

VERDIVURDERING AV NÆRINGSSEKSJONER – SNR 3 OG SNR 4

Adresse: Holmenveien 11, 0374 Oslo

Gnr/Bnr/Seksjonsnr: GNR 41, BNR 254, Seksjon 3 og 4

Formål: Verdivurdering for markedsverdi og låneverdi



EGNE FORUTSETNINGER

Heftelseanmerkninger og servitutter er ikke vurdert med mindre det er særskilt angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Opplysninger om leiekontrakt, eierforhold og bruk er basert på informasjon mottatt fra oppdragsgiver. Eventuell tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke takstmannens ansvar, med mindre det burde vært oppdaget på bakgrunn av faglig skjønn.

Rapporten er kun gyldig i sin helhet, og kan ikke brukes som del av annen dokumentasjon. Den må ikke videreformidles i redigert eller forkortet versjon. Kunden skal **lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding** dersom det finnes feil eller mangler. Dersom rapporten er eldre enn 12 måneder, anbefales ny befaring og oppdatering.

BESIKTIGELSE OG INFORMASJON

1. **Dato for befaring:** 25.06.2025.
2. **Tilstede:** Byggmester/takstmann MNT Bjørn Aarvik.
3. **Oppdragsgiver:** Holmenveien 11 AS v/ Bjarne G. Samuelsen.
4. **Hjemmel:** Holmenveien 11 AS, ifølge grunnboken (Kartverket) kontrollert pr **28.06.2025.**
5. **Tomteareal:** 1.251,7 m² ifølge Kartverket pr **28.06.2025.**
6. **Sameiebrøk:** SNR 3 – 47/560, SNR 4 – 51/560.
7. **Takhøyde:** 2,70 – 2,90 m i hoveddel; lavere i enkelte tilstøtende rom (WC og kontor)
8. **Tilhørende kjellerareal / boder:** **Ikke besiktiget.** Varmtvannsbereder antas plassert i bod.

OVERSENDT DOKUMENTASJON

1. Leiekontrakt mellom Holmenveien 11 AS og Best Dagligvarer. Signert og datert av utleier og leietaker den 04.08.2023
2. Seksjoneringsbegjæring.

ANNEN DOKUMENTASJON

Egne bilder fra befaringen (vedlagt rapporten)

Kontrollert informasjon grunnboken pr 28.06.2025

ROMINNDELING / BESKRIVELSE

1. Butikklokaler.
2. Grovkjøkken.
3. Kjølerom.
4. WC.
5. Kontor.
6. Eldre inngangsdør og bakdør mot baktrapp.
7. Oppvarming: Luft-luft varmepumpe. Elektrisk.

Overflater:

1. **Gulv:** Laminat og vinylbelegg.
2. **Vegger og tak:** Malte flater.
3. Generelt slitt inntrykk med behov for teknisk og estetisk oppgradering.

BYGNING / EIENDOMSBEKRIVELSE

Bygningen er oppført i 1928 og består av 4 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. 2-etasjes bygning med kjeller og loft. Næringsseksjonene er i 1. etasje.

1. **Konstruksjon:** Støpt betongfundament, trebjelkelag i etasjeskillere.
2. **Yttertak:** Saltakkonstruksjon med 6 arkoppløft, tak tekket med takstein.
3. **Vinduer og dører:** Eldre vinduer, dels enkle glass.
4. **Ventilasjon:** Naturlig ventilasjon.
5. **Fellesarealer:** Kjeller, loft og grunn i sameiets felles eie.

AREALBEREGNING (NS 3940:2023)

Etasje	Bruksareal (BRA)	Bruttoareal (BTA)
1. etasje (butikk)	98 m ²	110 m ² (anslått)

LEIEKONTRAKT

1. **Leietaker:** Best Dagligvarer v/ Ibrar Hussain (org.nr. 828 280 082).
2. **Utleier:** Holmenveien 11 AS (org.nr. 994 535 811).
3. **Leiekontrakt signert:** 04.08.2023.
4. **Leieperiode:** 01.09.2023 – 31.08.2028 (ikke oppsigelig i perioden)
5. **Opsjon:** Leietaker kan fremforhandle ny 5-årig leieavtale.
6. **Formål:** Butikkdrift.
7. **Brutto årsleie ved kontraktsinngåelse:** Kr 480.000 eks. mva.
8. **Leieregulering:** Årlig etter KPI (første gang 01.01.2025).
 - o **Basisindeks:** August 2023 = 127,5
 - o **Oppdatert indeks (mai 2025):** 131,3
 - o **Indeksregulert leie pr 01.01.2025:**
 $480.000 \times (131,3 / 127,5) = \text{kr } 494.353$
9. **Felleskostnader:** Betales av leietaker i tillegg til husleie
 - o **Felleskostnader – ikke oppgitt i kontrakt**

