

TAKSTDOKUMENT

Næringslokale Frognerveien 30 c, 0263 OSLO

Gnr 212: Bnr 346 (snr: 4)
0301 OSLO KOMMUNE



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

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Hans Petter Bjørnstad
c/o Takstsenteret AS - Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Telefon: 911 13 288
Organisasjonsnr: 946 216 402



Dato befaring: 22.01.2026
Utskriftsdato: 03.02.2026
Dato verdisetting: 03.02.2026
Oppdrag nr: 2026002



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	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Bygård med mindre næringsdel seksjon	7
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:** Arealeffektive og lyse lokaler med god eksponering mot trafikkert gate. Pr. i dag benyttes lokalene til salg av klær, men lokalene har et stort potensial til mange forskjellige former for salg og eller rene kontorer.
Frogner vil alltid fremstå som et attraktivt boområde som tiltrekker seg et publikum med god økonomi. Dette gir ut godt utgangspunkt for drift av butikk, da kjøpekraften er god.
- Kunde:** BotezCo AS
Bjerregaards gate 29C, 0172 OSLO. Tlf. 9521 6432
- 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 igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.
- Verdi:** **Kr. 6 700 000**
- Dato verdisetting:** 03.02.2026
- Takstingeniør:** **Hans Petter Biørnstad Tlf.: 911 13 288**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

STABEKK, 03.02.2026



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

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leiekontrakt		Den fremlagte leiekontrakten er benyttet som grunnlag i verdisettingen av eiendommen.	Fremvist	
Tegninger			Fremvist	
Tidligere takst			Fremvist	
Eiendomsverdi.no		Utskrift fra "Eiendomsinformasjon". Elektronisk data-register med data fra GAB-registeret (Grunn-Adresse-Bygning) som datakilde.	Innhentet	
Rekvirent		Muntlig informasjon fra eier.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Rommelig, lyst og trivelig, lite, næringslokale med sentral og god beliggenhet på Frogner i et område med flere tilsvarende seksjoner. Frognerveien har høy frekvens av forbipasserende både forgjengere, trikk og biler. I tillegg er det gymnas tvers over gaten som gjør at det er mange mennesker som passerer forbi lokalet hver dag. Dette bidrar til en allsidig bruk av seksjonen. Pr i dag er det salg av moteklær, i nabolokalene holder det til en skredder, litt lengre bort i gaten er det en hyggelig brukthandel. Midt i blant dette ligger Frogner Kino med noe uviss fremtid.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsvurderingen er gjort med bakgrunn i de gitte opplysningene vedr. inntektsbilde som er gitt av gårdeier samt en skjønsmessig vurdering av hva takstingeniøren mener lokalene bør kunne oppnå av inntekt pr kvm
Kunde:	BotezCo AS Bjerregaards gate 29C, 0172 OSLO. Tlf. 9521 6432
Formålet med oppdraget	Oppdraget ble rekvirert av eier og gikk ut på å avholde en verditakst over seksjonen. Taksten 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.
Standarder som legges til grunn	Vanlige takseringsrutiner etter NT's regelbok for takseringstjenester er lagt til grunn.
Retningslinjer	Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten er utført iht. NT'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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Takstingeniørens status og erfaring	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 besøkt eiendommen og ansatt verdien. Takstingeniøren har status som "ekstern og uavhengig"
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.01.2026 Hans Petter Bjørnstad. Murrnester - Takstingeniør MNT. Tlf. 911 13 288 Cecilia Kleven-Botez. Eier - rekvirent. Tlf. 952 16 432

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 346 (snr: 4)

Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE

Adresse: Frognerveien 30 c, 0263 OSLO

Takstmann Hans Petter Bjørnstad
c/o Takstsenteret AS - Ringsveien 3, 1368
STABEKK
Telefon: 911 13 288



Unntakelser ved inspeksjon Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene. Eiendommen er ikke målt opp av takstmannen.

