

PRISBEREGNING

av leiligheter i borettslag med klausul om fastsettelse av høyeste lovlige pris



Leilighet: ...nr. 104.....

Andel nr... nr. 4 Borettslag:Storgaten.....

Andelseier: Solveig Johannessen.....

Adresse... Smedgaten 34, nr. 104, 1850 Mysen.....

BORI BBL
Tærudgata 16, Lillestrøm
Pb 323, 2001 Lillestrøm
Bankgiro: 6201 05 68418
Org nr. 989987011 MVA
Tlf: 63 89 02 00
E-post: firmapost@bori.no
bori.no

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag)	kr	258.139,-
Justering av opprinnelig innskudd: Økning etter konsumprisindeks av kr 258.139,-	"	229.629,-
Andel av betalte avdrag	"	423.314,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	"	91.995,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 31.08.25	"	<u>54.098,-</u>
Sum	kr	<u>1.057.175,-</u>
Takstmanns utregning av: + verdiøkning/påkostning	kr	11 700,-
- verdireduksjon/ stor slitasje	kr	2 500,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1.066.375,-</u>

Tilleggsopplysninger:.....
.....
.....
.....

Mysen den 11.02.2025

For BORI BBL

Geir Olstad



Autorisert
Regnskapsfører

STORGATEN BORETTSLAG

Indeksberregning leilighet 104 Type Stor 30.06.

Indeks juni 1998	100	100,05	
Indeks juli 1998	100,1		
Indeks desember 2007	121,8	121,55	
Indeks januar 2008	121,3		
Indeks	0	0	Evt. nytt lån
Indeks	0		Evt. nytt lån
Indeks siste kjente	189,05	(jan. 25)	
Midlere indeks 1	155,30		
Midlere indeks 2	94,53		
Økning for nedbet. avdrag	1,22	1	Evt. nytt lån
Økning for nedbet. avdrag	2,00	2	Evt. nytt lån
Økning for innskudd	1,89		

STORGATEN BORETTSLAG

Opprinnelig fellesgjeld; sum kr 12 170 000 01.01.1999
Lån 1 kr 12 170 000

Brøk:
Liten 63 m2 3,645000 9 32,81
* Stor 77 m2 4,473000 15 67,10

Sum brøk 99,9

Fellesgjeld nå kr 2 706 238 31.12.2024
Nedbetalt avdrag kr 9 463 762
Lån 1 kr 9 463 762 Fra 2007.12.31
Lån kr -

Sum nedbetalte avdrag kr 9 463 762

Disponible midler kr 1 209 438 31.08.2024

Se "Prisberregning"			
Innskudd opprinnelig		kr	258 139
Justering av Opprinnelig innskudd		kr	229 629
Andel av betalt avdrag		kr	423 314
KPI justering av avdrag		kr	91 995
Andel av brl disponible inntekter ink vedlikeholdsfond		kr	54 098
		kr	1 057 175
Takstmanns utregning av:			
+verdi økning/påkostning		kr	11 700
-verdireduksjon/slitasje		kr	2 500
Høyeste lovlig pris ut i borettslagets vedtekter etter §2-4		kr	1 071 375

Innskudd opprinnelig		kr	258 139
Indeksberregnet innskudd	kr	487 768	
Fellesgjeld opprinnelig		kr	544 364
Fellesgjeld nå		kr	121 050
Nedbetalt avdrag	fra år 2007	kr	423 314
Nedbetalt avdrag		kr	-
Indeksberregnet avdrag		kr	515 309
Disponible midler/annen formue		kr	54 098
Salgssum			
Takstmanns utregning av:			
+ verdøkning/påkostning		kr	11 700
- verdireduksjon/slitasje		kr	2 500
Til sammen		kr	9 200
Salgssum pr. 11.02.2025		kr	1 066 375



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 05.02.25
Vår ref.: 721 / 4

Boligopplysninger

Andel	4	Bolignr	H0104
Boligselskap	721 Storgaten Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	SMEDGATA 34, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Solveig Johannessen	Bygningstype	

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 05.02.25: kr 9 332,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Stipulerte avdrag	2 352	2 352	2 352	2 352	2 352	2 352
Stipulerte renter	448	448	448	448	448	448
Strøm	1 732	1 732	1 732	1 732	1 732	1 732
Total	9 332	9 332	9 332	9 332	9 332	9 332

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,71%				
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	2 706 238	121 222	31.12.02 - 31.12.28
Siste renteendring - 4,69%, fra 01.01.25				

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,71%			
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	2 706 238	31.12.02 - 31.12.28
Siste renteendring - 4,69%, fra 01.01.25			

Selskap og eiendom

Selskap	721 Storgaten Borettslag (orgnr. 979795181)
Antall enheter	24
Styrets e-post	Storgatenbrl@borimail.no
Styreleder	Terje Kristian Klemmetsrud (97195262)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001912)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	330/297
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 121 222,00	Andre inntekter	kr 683,00
Formue	kr 53 950,00	Utgifter	kr 6 463,00

Merknader

Parkering følger ikke boligen ved salg.

