

# TAKSTDOKUMENT

## Eiriks gate 7A, 0650 OSLO

Gnr 231: Bnr 102 (snr: 1)  
0301 OSLO KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert  
takstmann**

Telefon: 920 34 476  
E-post: [tom@bnanalyse.no](mailto:tom@bnanalyse.no)  
Rolle: Uavhengig takstingeniør

**BNA**  
B N A n a l y s e

AUTORISERT FORETAK  
BNAlyse AS  
**Pb. 127, 1411 KOLBOTN**  
Telefon: 920 34 476  
Organisasjonsnr: 923 191 003

Dato befaring: 13.02.2025  
Utskriftsdato: 17.02.2025  
Dato verdisetting: 14.10.2024  
Oppdrag nr: 20231239



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Forretningsbygning	9
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	12
4.4	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	14
5.4	Kontantstrømsanalyse	15
5.5	Følsomhetsanalyse	18

Vedlegg:

Grunnbokutskrift  
Risikoreport

## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	<p>Eiendommen består av næringslokaler i 1. etasje med adkomst fra bakkeplan.</p> <p>Samlet sett fremstår eiendommen som funksjonell for næringsformål. Kostnader til oppgradering/vedlikehold må påregnes.</p>
<b>Kunde:</b>	<p>Advokatfirmaet SGB Parkveien 53, 0256 OSLO. Tlf. 22 54 20 90</p>
<b>Formål med taksten:</b>	<p>Rekvirenten har bedt om å få vurdert lokalets markedsverdi.</p>
<b>Egne forutsetninger:</b>	<p>Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.</p> <p>Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt/vurdert for takstmannen, med mindre det er angitt.</p> <p>Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse gjennom Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være fullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.</p> <p>Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.</p> <p>Verditaksten er utført iht. NTs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Kun deler av lokalet var tilgjengelig for befaring den 13.02.2025. 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.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p> <p>Alle arealer er hentet fra tegninger.</p> <p>Reisetider og avstander er hentet fra Google maps.</p> <p>Utleiepriser er basert på snittpriser for sammenlignbare områder og normalt gjennomsnittlig ledighet.</p> <p>Oppdraget er et tvangssalg og selgerinformasjon er begrenset.</p>
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 8 400 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	14.10.2024
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Tom Gunnar Olsen</b> <p>Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a>.</p>

KOLBOTN, 17.02.2025



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Daglig leder/Takstmann MNT/Partner

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	02.10.2024		Innhentet	
Tegninger	01.02.1932		Innhentet	
Ekspidjonsdokument	26.04.1989		Innhentet	
Risikorapport	02.10.2024		Innhentet	
Norges Eiendommer	02.10.2024		Innhentet	
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Innhentet	
Forretningsfører	12.09.2024		Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	<p>Beliggenhet: Næringslokale/bolig beliggende mellom Tøyen og Carl Berners plass med adkomst fra Eiriks gate. Næringslokalet har adkomst direkte fra gate samt i bakgården. Kort vei til "handlegater" blandt annet på Grunerløkka med mangeartede forretninger, kafeer, restauranter, servicetilbud og kommunikasjon. Kort vei til bussholdeplass, bytrikk, T-bane og og Tøyen togstasjon. Ola narr, Tøyenbadet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum og botanisk hage ligger i området. Tøyen senteret med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon ligger i nærheten. Parkering i offentlig gate i henhold til gjeldende bestemmelser.</p> <p>Tomten: Eiendommen er opparbeidet med fast dekke og singel i bakgård.</p>
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	<p>Verdigrunlaget skal fastsettes med bakgrunn i eiendommens objektive salgsverdi, dvs. eiendommen antatte markedsverdi i et fritt marked. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.</p>
<b>Kunde:</b>	<p>Advokatfirmaet SGB Parkveien 53, 0256 OSLO. Tlf. 22 54 20 90</p>
<b>Formålet med oppdraget</b>	<p>Formålet med oppdraget er å få vurdert lokalets markedsverdi slik det fremsto på befaringstidspunktet.</p>

### Takstmannens status og erfaring

BNAlyse AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringsseiendommer for privat og offentlige sektor i Oslo og Viken.

Undertegnede har utdannelse fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavståelser, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingsseiendommer og større bolig- og næringsseiendommer.

### Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 20.08.2024

Torolv Sundfør. Advokat.

Sajjad Hussain. Eier.

Befaringsdato: 20.08.2024

Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. Tlf. 920 34 476

Befaringsdato: 13.02.2025

Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstingeniør MNT/Partner.

### Unntakelser ved inspeksjon

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at seksjonen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på.

Kun deler av lokalet var tilgjengelig og ble besiktiget på befaringen avholdt den 13.02.2025, dette avviker fra takstmannens retningslinjer.

Seksjoneringsbegjæringen er ikke fremvist for takstmannen, arealene er derfor angitt i forhold til påvist areal uten at takstmannen har sjekket dette opp mot seksjoneringsbegjæringen.

### Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Adkomst</b>	Lokalet har adkomst direkte fra gate samt adkomst fra bakgården
<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
<b>Regulering</b>	<p>S-2255 Saken gjelder Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.</p> <p>Sakstype Eldre reguleringsplan</p> <p>Vedtaksdato 1977-07-28</p> <p>Vedtatt/behandlet av Miljøverndepartementet</p> <p>Loverk BL 1965</p> <p>Høydereferanse OSLO LOKAL</p> <p>Vertikalnivå På bakkenivå</p> <p>Merknader Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.</p> <p>8784 Saken gjelder Mindre vesentlig endring i reguleringsplan for Gunhilds gate m.fl., - gatetun</p> <p>Sakstype Oppfølgingsplan</p> <p>Vedtaksdato 1984-02-23</p> <p>Vedtatt/behandlet av Bygningsrådet</p> <p>Loverk BL 1965</p>

<b>Kommuneplan</b>	KDP-17 Saken gjelder Kommunedelplan for torg og møteplasser.  Sakstype Kommunedelplan  Vedtaksdato 2009-04-22  Vedtatt/behandlet av Bystyret, egengodkjenning  Lovverk PBL 1985
<b>Annet</b>	Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 231 Bnr: 102 Seksjon: 1
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	424,2 m <sup>2</sup> Arealkilde: Beregnet areal i følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 313/1389
<b>Andel fellesgjeld:</b>	496 429
<b>Hjemmelshaver:</b>	HUSSAIN SAJJAD
<b>Adresse:</b>	Eiriks gate 7A, 0650 Oslo

