

# VERDIVURDERING

NÆRINGSSEKSJON, FORRETNING

GNR 159 BNR 65 SNR 2 I OSLO KOMMUNE

RASCHS VEI 42, 1185 OSLO

17.01.2025



# INNHOOLD

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

## **KONKLUSJON VERDI**

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

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

**KR 4.500.000**

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, 17.01.2025**



**Steinar Solberg**

**Verdivurderer, Eiendomsrådgiver  
Fundus Næring Steinar Solberg**

#### **Kontakt Detaljer**

Tel: +47 9240 8276

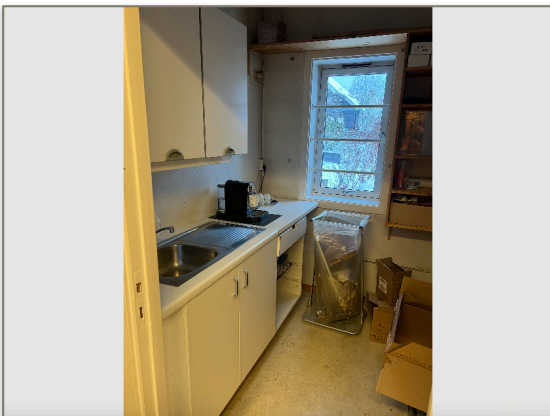
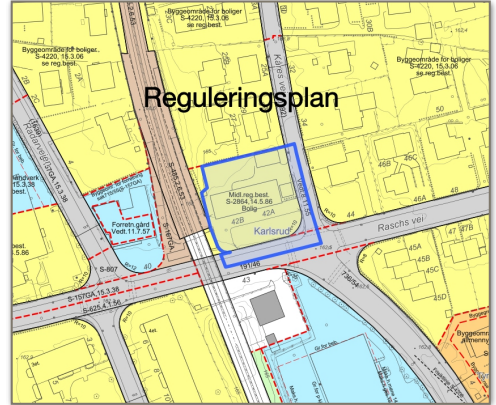
fundusnaring@gmail.com

Fundus Næring Steinar Solberg

Erlandstuveien 37C

1178 Oslo

FOTO OG KART



## MANDAT

Fundus Næring har fått i oppdrag av Albin Frisør 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 13.01.2025.

## 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 forretning.

## ADRESSE OG MATRIKSEL

Adresse: Raschs vei 42, 1185 Oslo.

Matrikel: 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:

25.02.1948-Bestemmelse om veg, gjerde, kloakkledning mm.

10.05.1948-Erklæring/avtale, bestemmelser i festekontrakt, bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, gjerde, vei mm.

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 totalt for seksjon nr 2: 165 kvm BTA hvorav:

- 1.etasje/gateplan: Forretning m/kontor/kjøkken 73 kvm BTA
- Kjeller: Lager 92 kvm BTA

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. Adkomst til kjeller via trapp ned fra forretningslokalet og via dør/fellesareal på baksiden av bygget.

Forretningslokalet 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 da eier og bruker er samme juridiske person. Det er forutsatt i verdivurderingen at Eiendommen er utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.

## LEIEINNTÉKT - MARKEDSLEIE

kr 304.800 pr år.

Se forøvrig vedlagte analyserapport.

## VEDLIKEHOLD / PÅKOSTNING

Det er ikke presentert planlagte/budsjetterte fremtidige kostnader for vedlikehold eller påkostning.

## LØPENDE KOSTNADER

Administrasjon: stipulert til kr 17.000. Eierkostnad.

Vedlikehold: stipulert til kr 24.750. Eierkostnad.

Kommunale avgifter: stipulert til kr 15.000. Andel av sameiets felleskostnader. Forutsettes belastet evt. leietaker.

Eiendomsskatt: kr 4.941. (pr 2024). Forutsettes belastet evt. leietaker.

Forsikring: stipulert til kr 8.210. Andel av sameiets felleskostnader. Eierkostnad.

