

# VERDIVURDERING

NÆRINGSSEKSJON, FORRETNING; PARFYMERI

GNR 159 BNR 65 SNR 2 I OSLO KOMMUNE

RASCHS VEI 42, 1185 OSLO

28.01.2022



# INNHold

KONKLUSJON VERDI	2
FOTO OG KART	3
MANDAT	4
FORMÅL	4
BESIKTIGELSE	4
VERDIVURDERERS STATUS OG INTERESSEKONFLIKT	4
TYPE EIENDOM	4
ADRESSE OG MATRIKSEL	4
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	4
HJEMMEL TIL FESTERETT	4
BELIGGENHET	4
REGULERING	5
TOMTEN	5
MILJØ	5
SERVITUTTER	5
BYGNINGEN	5
SEKSJONEN	5
LEIEFORHOLD	6
VEDLIKEHOLD / PÅKOSTNING	6
LØPENDE KOSTNADER	6
FELLESKOSTNADER	6
MARKEDET	6
VIKTIGE VERDIVURDERINGSFAKTORER	7
FORUTSETNINGER	8

## **KONKLUSJON VERDI**

### **PRISVURDERING - GNR 159 bnr 65 SNR 2 i OSLO - FORRETNING; PARFYMERI**

Vi har lagt til grunn forutsetninger i denne rapport samt vedlegg og konkluderer med følgende verdi:

**KR 4.000.000**

Vi har vurdert eiendommen til markedsverdi forutsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.

Det tas forbehold om feil eller mangler i mottatt informasjon og mulig feiltolkning av denne.

**Oslo, 28.01.2022**



**Steinar Solberg**

**Verdivurderer, Eiendomsrådgiver**

**Fundus Næring Steinar Solberg**

#### **Kontakt Detaljer**

Tel: +47 9240 8276

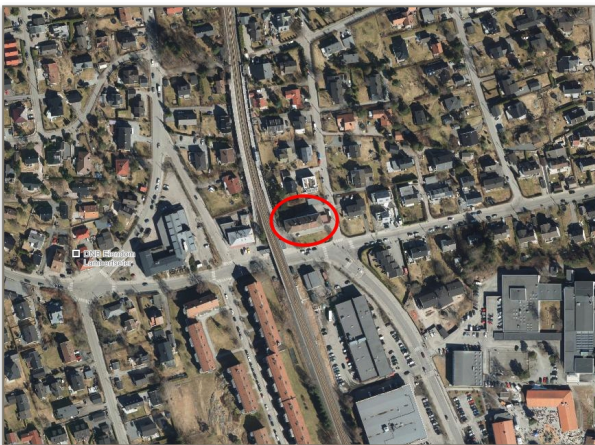
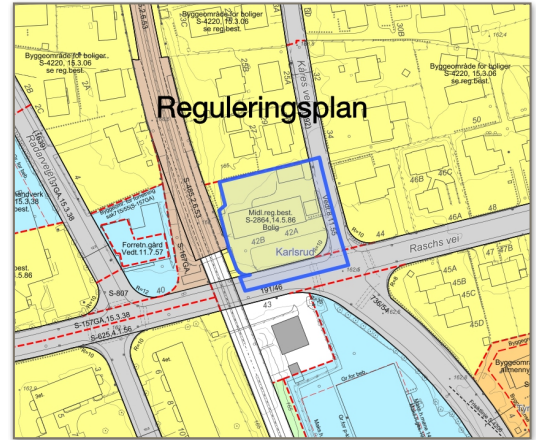
[fundusnaring@gmail.com](mailto:fundusnaring@gmail.com)

Fundus Næring Steinar Solberg

Dovresvingen 10 b

1184 Oslo

FOTO OG KART



## MANDAT

Fundus Næring har fått i oppdrag av Albin Shop Per Svensson-Albins v/ Wenche Eliassen om å gjennomføre en verdivurdering av gnr 159 bnr 65 snr 2 med adresse Raschs vei 42, 1185 Oslo (heretter "Eiendommen").

## FORMÅL

Vurderingen har som hensikt å fastsette en markedsverdi for Eiendommen forutsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.

