

## **Verdivurdering - råloft**

**Christian Michelsens gate 10, 12 og 14  
og Dælenenggata 11A-E**

Gnr. 227, bnr. 21 m.fl., Oslo kommune

10.05.2019

The logo consists of the letters 'B', 'E', and 'R' in a bold, black, sans-serif font. The letter 'E' is replaced by three horizontal yellow bars of equal length, stacked vertically and centered between the 'B' and 'R'.

**INNHALDSFORTEGNELSE**

<b>1 – SAMMENDRAG</b>	<b>3</b>
1.1 – Takstobjekt	3
1.2 – Mandat	3
1.3 – Nøkkelinformasjon	3
1.4 – Konklusjon	3
<b>2 – INNLEDNING/MANDAT</b>	<b>4</b>
<b>3 – FAKTISKE OPPLYSNINGER</b>	<b>5</b>
<b>4 – VERDIGRUNNLAG</b>	<b>7</b>
4.1 – Premisser	7
4.2 – Metode for verdiberegningen	7
4.3 – Markedsvurdering	7
<b>5 – Vurdering av råloftets markedsverdi</b>	<b>8</b>
Alt. 1 – Verdi ved salg til aksjeeierne	8
5.1 – Utnyttelse	8
5.2 – Salgsverdi av utvidede leiligheter	8
5.3 – Byggekostnader utvidede leiligheter	9
5.4 – Avkastningskrav/Risiko	9
5.5 – Verdiberegning	10
Alt. 2 – Verdi opsjon ved salg til utbygger/investor	10
5.6 – Utnyttelse	10
5.7 – Salgsverdi nye leiligheter	11
5.8 – Byggekostnader nye boenheter	11
5.9 – Avkastningskrav/Risiko	12
5.10 – Verdiberegning	12
<b>6 – KONKLUSJON</b>	<b>13</b>

## 1 – SAMMENDRAG

### 1.1 – Takstobjekt

Christian Michelsens gate 10, 12 og 14 og Dælenenggata 11A-E.  
Gnr. 227, bnr. 21 m.fl., Oslo kommune.

### 1.2 – Mandat

Oppdraget er å beregne markedsverdien av råloftet på eiendommen med gnr. 227, bnr. 21 m.fl., og adresse Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggata 11A-E i Oslo kommune.



### 1.3 – Nøkkelinformasjon

Adresse:	Chr. Michelsens gate 10-14, Dælenenggata 11A-E
Matrikkel:	Gnr. 227, bnr. 21 m.fl., Oslo kommun
Eiendomstype:	Boligeiendom
Hjemmelshaver:	Flere
Totalt tomteareal (m²):	1 317

Regulering:	S-2255 – opphevet
Kommuneplan:	Bebyggelse og anlegg-nåværende
Vurdert maksimal utnyttelse (m² BRA):	435 m²

Eiendommen er sentralt beliggende i et boligområde ved Carl Berners plass (bydel Grünerløkka) i Oslo. Bebyggelsen ligger skjermet til mot en bakgård mot vest, og mot en stor forhage mot øst, omkranset av vestre hjørnegård på Carl Berners plass og Christian Michelens gate 2-16.

Området består i hovedsak av flere bygårder med leiligheter, enkelte med næring i 1. etasje. I umiddelbar nærhet ligger Carl Berner t-banestopp, samt Trondheimsveien med gode buss- og trikkeforbindelser.

Arealet som vurderes i denne rapporten er loftsarealet i Christian Michelsens gate 10, 12 og 14, og Dælenenggata 11 A-E som i dag er flere adskilte brannceller, men er fellesareal for borettslaget. Loftsarealet er i dag innredet med boder og tørkeloft, og det er ikke etablert vinduer i takflatene foruten glasstaket over midtre trapperom.

Eiendommene er avsatt til *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplanen (2015), og tidligere reguleringsplan for eiendommen, S-2555, er i sin helhet opphevet. Eiendommen er oppført på Byantikvarens *gule liste* over bevaringsverdige bygninger.

