



# Verdi- og lånetakst

over

andel i Solrabben Borettslag, orgnr. 950 084 723

**Kranveien 17**  
0684 OSLO

Gårdsnr. 144 Bruksnr. 1188  
Leilighet nr. 579 Andelsnummer: 349

**OSLO KOMMUNE**

Utført av:

**Jan Henrik Torp**

Autorisert Takstmann MNTF / Tømremester



## Verdi- og lånetakst over

andel i Solrabben Borettslag, orgnr. 950 084 723

### Kranveien 17

0684 OSLO

Gårdsnr. 144 Bruksnr. 1188

Leilighet nr. 579 Andelsnummer: 349

OSLO KOMMUNE

### Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Sammenfattet beskrivelse

Veletablert borettslag beliggende på Oppsal. Skoler, barnehage, dagligvareforretning, idrettsbane, Trasoppshallen, Godliaskogen m/lysløype i nærmiljøet. Forholdsvis kort vei til Østmarka med fint turterreng og rekreasjonsområder, samt turveier ved Østensjøvannet. T-baneforbindelser på Godlia og Oppsal. Mulighet for leie av p-plass etter søknad/venteliste, ellers parkering i gaten.

Opparbeidede og beplantede fellesområder med plener, prydbusker, planterabatter. Opparbeidet lekeplass på området. Solrabben Borettslag selskap nr 134 i OBOS består av i alt 396 andelsleiligheter og 2 tjenesteleiligheter, fordelt på 17 bygninger. Brl. har fast ansatte vaktmestere.

Løpende utvendig vedlikehold i borettslagets regi. Skiftet entredører i 1993. Reparert piper i 1997. Skiftet balkonger i 2001. Oppgradert alle sikringsskap og isolert balkongtak i 4.etg. i 2002. For nærmere detaljer vedr. utført og planlagt vedlikehold, jfr. årsberetning.

Det er pågående rehabilitering av bad i høyblokka etter alternativ 1, dvs. utskifting av vann og avløpsrør - sluk, legging av ny membran gulvvarme og gulvfliser. Det gjøres ingen ting med vegger, vegger bekostes av den enkelte beboer. Arbeidene er budsjettet til ca 5,5 mill. Det er i den forbindelse kun leiligheter i høyblokka som vil få økt fellesgjeld med ca kr 62.500,- og som nedbetales over felleskostnadene med pt. kr 540,- pr mnd i 10 år, dette iflg. forretningsfører.

Vanlig forkjøpsrett for medlemmer av OBOS.

### Markeds- og låneverdi

Lys og praktisk 1-rom andelsleilighet beliggende i 5.etg. Bad rehabilitert i 2007/08, ellers fremstår leiligheten med alminnelig bra standard og alminnelig utført vedlikehold. For nærmere detaljer, jfr. takstens enkeltpunkter. Leiligheten er orientert mot syd med fin utsikt. Ingen gjenboere. Tilsvarende leiligheter i borettslaget har vært omsatt til gode priser.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 020 000</b>

Oslo, 28.02.2008



Jan Henrik Torp

Autorisert Takstmann MNTF / Tømrermester



**Eiendom:** Gårdsnr. 144 Bruksnr. 1188 Leil.nr.: 579 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Kranveien 17, 0684 OSLO

### Rekvirent

**Rekvirert av:** OBOS - megleren Oppsal v/Bjørn Olav Ellingsen

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 26.02.2008 Jan Henrik Torp, Ellen Hana

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Årsberetning/regnskap	Innkalling til generalforsamling 2007 med beretning - regnskap for 2006.
	Forretningsfører	Opplysninger vedr. borettslaget, andel fellesgjeld, disp. midler, bekr. andelshaver, andel og obl.nr. m/pålydende, felleskostnader, omsetningstall.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Representant påviste leiligheten - eiendommen og ga opplysninger. Opplysninger gitt av representant er å anse for annenhåndsopplysninger, da de selv ikke har bebodd leiligheten.
	Annet	Eiendomsverdi direkte, prisdatabase for omsetningsverdier.

### Eiendomsdata

<b>Leilighet nr.:</b>	Leilighet nr. 579 Etasje 5.etg.
<b>Eier adkomst:</b>	Nina Ellefsen
<b>Selskap/borettslag:</b>	Solrabben Borettslag, orgnr. 950 084 723
<b>Leilighetstype:</b>	Andelsleilighet
<b>Andelsnummer:</b>	349
<b>Felleskostn. pr. mnd.:</b>	Kr 1 925
<b>Kommentar:</b>	Felleskostnader inkl. bl.a. varmtvann, fyring og trappevask. Felleskostnader øker til kr 2032,- fra 01.07.2008.
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 50 971 m <sup>2</sup> Iflg. årsberetning
<b>Adkomst:</b>	Offentlig og privat. Private asfalterte internveier i borettslaget.

