

PRISBEREGNING

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

Leilighet:...nr. 0105.....

Andel nr. 45 Borettslag:Sand.....

Andelseier: Gudrun Helene Augusta Gulbrandsen.....

Adresse...Pennestrøket 14, nr.45, 1850 Mysen.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag):	kr	145.000,-
Justering av opprinnelig innskudd:		
Økning etter konsumprisindeks av kr 145.000,-	”	244.679,-
Andel av betalte avdrag	”	163.731,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	”	500.809,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 31.06.21	”	<u>139.360,-</u>
Sum	kr	<u>1.193.579,-</u>
Takstmanns utregning av:		
+ verdiøkning/påkostning	kr	8.000,-
- verdireduksjon/ stor slitasje	kr	36.000,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1.165.579,-</u>

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

Mysen den 24.03.2026
For BORI BBL avd. Mysen

Geir Olstad

Geir Olstad

SAND BORETTSLAG

Indeksbergrning leilighet

Type 3
30.06.

Indeks juni 1987	71,9	72,05
Indeks juli 1987	72,2	
Indeks juni 1993 1	90,9	90,85
Indeks juli 1993 1	90,8	
Indeks juni 1996 2	95,1	95,15
Indeks juli 1996 2	95,2	
Indeks juni 1997 3	97,7	97,8
Indeks juli 1997 3	97,9	
Indeks des 2008 4	124,4	124,2
Indeks jan 2009 4	124	
Indeks sep 2011 5	130,6	130,55
Indeks okt 2011 5	130,5	
Indeks des 2012 6	132,4	132,25
Indeks jan 2013 6	132,1	
Index des 2021 7	166,34	165,58
Index jan 2022 7	164,81	
Indeks siste kjente	193,63	feb.26
Midlere indeks 1	142,24	
Midlere indeks 2	144,39	
Midlere indeks 3	145,72	
Midlere indeks 4	158,92	
Midlere indeks 5	162,09	
Midlere indeks 6	162,94	
Midlere indeks 7	179,60	

Økning for nedbet. avdrag	1,36	1
Økning for nedbet. avdrag	1,34	2
Økning for nedbet. avdrag	1,33	3
Økning for nedbet. avdrag	1,22	4
Økning for nedbet. avdrag	1,19	5
Økning for nedbet. avdrag	1,19	6
Økning for nedbet. avdrag	1,08	7
Økning for innskudd	2,69	

Innskudd opprinneleg			kr	145 000
Indeksbergrnet innskudd		kr	389 679	
Akkum. fellesgjeld for nedbetaling			kr	458 271
Fellesgjeld nå			kr	-
Nedbetalt avdrag 1	fra år 1993		kr	121 086
Nedbetalt avdrag 2	fra år 1996		kr	166 407
Nedbetalt avdrag 3	fra år 1997		kr	160 525
Nedbetalt avdrag 4	fra år 2009		kr	11 138
Nedbetalt avdrag 5	fra år 2011		kr	27 677
Nedbetalt avdrag 6	fra år 2013		kr	13 976
Nedbetalt avdrag 7	fra år 2022		kr	-
Indeksbergrnet avdrag		kr	664 540	kr 500 809
Disponible midler/annen formue		kr	139 360	
Salgssum		kr	1 193 579	
Takstmanns utregning av:				
+ verdøkning/påkostning		0	kr	8 000
- verdireduksjon/sltasje			kr	36 000
Til sammen		kr	(28 000)	kr (28 000)
Salgssum pr. 24.03.2026		kr	1 165 579	

SAND BORETTSLAG

Akkumulert fellesgjeld	kr	29 233 910	
Lån 1	kr	7 000 000	(avsluttet)
Lån 2	kr	9 620 000	(avsluttet)
Lån 3	kr	9 280 000	(avsluttet)
Lån 4	kr	1 140 000	(avsluttet)
Lån 5	kr	1 600 000	(avsluttet)
Refinansiering lån 5	kr	(1 506 090)	(avsluttet)
Lån 6	kr	2 100 000	(avsluttet)
Lån 7	kr	1 788 162	Fra 2022
Refinansiering lån 4&6	kr	(1 788 162)	(avsluttet)

Brøk:			
Leilighet 68 m2	1,5676	34	53,2984
* Leilighet 75 m2	1,7298	27	46,7046

Sum brøk 100,003

	kr	27 445 748	Kontrollsum
Fellesgjeld nå	kr	-	31.12.2022
Nedbetalt avdrag	kr	27 445 748	
Lån 1	kr	7 000 000	Fra 1993 (avsluttet)
Lån 2	kr	9 620 000	Fra 1996 (avsluttet)
Lån 3	kr	9 280 000	Fra 1997 (avsluttet)
Lån 4	kr	643 906	Fra 2009 (avsluttet)
Lån 5	kr	1 600 000	Fra 2011 (avsluttet)
Refinansiering lån 5	kr	(1 506 090)	(avsluttet)
Lån 6	kr	807 932	Fra 2013 (avsluttet)
Lån 7	kr	-	Fra 2022
Refinansiering lån 4&6			Boligbanken 9666.01.40686