### 1.4 – Konklusjon

Med bakgrunn i mottatte opplysninger og observasjoner under befaring, ansettes følgende markedsverdi av råloftet for matrikkel gnr./bnr. 221/21 m. fl. i Oslo kommune, ved salg til eierne av de underliggende leilighetene eller til utbygger:

Alt.1 - salg til aksjeeierne:

**Markedsverdi av råloft, gnr./bnr. 227/76 m.fl. 18 900 kr/m²**

Alt. 2 - Salg til utbygger/investor

**Markedsverdi av råloft, gnr./bnr. 227/76 m.fl. 18 400 kr/m²**

På grunn av stadige endringer i markedsforholdene, ulike vurderinger av verdiparametere og stor grad av sensitivitet i beregningene er det vanskelig å anslå en eksakt verdi for denne type objekt. Basert på vår erfaring anser vi derfor at råloftets normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på ± 10 % av konkludert verdi.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt tilgjengelig dokumentasjon slik god skikk tilsier.

## 2 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: I forbindelse med planlagt utskifting av taket i Christian Michelsens gate 10-14 i 2020, ønsker aksjelaget å undersøke muligheten for å selge råloftet til aksjeeierne i øverste etasje, eller til utbyggere/investorer.

Marianne Stave har på vegne av Ringgatens Byggeselskap II AS anmodet BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS om å beregne verdien av råloftet henført til gnr. 227, bnr. 21 m. fl., med adresse Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggata 11A-E, i Oslo kommune, heretter også omtalt som "eiendommen".

Verdien beregnes i hovedsak på grunnlag av at loftsarealet innlemmes i leilighetene i etasjen under. Det er avslutningsvis også beregnet verdi av opsjon på salg til utbygger ved etablering av selvstendige boenheter. Det legges her til grunn en opsjon om kjøp ved godkjenning av dispensasjon fra TEK17 om krav til heis.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderingsstandarder (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.

Andre forutsetninger/opplysninger: Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt.

Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at...

- ... det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- ... eiendommen er fri for forurensede masser.
- ... eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- ... mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner/funn, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnet, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.

### 3 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse: Råloftet i Dælenenggata 11 er i forbindelse med verdivurderingen besiktiget 03.05.2019, og lagt til grunn for videre vurdering.

Dokumenter: Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:  
- Plantegninger

I tillegg er det innhentet informasjon fra grunnboken/Eiendomsdata samt Plan- og bygningsetatens elektroniske byggesaksarkiv "saksinnsyn".

Registerbetegnelse: Gnr. 227, bnr. 21 m.fl., Oslo kommune.

Hjemmelshaver: Ringgaten Byggeselskap II AS

Tomteareal: I henhold til Statens kartverk har tomten et areal på 1 317,2 m<sup>2</sup>.

Beliggenhet: Eiendommen er beliggende i et etablert og attraktivt boligområde ved Carl Berners plass i bydel Grünerløkka, med kort avstand til t-bane, buss og trikk. Området består i hovedsak av boligblokkbebyggelse fra 30-tallet.

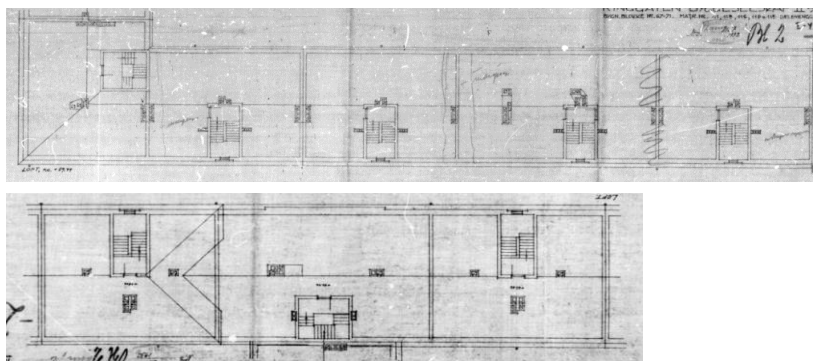
På eiendommen er det opparbeidet fine uteoppholdsarealer med grønne plener og beplantning.



Beskrivelse: Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggata 11A-E består av en boligblokk over fire etasjer pluss kjeller og loft. Det er ikke etablert parkering på eiendommene, men gateparkering langs Dælenenggata og Fjellgata.