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Eiendommen er bebygd med kvartalsmessig bebyggelse med forretninger og boliger.
<b>Tomtens beskaffenhet</b>	Eiendommen er flat og er opparbeidet med fast dekke og singel
<b>Tomtens form</b>	Tomen er firkantet
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Såle på ukjent grunn for meg, se vedlagt risikoanalyse for eiendommen.
<b>Miljø og forurensning</b>	Se vedlagt risikoreport for eiendommen.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Utbygging, år</b>	Mange av bygningene i området stammer fra slutten av 1800-tallet og tidlig på 1900-tallet, med flere klassiske bygårder som er blitt renoveret og oppgradert de siste årene. Mange av bygningene i gaten reflekterer den arkitektoniske stilen fra denne perioden.
<b>Områdene rundt</b>	<p>Eiendommen Eiriks gate 7 ligger i bydelen Tøyen. Nabolaget er kjent for sin mangfoldige befolkning, noe som reflekteres i det brede spekteret av kulturelle tilbud, spisesteder og butikker.</p> <p>Nord for eiendommen finner man Tøyenparken, en av Oslos største parker, som tilbyr store grøntarealer, lekeplasser og arrangementer som Øyafestivalen. Rett ved siden av parken ligger Botanisk hage, en botanisk perle som er populær blant både turister og lokalbefolkning. Her kan man nyte en rolig atmosfære og oppleve en rekke plantearter fra hele verden. Tøyenbadet, et av byens største svømmeanlegg, ligger også i nærheten og er en viktig ressurs for området. Det er kort vei til Tøyen Torg. Torget har utviklet seg til et sosialt knutepunkt.</p> <p>Øst for eiendommen ligger flere boligområder med en blanding av eldre bygårder og moderne</p>

boligblokker. Området er barnevennlig med flere skoler og barnehager, og det er godt utviklede gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å bevege seg rundt.

Vest for eiendommen finner man Grønland, som er kjent for sitt pulserende liv og yrende folkeliv. Her er det et rikt utvalg av etniske matvarebutikker, restauranter, og markeder. Grønland er også kjent for sitt brede spekter av kulturelle aktiviteter og tilbud, inkludert konsertscener, gallerier, og utesteder.

## Transport og kommunikasjon

Eiendommen har en beliggenhet med svært gode transport- og kommunikasjonsmuligheter. Området er godt tilknyttet det øvrige Oslo gjennom et effektivt nettverk av kollektivtransport, og det er også lett tilgjengelig for bil- og sykkeltrafikk.

### Kollektivtransport

Tøyen T-banestasjon ligger bare noen få minutters gange fra eiendommen. Denne stasjonen betjenes av linjene 1, 2, 3 og 4, som gir hyppige avganger og rask forbindelse til Oslo sentrum og andre byområder. Reisetiden til sentrum er omtrent 5-10 minutter med T-banen, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere.

I tillegg til T-banen, er det flere busslinjer som stopper i nærheten av Eiriks gate. Disse bussene gir direkte forbindelse til flere deler av byen, inkludert busser som går til sentrale områder som Grünerløkka, Gamlebyen, og Bislett. Trikken er også lett tilgjengelig, med nærmeste holdeplass i nærheten av Tøyenparken.

### Bil og parkering

Området rundt Eiriks gate er godt tilrettelagt for biltrafikk med enkel adkomst til hovedveinettet i Oslo. Ring 2 (Store Ringvei) går i nærheten, noe som gir rask tilgang til både indre og ytre deler av byen, samt tilkobling til E6 og andre hovedveier ut av byen.

Parkering i området kan være begrenset, særlig på gateplan, men det finnes flere parkeringshus og private parkeringsplasser i nærheten som kan leies. Det er også et økende fokus på elbilinfrastruktur, med flere ladestasjoner i området.

### Sykkel og gange

For syklister er området godt tilrettelagt med flere sykkelfelt og sykkelveier som gjør det trygt og enkelt å sykle til og fra Eiriks gate 7. Det finnes også flere bysykkelstasjoner i nærheten, noe som gir enkel tilgang til sykkeltransport for både beboere og besøkende. Området er også gangvennlig, med brede fortau og grønne gangstier, spesielt rundt Tøyenparken og Botanisk hage.

### Langdistansereiser

Når det gjelder lengre reiser, er Oslo S, hovedstadens sentralstasjon, bare en kort T-banetur unna. Herfra har man tilgang til nasjonale og internasjonale toglinjer, samt Flytoget som tar deg direkte til Oslo Lufthavn Gardermoen.



## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Forretningsbygning

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1899 Kilde: I følge Norges Eiendommer.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	245	225	1 butikklokale med bakrom. 1 butikklokale med bakrom og wc
Kjeller			1 bod på ca 12 kvm med takhøyde på ca 1,97m 1 bod på ca 9 kvm med takhøyde på ca 1,79m 1 bod på ca 10 kvm med takhøyde på 1,75m.  Bodene ble påvist av eier og er ikke blitt påvist eller verifisert av styret/forretningsfører utover at det er bekreftet at det tilhører bod til seksjonen..
Sum bygning:	245	225	

#### Kommentar areal

Arealet er omtrentlig og er oppmålt fra tegning med enkelte kontrollmål på stedet.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Grunn og fundamenter, generelt  
Såle på ukjent grunn for takstmannen.

Gulv på grunn  
Støpt dekke på kult.

Vegger mot grunn  
Grunnmur i naturstein/tegl

Frittstående dekker  
Etasjeskillerer i trebjelkelag.

Yttervegger  
Yttervegger i mur som er pusset utvendig. Det er trekninger og ornamenter på fasade mot gate.

Takkonstruksjoner  
Saltak. Antatt tekket med plater.

Vinduer  
Vinduer med karm og ramme i tre/aluminium.

Ytterdør mot gate i aluminium.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt  
Innvendige vegger i mur samt bindingsverk kledd med plater

Overflater på innvendige gulv  
Fliser og belegg

Overflater på innvendige vegger  
Malte plater/puss

Overflater på innvendig himling

Matrikkel: Gnr 231: Bnr 102 (snr: 1)  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Eiriks gate 7A, 0650 OSLO

BNAlyse AS  
Pb. 127, 1411 KOLBOTN  
Telefon: 920 34 476



Malt plater/puss samt senket himling med plater.

Trapper og ramper  
Flislagt trapp

Kjøkkeninnredning  
Minikjøkken. Bruksslitasje ble registrert.

Utstyr for sanitærinstallasjoner  
Enkel standard på sanitærutstyret.