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 næringseiendommer 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

Eiend.betegnelse:	Næringslokale
Konsesjonsplikt	Eiendommen er konsesjonsfri.
Adkomst	Offentlig vei.
Vann	Offentlig iflg rekvirent
Avløp	Offentlig iflg. rekvirent.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 212 Bnr: 346 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 337,3 m ² Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo/Ambita. Gjelder hele eiendommen.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 30/1152
Forretningsfører:	OBF
Hjemmelshaver:	Botezco As
Adresse:	Frognerveien 30 c, 0263 OSLO

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes i sin helhet til bygget og til noe bakgård.
Miljø og forurensning	Eiendommen og driften forurensrer ikke det ytre miljøet.
Utnyttelse	Tomten ansees som fullt utnyttet.
Utbyggingspotensiale	Det er ikke i mandatet til takstmannen å vurdere utbyggingspotensiale for eiendommen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

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

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bygård med mindre næringsdel seksjon

Bygningsdata:

Byggear: 1930 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"

Anvendelse: Rommelig næringsseksjon.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	75	67	Butikkdel med prøverom, kontor og lager i bakkant. WC i bakgangen. (dette deles med flere)
Sum bygning:	75	67	

Kommentar areal

Arealer ihht arealoppgave/tidligere takst fra rekvirent.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Klassisk Frognergård oppført med grunnmur i betong.

Fasader i pussede og malt teglstein.

Vinduer og inngangsdør med isolerglass

Innvendige flater:

Gulv med malt laminat.

Vegger:

Malte slette overflater.

Himling

Malte flater.

Fast innredning

Prøverom i butikklokalene.

Lite avlukke i kontordelen hvor det er en servant og et kjøleskap.

WC er tilgjengelig i bakgangen. Toalettet eies av sameiet med benyttes kun av næringsseksjonen

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

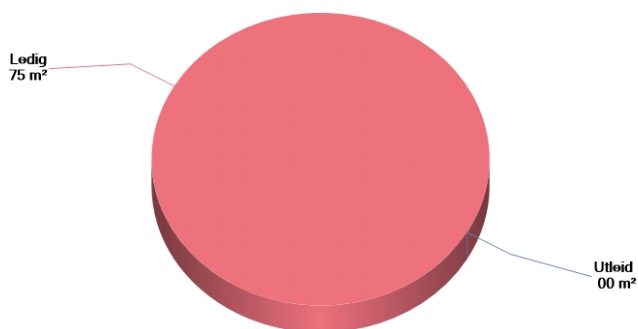
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygård med mindre næringsdel seksjon											
-Butikk -personaldel											
Butikklokaler	1 et asje	75 m ²						4 700	352 500	2/2026	100
Sum:									352 500		
Total:									352 500		

Bransjer/leiekontrakter:

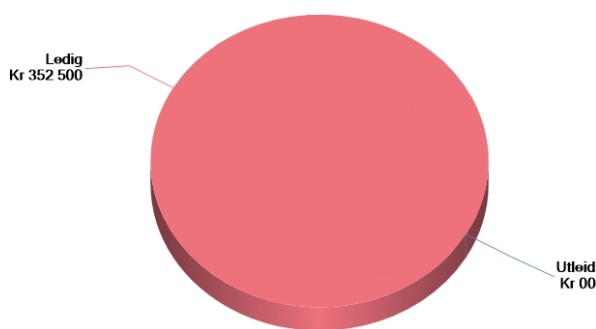
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygård med mindre næringsdel seksjon											
-Ledig											
Butikklokaler	1 et asje	75 m ²						4 700	352 500	2/2026	100
Sum:									352 500		
Total:									352 500		

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.
Utleie av lokalene	Leiekontrakten med nåværende leietaker er sagt opp og lokalene overleveres tomt til nye eiere.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk -personaldel				75	4 700	352 500
Sum				75		352 500

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		352 500
Tap ved ledighet, 5%		17 625
Normale eierkostnader, årlig		
Kostnader for eiers hånd	20 000	20 000
Eiendommens inntektsoverskudd		314 875
Kommentar eierkostnader:	Husleien betales i tillegg av leietaker.	

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av markedstilpasning for attraktivitet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **2 337,3 m²**

Sum areal: **2 337,3 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **3 500 000**

Verdi tomt: **3 500 000**

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.

Bygård med mindre næringsdel seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **2 650 000**

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) **350 000**

Sum teknisk verdi – Bygård med mindre næringsdel seksjon **2 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger **2 300 000**

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:	4,21 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,21 %
Valgt kapitaliseringsrente	2,50 %
Realavkastningskrav:	4,71 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	314 875
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 314 875) når realrenten er 4,71%	6 685 244
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 685 244
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	6 690 000