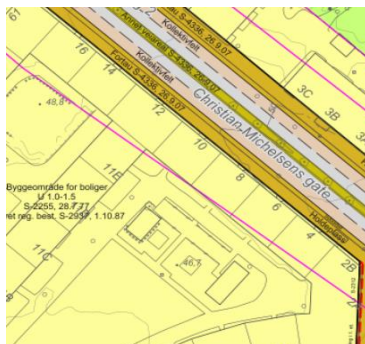
Loftene er bygd som tørkeloft, med luftet tak med sperrekonstruksjon i treverk og antatt bjelkelag som etasjeskiller isolert med stubbloftsleire.

Projisert BRA for målbart gulvareal på loftet er ved stikkmål på stedet og bruk av tilgjengelig plantegning funnet til å være ca. 485 m<sup>2</sup>, fratrukket areal fra trappeløp og skorsteiner/rørgjennomføringer.



**Regulering:**

Eiendommen er tidligere regulert til underformål *byggeområde for boliger* gjennom reguleringsplan S-2555, vedtatt 28.7.1977. Planen er i sin helhet opphevet, og det vises til gjeldende kommuneplan.



**Kommuneplan:**

Eiendommen er avsatt til *bebyggelse og anlegg, nåværende* gjennom i kommuneplanen for Oslo (2015) og plassert i hensynssone H190\_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen. Etter Oslo kommunes plankart er deler av takflaten mot Christian Michelsens gate beliggende i rød og gul støvsone, mens store deler av takflaten som vender mot ytter- og innerhagen ligger i hvit sone.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige eiendommer.

**Dagens bruk og utnyttelse:**

Loftsarealet er i dag benyttet som fellesareal for beboerne, og har flere boder for oppbevaring. Av hva BER leser av kommuneplanen er det ikke p.t. planmessige bestemmelser som begrenser bruken av loftsarealet til bolig.

Projisert BRA for målbart gulvareal på loftet er ved stikkmål på stedet og bruk av tilgjengelig plantegning funnet til å være ca. 485 m<sup>2</sup> for Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggata 11 A-E.

## 4 – VERDIGRUNNLAG

### 4.1 – Premisser

Oppdraget er – som tidligere nevnt – å beregne markedsverdien av råloftet i Christian Michelsens gate 10,12 og 14, samt Dælenenggata 11A-E i Oslo med matrikkel gnr. 227/21-23. BER har i verdivurderingen forutsatt følgende:

- En større del av det samlede loftsarealet selges samlet, slik at store utbyggingskostnader, f. eks. knyttet til takarbeider, brannskiller herunder etasjeskiller fordeles over et stort areal.
- Loftsareal selges til eierne av leilighetene under, eller samlet til en utbygger.
- Nytt fellesareal/gangareal blir tilnærmet likt ved både innlemming av underliggende leiligheter, og ved etablering av nye leiligheter, mao. samme salgbare areal (S-BRA).
- Kostnad ved eventuell flytting av boder blir påkostet der hvor kjøper er hhv. aksjeeier/utbygger.
- Det er tilstrekkelig bodareal i borettslaget for øvrig.
- Krav til brann sikkerhet og rømning kan oppfylles uten uforholdsmessige kostnader.

### 4.2 – Metode for verdiberegningen

Det er benyttet en forenklet tomteprisbelastningsmetode for vurdering av råloftets verdi. Dette er i hovedsak en av de vanligste metodene for vurdering av tomteverdier. Fordi tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum, vurderes metoden å være god også for vurdering av verdien av råloftet. Verdien av loftet bestemmes på bakgrunn av mulig utnyttelse av eksisterende loftsareal.

I beregningen av loftets verdi for innlemming av arealet til leilighetene under, er det lagt til grunn boligsalgsstatistikk for leiligheter med samme postnummer. Det er benyttet snittpris per kvadratmeter fra salg av nye 60-90 kvadratmetersleiligheter i området som mål på verdibidraget fra arealene ved salg av leilighetene. Til grunnlag for verdiberegningen ligger derfor anslått areal i BRA, oppmålt ved stikkmål på plass og ved bruk av tilgjengelig tegningsgrunnlag. Det ble på berfaringsdagen tatt mål i Dælenenggata 11. Det er lagt til grunn at måleverdig areal har samme avstand til ytterveggene i Christian Michelsens gate 10-14. Vi har ikke anslått arealfordeling på leilighetene i etasjen under, men forutsetter at arealene blir tilstrekkelig store, slik at byggekostnader per kvadratmeter blir tilnærmet lik for hver seksjon. Vi har antatt at 10% av målbart areal går med til gangareal og brannvegger.

Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet.

Det er god statistikk for både salgspriser, avkastningskrav og byggekostnader for denne type eiendom i Oslo, og vi har derfor beregnet verdien av utviklingspotensialet kun ved bruk av forenklet tomteprisbelastningsmetode.

### 4.3 – Markedsvurdering

Norges økonomi viser god vekst, og det er ventet rentehevinger i 2019. Samtidig har det dog vært relativt lav lønnsvekst i Norge de seneste årene. Det er fremdeles flere forhold som påvirker risikobildet for investering i egen bolig og som kan medføre nedgang i boligprisene de nærmeste årene. Først og fremst gjelder det den økonomiske situasjonen i Norge og verden forøvrig, med lavere økonomisk vekst og en fortsatt relativt høy arbeidsledighet. I motsatt retning påvirker imidlertid forventninger om fortsatt lave renter og en sunn tilbudside.

Boligprisene i Oslo de siste årene har vært meget gode, med historisk høye salgspriser. Salget av brukte- og nye boliger i Oslo i 2017 til midten av 2018 bremsset kraftig og prisveksten var således beskjeden. Boligsalget tok seg derimot vesentlig opp siste del av 2018 og ser til å ta seg opp ytterligere i 2019, og tilbudet av både nye- og bruktboliger virker sunn.

Boligområdene rundt sentrale knutepunkt som Carl Berners plass er attraktive og etterspørselen etter boliger i de mest sentrale delene fremstår høy. I dette området anses behovet for mindre til mellomstore leiligheter størst.

## 5 – Vurdering av råloftets markedsverdi

Verdifastsettelsen baseres på tomteprisbelastningsmetoden. Som nevnt innledningsvis, legges til grunn oppmålt BRA.

### Alt. 1 – Verdi ved salg til aksjeeierne

#### 5.1 – Utnyttelse

Mulig utnyttelse av loftsarealet settes lik oppmålt/estimert BRA på 485 m<sup>2</sup>, minus fratrekk for etablering av gang/fellesareal for å oppnå tilstrekkelig rømningsmuligheter, og for brannvegger som må etableres mellom enhetene. Totalt gir dette et salgbart areal på ca. 435 m<sup>2</sup>.

<b>Salgbart bruksareal (m<sup>2</sup> BRA),</b>	<b>435 m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

#### 5.2 – Salgsverdi av utvidede leiligheter

Det er solgt rett i overkant av 30 brukte borettslags-/aksjeleiligheter med postnummer 0568 det siste året, og nærmeste nybyggprosjekt ligger i Rosenhoffgata. Her selges leiligheter for priser i nivå kr. 73 148 - 102 597 (snitt ca. kr. 87 644)

I henhold til tilgjengelig statistikk er gjennomsnittlig salgspris per m<sup>2</sup> primærrom (P-rom) for omsatte brukte leiligheter med postnummer 0568 det siste året ca. 73 750 kr. I statistikken ligger det flest leiligheter mellom 30-60 m<sup>2</sup>. Gjengs kvadratmeterpris for leiligheter mellom 60 og 90 m<sup>2</sup> er normalt 5-10% lavere enn snittet – ved flertall av mindre leiligheter i utvalget. Selv om det antas at leilighetene som slås sammen vil ha en størrelse over 60 m<sup>2</sup> etter innlemming og ombygging, vil snittprisen erfaringsmessig treffe bedre på loftsareal som blir ombygget, blant annet på grunn av at gulvarealet er større og arealet er høyt oppe i bygget. Dette trekker priser opp, mens mangel på heis, utsyn og lys på den andre siden vil kunne trekke prisen ned.

Det er ikke utarbeidet et konkret prosjekt, og reguleringsbestemmelsene gir heller ingen føringer på fordeling av leiligheters størrelser på eiendommen. Det er således lagt til grunn at arealet deles likt mellom leiligheter, uten å differensiere i kvadratmeterpris.