## BESIKTIGELSE

Eiendommen ble besiktiget 18.01.2019 sammen med Wenche Eliassen. Dette er en oppdatering av verdivurderingsrapport datert 01.02.2019 og Eiendommen er ikke besiktiget siden 2019 da det er informert om at det ikke er gjort endringer i lokalene.

## VERDIVURDERERS STATUS OG INTERESSEKONFLIKT

Vi bekrefter at Fundus Næring retter seg etter kravene om uavhengighet og objektivitet og at vi ikke har noen interessekonflikt ved å handle på deres vegne som eksterne verdivurderere og at vi er kvalifisert for formålet med denne verdivurderingen.

## TYPE EIENDOM

Næringsseksjon i bolig-næringseiendom. Arealbruk er parfymeri.

## ADRESSE OG MATRIKKEL

Adresse: Raschs vei 42, 1185 Oslo.

Matrikkel: Gnr 159 bnr 65 snr 2 i Oslo kommune.

## HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Oslo kommune

## HJEMMEL TIL FESTERETT

Per F. Albins Svensson

## BELIGGENHET

God beliggenhet rett ved Karlsrud T-banestasjon. Eksponering mot Raschs vei og Cecilie Thoresens vei.

## REGULERING

S-2864. Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslo yte sone, vedtatt 14.05.1986.  
Arealformål: Bolig.

## TOMTEN

Tomten er festet.

Sameiets tomteareal er ca. 2.231 kvm.

Beskrivelse av tomten: Opparbeidet tomt med grøntområder, asfalt. Det er begrenset med parkeringsplasser i forhold til størrelsen på nærings- og boligenhetene.

## MILJØ

Vi har ikke kjennskap til grunnforhold, men forutsetter at grunnforholdene ikke vanskeliggjør eller fordyrer eventuelle prosjekter. Det er forutsatt at grunnen ikke er forurenset.

Se for øvrig Forutsetninger i denne rapport.

## SERVITUTTER

I henhold til grunnboksutskrift:

25.08.1948-Bestemmelse om veg, gjerde, kloakkledning mm, 10.05.1948-Erklæring/avtale (bestemmelser i festekontrakt, bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, gjerde, vei mm), 10.05.1948-Fstekontrakt - vilkår, 19.12.1949-Bestemmelser om vann/kloakkledning, 30.10.1969-Bestemmelse om garasje/parkering, 24.09.1984-Bestemmelse om garasje/parkering.

Vi har ikke lest de tinglyste erklæringene og forutsetter at disse ikke inneholder bestemmelser som kan påvirke verdien.

## BYGNINGEN

Byggeår: 1947/1948

Bygningen er et kombinert nærings- og boligbygg med 3 næringsseksjoner i plan 1 og leiligheter i plan 2 og 3. Det er totalt 9 seksjoner i eiendommen. Kjellerareal er delt i boligdel og næringsdel hvorav seksjon 1 og 2 har lagerlokaler mm, ellers arealer (iht plantegning, ikke befart) til boligdel som boder, tørkerom, vaskerom, lager mm. Bygningens konstruksjon er alt vesentlig i betong(fundament, kjellergulv og kjellervegger, etasjeskillere, trappehus), antatt murkonstruksjon(isolert/pusset/malt) i yttervegg, takkonstruksjon i tre(valmtak).

Parkering: Det er ikke parkeringskjeller i bygget

## SEKSJONEN

Areal for seksjon 2: 165 kvm BTA (Forretning m/kontor/kjøkken 73 kvm BTA og lager i kjeller 92 kvm BTA)

Parfumeri; Forretningslokale på hjørnet av bygget med 1 stk inngangsparti/ytterdør med vindu. I samme plan som forretningen er det 1 kontor og et lite kjøkken, i kjeller er det lager, wc. Lokalet er lyst og trivelig. Parkett laminatgulv. Elektrisk oppvarming. Det er ikke ventilasjonsanlegg med kjøling/varme eller varmepumpe.