LEIEPRIS PR M² (BTA)

Kr 494.353 / 110 m² ≈ **kr 4.494 pr m²**

AVKASTNINGSBASERT VERDI

Brutto leie (indeksjustert): kr 494.353

Fradrag for eierkostnader (5 %): kr 24.717

Netto leieinntekter: kr 469.636

Kapitaliseringsrente:

Element	Prosent
Realrente (etter inflasjon)	1,5 %
Risikotillegg (marked, objekt, eiendom, renteglidning)	4,0 %
Totalt kapitaliseringskrav	5,5 %

Kapitalisert verdi:

$469.636 \times 100 / 5,5 =$ **kr 8.538.836** → **avrundet til kr 8.540.000**

TEKNISK VERDI

Post	Enhet	Enhetspris	Sum
Bygning	110 m ²	kr 48.000	kr 5.280.000
Fradrag (slitasje og oppgradering)	-	-920.000	
Tomteandel: 110 m ² × kr 38.000	-	kr 4.180.000	
Teknisk verdi			kr 8.540.000

VERDIKONKLUSJON

Verdi	Beløp
Markedsverdi (kapitalisert, indeksjustert leie)	kr 8.540.000
Låneverdi (90 % av markedsverdi)	kr 7.686.000

NOTE – RADON

Arbeidstilsynet har i dag ingen egne forskriftsfestede grense- og tiltaksverdier for radon på arbeidsplasser og arbeidslokaler. For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, kan arbeidsgiver benytte anbefalte radonnivåer gitt av Statens strålevern. Arbeidsgiver har plikt til å gjennomføre tiltak dersom arbeidsmiljøet, basert på måling og vurdering, ikke er fullt forsvarlig. Det anbefales å foreta radonmålinger.



Baksiden av bygningen.



Endevegg på bygningen.



Butikklokalene Snr 3 og Snr 4.



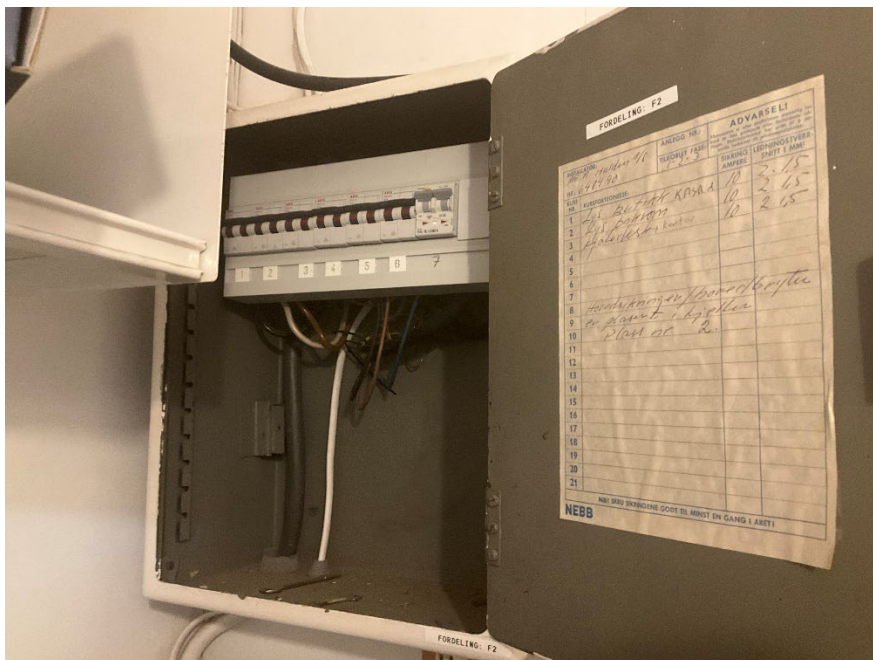
Butikklokalene Snr 3 og Snr 4.



Butikklokalene Snr 3 og Snr 4.



Butikklokalene Snr 3 og Snr 4.



Sikringskap Snr 3 og Snr 4.



Byggmester/takstmann MNT
takstmann@bjornaarvik.no
mt 900 511 91