I BERs vurdering er det lagt til grunn en kvadratmeterpris på 80 000 kr/m<sup>2</sup>.

Salgbart bruksareal [S-BRA]	435
Pris per m <sup>2</sup> [S-BRA]	80 000
<b>Anslått tilleggsverdi til eksisterende leiligheter</b>	<b>kr 34 800 000</b>

Det forutsettes at felleskostnadene for leilighetene er innenfor normalnivået for denne type leilighetskomplekser.



### 5.3 – Byggekostnader utvidede leiligheter

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdige leiligheter, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader. Finanskostnader, byggeledelse og gebyrer utgjør normalt i nivå rundt 7 - 10 %. Andre forhold som kan påvirke prisen er blant annet valgt brannstrategi og riggforhold.

I vårt verdigrunnlag er det lagt til grunn at arealene blir ombygget samtidig, og at utskifting av tak dekkes av av kjøper. Videre er det lagt til grunn enkel standard. Det er ikke medregnet kostnad for etablering av heis i bygget i alt 1, men dette er tillagt i alt 2 da det vil stilles krav til heis dersom det blir etablert nye boenheter på loftet.

Prosjektet anses å være av mindre kompleks art, uten spesielle utfordringer knyttet til byggeplassen og rigg/drift. Vi har lagt til grunn egne erfaringstall, samt tall fra norsk prisbok for estimering av kostnader for ombygging av loftsarealet. Det legges til grunn byggekostnadene per m<sup>2</sup> for denne type utbygging i nivå med følgende:

Fagområde	Kostnad per BRA
Bygging inkl. adm. rigg/drift, etc.	30 000
VVS	7 000
Elkraft	7 000
Tele- og automatisering	1 000
Prosjektering, byggeledelse, etc.	1 000
<b>Delsum</b>	<b>46 000</b>
Sikkerhetsmargin	3 600
<b>Sum byggekost per m<sup>2</sup> BRA</b>	<b>49 600</b>
Bruksareal (m <sup>2</sup> BRA)	435
<b>SUM byggekostnader (avr.)</b>	<b>21 580 000</b>

### 5.4 – Avkastningskrav/Risiko

Før kjøp av eiendom for utvikling vil kjøper/utbygger normalt gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta evt. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning, ofte lavere for mindre prosjekter med private kjøpere.

Fordi det her dreier seg om en mindre utvidelse av eksisterende leiligheter, vil det ikke kreves ny reguleringsplan etter kommuneplanens bestemmelser, jf. § 3.2. Det vil dog være noe usikkerhet i ombygging av takflatene med takarker og liknende. Dette gjør seg ekstra gjeldende for værneverdige eiendommer på Byantikvarens gule liste. Vi anser dog risikoen for avslag for ordinære og godt tilpassede takvinduer å være i det nedre sjiktet av det erfaringsbaserte intervallet.

Basert på en helhetlig vurdering av det angjeldende prosjektet har vi vurdert risikoen, inklusiv tidsrisiko frem til utvikling, til å være i nivå 35,0 %, i verdigrunnlaget.

Kostnadsrisiko – marked	12,00 %	Lav risiko for økte kostnader.
Salgsrisiko – marked	2,00 %	Vel etablert boligområde, lav risk.
Reguleringsrisiko	2,00 %	Krever ikke regulering p.t. Risiko i hovedsak knyttet til fasadeendr.
Tidsrisiko	12,00 %	Tidlig i prosessen, antatt moderat risiko for forsinkelser.
Prosjektrisiko	7,00 %	Moderat risiko tilknyttet nabolag, utforming med mer.
<b>Avkastningskrav</b>	<b>35,00 %</b>	

## 5.5 – Verdiberegning

Basert på grunnlaget over, får vi følgende verdiberegning for råloftet i Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggate 11A-E, dersom arealet selges til aksjeeierne med bruksrett til leilighetene i etasjen under loftet:

Sum verdi ferdig bygget		34 800 000
Markedsføringskostnader (2%, avr.)		696 000
<b>Netto salgsinntekter</b>		<b>34 104 000</b>
Sum totale byggekostnader		21 580 000
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>		<b>12 524 000</b>
Avkastningskrav/Prosjektrisiko	35,00 %	4 383 400
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>		<b>8 200 000</b>

Beregningen over gir en netto pris på kr 18 850,- per m<sup>2</sup> S-BRA.

