

PRISBEREGNING

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

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

Leilighet: ...nr. 107.....

Andel nr. 07 Borettslag:Sand

Andelseier: ...07....Reidun Maria Kristiansen.....

Adresse...Pennestrøket 10, nr. 03. 1850 Mysen.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag):	kr	145.000,-
Justering av opprinnelig innskudd:		
Økning etter konsumprisindeks av kr 145.000.-	”	242 787,-
Andel av betalte avdrag	”	147 394,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	”	453 849,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 28.04.21	”	<u>124 099,-</u>
Sum	kr	<u>1 113 128,-</u>
Takstmanns utregning av:		
+ verdiøkning/påkostning	kr	15 000,-
verdireduksjon/ stor slitasje	kr	0,-
Høyest lovlig pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1 128 128,-</u>

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

Mysen den 08.10.2025
For BORI BBL avd. Mysen



Geir Olstad

SAND BORETTSLAG
Indeksberging 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	
Indeks des 2021 7	166,34	165,58
Index jan 2022 7	164,81	
Index siste kliente	192,59	aug.25
Indeks 1	141,77	
Indeks 2	143,92	
Indeks 3	145,25	
Indeks 4	158,45	
Indeks 5	161,62	
Indeks 6	162,47	
Indeks 7	179,13	

Omregnet nytt ref.år.

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	2,67	

Innskudd opprinnelig		kr	145 000
Indeksberegnet innskudd		kr	387 787
Akkum. fellesgjeld før nedbetaling		kr	458 271
Fellesgjeld nå		kr	-
Nedbetalt avdrag 1	fra år 1993	kr	109 732
Nedbetalt avdrag 2	fra år 1996	kr	150 803
Nedbetalt avdrag 3	fra år 1997	kr	145 473
Nedbetalt avdrag 4	fra år 2009	kr	10 094
Nedbetalt avdrag 5	fra år 2011	kr	25 082
Nedbetalt avdrag 6	fra år 2013	kr	12 665
Nedbetalt avdrag 7	fra år 2022	kr	-
Indeksberegnet avdrag		kr	601 243
		kr	453 849
Disponible midler/annen formue		kr	124 099
Salgssum		kr	1 113 129
Takstmanns utregning av: + verdikjøring/råkostning - verdireduksjon/skattse		kr	15 000
Til sammen		kr	15 000
Salgssum pr. 08.10.2025		kr	1 128 129

SAND BORETTSLAG
Akkumulert fellesgjeld

kr	29 233 910	
Lån 1	7 000 000 (avsluttet)	
Lån 2	9 620 000 (avsluttet)	
Lån 3	9 280 000 (avsluttet)	
Lån 4	1 140 000 (avsluttet)	6129,81,96025
Lån 5	1 600 000 (avsluttet)	
Refinansiering lån 5	(1 506 090) (avsluttet)	
Lån 6	2 100 000 (avsluttet)	6129,82,63334
Lån 7	1 788 162 (avsluttet)	
Refinansiering lån 4&6	(1 788 162) (avsluttet)	Boligbanken 9666,01,40686

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	-	31.12.2022	
Nedbetalt avdrag	27 445 748		
Lån 1	7 000 000	Fra 1993 (avsluttet)	11957/5306
Lån 2	9 620 000	Fra 1996 (avsluttet)	11957/1552
Lån 3	9 280 000	Fra 1997 (avsluttet)	6129,81,96025
Lån 4	643 906	Fra 2009 (avsluttet)	6129,82,46715
Lån 5	1 600 000	Fra 2011 (avsluttet)	6129,82,63334
Refinansiering lån 5	(1 506 090)	Fra 2013 (avsluttet)	
Lån 6	807 932	Fra 2022 (avsluttet)	Boligbanken 9666,01,40686
Refinansiering lån 4&6	-		

Sum nedbetalte avdrag kr 27 445 748

Disponible midler kr -

kr 7 916 515 31.08.2025

Disp midler kr 5 048 083
Vedlikeh fond kr 2 868 432
Disp midl 30.08.25 kr 7 916 515

kr 145 000 Innskudd opprinnelig
kr 242 787 Justering av opprinnelig innskudd
kr 147 394 Justering av nedbetalt avdrag kpl
kr 453 849 Sum nedbetalt avdrag før indeks
kr 124 099 Andel disponible midler
kr 1 113 129 Salgssum før takst
kr 15 000 Takstrapport
kr 1 128 129 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 11.09.2025 og opplysninger fra BORI som er forretningsfører.

Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Sand Borettslag, 1850 MYSEN.

Boligens adresse: Pennestrøket 10 leilighet nr. 03. Byggeår: 1988 Boligen ligger i 1 etg.

