

VERDIVURDERING

Næringsseksjon Brageveien 5 B, 0358 OSLO

Gnr 216: Bnr 3 (snr: 2)
0301 OSLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Hans Petter Bjørnstad
Telefon: 911 13 288
E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstsenteret AS
Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Telefon: 67 12 41 12
Organisasjonsnr: 950 716 290



Dato befaring: 28.09.2024
Utskriftsdato: 28.09.2024
Dato verdisetting: 28.09.2024
Oppdrag nr: 2024076



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Bolig med mindre næringsdel seksjon	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Lyse og trivelige næringslokaler med god eksponering mot trafikkert gate. Seksjonens rektangulære form gjør at den er lett og utnytte fullt ut og det gjør det meget arealeffektiv. Lokalene kan enkelt deles og gi plass til to forskjellige leietakere.
- Kunde:** Debi Adamstuen AS
Birger Aanerudsvei 7, 0496 OSLO
- Formål med taksten:** Vurdering av næringslokaler. Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
- Egne forutsetninger:** Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Offentlig arkiver er ikke gjennomgått eller undersøkt
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.
Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var innredet og i bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen. Eier/revirent plikter å gå gjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.
- Verdi:** **Kr. 4 450 000**
- Dato verdisetting:** 28.09.2024
- Takstingeniør:** **Hans Petter Biørnstad Tlf.: 911 13 288**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

STABEKK, 28.09.2024



Hans Petter Biørnstad
Murmester - Takstingeniør MNT
Telefon: 911 13 288

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Regnskap			Fremvist	
Vedtekter			Fremvist	
Årsregnskap			Fremvist	
Rekvirent			Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Hyggelige og lyse næringslokaler med sentral og god plassering på Fagerborg. Lokalene er en typisk "gammel melkebutikk" og det var opprinnelig to lokaler som nå er slått sammen til et. Lokalene kan enkelt settes tilbake til to separate lokaler ved og lukke åpningen i skilleveggen og å fjerne en veggplate der den ene inngangsdøren er forblendet på innsiden. Lokalet disponerer et toalett med servant i felles bakgangen i kjelleren. God eksponering mot trafikkert gate. Det har tidligere vært en velværeklinikk i lokalene men de egner seg godt til frisør, agenturer, arkitekter og konsulenter.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	<p>Markedsvurderingen er gjort med bakgrunn i de gitte opplysningene vedr. inntektsbilde som er gitt av gårdeier samt en skjønnsmessig vurdering av hva takstingeniøren mener lokalene bør kunne oppnå av inntekt pr kvm</p>
Kunde:	<p>Debi Adamstuen AS Birger Aanerudsvei 7, 0496 OSLO</p>
Formålet med oppdraget	<p>Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en verdivurdering over seksjonen. Vurderingen skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstingeniøren mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne marked i dag.</p>
Standarder som legges til grunn	<p>Vanlige takseringsrutiner etter NT's regelbok for takseringstjenester er lagt til grunn.</p>
Retningslinjer	<p>Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.</p> <p>Verditaksten er utført iht. NT's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p>
Takstmannens status og erfaring	<p>Undertegnede takstingeniør er sertifisert gjennom Norsk Takst godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategorien; Verditaksering av næringsseiendommer. Han har ingen egeninteresse i den takserte eiendommen og har heller ingen forhold til de involverte parter. Takstingeniøren har selv besiktiget eiendommen og ansatt verdien. Takstingeniøren har status som "ekstern og uavhengig"</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 28.09.2024 Pål Andre Hernæss. Rep. for eier. Tlf. 90 56 46 79</p> <p>Befaringsdato: 28.09.2024 Hans Petter Bjørnstad. Murmester - Takstingeniør MNT. Tlf. 911 13 288</p>
Unntakelser ved inspeksjon	<p>Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene.</p>

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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.

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.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Konsesjonsplikt	Eiendommen er konsesjonsfri.
Adkomst	Offentlig vei.
Vann	Offentlig iflg revirent
Avløp	Offentlig iflg. revirent.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 216 Bnr: 3 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	704 m ² Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 72/1639
Sameiets navn:	Brageveien 5 A-B
Organisasjonsnr.:	979575165
Forretningsfører:	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Andel formue:	29 786 Dato: 31.12.2023
Andel fellesgjeld:	41 803 Dato: 31.12.2023
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver: Elisabeth Eriksen Eier: DEBI Adamstuen AS
Adresse:	Brageveien 5 B, 0358 OSLO

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes i sin helhet til bygget og fortau
Miljø og forurensning	Eiendommen og driften forurenses ikke det ytre miljøet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Området rundt er preget av variert bebyggelse med butikker på gateplan og kontorer eventuelt boliger videre oppover i etasjene.
Transport og kommunikasjon	Gode kommunikasjonsforbindelser alle retninger i nærområdet.
Infrastruktur	Buss og trikk i umiddelbar nærhet.
Parkering	Gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området. Avgiftsbelagt.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Landkreditt Forsikring AS. Avtalenr: 35322485. Fellespolise for hele sameiet.
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bolig med mindre næringsdel seksjon

Bygningsdata:

Byggår:	1907 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsverdi"
Anvendelse:	Rommelig næringsseksjon med god utnyttelse av arealene

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	66	55	Innredet lokale som enkelt kan deles i to separate deler
Sum bygning:	66	55	

Kommentar areal

BTA (bruttoareal) er vurdert av takstmann, ut ifra antatt tykkelse på nabo-/yttervegger.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningserkan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt ringmur i tegl/betong.