Indre Østfold Kommune tildeler boliger, det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.

Garasjeplasser følger ikke ved salg

Balanse pr. 8.2024

Storgaten Borettslag

Alle beløp i NOK

	UB	IB
	31.08.2024	01.01.2024
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	22 125 798	22 125 798
Tomt	1 250 000	1 250 000
Sum varige driftsmidler	23 375 798	23 375 798
Øremerkede bankinnskudd	111 180	111 180
Sum finansielle anleggsmidler	111 180	111 180
Sum anleggsmidler	23 486 977	23 486 977
Forskuddsbetalte kostnader	123 562	239 004
Kundefordringer	0	350
Sum fordringer	123 562	239 354
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 267 425	1 035 635
Sum omløpsmidler	1 390 986	1 274 989
Sum eiendeler	24 877 964	24 761 966
Egenkapital og gjeld		
Opptjent egenkapital		
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Annen egenkapital	13 956 935	13 956 935
Fra periodens resultat	458 759	0
Sum egenkapital	14 418 094	13 959 335
Vedlikeholdsavsetninger	111 180	111 180
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 908 791	3 308 508
Borettsinnskudd	7 206 212	7 206 212
Sum langsiktig gjeld	10 226 183	10 625 900
Leverandørgjeld	89 784	155 277
Annen kortsiktig gjeld	143 903	21 454
Sum kortsiktig gjeld	233 687	176 731
Sum gjeld	10 459 869	10 802 631
Sum egenkapital og gjeld	24 877 964	24 761 966

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett
Lyspærer, sikringer etc	1 307	0	1 307	0
Nøkler, låser og skilt	7 029	0	7 029	0
Annet driftsmateriale	0	9 992	-9 992	15 000
Generalforsamling	1 511	5 328	-3 817	8 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bankgebyrer	1 600	1 328	272	2 000
Sum andre driftskostnader	11 447	16 648	-5 201	25 000

Note 9 Disponible midler

	Pr. 31.08.2024	Pr. des 2023
A. Disponible midler IB	1 098 258	1 093 145
B. Endringer disponible midler:	<i>VEDLIKEHOLDS FOND</i>	
	<i>111 180</i>	
	<i>1.809.438</i>	
Periodens resultat	458 759	601 991
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	4 058
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-399 717	-596 878
Endringer i andre langsiktige poster	0	-4 058
B. Periodens endring i disponible midler	59 042	5 114
C. Disponible midler UB	1 157 300	1 098 258
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 390 986	1 274 989
- Kortsiktig gjeld	233 687	176 731
= Disponible midler UB	1 157 300	1 098 258

Verdifastsettelse

av leilighet med prisregulering i

Storgata Borettslag.

Dette dokumentet er utarbeidet med den hensikt å fastsette "**Vesentlig verdiheving og vesentlig slitasje**" iht. borettslaget vedtekter.

Dokumentet er laget etter en befaring inne i boligen foretatt 07.11.2025 og opplysninger fra BORI som er forretningsfører.

Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Storgata Borettslag, 1850 MYSEN.

Boligens adresse: Smedgaten 34 leilighet nr. 104. Byggeår: 1998 Boligen ligger i 1. etg.

Antall soverom: 2

Heis Garasje Balkong/terrasse

Overflater golv og vegger:

Golv:

Stue: Laminat

Kjøkken: Laminat

Bad: Belegg

Soverom: Vinylbelegg

Andre rom: Laminat

Vegger:

Bad: Fliser

Andre rom: Malt strie

Innredning, utstyr, sanitær, mm:

Kjøkken:

Normal standard på kjøkkeninnredning. Innredningen har normal slitasje.

Bad/WC:

Badekar Dusjkab./vegger Dusj på golv Innredning Annet

Utstyr/innredning på bad har normal slitasje

Påkostninger:

Ingen vesentlige påkostninger er gjort i boligen.

Verdiøkning på grunn av påkostninger: Laminat

kr.11 700.-

Vedlikehold:

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.

Verdireduksjon på grunn av manglede vedlikehold: Sprekker i tak etc.

kr. 2 500.-

Konklusjon:

Leilighetens verdi økes med

kr. 9 200.-

Mysen den; 11.02.2025

for BORI

Geir Olstad

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for januar 2025. Tall for februar kommer ca. 10. mars.

Skriv inn beløp

100,05

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

1998

Velg måned

Juli

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

2025

Velg måned

Januar

Se prisendring

189,05 kr

Prisstigningen er på

89,0 %

Beløp juli 1998

100,05 kr

Beløp januar 2025

189,05 kr