Festeavgift: stipulert til kr 3.700. Andel av sameiets felleskostnader. Eierkostnad.

Se forøvrig vedlagte analyserapport.

## FELLESKOSTNADER

A konto kr 485 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, samt seksjonens eiendomsskatt er tillagt leietakers felleskostnader, 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, inneklima, 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 vurdert til kr 2.600 pr kvm år og lager i kjeller kr 1.250 pr kvm år.

Vektet gjennomsnitt markedsleie: forretning/lager kr 1.847 pr kvm år.

Netto yield er vurdert til 5,58 %.



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

Fundus Næring Steinar Solberg

Erlandstuveien 37C

1178 Oslo

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

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

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

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

## Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse

Dato:	17.01.2025
<b>Adresse:</b>	<b>Raschs vei 42, 1185 Oslo - seksjon nr 2</b>
Type eiendom:	Næringsseksjon i bolig-/næringseiendom
Kommentar:	Forutsatt utleid 100 % fra dag 1 til markedsleie i 10 år.
Kontantstrømanalyse:	10 år
Analyseperiode:	Januar 2025 - Desember 2034

	NOK	NOK/kvm	%
<b>MARKEDSVERDI:</b>	<b>4 500 000</b>	<b>27 273</b>	
<b>Yield - beregnet av faktisk leie:</b>			<b>5,58 %</b>
<b>Yield - beregnet av markedsleie:</b>			<b>5,58 %</b>
<b>Diskonteringsrente:</b>			<b>7,41 %</b>

	NOK	NOK/kvm	%	NOK/kvm/år
Restverdi:	5 364 123	32 510		
Yield restverdi:			5,75 %	
Årsleie iht kontrakt / utleid i %:	304 800		100,00 %	1 847
Markedsleie pr år:	304 800			1 847

Administrasjonskostnader:	17 000		5,58 %	103
Vedlikeholdskostnader, løpende:	24 750		8,12 %	150
Offentlige avgifter/eiendomsskatt:	0		0,00 %	0
Forsikring, diverse:	8 210		2,69 %	50
<b>Sum løpende kostnader / % av markedsleie bygn.:</b>	<b>49 960</b>		<b>16,39 %</b>	<b>303</b>
Festeavgift:	3 700			
Felleskostnader:	80 025			485

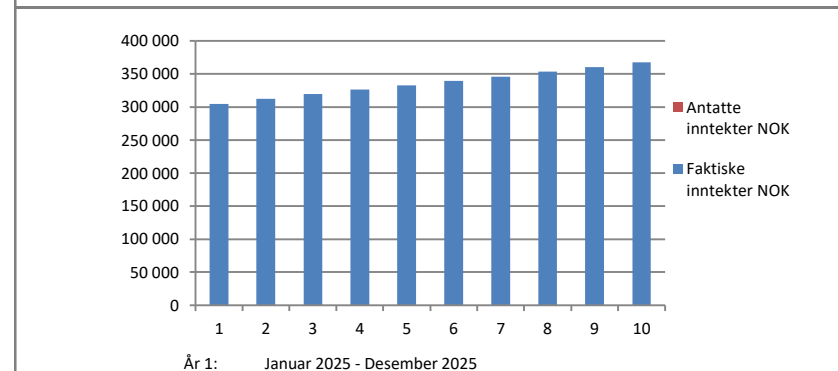
Ledighet ved beregning av restverdi i %:			0,00 %	
Eierkostnad ved beregning av restverdi i %:			16,50 %	
Festeavgift ved beregning av restverdi:	4 550			

