

**VERDIVURDERING AV NÆRINGSLOKALE
I
HALLINGS GATE 1A
GNR. 217, BNR. 180, SNR. 1
I OSLO KOMMUNE**

MAI 2025



UTFØRT AV
Ansvarlig Takstingeniør MNTIF
Sven P. Meyer
Heggelibakken 4, 0375 Oslo
Mob. 951 84 350
E-mail; sven@taksthuset.no

**VERDIVURDERING AV NÆRINGSLOKALE I HALLINGS GT. 1A
GNR 217, BNR 180, SNR. 1 – sameiebrøk 33/1481**

I OSLO KOMMUNE

MAI 2025

HJEMMELSHAVER: LØKKY AS (Fra 22.05.2023)

OPPDRA

Etter anmodning fra Løkky AS v/Elton Wong, har Taksthuset ved Sven P. Meyer 09.03.2025 besiktiget ovennevnte næringslokale for å avgi en vurdering av lokalets markedsverdi. Revidert 1. mai 25

BEFARING

Tilstede på befaringen 09.03.2025 var:

Fra oppdragsgiver : Elton Wong
Fra Taksthuset : Sven P. Meyer

DOKUMENTER

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver/megler:

- Expeditions-Dokument, Loftsinnredning, datert 10.10.1896
- Expeditions-Dokument, Våningshus, datert 05.05.1896
- Expeditions-Dokument, utvidelse av kjøttbutikk, datert 07.12.1914
- Expeditions-Dokument, Butikkinnredning, datert 15.01.1897
- Ekspedisjons-Dokument utbedring av balkoner, datert 14.05.1926
- Melding om ferdig byggearbeid, innredning av WC, datert 27.04.1960
- Ferdigattest vedr. installasjon av brannalarmanlegg, datert 30.05.2018
- Ferdigattest for bruksendring fra næringslokale til serveringsavtale, datert 22.04.2024

- Plantegninger datert 1896 (Våningshus 1-4.etg), 1897 (Butikkinnredning 1-4.etg.) 1963 (innredning av bad 1-4 etg.)
- Opplysninger om seksjonens felleskostnader, gjeld i sameiet, opplysninger vedr. forsikring av sameiet og opplysninger om leieinntekter fra dagens leietaker.

Følgende dokumenter/opplysninger er innhentet av Taksthuset:

- Utskrift fra Ambita AS, ajourført pr. 08.04.2025

FORUTSETNINGER

Verdivurdering er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger:

- Eier stiller seg positiv til salg av seksjonen.
- At de øvrige opplysninger gitt av oppdragsgiver og hjemmelshaver muntlig og skriftlig er korrekte.
- Taksthuset har ikke kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest i bygningene.
- Taksthuset har ikke fått fremlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlig påbud, eller om dagens bruk er tillatt.
- Taksthuset har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelle ledningsnett i grunnen.

TAKSTMANNENS SERTIFIKATER OG STATUS

Sven P. Meyer, har sertifikater i Norges Takstingeniørers Forening for oppdrag som faller inn under kategoriene; Skjønn, verditaksering og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg, taksering av tomter.

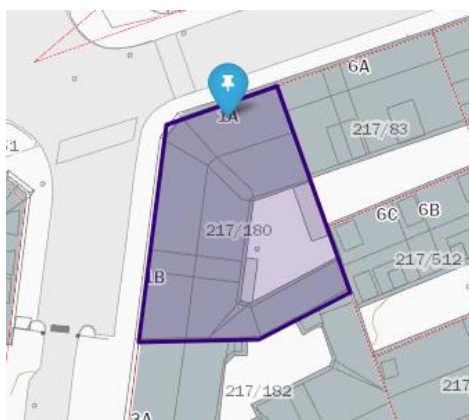
I tillegg er takstmannen REV-godkjent (Recognised European Valuer), og tilsluttet det internasjonale takseringsforbundet Tegova. Meyer er ingeniør, bygg- og tømrermester, takstøkonom, autorisert entreprenør, byggantikvar, eiendomsforvalter og han har en mastergrad i eiendomsutvikling fra NMBU. Meyer har vært takstmann siden 1995 og taksert mer enn 20 000 boliger og tomter og over 7 000 næringseiendommer og tomter, samt fulgt opp over 500 byggeprosjekter (byggelånsoppfølgings prosjekter + et titalls som prosjekt- og byggeleder – både på byggherresiden og entreprenørsiden).