Basert på ovenstående beregning, får vi følgende direkteavkastning for kjøper:

Sum totale byggekostnader		21 580 000
Netto tomteprisbelastning		8 200 000
<b>Sum investert kapital</b>		<b>29 780 000</b>
Risiko/gevinst til utbygger/investor		4 383 400
<b>Direkteavkastning utbygger/investor</b>		<b>14,72 %</b>

Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter i Oslo og omegn er beliggende i nivå 10-18 %. Direkteavkastningen som er beregnet over, beregnet til 14,7 %, er således i øvre del av dette intervallet.

## Alt. 2 – Verdi opsjon ved salg til utbygger/investor

I denne delen vurderes verdi av råloftet ved salg til utbygger/investor ved opsjon, her forutsatt at utbygger ikke får dispensasjon fra krav til heis.

## 5.6 – Utnyttelse

Ved etablering av nye leiligheter forutsettes samme areal til fellesareal som ved innlemming av arealet til leilighetene under.

<b>Salgbart bruksareal (m<sup>2</sup> BRA).</b>	<b>435 m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

**5.7 – Salgsverdi nye leiligheter**

Verdien av nye leiligheter i loftsarealet – og dermed prisen en utbygger/investor er villig til å betale for arealene – er avhengig av type leiligheter som tillates etablert, samt hvorvidt utbygger får dispensasjon fra krav om heis eller ikke. Kvadratmeterpris på nye leiligheter i området opptil 30 m<sup>2</sup> gir rundt 100 000 kr/m<sup>2</sup>, mens nye leiligheter mellom 40-60 m<sup>2</sup> erfaringsmessig vil ligge i nivå 10-15% over brukte boliger, tilsvarende 80 000 – 85 000 kr det siste året.

Fordi totalt gulvareal er vesentlig større enn hva BRA er, gis ofte en høyere pris per S-BRA enn for vanlige leiligheter, og her lagt til grunn gjennomsnittspris per BRA kvadratmeter på 85 000 kr.

Totalt gir dette en salgsverdi på ca.:

**Salgsverdi nye leiligheter                      kr    36 975 000**

**5.8 – Byggekostnader nye boenheter**

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdige leiligheter, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader. Finanskostnader, byggeledelse og gebyrer utgjør normalt i nivå rundt 7 - 10 %. Andre forhold som kan påvirke prisen er blant annet valgt brannstrategi og riggforhold.

I vårt verdigrunnlag er det lagt til grunn at arealene blir ombygget samtidig, og at aksjelaget betaler utskifting av tak, inkl. isolasjon, men at takoppbygg betales av utbygger. Videre er det lagt til grunn enkel standard. Det er ikke medregnet kostnad for etablering av heis i bygget. Denne verdivurderingen forutsetter at utbygger får dispensasjon fra kravet om etablering av heis.

Prosjektet anses å være av mindre kompleks art, uten spesielle utfordringer knyttet til byggeplassen og rigg/drift. Vi har lagt til grunn egne erfaringstall, samt tall fra norsk prisbok for estimering av kostnader for ombygging av loftsarealet. Byggekostnadene per m<sup>2</sup> for denne type utbygging er i nivå med følgende:

<b>Fagområde</b>	<b>Kostnad per BRA</b>
Bygging inkl. adm. rigg/drift, etc.	26 000
VVS	7 000
Elkraft	7 000
Personheiser	12 000
Tele- og automatisering	1 000
Prosjektering, byggeledelse, etc.	1 000
<b>Delsum</b>	<b>54 000</b>
Sikkerhetsmargin	3 600
<b>Sum byggekost per m<sup>2</sup> BRA</b>	<b>57 600</b>
Bruksareal (m <sup>2</sup> BRA)	435
<b>SUM byggekostnader (avr.)</b>	<b>25 100 000</b>

## 5.9 – Avkastningskrav/Risiko

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta evt. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning.