360 Luftbehandling, generelt  
Mekanisk ventilasjonsanlegg, anlegget ble ikke påvist - funksjon ikke kontrollert

Elkraft, generelt  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Elvarme, generelt  
Ingen

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

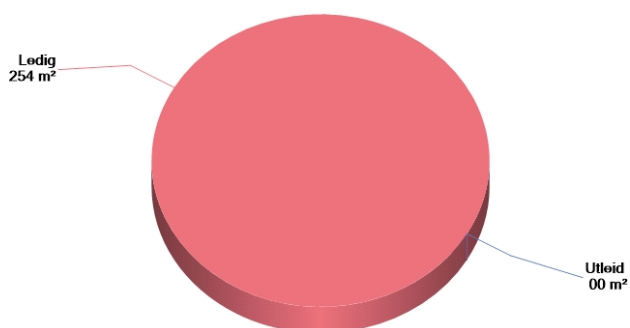
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
-Fellesutgifter											
Ledig	0,1	12 stk						5 000	60 000	11/2024	100
-Forretningslokale											
Ledig	1	194 m <sup>2</sup>						3 200	620 800	11/2024	100
Ledig	1	48 m <sup>2</sup>						3 200	153 600	11/2024	100
-Lager/verksted											
Ledig	0	12 m <sup>2</sup>						1 500	18 000	11/2024	100
Sum:									852 400		
<b>Total:</b>									<b>852 400</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

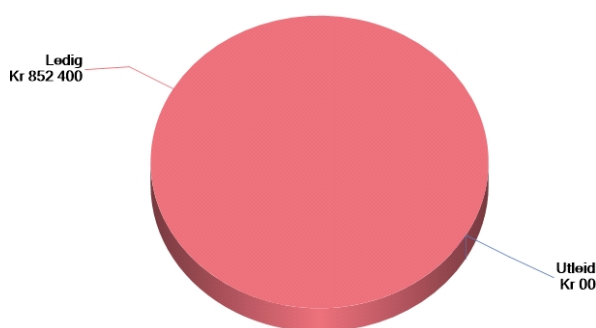
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
-Ledig											
Ledig	0,1	12 stk						5 000	60 000	11/2024	100
Ledig	1	194 m <sup>2</sup>						3 200	620 800	11/2024	100
Ledig	0	12 m <sup>2</sup>						1 500	18 000	11/2024	100
Ledig	1	48 m <sup>2</sup>						3 200	153 600	11/2024	100
Sum:									852 400		
<b>Total:</b>									<b>852 400</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	Forretninger på bakkeplan, særlig i områder med høy fottrafikk som Tøyen, har sett en stabil etterspørsel, selv om konkurransen fra netthandel og endrede forbrukervaner har medført at enkelte segmenter, som detaljhandel, møter utfordringer. Restauranter, kafeer, og tjenesteytende næringer, som frisører og helseklinikker, fortsetter å se stabil etterspørsel, spesielt i sentrale og urbane områder.
<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	For forretningslokaler på bakkeplan, spesielt i områder med høy fottrafikk som nær Tøyen Torg, kan leieprisene være høyere, ofte fra 3 000 til 5 000 kroner per kvadratmeter per år. Dette gjelder særlig lokaler som er attraktive for serveringssteder, butikker, eller tjenester som frisører og klinikker, hvor beliggenhet og synlighet er kritisk.
<b>Salgspriser</b>	Forretningseiendommer på bakkeplan, som butikker og serveringssteder, kan ha høyere salgspriser på grunn av deres eksponering og fottrafikk. Priser for slike eiendommer kan variere fra NOK 30 000 til 70 000 per kvadratmeter, eller enda høyere i spesielt attraktive deler av Tøyen.
<b>Tidligere takster</b>	Ingen tidligere takster er fremvist for meg for denne seksjonen.
<b>Markedsutsikter</b>	Forretningseiendommer på bakkeplan, spesielt i bysentrum, vil sannsynligvis oppleve variabel etterspørsel. Mens enkelte segmenter som serveringssteder og tjenester forventes å ha stabil eller økende etterspørsel, står tradisjonelle detaljhandelsaktører overfor utfordringer fra netthandel. Fremover vil leietakere i denne sektoren sannsynligvis fokusere på opplevelsesbaserte konsepter og tilpasning til endrede forbrukertrender.
<b>Kommentarer til leiekontrakter</b>	Det er ikke fremlagt leiekontrakt for meg på dette lokalet. Det er derfor lagt til grunn at lokalene ikke er utleid i vurderingen.
<b>Kommentarer til fellesutgifter</b>	Totalt fellesutgifter september måned i følge opplysninger gitt av forretningsfører: 9 583  Næringseksjonen er ansvarlig for renter og avdrag på lån 12135654998 i sin helhet (kr 496 429,). Det avregnes årlig i følge opplysninger gitt av forretningsfører.

## 4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

<b>Beskrivelse</b>	Området rundt Eiriks gate7 som ligger på Tøyen i Oslo, er preget av en mangfoldig og dynamisk befolkningssammensetning. Tøyen er en bydel med høy grad av kulturelt mangfold, med innbyggere fra ulike etniske bakgrunner og nasjonaliteter. Dette gjenspeiles i det varierte utvalget av butikker, restauranter og kulturelle tilbud som finnes i området.
--------------------	---

## 4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Forretningslokale				194	3 200	620 800
Forretningslokale				48	3 200	153 600
Lager/verksted				12	1 500	18 000
<b>Sum</b>				<b>254</b>		<b>792 400</b>
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Fellesutgifter				12	5 000	60 000
<b>Sum</b>			<b>0</b>			<b>60 000</b>
<b>Total</b>						<b>852 400</b>

Matrikkel: Gnr 231: Bnr 102 (snr: 1)  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Eiriks gate 7A, 0650 OSLO

BNAnalyse AS  
Pb. 127, 1411 KOLBOTN  
Telefon: 920 34 476



## Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		<b>852 400</b>
Tap ved ledighet, 6%		51 144
Normale eierkostnader, årlig		
Felleskostnader	114 996	
Administrasjonskostnader	20 000	134 996
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		<b>666 260</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **424,2 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **424,2 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

Verdi tomt:

### 5.2 Teknisk verdi

#### Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 9 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 800 000

**Sum teknisk verdi – Forretningsbygning 5 200 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 5 200 000**

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet m.m. Risikoen vurderes som moderat, ettersom området har gode utsikter for videre positiv utvikling.

Markedsrisiko er vurdert som lav til moderat. Stabil rente og lite nybygging reduserer risikoen for eiendommen. Næringsmarkedet har fortsatt noe høyere risiko, men området rundt Tøyen opprettholder sin attraktivitet.

Eiendom-/kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Byggets alder, normale vedlikehold og standard gjør at risikoen for funksjonell foreldelse eller verdifall er moderat.

Norges Bank har flere ganger i år økt renten med bakgrunn i høy inflasjon og signalisert at renten mest sannsynlig vil flater ut for deretter å reduseres.

## Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,30 %</b>
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	1,30 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,10 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>6,20 %</b>

## Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	666 260
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 666 260 ) når realrenten er 6,20%	10 746 129
Korreksjon: Oppgradering fav eier or å oppnå angitt leienivå	-2 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 746 129
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>8 750 000</b>

### Kommentar nettokapitalisering:

Det er lagt til grunn en effektiv risikofri rente basert på siste 30 dagers gjennomsnitt av Norges Bank 10 årlige nullkupongrente.

Inflasjonen er satt til 2%, som er målet for Norges Bank over tid. Det operative målet for Norges Bank er en vekst i konsumprisene som over tid er nær 2 prosent. De siste årene har inflasjonen vært betydelig høyere enn dette målet.

Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked.

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

## Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,30 %</b>
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	1,30 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,10 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>6,20 %</b>

## Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Oppgradering for å oppnå angitt leienivå	2024	2 000 000

## Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	134 996 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,20 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	11
Diskontert rente:	8,20 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	6,0 % F.o.m. år: 2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	142 067	22 499	2 000 000		-1 880 433	-1 880 433
2025	869 448	137 696		52 167	679 585	628 082
2026	886 837	140 450		53 210	693 177	592 093
2027	904 574	143 259		54 274	707 040	558 165
2028	922 665	146 124		55 360	721 181	526 181
2029	941 118	149 046		56 467	735 605	496 030
2030	959 941	152 027		57 596	750 317	467 607
2031	979 140	155 068		58 748	765 323	440 813
2032	998 722	158 169		59 923	780 630	415 554
2033	1 018 697	161 333		61 122	796 242	391 742
2034	865 892	137 133		51 954	676 806	307 745
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>2 943 580</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

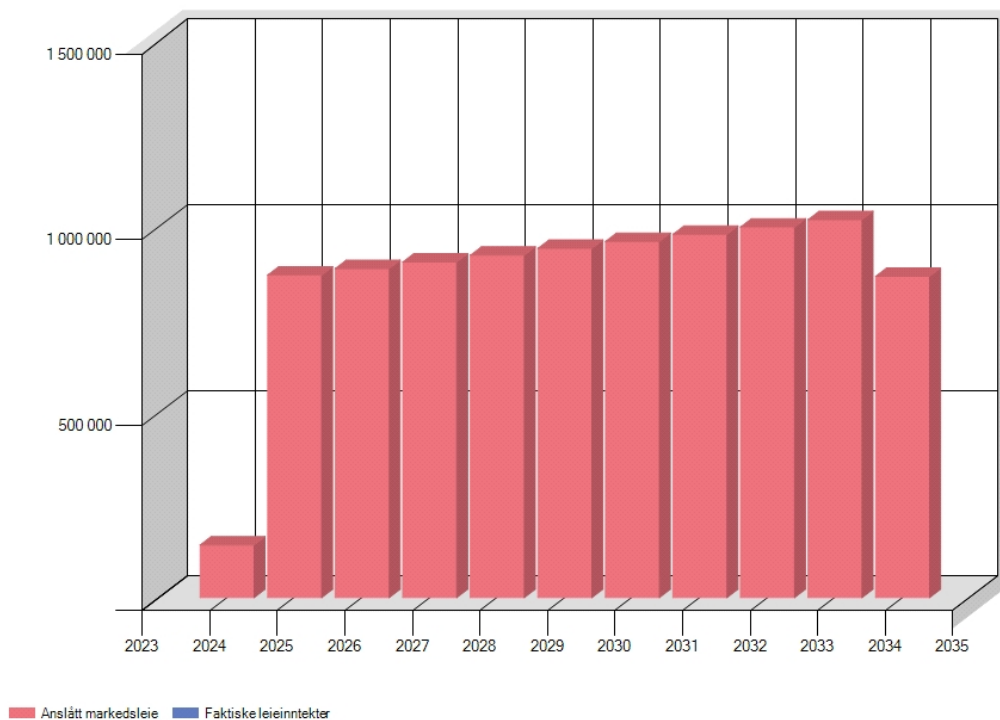
Estimert	Kalkulert
	13 099 471
	<b>5 956 363</b>
<b>2 943 580</b>	<b>8 899 943</b>

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

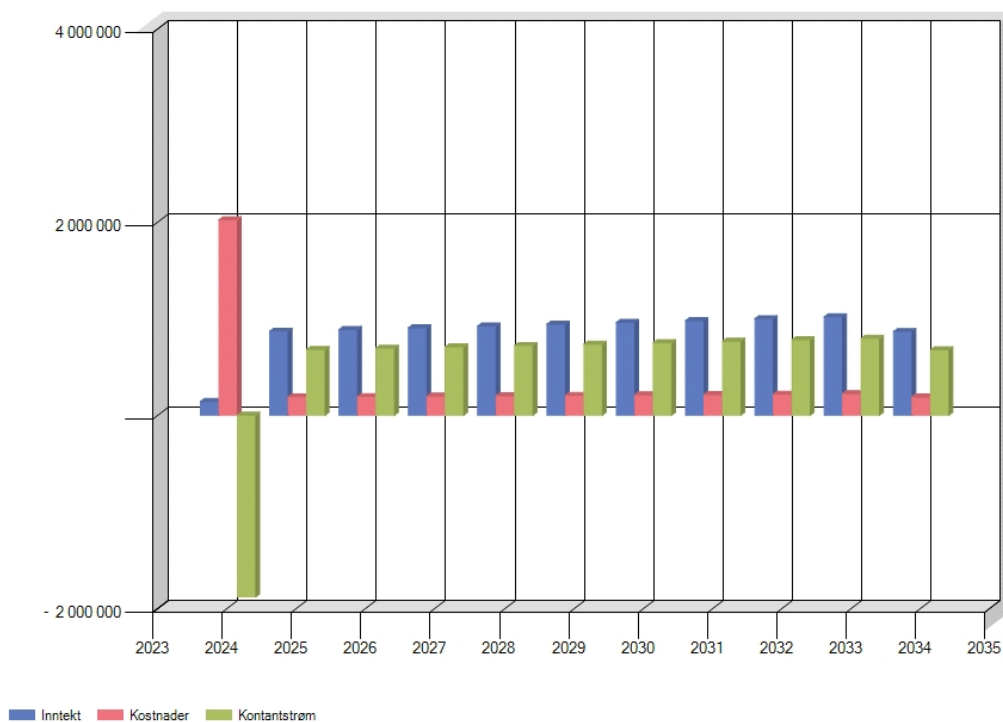
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>2 943 580</b>	<b>8 899 943</b>
--	------------------	------------------



