VERDITAKST

Bolig, andel 35
i
Husebyveien 12B
2020 Skedsmokorset



Bolig / andelsobjekt:

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

Objektets data:
Andel nr.: **35**
Adresse: **Husebyveien 12 B, 2020 Skedsmokorset**
Kommune: **Lillestrøm**

Opplysninger om boligen/andelen.

Eier av adkomstdokumenter:	Knut Kinne v/DBO	
Felleskostnader:	Kr 5 111,50	Pr måned
Andel gjeld:	Kr 108 744,-	Pr 03.11.2026
Andel formue:	Kr 20 448,-	Pr 31.12.2025

Forsikring(felles i brl): Tryg

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

Forretningsfører:
KOBBL – Kongsvinger og omegn Boligbygger lag. Tlf: 62823737

Befaring:
Dato: **26.10.2026**

Til stede:

Eiers rep:	Fullmektig Gaute Kinne	-	
Rådgiver:	Pål André Thronsen, takstmann	-	fra Norsk Eiendomstaksering AS

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

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.

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

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
3 etasje	**BRA-i**
Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom. Kaldtloft med nedtrekkstrapp som adkomst	**83**

Terrasse- og balkongareal.	
3 etasje	**TBA**
Balkong.	**9**

Eksternt	Eksternt bruksareal
3 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 volum-beregninger 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.

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

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 insitament til å ikke la eiendommen forfalle.

Gitte opplysninger:

Opprinnelig kostpris for boenheten var i 1991;
Verdi 1991: Kr 805 368,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 30.09.2017: Kr 1 398 172,- ihht gitte opplysninger.

Verdi 31.12.2024: Kr 2 016 397,- 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 september 2026 og er 155
Dette gir en **økning i tidsintervallet på 46,9 % ihht SSB.**

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

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

Verditakst*(uten tilstandsrapport)*

Andel 35, H0301 i Husebyveien 12 B

Andel nr 35 i Husebyveien 12 B			
Indeks regulert ihht Byggekostnadsindeks	**Verdi pr november 2026**	**kr**	**2 054 186**
Indeks regulert lån (kr 107 143,-opplyst pr 2018- (vedr. låneopptak).)	**Verdi pr november 2026**	**kr**	**152 499**
Andelens totale indeksregulerte verdi		**kr**	**2 206 686**
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	*Selger flyttet inn på slutten av 1990 tallet. Noe oppgradering er gjort over tid, som overflater og utstyr bad, utvidet kjøkkeninnredning samt noe fornyede overflater, dog er dette mange år siden. Skjønnsmessig verdianslag fra takstmann ut fra gitte opplysninger.*	**kr**	**75 000**
Tilført verdi, status 2026:	**Takstingeniørens skjønn - Samlet tillegg**	**kr**	**100 000**
	Fratrukket		
Boligens innvendige slitasjefradrag - skader osv.	**Takstingeniørens skjønn - Samlet fradrag**	**kr**	**290 000**
	Beregnet sum;	**kr**	**2 016 686**
Andel felles gjeld	**(-) andel gjeld(pr 03.11.2026)**	**kr**	**108 744**
Andel felles formue	**(+) andel formue(pr 31.12.2025)**	**kr**	**20 448**
	(siste tilgjengelige tall fra borettslaget.)		
	Beregnet verditakst ihht byggekostnadsindeks	**kr**	**1 928 390**
	Takstverdi - avrundet	**kr**	**1 930 000**

www.eiendomstaksering.no e-post: pat@eiendomstaksering.no

* 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/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. 1 930 000

Lillestrøm / Oslo 04.11.2026



Pål André Thronsen,
Rådgivende takstingeniør og bedriftsøkonom BI,
Norsk Eiendomstaksering AS

www.eiendomstaksering.no **e-post: pat@eiendomstaksering.no**