## LEIEFORHOLD

Det er ikke inngått en leiekontrakt i denne seksjonen, eier og bruker er samme juridiske person. Det er forutsatt i verddivurderingen at Eiendommen er utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.

## VEDLIKEHOLD / PÅKOSTNING

I henhold til eier er det ikke planlagt/budsjettet vedlikehold/påkostning når det gjelder lokalet eller bygningen(sameiet).

## LØPENDE KOSTNADER

Administrasjon: stipulert til kr 15.000.

Vedlikehold: stipulert til kr 16.500.

Kommunale avgifter: Andel av sameiets felleskostnader og forutsettes belastet evt. leietaker.

Eiendomsskatt: kr 4.100. (pr 2021). Forutsettes belastet evt. leietaker.

Forsikring: stipulert til kr 10.720. Andel av sameiets felleskostnader.

Festeavgift: stipulert til kr 3.598. Andel av sameiets felleskostnader.

Se forøvrig vedlagte analyserapport.

## FELLESKOSTNADER

A konto kr 306 pr kvm år. (NB: Eiers andel av sameiets felleskostnader som forsikring og festeavgift er trukket ut av årlig stipulert felleskostnad fakturert fra sameiet og belastet eier via løpende eierkostnader, se ovenfor.)

Felleskostnader belastes utleier ved ledighet, dvs pr kvm ledig areal.

## MARKEDET

Markedsleie for forretningslokaler vil variere noe mht. omsetning, beliggenhet, standard, størrelse, arealeffektivitet/ planløsning, eksponering, adkomst, nærhet til offentlig kommunikasjon, inn klima, parkeringsløsning mm.

Det er ingen statistikk for forretningslokaler generelt for Oslo foruten deler av sentrum å referere til, men basert på undersøkelse i markedet generelt er markedsleie for forretningslokaler med tilsvarende beliggenhet og størrelse samt i gateplan mellom 1.800 og 2.200 pr kvm år.

Normal yield for tilsvarende lokaler/beliggenhet ligger pr idag i nivå pluss/minus 5,0 %.

## VIKTIGE VERDIVURDERINGSFAKTORER

Styrke	<ul style="list-style-type: none"><li>• God beliggenhet, rett ved Karlsrud T-banestasjon</li><li>• God eksponering mot Raschs vei/Cecilie Thoresens vei</li><li>• Lokalenes størrelse bør passe en større målgruppe av leietakere som skal etablere seg i bydeler utenfor sentrum</li><li>• Store vindusflater som gir godt med lys/trivsel</li></ul>
Svakhet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Liten kapasitet for kundeparkering slik tomten er i dag</li><li>• Store vindusflater er en utfordring for varme/kulde i forhold til inneklimate med mindre det etableres mekaniske løsninger for luft/varme/kjøling</li></ul>
Mulighet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opparbeide parkeringsplass hvor det er plen i dag (krever bl.a. samtykke i sameiet)</li><li>• Bedre inneklimate ved montering av varmpumpe eller lite ventilasjonsanlegg</li></ul>
Trussel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingen spesielle</li></ul>



## FORUTSETNINGER

Eiendommen er befart og det er innhentet dokumentasjon over eiendommen, både fra eier samt offentlig etat.

Det er gjennomført en undersøkelse av det aktuelle markedet.

Det er forutsatt i verdiberegningen 100 % utleid fra dag 1 til markedsleie.

Verdivurderingen er basert på en kontantstrømanalyse i en tidsperiode på 10 år som avsluttes med at eiendommen selges til en fastsatt eller beregnet restverdi.

Kontantstrømmene samt restverdi neddiskonteres med en valgt diskonteringsrente og summen av kontantstrømmene samt restverdi angir verdien av eiendommen. Basert på verdien og netto leieinntekt beregnes yield faktisk leie. Basert på verdien og netto markedsinntekt (markedsleie), beregnes yield markedsleie. Med netto inntekt menes faktisk eller markedsinntekt fratrukket eierkostnader og eventuelt festeavgift.