### Leieinntekter og anslått markedsleie

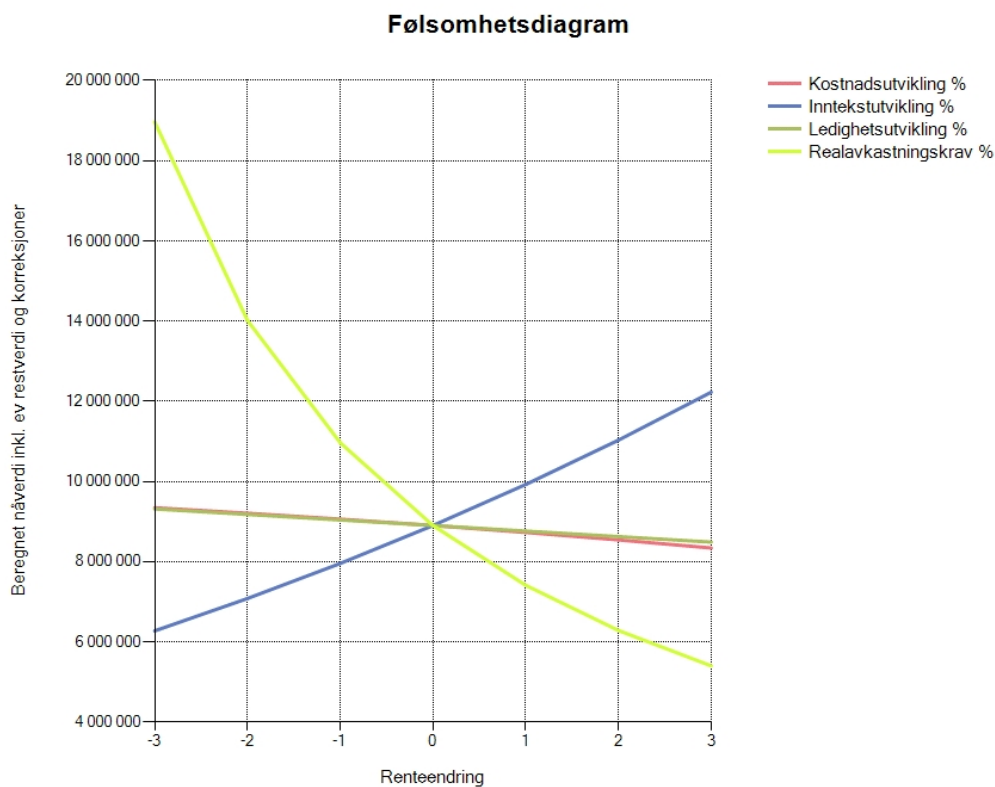


### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse

**Metode:** Denne følsomhetsanalysen tar sikte på å vurdere hvordan ulike nøkkelfaktorer påvirker eiendommens økonomiske ytelse. Følgende variabler er analysert: kostnadsutvikling, inntektsutvikling, ledighetsutvikling og realavkastningskrav. Formålet er å identifisere hvilke av disse faktorene som har størst påvirkning på eiendommens verdi og netto kontantstrøm under forskjellige scenarier. Følsomhetsdiagrammet viser hvordan endringer i disse variablene påvirker eiendommens verdi.



## Ubekreftet grunnboksutskrift

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

### HEFTELSE

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

### GRUNNDATA

1896/900249-1/105  
05.09.1896

**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1992/27561-1/105  
02.06.1992

**SEKSJONERING**  
OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 1  
FORMÅL: Samleseksjon næring  
SAMEIEBRØK: 313/1389  
SNR: 2  
FORMÅL: Samleseksjon bolig  
SAMEIEBRØK: 1076/1389

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



PropCloud

# Risikorapport

Adresse:

0301-231-102-0-0

Eiriks gate 7A, 0650 OSLO

Rapport generert:

