

PRISBEREGNING

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

Leilighet:...nr. 103.....

Andel nr... nr. 3 Borettslag:Storgaten.....

Andelseier: Ruth Signe Bjerknes.....

Adresse...Smedgaten 34, nr. 103, 1850 Mysen.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag)	kr	210.028,-
Justering av opprinnelig innskudd:		
Økning etter konsumprisindeks av kr 210.028,-	”	200 330,-
Andel av betalte avdrag	”	368 008,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	”	85 818,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 31.12.04	”	<u>40.032,-</u>
Sum	kr	<u>904 214,-</u>
Takstmanns utregning av:		
+ verdiøkning/påkostning	kr	5 000,-
- verdireduksjon/ stor slitasje	kr	0,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>909.214,-</u>

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

Mysen den 16.02.26
BORI



Geir Olstad

STORGATEN BORETTSLAG

Indeksberegning leilighet		102 Liten type
		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
Indeks	0	
Indeks siste kjente	195,48	jan.26
Midlere indeks 1	158,52	
Midlere indeks 2	97,74	
Økning for nedbet. avdrag	1,23	1
Økning for nedbet. avdrag	2,00	2
Økning for innskudd	1,95	

Evnt. nytt lån
Evnt. nytt lån

Evnt. nytt lån

Evnt. nytt lån

Innskudd opprinnelig			kr 210 028	
Indeksberegnet innskudd		kr 410 358		kr 200 330
Fellesgjeld opprinnelig			kr 443 597	
Fellesgjeld nå			kr 75 589	
Nedbetalt avdrag	fra år 2007		kr 368 008	
Nedbetalt avdrag			kr -	
Indeksberegnet avdrag		kr 453 825	kr 368 008	kr 85 818
Disponible midler/annen formue		kr 40 032		
Salgssum				
Takstmanns utregning av:				
+ verdiøkning/påkostning			kr 5 000	
- verdireduksjon/slitasje			kr -	
Til sammen		kr 5 000	kr 5 000	
Salgssum pr. 16.02.2026		kr 909 214		

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	2 073 770	pr. 31.12.25
Nedbetalt avdrag	kr	10 096 230	
Lån 1	kr	10 096 230	
Lån	kr	-	

Sum nedbetalte avdrag kr 10 096 230

Disponible midler kr 1 098 258 23.04.2025

Se "Prisberegning"	
Innskudd opprinnelig	kr 210 028
Justering av Opprinnelig innskudd	kr 200 330
Andel av betalt avdrag	kr 368 008
KPI justering av avdrag	kr 85 818
Andel av brl disponible inntekter ink vedlikeholdsfond	kr 40 032
	kr 904 214
Takstmanns utregning av:	
+verdi økning/påkostning	kr 5 000
-verdireduksjon/slitasje	kr -
Høyeste lovlig pris ut i borettslagets vedtekter etter §2-4	kr 909 214

**BORI BBL**

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

Generert 12.02.26

Vår ref.: 721 / 3

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	3	Bolignr	H0103
Boligselskap	721 Storgaten Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Smedgata 34, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Ruth Signe Bjerknes	Bygningstype	

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

Fellesutgifter og restanse

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 12.02.26: kr 7 595,00 (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	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	4 144	4 144	4 144	4 144	4 144	4 144
Stipulerte avdrag	2 011	2 011	2 011	2 011	2 011	2 011
Stipulerte renter	270	270	270	270	270	270
Strøm	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170
Total	7 595	7 595	7 595	7 595	7 595	7 595

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,30%				
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	2 073 770	75 599	31.12.02 -
Siste renteendring - 4,08%, fra 01.03.26				31.12.28

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,30%			
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	2 073 770	31.12.02 -
Siste renteendring - 4,08%, fra 01.03.26			31.12.28

Selskap og eiendom

Selskap	721 Storgaten Borettslag (orgnr. 979795181)
Antall enheter	24
Styrets e-post	storgatenborettslag@gmail.com
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
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 74 587,00	Andre inntekter	kr 609,00
Formue	kr 48 253,00	Utgifter	kr 4 178,00

Merknader

Parkering følger ikke boligen ved salg.

Indre Østfold Kommune tildeler boliger, det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.
Garasjeplasser følger ikke ved salg

Note 14 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	1 089 252	1 098 258
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	762 386	593 264
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	5 696	5 548
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-632 468	-602 270
Endringer i andre langsiktige poster	-5 696	-5 548
B. Årets endring i disponible midler	129 918	-9 006
C. Disponible midler 31.12	1 219 170	1 089 252
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 338 327	1 313 204
- Kortsiktig gjeld	119 157	223 952
= Disponible midler 31.12	1 219 170	1 089 252

Balanse 31.12.2025

Storgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Annen egenkapital	10	15 312 586	14 550 200
Sum egenkapital		15 314 986	14 552 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		122 424	116 728
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	2 073 770	2 706 238
Borettsinnskudd	12, 13	7 206 212	7 206 212
Sum langsiktig gjeld		9 402 406	10 029 178
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 376	208 476
Annen kortsiktig gjeld		22 781	15 476
Sum kortsiktig gjeld		119 157	223 952
Sum gjeld		9 521 563	10 253 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 836 548	24 805 730

Storgaten Borettslag

Terje Kristian Klemmetsrud
Styrets leder

Inger Johanne Lundsrud
Styremedlem

Anne Lovise Ruud
Styremedlem

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 13.02.2026 og opplysninger fra BORI BBL som er forretningsfører.

Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Storgata Borettslag, 1850 MYSEN.
Boligens adresse: Smedgaten 34 leilighet nr. 102. Byggeår: 1998 Boligen ligger i 1 etg.
Antall soverom: 1
☒ Heis ☐ Garasje ☒ Balkong/terrasse

Overflater golv og vegger:

Golv:
Stue: Vinylbelegg Kjøkken: Vinylbelegg
Bad: Vinylbelegg Soverom: Vinylbelegg
Andre rom: Vinylbelegg
Vegger:
Bad: Fliser Andre rom: Malt strie

Innredning, utstyr, sanitær, mm:

Kjøkken:
Normal standard på kjøkkeninnredning. Innredningen er fra byggeåret og har mindre slitasje.
Bad/WC:
Badekar Dusjkab./vegger X Dusj på golv Innredning Annet
Utstyr/innredning på bad har mindre slitasje

Påkostninger:

Ingen vesentlige påkostninger er gjort i boligen.
Verdiøkning på grunn av påkostninger: Generelt godt vedlikeholdt. kr.5 000
Samt nye dusjvegger og skap å bad.

Vedlikehold:

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.
Verdireduksjon på grunn av manglede vedlikehold: kr.0

Konklusjon:

Leilighetens verdi endres pga. behov for noe vedlikehold kr.+ 5 000.-

Mysen den, 16.02.2026
for BORI


Geir Olstad

Beregn prisendring

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

Skriv inn beløp

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

Velg måned

 ✓

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

Velg måned

 ✓

Se prisendring

195,48 kr

Prisstigningen er på 95,4 % Beløp juli 1998 100,05 kr Beløp januar 2026 195,48 kr