I tillegg til ovennevnte er analysemodellen basert på:

1. Kalenderår, det vil si fra det kalenderåret analysen gjelder. Begynner analysen f.eks. i mai 2017, så vil det i 2017 registreres med 8 måneders inntekter/kostnader og siste kalenderår registreres med 4 måneders inntekter/kostnader.

2. Analyseår, det vil si antall hele år(12 mnd) i kontantstrømmen. Hvis analysen begynner f.eks. i mai 2017, vil analyseår 1 være: 8 måneder inntekter/kostnader i 2017 + 4 måneder inntekter/kostnader i 2018. Hvis analysen begynner i januar 2017, så vil kalenderår 2017 være lik analyseår 1. Ved f.eks. en 10 års kontantstrømanalyse, så er det 10 analyseår, det vil si 120 måneder, som diskonteres.

Markedsleie som er vurdert i analysen, med eller uten tilpasningskostnader, utvikler seg i kontantstrømperioden iht kpi fra første kalenderår frem til måneden leiekontrakten terminerer med tillegg til antatt ledighetsperiode hvoretter antatt leieinntekt (indeksert markedsleie x areal) legges inn i kontantstrømmen. Hvis et lokale er ledig fra dag 1, vil antatt leie (markedsleie x areal) legges inn i kontantstrømmen etter en vurdert ledighetsperiode og hvis ledighetsperioden varer til påfølgende kalenderår, vil markedsleien bli regulert i henhold til kpi.

Restverdi er beregnet slik: Ved en 10 års kontantstrømanalyse legges indeksert markedsleie x areal for de første 12 månedene etter 10. analyseår til grunn, det vil si analyseår 11. Sum antatt leie (indeksert markedsleie x areal) fratrekkes vurdert eierkostnad i %, eventuelt ledighet i % og hvis aktuelt, kpi justert festeavgift. Netto antatt leie divideres med valgt yield hvilket gir eiendommens restverdi.

Forutsetninger i vurderingen er basert på faktiske opplysninger samt skjønn.

Ved vurdering av Markedsverdi er følgende prinsipp lagt til grunn:

*En beregnet verdi som kan legges til grunn ved en transaksjon mellom to uavhengige parter av en eiendom på samme tidspunkt som verdivurderingen er foretatt etter at eiendommen har blitt ordentlig markedsført og hvor partene hver for seg har handlet velinformert, forsiktig(klokt) og uten tvang.*

\* Pantegjeld iht grunnbok påvirker ikke vår vurdering av eiendommen.

\* Markedsleie i denne rapporten er vurdert ut i fra markedet generelt, området generelt, type areal, eiendommens beliggenhet og standard, arealeffektivitet, gjeldende regulering mm og er ikke alltid lik markedsleie generelt for tilsvarende lokaler i området.

\* Eiers kostnader basert på opplysninger samt skjønn, er inkludert i kontantstrømmen.

\* Alle arealangivelser og andre mål samt alder er omtrentlige og basert på informasjon fra eier samt egen oppmåling på plantegninger uten målangivelser. Det er brukt referansemål på stedet og beregnet ut i fra dette på plantegningen for å få bruttomål. Noe arealavvik kan forekomme.

I mangel av informasjon om det motsatte og om ikke annet er beskrevet i rapporten, har vi antatt:

- Eiendommen er ikke forurenset eller negativt rammet av eksisterende miljølov eller nytt forslag til miljølov.
- Det er ingen unormale grunnforhold som kan påvirke i negativ retning mht gjeldende eller fremtidig bruk, utvikling eller verdi av eiendommen.
- Eiendommen er fri for råte, sopp o.a., konstruksjonsfeil, skadelige materialer og skjulte feil.
- Det er ingen tinglyste servitutter som kan ha en negativ innvirkning på eiendommens verdi.
- Bygningene er oppført og benyttet iht lov og forskrifter og iht tillatelser gitt av plan-og bygningsmyndigheter.