For etablering av tre nye leiligheter er det lite sannsynlig at det kreves ny reguleringsplan for eiendommen etter kommuneplanen § 3.2. Som for alternativet ved utvidelse vil det være noe usikkerhet tilknyttet ombygging av takflatene med takarker og liknende. I tillegg vil det være noe usikkerhet i forbindelse med støyprosjektering etc. som kan medføre merkostnader.

Basert på en helhetlig vurdering av det angjeldende prosjektet har vi vurdert risikoen, inklusiv tidsrisiko frem til utvikling, til å være i nivå 29,0 %, i verdigrunlaget.

Kostnadsrisiko – marked	5,00 %	Lav risiko for økte kostnader.
Salgsrisiko – marked	7,00 %	Vel etablert boligområde, lav risk.
Reguleringsrisiko	2,00 %	Krever ikke regulering p.t. Risiko i hovedsak knyttet til fasadeendr. og støyprosjektering.
Tidsrisiko	3,00 %	Tidlig i prosessen, antatt moderat risiko for forsinkelser.
Prosjektrisiko	12,00 %	Moderat risiko tilknyttet nabolag, utforming med mer.
<b>Avkastningskrav</b>	<b>29,00 %</b>	

## 5.10 – Verdiberegning

Basert på grunlaget over, får vi følgende verdiberegning for råloftet i Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggata 11A-E, dersom arealet selges til aksjeeierne med bruksrett til leilighetene i etasjen under loftet:

Sum verdi ferdig bygget		36 975 000
Markedsføringskostnader (2%, avr.)		739 500
<b>Netto salgsinntekter</b>		<b>36 235 500</b>
Sum totale byggekostnader		25 100 000
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>		<b>11 135 500</b>
Avkastningskrav/Prosjektrisiko	29,00 %	3 229 295
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>		<b>8 000 000</b>

Beregningen over gir en netto pris på kr 18 400,- per m<sup>2</sup> S-BRA.

Basert på ovenstående beregning, får vi følgende direkteavkastning for kjøper:

Sum totale byggekostnader		25 100 000
Netto tomteprisbelastning		8 000 000
<b>Sum investert kapital</b>		<b>33 100 000</b>
Risiko/gevinst til utbygger/investor		3 229 295
<b>Direkteavkastning utbygger/investor</b>		<b>9,76 %</b>

Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter i Oslo og omegn er beliggende i nivå 10-18 %. Direkteavkastningen som er beregnet over, beregnet til 9,8 %, er således marginalt under dette intervallet.

## 6 – KONKLUSJON

Oppdraget er som tidligere nevnt å beregne verdien av råloftet i Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggata 11A-E i Oslo, gnr. 227, bnr. 21-23. Basert på mottatt mandat er verdien av loftsarealet fastsatt på bakgrunn av to alternative salgsmuligheter.

Alt. 1: aksjeeierne med underliggende leiligheter kjøper arealene og innlemmer loftet i deres leiligheter.

Alt. 2: loftsarealet selges til utbygger/investor - her inkludert etablering av heis

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende verdier av råloftet i Christian Michelsens gate 10-14 og Dælenenggata 11A-E med gnr. 227, bnr. 21 m.fl., Oslo kommune slik det fremstår i dag:

**Alt. 1 Markedsverdi av råloft, gnr./bnr. 227/21-23** **kr** **8 200 000**

Den beregnede verdien tilsvarer videre ca. kr. 18 850,- per m<sup>2</sup> BRA bebyggbart areal. Dette anses å være innenfor et normalnivå henført til denne type areal i dette området.

**Alt. 2 Markedsverdi av råloft, gnr./bnr. 227/21-23** **kr** **8 000 000**

Den beregnede verdien tilsvarer videre ca. kr. 18 400,- per m<sup>2</sup> BRA bebyggbart areal. Dette anses å være innenfor et normalnivå henført til denne type areal i dette området.

Private boligkjøpere/Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type objekt.

**Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på ± 10 % av konkludert verdi.**

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha gjennomgått tilgjengelig dokumentasjon slik god skikk tilsier.

10.05.2019

### BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS

Drammensveien 133, 0277 Oslo

Tlf. 22 56 29 44

[www.ber.no](http://www.ber.no)

---

Nils-Erik Christiansen

Takstmann MRICS

---

Jonas Emil Tvetter

Sivilingeniør M.Sc.