## 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	

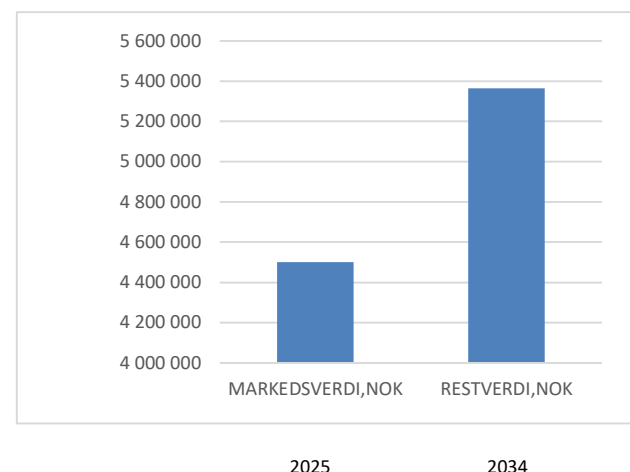
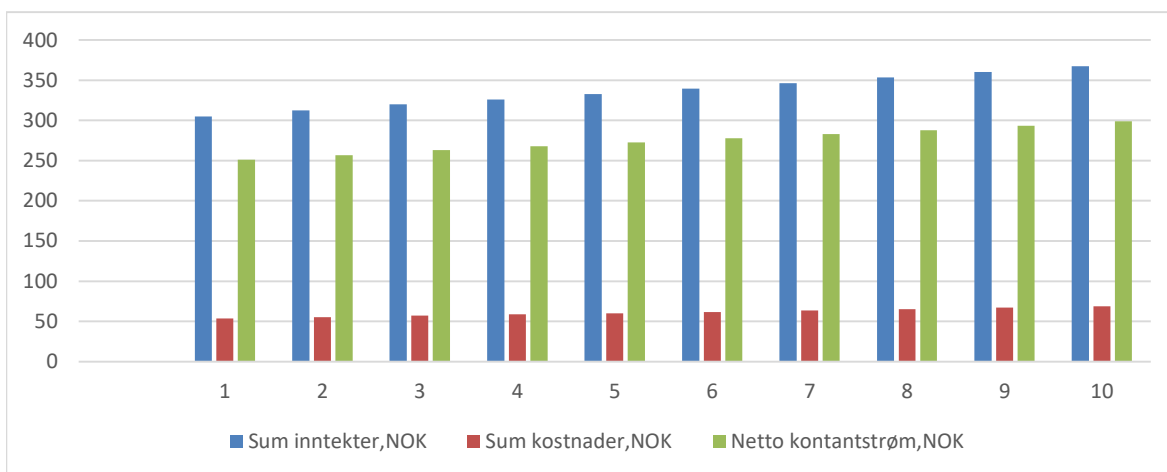


Vektet gjenværende leietid i kontantstrømperioden: 10,00 år

Verdivurdering av eiendom med kontantstrømanalyse													
Raschs vei 42, 1185 Oslo - seksjon nr 2	17.01.2025	Næringsseksjon i bolig-/næringseiendom										MARKEDSVERDI,NOK	4 500 000
Kontantstrøm kalenderår-1000NOK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
Leieinntekter kontrakt:	304,8	312,4	319,9	326,3	332,8	339,5	346,3	353,2	360,3	367,5			
Antatte inntekter fratrukket ledighet:													
Justering inntekt:													
Restverdi:												5 364,1	
Sum inntekter:	304,8	312,4	319,9	326,3	332,8	339,5	346,3	353,2	360,3	367,5	5 731,6	0,0	
Løpende eierkostnader:	50,0	51,6	53,1	54,6	56,1	57,6	59,2	60,9	62,5	64,3			
Vedlikeholdskostnad/påkostning:													
Leietakertilpasning:													
Øvrige kostnader:													
Felleskostnader-eiers andel:													
Festeavgift:	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5			
Sum kostnader:	53,7	55,4	57,0	58,5	60,1	61,7	63,4	65,1	66,9	68,8		0,0	
Netto kontantstrøm:	251,1	257,0	262,9	267,8	272,7	277,8	282,9	288,1	293,4	299,0	5 662,9	0,0	

1000NOK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
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

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Inflasjon -kpi:	2,50 %	2,40 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Inflasjon-byggekostnadsindeks:	4,00 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %



Periode: Januar 2025 - Desember 2034

Analyseår 1 er Januar 2025 - Desember 2025