**VEDLEGG:**

**1. VERDI- OG ANALYSERAPPORT**

**Kontakt Detaljer**

Steinar Solberg  
Tel: +47 9240 8276  
fundusnaring@gmail.com

Fundus Næring Steinar Solberg  
Dovresvingen 10 b  
1184 Oslo

**LinkedIn profil: [linkedin.com/in/steinar-solberg-01163b78](https://www.linkedin.com/in/steinar-solberg-01163b78)**

Steinar Solberg er utdannet bygningsingeniør, eiendomsmegler BI, medlem i NEF og med spesialutdannelse i næringsmegling samt utdannet takstmann bolig og medlem i NTF.

Før 1994 har Steinar Solberg jobbet som ingeniør i entreprenør- og konsulentselskap.

Etter 1994 har Steinar Solberg jobbet som verddivurderer næringsseiendom, næringsmegler transaksjon og utleie samt rådgivning.

## Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse

Dato:	28.01.2022
Adresse:	Seksjon nr 2 i Raschs vei 42, 1185 Oslo
Type eiendom:	Bolig-næringseiendom
Kommentar:	Forutsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.
Kontantstrømanalyse:	10 år
Analyseperiode:	Januar 2022 - Desember 2031

	NOK	NOK/kvm	%
<b>MARKEDSVERDI:</b>	<b>4 000 000</b>	<b>24 242</b>	
Utleiet:			
Yield - beregnet av faktisk leie:			5,22 %
Yield - beregnet av markedsleie:			5,22 %
Diskonteringsrente:			7,19 %

	NOK	NOK/kvm	%	NOK/kvm/år
Restverdi:	4 891 300	29 644		
Yield restverdi:			5,20 %	
Årsleie iht kontrakt / utleid i %:	254 500		100,00 %	1 542
Markedsleie pr år:	254 500			1 542

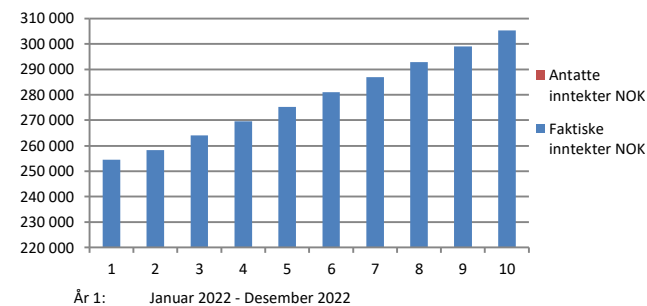
Administrasjonskostnader:	15 000		5,89 %	91
Vedlikeholdskostnader, løpende:	16 500		6,48 %	100
Offentlige avgifter/eiendomsskatt:	0		0,00 %	0
Forsikring, diverse:	10 720		4,21 %	65
<b>Sum løpende kostnader / % av markedsleie bygn.:</b>	<b>42 220</b>		<b>16,59 %</b>	<b>256</b>
Festeavgift:	3 598			
Felleskostnader:	50 490			306

Ledighet ved beregning av restverdi i %:	0,00 %
Eierkostnad ved beregning av restverdi i %:	17,00 %
Festeavgift ved beregning av restverdi:	4 407

Areal bygning, kvm	
Kontor	0
Lager - høy	0
Lager - lav	92
Kombinasjon	0
Verksted	0
Forretning	73
Bolig	0
Restaurant	0
Parkering Inne	0

	Total kvm	Ledig: kvm	%
Areal bygning	165	0	0,0 %

	stk	kvm
Parkering Inne	0	
Parkering ute	0	
Tomt		0
Antenne	0	
Reklame	0	
Diverse ute	0	