### Årsregnskap

<b>Forretningsfører:</b>	OBOS 22 86 55 00
<b>Regnskapsår:</b>	2006
<b>Årsregnskap:</b>	Samlet andelskapital: 39 600
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 2 625 200
	Omløpsmidler: 15 586 200
	Kortsiktig gjeld: 899 462
	Sum disponible midler: 14 686 738
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 28 466 648
	Andel av langsiktig fellesgjeld: 0
<b>Andre opplysninger:</b>	Andel gjeld er pr. 06.12.2007.

### Forsikringsforhold

**Forsikringselskap:** If... skadeforsikring. Avtalenummer: 5401340  
**Kommentar:** Fellespolise for bygningene i borettslaget.



**Eiendom:** Gårdsnr. 144 Bruksnr. 1188 Leil.nr.: 579 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Kranveien 17, 0684 OSLO

## Bygninger på eiendommen

### Høyblokk

**Byggeår:** 1962. Iflg. årsberetning.

### Arealer og anvendelse

#### TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

#### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

#### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

### Høyblokk - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
5.etg. Leil. 579.	38	34	34		I tillegg har leiligheten 1 stk kjellerbod og 1 stk bod på inngangsplan.
<b>Sum bygning</b>	<b>38</b>	<b>34</b>	<b>34</b>		

### Høyblokk - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
5.etg. Leil. 579.	Entré, bad, stue, alkove, kjøkken	Ingen sekundær-rom i leiligheten.

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Høyblokk

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Høyblokk</b>	
<b>210</b>	<b>Grunn og fundamenter</b> Betongfundament til antatt fast grunn. Betong grunnmur.
<b>230</b>	<b>Yttervegger</b> Boliblokk oppført med bærende konstruksjoner i betong - murverkskonstruksjon, utvendig tilleggsisolert og kledd med Color Rock fasadekledning.
<b>233</b>	<b>Yttervegger - Vinduer, dører m.m.</b> Vinduer med 2-lags isolerglass fra ca 1988. Inngangspartier til oppganger i eloksert aluminium m/glassfelter.



**Eiendom:** Gårdsnr. 144 Bruksnr. 1188 Leil.nr.: 579 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Kranveien 17, 0684 OSLO

5.etg. Leil. 579.

- 250 Dekker**  
Dekker - etasjeskillere i armert betong.
- 260 Yttertak**  
Flate tak m/innvendige taknedløp, antatt teknet m/papp.
- 281 Trapper**  
Malte flater i oppganger, trapper i armert betong, belagt med Terrasso, vinylbelegg i korridorer.
- 320 Varme**  
Sentralfyr, radiatorer, felles varmtvann. I tillegg elektrisk gulvvarme på bad.
- 621 Personheiser**  
2 stk personheiser.
- 900 Annet**  
Porttelefon - dørcalling, kabel-tv, fellesvaskeri, felles sportsbod/sykelrom.
- 243 Vinduer, dører i innervegg**  
Innvendige glatte dører i malt utførelse. Brann og lydklassifisert entredør i finert utførelse.
- 245 Kledning/overflater innervegger**  
Innvendige vegger belagt med henholdsvis: Malt glassfiberstrie i entre, kjøkken. Malt struktur i stue. Malt glassfiberstrie og malt tekstilstrie i alkove. Keramiske fliser på bad.
- 254 Gulv og overflate**  
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Keramiske fliser i entre, bad. laminatgulv i stue, alkove, kjøkken.
- 255 Himling og overflate**  
Innvendige takflater i malt puss. Nedsenket himling med malte plater og innfelde downlight på bad.
- 270 Fast inventar**  
Opprinnelig kjøkkeninnredning m/glatte oppmalte fronter, respateks benkeplater, oppvaskbenk m/rustfritt beslag, ett-greps batteri.  
Faste plassbygde garderobeskap i entre.
- 315 Sanitærutstyr**  
BAD: Hvit sanitærutstyr, klosett, servant med ett-greps batteri, dusj direkte på gulv med glassvegger og termostat batteri, servantskap. Naturlig oppdriftsventilasjon. Hovedsluk med klemring for membran og hjelpesluk i dusj.  
*Påkostninger:*  
Bad og røropplegg er rehabilitert i regi av borettslaget i 2007/2008. Eier av denne leilighet har foretatt div. tilvalg for egen regning, bl.a. flislegging av vegger, montering av down lights, mm og som er utført av våtromsentreprenøren.
- 400 Elkraft**  
Skjult elektrisk anlegg, supplert m/åpent. Sikringsskap m/automatsikringer. Forøvrig er det elektriske anlegget ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanse / autorisasjonsområde.
- 900 Annet**  
Røykvarsler, brannslukningsapparat. Brannslange i korridorer i hver etg.



**Eiendom:** Gårdsnr. 144 Bruksnr. 1188 Leil.nr.: 579 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Kranveien 17, 0684 OSLO

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Felleskostnader pr. år Kr:	23 100	
	Korrigert for fyring Kr:	-4 000	
	Sum kostnader Kr:		19 100
	Fyringsutgifter anslått.		

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Høyblokk		1 170 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		150 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		<b>1 020 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:		240 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		<b>1 260 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>1 200 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>1 020 000</b>