Sum nedbetalte avdrag kr 27 445 748

Disponible midler kr 8 056 433 31.12.2025

Disp midler	kr	5 048 038
Vedlikeh fond	kr	3 008 395
Disp midl 30.08.25	kr	8 056 433

kr 145 000	Innskudd opprinneleg
kr 244 679	Justernig av opprinneleg innskudd
kr 163 731	Justering av nedbetalt avdrag kpi
kr 500 809	Sum nedbetalt avdrag før indeks
kr 139 360	Andel disponible midler
kr 1 193 579	Salgssum før takst
kr (28 000)	Takstrapport
kr 1 165 579	Salgssum etter takst

Verdifastsettelse

av leilighet med prisregulering i

Sand 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 20/03 2026 og opplysninger fra BORI som er forretningsfører.

Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Sand Borettslag, 1850 MYSEN.

Boligens adresse: Pennestrøket 14 leilighet nr. 61. Byggeår: 1988 Boligen ligger i 1 etg.

Antall soverom: 2

☒ Heis ☐ Garasje ☒ Balkong/terrasse

Overflater golv og vegger:

Golv:

Stue: Vinylbelegg

Kjøkken: Vinylbelegg

Bad: Baderomsbelegg

Soverom: Vinylbelegg

Andre rom: Vinylbelegg

Vegger:

Bad: Tapet: X

Andre rom:

Innredning, utstyr, sanitær, mm:

Kjøkken:

Normal standard på kjøkkeninnredning. Innredningen er fra byggeåret og har noe 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:

Ny varmtvannsbereder inkl. sensor

kr. 8 000.-

Vedlikehold:

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.

Generell oppussing av overflater er nødvendig:

kr. 36.000.-

Konklusjon:

Leilighetens verdi økes med

kr. 28 000.-

Mysen den, 24.03.2026

For BORI

Geir Olstad

Geir Olstad



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

Generert 12.03.26
Vår ref.: 712 / 45
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	45	Bolignr	H0105
Boligselskap	712 Sand Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Pennestrøket 14, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Gudrun Helene Augusta Gulbrandsen	Bygningstype	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 12.03.26: kr 4 095,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	712 Sand Borettslag (orgnr. 953640147)
Antall enheter	61
Styrets e-post	kjell.hammersborg.no@gmail.com
Styreleder	Kjell Hammersborg (47882550)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84917236)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	159/222
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 5 017,00
Formue	kr 129 758,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) som er over 58 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Styret i borettslaget har fullmakt til å dispensere fra krav i 1. setning når særlige grunner tilseier det.

Ved overdragelse av leilighet skal styret ha skriftlig melding om antall nøkler overlevert

Det er prisregulerte boliger og verdi fastsettes av BORI.

Note 14 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	5 048 038	4 018 705
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	221 449	1 029 333
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	139 964	136 343
Endringer i andre langsiktige poster	-139 964	-136 343
B. Årets endring i disponible midler	221 449	1 029 332
C. Disponible midler 31.12	5 269 486	5 048 037
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 569 311	5 321 431
- Kortsiktig gjeld	299 825	273 394
= Disponible midler 31.12	5 269 486	5 048 038

Balanse 31.12.2025

Sand Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	6 100	6 100
Annen egenkapital	11	27 469 966	27 248 517
Sum egenkapital		27 476 066	27 254 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		3 008 395	2 868 432
Borettsinnskudd	12, 13	9 065 000	9 065 000
Sum langsiktig gjeld		12 073 395	11 933 432
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 375	256 282
Annen kortsiktig gjeld		13 450	17 112
Sum kortsiktig gjeld		299 825	273 394
Sum gjeld		12 373 220	12 206 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 849 286	39 461 443

Sand Borettslag

Kjell Arild Hammersborg
Styrets leder

Gerd Marie Aas
Styremedlem

Erik Ragnvald Tøften
Styremedlem

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for februar 2026. Tall for mars kommer ca. 10. april.

Skriv inn beløp

71,05

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

1987

Velg måned

Juli

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

2026

Velg måned

Februar

Se prisendring

193,63 kr

Prisstigningen er på	172,5 %	Beløp juli 1987	71,05 kr	Beløp februar 2026	193,63 kr
----------------------	---------	-----------------	----------	--------------------	-----------