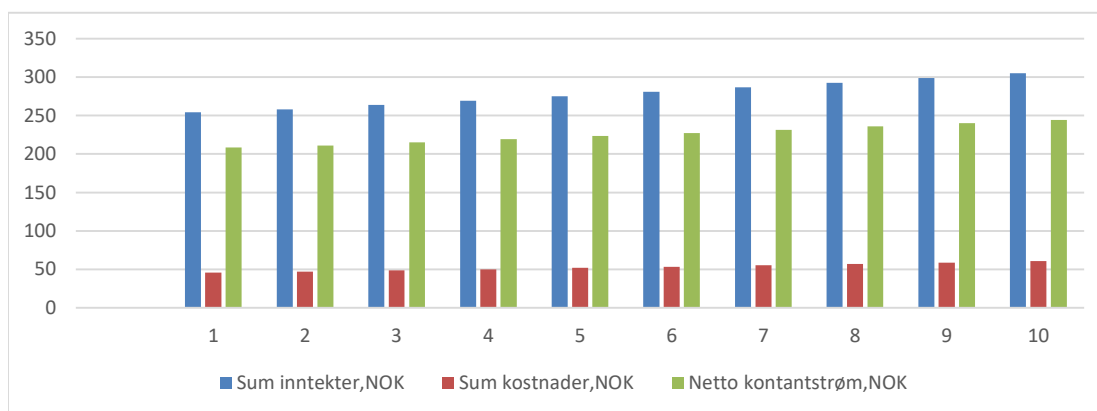


Vekted gjennværende leietid i kontantstrømperioden: 10,00 år

Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse												
Seksjon nr 2 i Raschs vei 42, 1185 Oslo	28.01.2022	Bolig-næringseiendom									MARKEDSVVERDI,NOK	4 000 000
Kontantstrøm kalenderår-1000NOK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Leieinntekter kontrakt:	254,5	258,3	264,0	269,5	275,2	281,0	286,9	292,9	299,1	305,3		
Antatte inntekter fratrukket ledighet:												
Justering inntekt:												
Restverdi:										4 891,3		
Sum inntekter:	254,5	258,3	264,0	269,5	275,2	281,0	286,9	292,9	299,1	5 196,6	0,0	
Løpende eierkostnader:	42,2	43,4	44,9	46,3	47,9	49,5	51,1	52,8	54,6	56,5		
Vedlikeholdskostnad/påkostning:												
Leietakertilpasning:												
Øvrige kostnader:												
Felleskostnader-eiers andel:												
Festeavgift:	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3		
Sum kostnader:	45,8	47,1	48,6	50,2	51,8	53,4	55,2	57,0	58,8	60,8	0,0	
Netto kontantstrøm:	208,7	211,2	215,4	219,4	223,4	227,6	231,7	235,9	240,2	5 135,9	0,0	

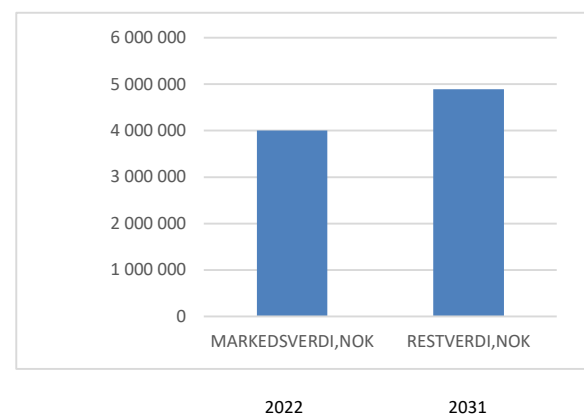
1000NOK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ledighet bygning - økonomisk:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ledighet utgjør:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflasjon -kpi:	1,50 %	2,20 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %	2,10 %
Inflasjon-byggekostnadsindeks:	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %



Periode: Januar 2022 - Desember 2031

Analyseår 1 er Januar 2022 - Desember 2022



Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse													
Seksjon nr 2 i Raschs vei 42, 1185 Oslo				28.01.2022		Bolig-næringseiendom				MARKEDSVERDI,NOK		4 000 000	
Areal		Leie						Ledig	Tilpasnings kostnad	Leie		Markedsleie	
Leier	kvm	stk	Type areal	NOK	Fra	Til	Indeksreg.	måned	NOK/kvm	NOK/kvm/år		Indeksreg.	
Leietaker - markedsleie	73	0	Forretning	153 300	01.01.2022	31.12.2031	100 %	0	0	NOK/kvm/år	2 100,0	2 100,0	100 %
Leietaker - markedsleie	92	0	Lager - lav	101 200	01.01.2022	31.12.2031	100 %	0	0	NOK/kvm/år	1 100,0	1 100,0	100 %
SUM	165			254 500									