

VERDITAKST

**Bolig i
Marta Korsets vei 4
2020 Skedsmokorset**



Illustrasjon av boligen hentet fra opprinnelig prospekt.

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)
Andel 17, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset



Bolig / andelsobjekt:

Borettslag: HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG, Org nr. 912111024
Gårds nr: 37, **Bruks nr.** 832

Objektets data:

Andel nr.: 17
Adresse: Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset
Kommune: Lillestrøm

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter: Bjørg Svaar

Felleskostnader: Kr 7 739,- pr måned

Andel formue: Kr 79 061 Pr 31.12.2025

Andel gjeld: Kr 104 633 Pr 31.12.2025

Forsikring(felles i brl): Protector

Opplysninger gitt av forretningsfører DES klubben, v/Henning Bjercke.

Forretningsfører:

Bori, Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Befaring:

Dato: 12.05.2026

Til stede:

For eier: Espen Svaar - fullmektig for 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.

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
2 etasje	BRA-i
Gang, 2 soverom, bad, bod, kjøkken, stue.	88
Terrasse- og balkongareal.	
2 etasje	TBA
Balkong	10
Eksternt	Eksternt bruksareal
	BRA-e
Bod i felles kjeller.	4

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.

Alle arealer er cirkaarealer og målt på stedet.

Ut fra kjøkken og soverom er utgang til egen balkong på ca 10 kvm og med liten bod.

Biloppstillingsplass i garasjeanlegg i kjeller.

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. For å se dagens beregning se senere i rapport.



Prisfastsetting – metode - konklusjon:

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(DES klubben Lillestrøm):

Opprinnelig kostpris for boenheten var i 2013;

Verdi 2013: Kr 3 200 000,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 3 508 075,- ihht gitte opplysninger,

Beregnet verdi ihht byggekostnadsindeks opplyst av DES klubben Lillestrøm;

Verdi 31.12.2025(eks låneopptak 2025): Kr 4 911 305,- ihht gitte opplysninger.

Andelens andel av nytt

låneopptak 2025: Kr 105 961,- ihht gitte opplysninger

Gitt Verdi 31.12.2025(inkl. låneopptak): Kr 5 017 266,- (brukes i beregning side 6).

Vurderinger og beregninger:

Byggekostnadsindeks er innhentet fra SSB(boligblokk - hele) og for desember 2025 er den opplyst til 148,3, mens siste SSB opplyste nå er for april 2026 og er 150,5.

Dette gir en økning i tidsintervallet på **1,5 % ihht SSB.**

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

Verditakst(vedlegg til tilstandsrapport)

Andel 17, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset



Andel nr 17 i (HSRB) Marta Korsets vei 4			
Andelens verdi inkl. verdi nytt låneopptak 2025	Verdi pr 31.12.2025	kr	5 017 266
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks - andelen	Verdi pr mai 2026	kr	5 091 696
Andelens totale indeksregulerte verdi		kr	5 091 696
Info:	Tilført verdi:		
Opplyst utført av tidligere eier	Kjøkken, hvitevarer Bosch børstet stål, Downlights i bad og gang, Motorisert markise, Fliser og varmekabler i entré.	kr	70 000
Opplyst av fuillmektig, utført i 2023	Solskjerming i stue, lamellgardiner	kr	14 000
Tilført verdi:		kr	84 000
Fratrukket			
<u>Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv. *</u>	Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag	kr	80 000
Beregnet sum		kr	5 095 696
Andel fellesgjeld	(-) andel gjeld(31.12.2025)	kr	104 633
Andel felles formue	(+) andel formue(pr 31.12.2025) <i>(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)</i>	kr	79 061
Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks		kr	5 070 124
Takstverdi - avrundet		kr	5 070 000

* Boligens innvendig slitasjefradrag.

Vedørende 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)

Verditakst (vedlegg til tilstandsrapport)
Andel 17, i Marta Korsets vei 4, 2020 Skedsmokorset



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. 5 070 000
(pluss boligens andel av fellesgjeld)

Lillestrøm / Oslo 20.05.2026

Pål André Thronsen,
Takstingeniør Norsk Takst og bedriftsøkonom BI,

Norsk Eiendomstaksering AS