2. oktober 2024



## Risikorapport

**108**

Vurderte kartlag

**5**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (5)



Støysone  
tettsteder



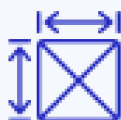
Radon



Kulturminner



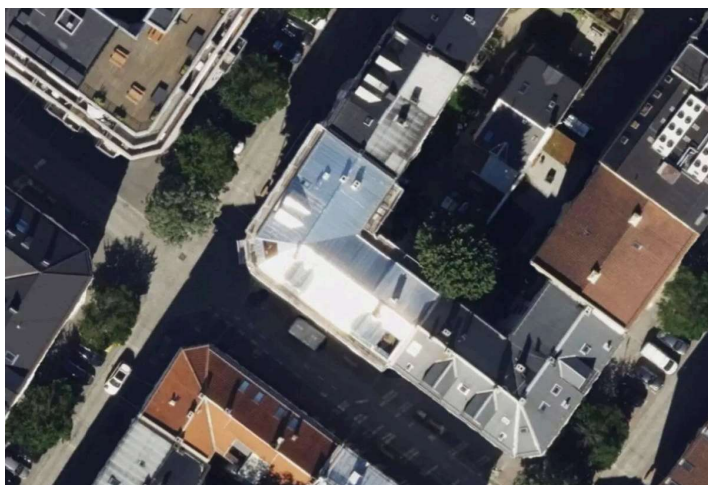
Kulturminner  
bygg



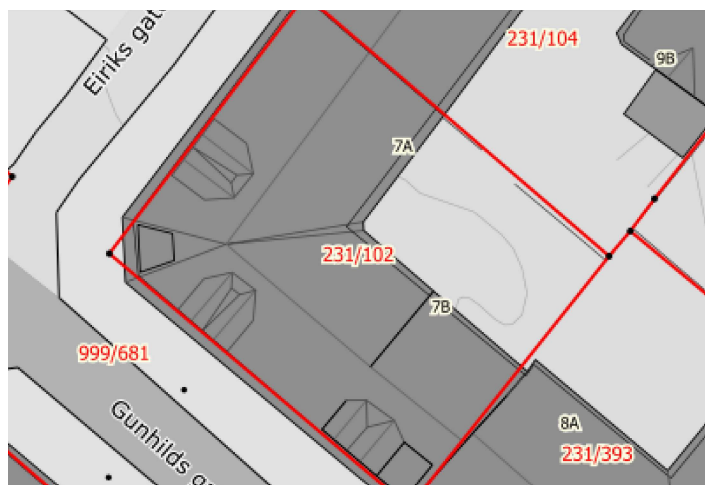
Arealressurskart



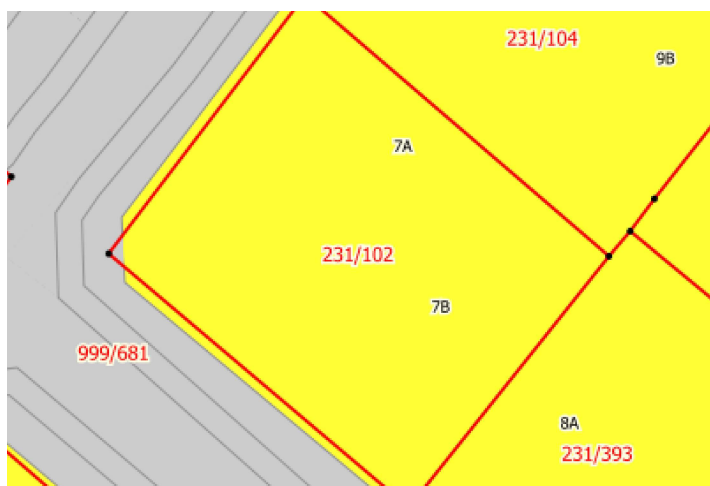
## Kartoversikt



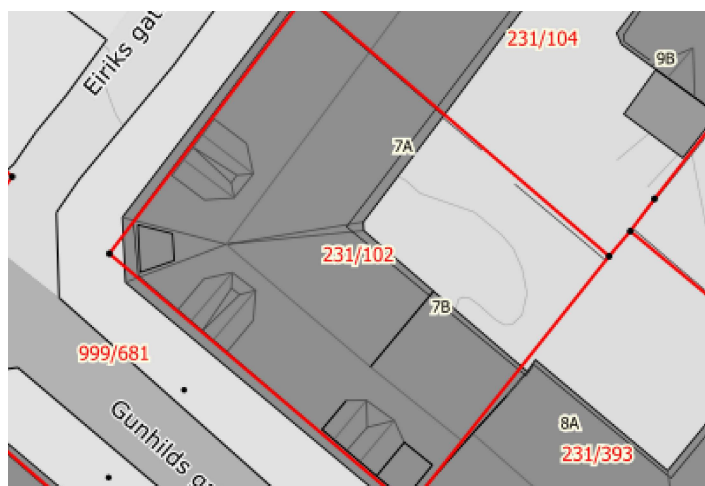
Satellittfoto



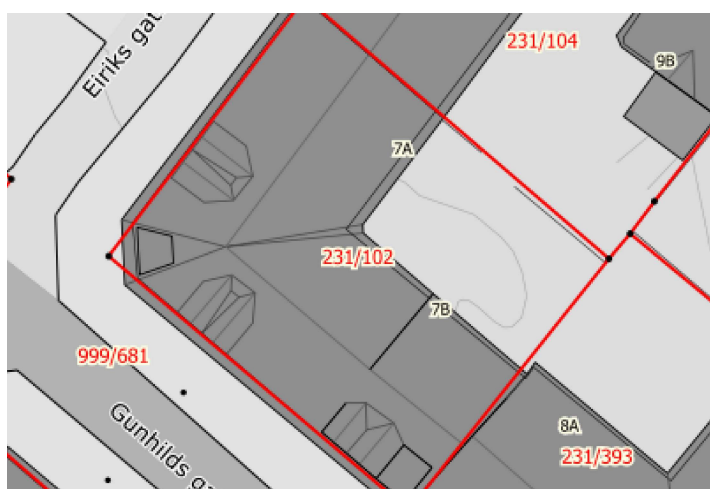
Reguleringsplaner



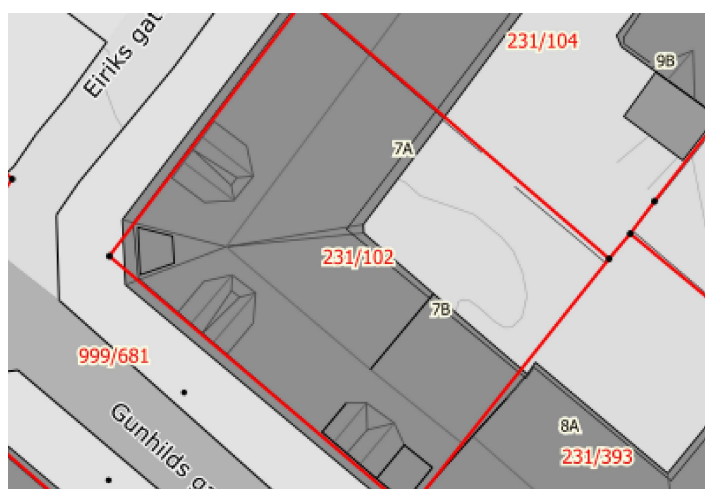
SSB Arealbruk