Antall soverom: 2

☒ Heis Garasje

☒ Balkong/terrasse

Overflater golv og vegger:

Golv:

Stue : Laminat

Kjøkken : Laminat

Bad : Fliser

Soverom : Laminat

Andre rom : Vinylbelegg

Vegger:

Bad : Gulv. Flis/vegg baderomspanel

Andre rom : Tapet

Innredning, utstyr, sanitær, mm:

Kjøkken:

Normal standard. Er fra byggeåret og har normal slitasje.

Bad/WC:

☐ Badekar ☒ Dusjkab./vegger ☐ Dusj på golv ☒ Innredning ☐ Annet

Utstyr/innredning på bad har normal slitasje

Påkostninger: Ingen andre vesentlig påkostninger utover vanlig vedlikehold.

Vesentlige påkostninger er gjort i boligen. Laminat - maling vegg/tak
Samt ny dusjvegger

kr. 15 000.-

Vedlikehold:

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.

Verdireduksjon på grunn av manglede vedlikehold:

kr. 0.-

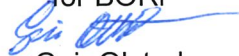
Konklusjon:

Leilighetens verdi endres med

kr. 15 000.-

Mysen den, 08.10.2025

for BORi


Geir Olstad

**BORI BBL**

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

Generert 07.10.25

Vår ref.: 712 / 7

Meglers ref.:
1113250219

Boligopplysninger

Andel	7	Bolignr	H0107
Boligselskap	712 Sand Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	PENNESTRØKET 10, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Reidun Maria Kristiansen	Bygningstype	Lavblokk

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 07.10.25: 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	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095

Andel fellesgjeld for Andel

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	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 4 476,00
Formue	kr 124 093,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Bare andelseier i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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 8 Andre driftskostnader

	Regnskap	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett
Skadedyrbekjempelse	5 329	5 328	1	8 000
Søppeltømming/container	7 650	3 328	4 322	5 000
Verktøy og redskaper	4 672	0	4 672	0
Nøkler, låser og skilt	8 158	0	8 158	0
Annet driftsmateriale	0	20 000	-20 000	30 000
Kontorrekvisita	917	0	917	0
Generalforsamling	13 296	9 328	3 968	14 000
Velferdskostnader	750	0	750	0
Øredifferanser	-1	0	-1	0
Bankgebyrer	2 070	2 000	70	3 000
Sum andre driftskostnader	42 842	39 984	2 858	60 000

Note 9 Disponible midler

	Pr. 31.08.2025	Pr. des 2024
A. Disponible midler IB	5 048 038	4 018 705
B. Endringer disponible midler:		
Periodens resultat	302 908	1 029 333
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	136 343
Endringer i andre langsiktige poster	0	-136 343
B. Periodens endring i disponible midler	302 908	1 029 332
C. Disponible midler UB	5 350 946	5 048 037
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 545 931	5 321 431
- Kortsiktig gjeld	194 985	273 394
= Disponible midler UB	5 350 946	5 048 038

Balanse pr. 8.2025

Sand Borettslag
Alle beløp i NOK

	UB 31.08.2025	IB 01.01.2025
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	31 271 580	31 271 580
Sum varige driftsmidler	31 271 580	31 271 580
Øremerkede bankinnskudd	2 868 432	2 868 432
Sum finansielle anleggsmidler	2 868 432	2 868 432
Sum anleggsmidler	34 140 011	34 140 011
Forskuddsbetalte kostnader	304 079	612 911
Kundefordringer	8 949	8 901
Andre fordringer	103 500	0
Sum fordringer	416 529	621 811
Bankinnskudd, kasse o.l.	5 129 402	4 699 620
Sum omløpsmidler	5 545 931	5 321 431
Sum eiendeler	39 685 942	39 461 443
Egenkapital og gjeld		
Opptjent egenkapital		
Innskutt egenkapital	6 100	6 100
Annen egenkapital	27 248 517	27 248 517
Fra periodens resultat	302 908	0
Sum egenkapital	27 557 526	27 254 617
Vedlikeholdsavsetninger	2 868 432	2 868 432
Borettsinnskudd	9 065 000	9 065 000
Sum langsiktig gjeld	11 933 432	11 933 432
Leverandørgjeld	188 771	256 282
Annen kortsiktig gjeld	6 214	17 112
Sum kortsiktig gjeld	194 985	273 394
Sum gjeld	12 128 416	12 206 825
Sum egenkapital og gjeld	39 685 942	39 461 443

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for august 2025. Tall for september kommer ca. 10. oktober.

Skriv inn beløp

72,05

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

1987

Velg måned

Juli

✓

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

2025

Velg måned

August

✓

Se prisendring

192,69 kr

Pristigningen er på

167,4 %

Beløp juli 1987

72,05 kr

Beløp august 2025

192,69 kr