier			
	Overskap med hev/senk funksjon i kjøkken	kr	15 000
	Boblebadekar montert i bad, med glassvegg	kr	25 000
	Utvendig glass skjerming på balkong	kr	11 000
	Samlet tilført verdi, dagens eier, takstmannens skjønn på verdi	kr	51 000
Tilført verdi:	Takstmannens skjønn - Samlet tillegg	kr	80 000
Fratrukket			
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv.	Takstmannens skjønn - Samlet fradrag		
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv.	Takstmannens skjønn - Samlet fradrag	kr	130 000
	Beregnet sum - pr desember 2024;	kr	1 596 624
	(andel fellesgjeld kommer ikke til fradrag i brl ihht brl praksis)		
	(+) andel formue (pr 31.12.2023)	kr	64 373
Andel formue	(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)		
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	kr	1 660 997
Verditakst	avrundet		kr 1 660 000

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)

Nygata 3 G, 1467 Strømmen



* 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 verddivurdering 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. 1 660 000

Strømmen / Oslo 18.12.2024

Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør Norsk Takst og bedriftsøkonom BI

Norsk Eiendomstaksering AS