Vanlig kart



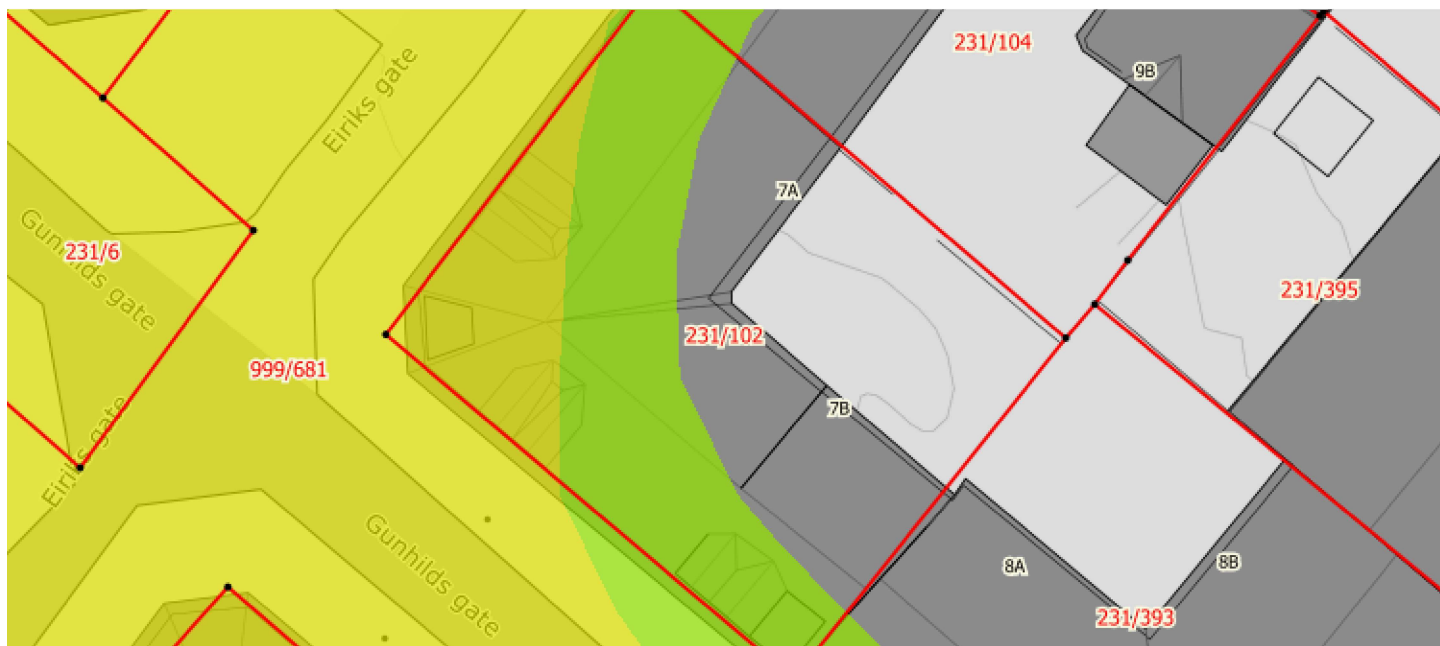
Kommuneplan



Kommunedelplan



## Strategisk støykart veg



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

### Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

### Kjekt å vite

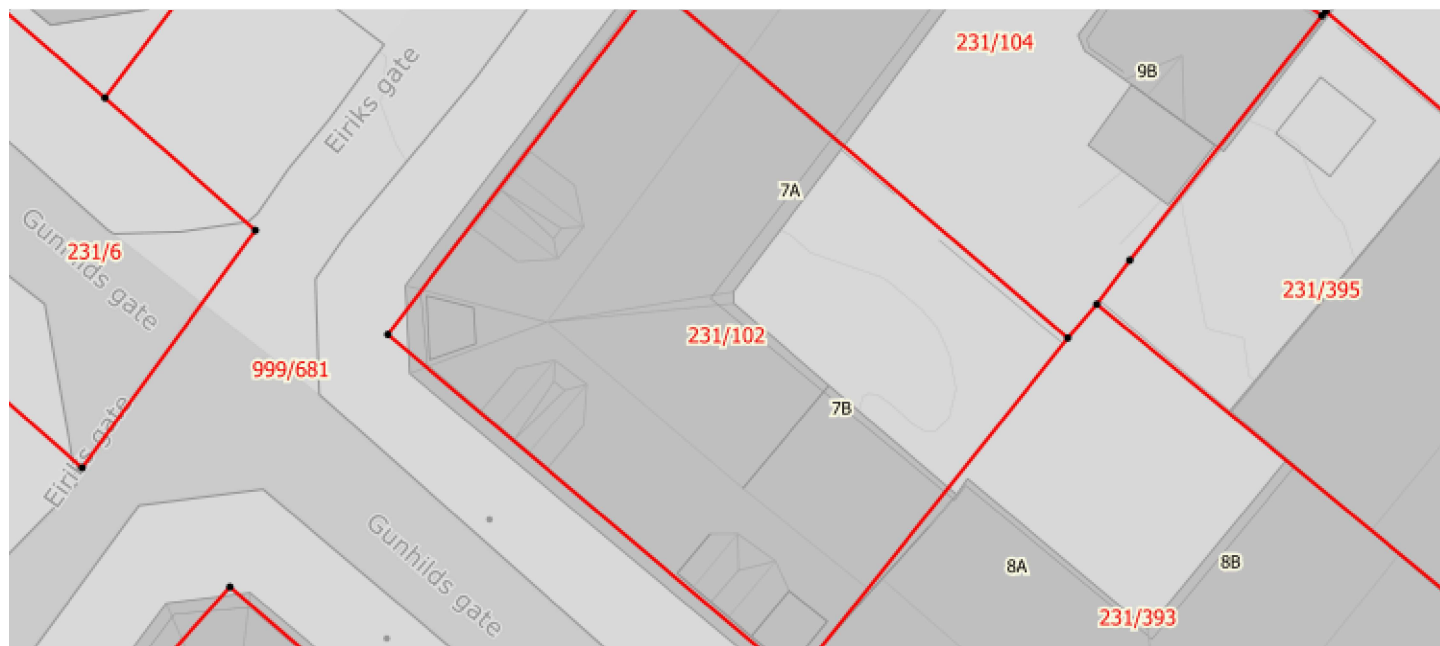
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.



## Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

### Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

### Kjekt å vite

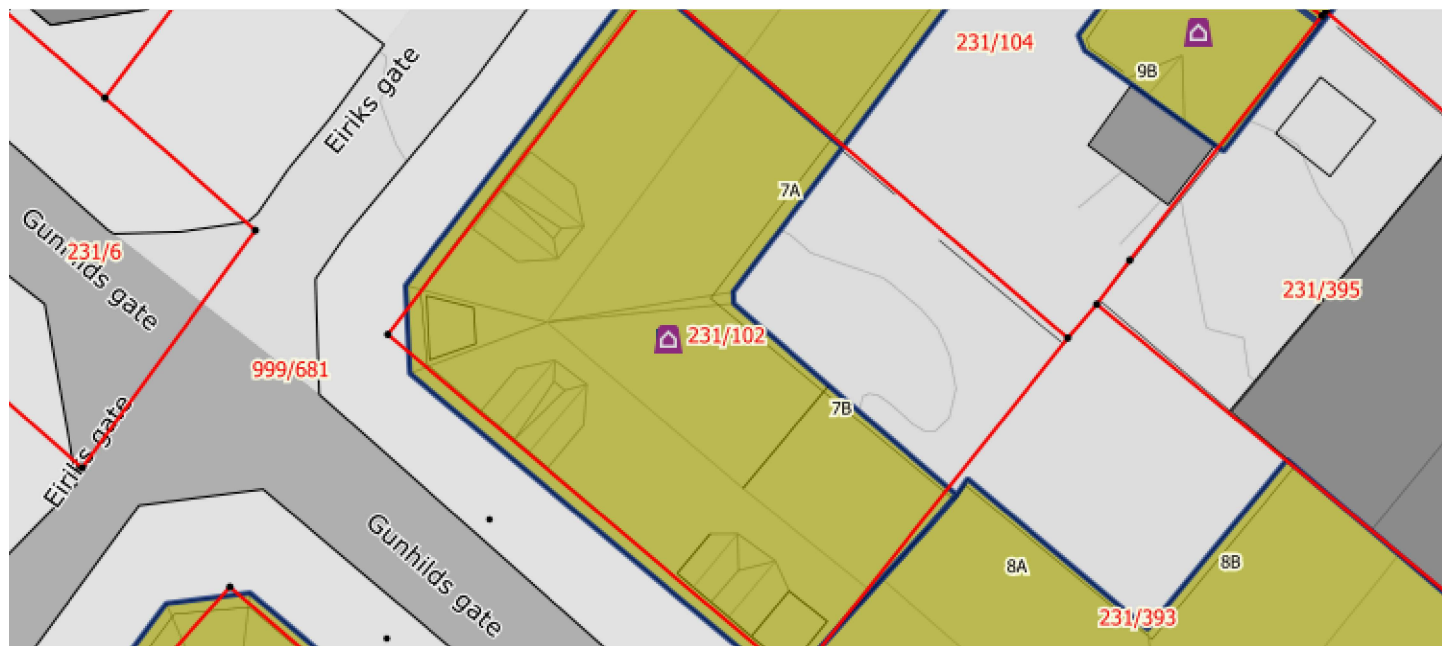
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