Ytterveggskonstruksjon

Pusset og malte teglkonstruksjoner.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med enkle glass.
Inngangsdører er B-30 kvalitet.
Forblendet dør er ikke kontrollert.

Innvendige overflater gulv

Betong gulv med vinylplank som gulvbelegg

Innvendige dører og vinduer

Dør til bakgangen er en malt tredør.B -30

Sanitær primæranlegg

Tilgang til wc i bakgangen.
Pen wc med toalett. Flislagt gulv og dels flislagte vegger.
Det er innlagt tilførsel for kaldt vann i lokalet samt avløp for kjøkken.

Elektrisk primæranlegg

Det elektrisk anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.
Det er registret at det er automatsikringer til seksjonens el anlegg.

Elektrisk varmeanlegg

Varmen er basert på frittstående elektriske stråleovner.

Annet

Det er en liten bod i bakgangen som seksjonen disponerer. Denne er beregnet på stedet til å være ca.1,2 kvm.
Det er bredbånd innlagt i gården.
Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

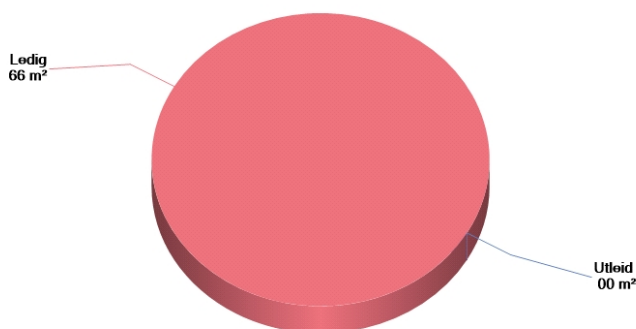
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolig med mindre næringsdel seksjon											
-Kontor											
Ledige lokaler	1	66 m ²						4 800	316 800	10/2024	100
Sum:									316 800		
Total:									316 800		

Bransjer/leiekontrakter:

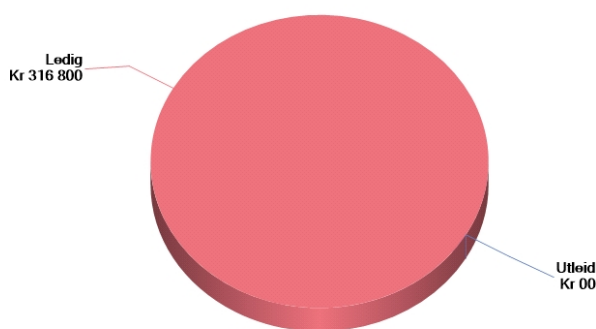
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolig med mindre næringsdel seksjon											
-Ledig											
Ledige lokaler	1	66 m ²						4 800	316 800	10/2024	100
Sum:									316 800		
Total:									316 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Leieprisene i området er gode. Utleieobjekter er enkle og leie ut.

Markedsutsikter

Aktører i markedet vurderer objektene ulikt og verdivurderingene varierer, avhengig av hvilke parametere som blir lagt til grunn for investeringen og ønsket avkastning. Beregning av verdiintervaller angir etter takstmannens syn et riktig bilde av verdien, men markedsverdien er å forstå som en normalverdi - den prisen flere potensielle kjøpere kan være villig til å betale.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor				66	4 800	316 800
Sum				66		316 800

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						316 800
Tap ved ledighet, %						
Normale eierkostnader, årlig						
Fellesutg					37 400	
Eiers egenkost.					10 000	47 400
Eiendommens inntektsoverskudd						269 400

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **704,0 m²**

Sum areal: **704,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 500 000**

Verdi tomt: **1 500 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastning og reguleringsbestemmelsene. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet(kurans) og tekniske anlegg. For kurante eiendommer fremkommer ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Bolig med mindre næringsdel seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 970 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 200 000

Sum teknisk verdi – Bolig med mindre næringsdel seksjon 2 770 000

Sum teknisk verdi bygninger 2 770 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagens marked. Eiendommens leieinntekter er vurdert mot normal markedisleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,29 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,29 %
VAlgt kapitaliseringsrente	4,75 %
Realavkastningskrav:	6,04 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	269 400
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 269 400) når realrenten er 6,04%	4 460 265
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 460 265
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 460 000

Kommentar nettokapitalisering:

Følgende parameter er vurdert:

Renterisiko fordeles på rente og inflasjon.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne eiendommen.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.