## Kulturminner

Riksantikvaren



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

### Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

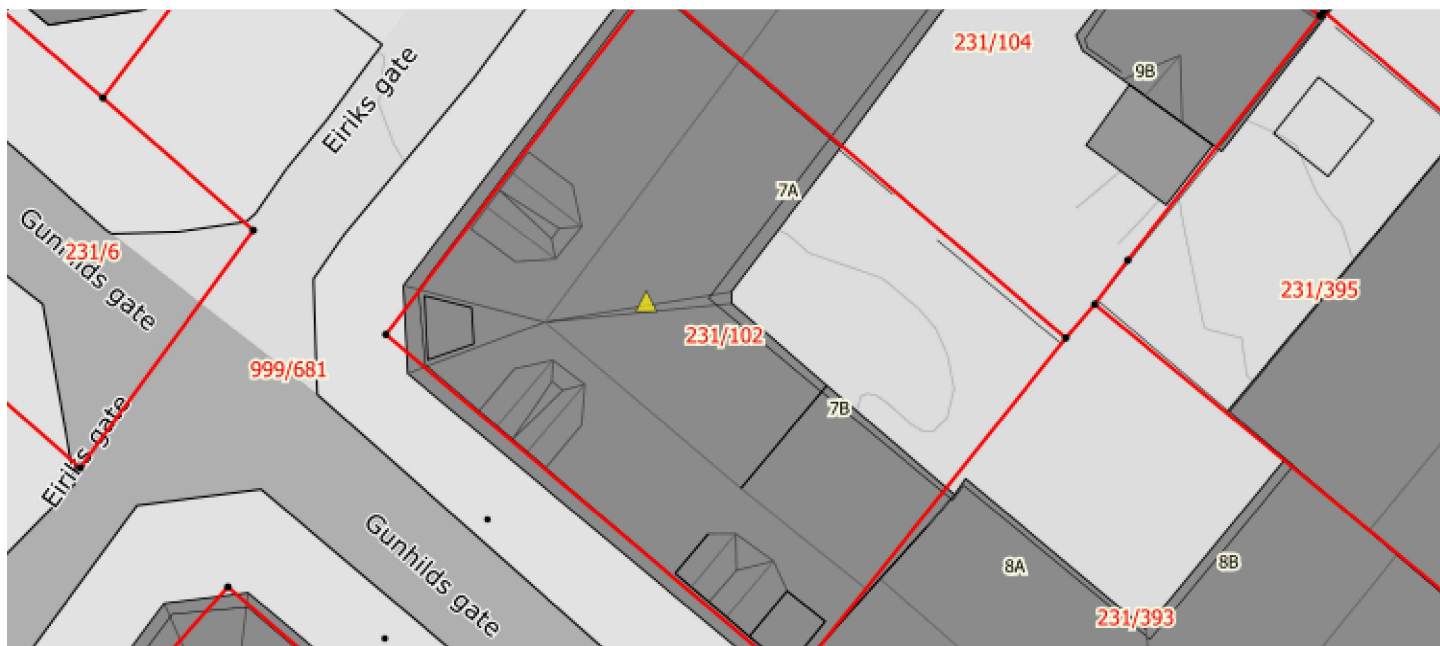
### Kjekt å vite

For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.

## Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt
- ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ Freda bygninger

### Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

### Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

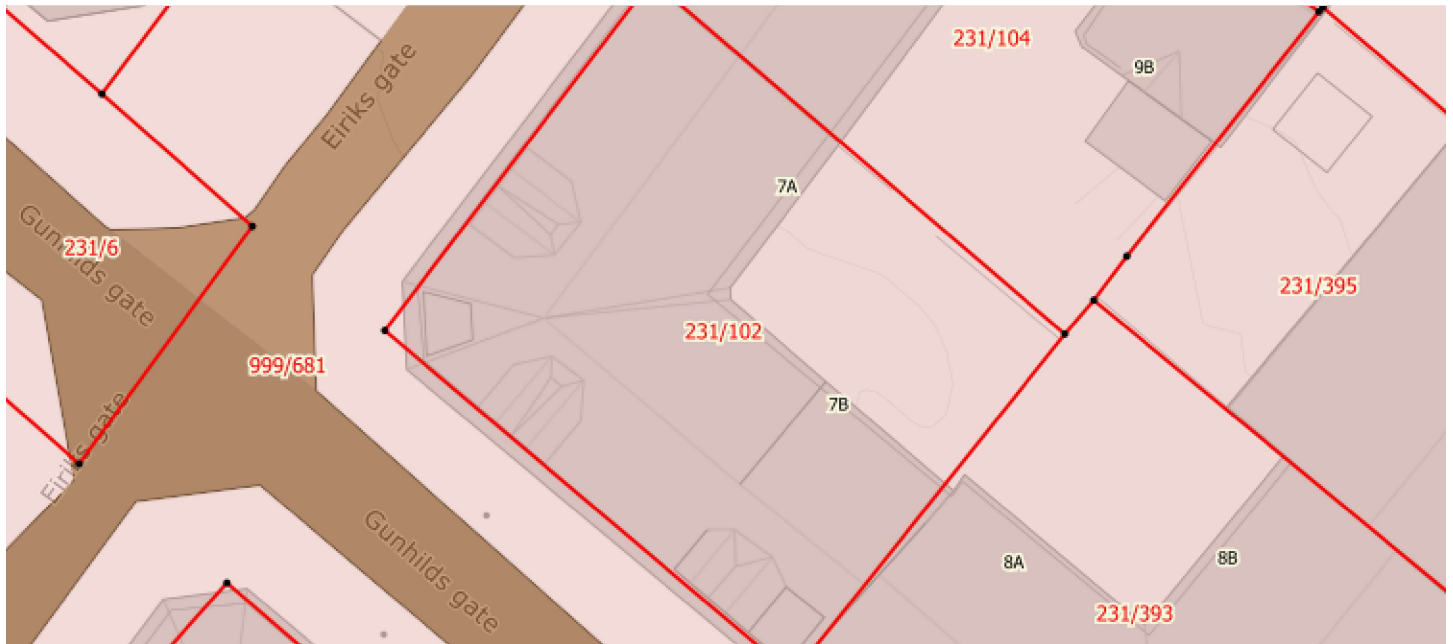
Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



## Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

### Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.