Takstmannen har ingen egeninteresse i takseringsobjektet, og har selv besiktiget og satt verdien på eiendommen.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Bislet /St. Hanshaugen. Det er kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler og til Oslo sentrum.

EIENDOM



På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg med butikker i 1. etasje og boliger i de resterende etasjer.

Byggeår:

Ifølge Ambita AS, tatt i bruk 01.01.1896

Denne rapporten inneholder vurdering av næringslokale i 1. etasje i Hallings gate 1A. Bygget er oppført i murkonstruksjon, utvendig puset og malt. Saltak trolig (ikke kontrollert) tekket med takstein. Trevinduer i næringslokalene med 1-lags glass.

Standard

Gulv: laminat, vinylbelegg. På veggene er det malte flater. Himlingene er malte flater med utenpåliggende lysarmaturer. Inngangsdør og vinduer i tre med 1-lags glass. Toalett med en servant i rom mot bakgården. Brannalarmanlegg er installert ifølge Ferdigattest: Nytt el-anlegg ifølge eier i butikken i 2018 og i restauranten i 2022.

TOMT

I henhold til boligopplysninger fra OBF, utgjør tomtearealet: Gnr. 217, bnr. 180: 541 m²
Tomten er en eiet tomt, tilknyttet offentlig vann og kloakkanlegg.
Tomten er vurdert som fullt utbygget

BOLIGOPPLYSNINGER/FELLESKOSTNADER/ANDEL GJELD/FORMUE

Seksjon nr. 1 i Hallings Gate Sameie (orgnr. 976 670 066), lokalet leies ut til:
«Dreyer + EARTH» (orgnr. 998 686 210) for kr. 261 000,- pr. år. Dette tilsvarer
kr. 7 054,- pr. m² BTA. Leieperioden: 16.12.2024 – 16.12.2026

Felleskostnader pr. mnd. kr. 1 947,- for butikken betales i sin helhet av leietaker.
Andel gjeld: kr. 23 102,- Andel formue: kr. 12 693,-

TAKSTHUSETS MILJØFOKUSERING - FORURENSET GRUNN

Taksthuset har ønske om å fokusere på eiendommens miljøprofil i forhold til beliggenhet, eventuelle forurensninger i grunnen og i luften. I tillegg opplyses det om eiendommen har ulemper som lukt, støy og lignende.

Enøkanalyse

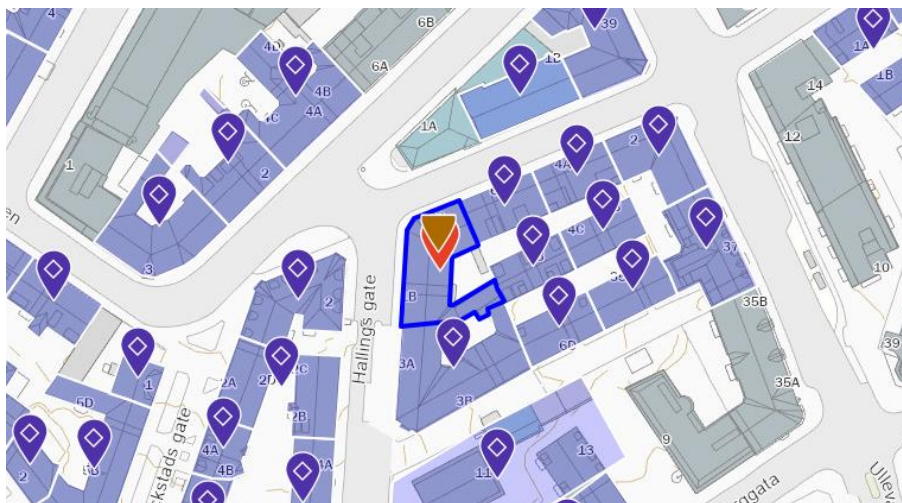
Det er ikke utført Enøk- analyse av eiendommen. Vi antar at eiendommen har noe høyere enn normalt energiforbruk på grunn av bygningens alder.
Området regnes som normalt støybelastet med henhold til trafikk i forhold til beliggenhet i byen.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.
I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

KULTURMINNER

Eiendommen er registrert som kulturminne med oppføring i Byantikvarens «Gule liste» som kommunalt listeført. I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme hos Riksantikvaren på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.



Registrert som kommunalt listeført i Byantikvarens «Gule liste».

FORSIKRING

Forsikringsforhold ifølge eier: Forsikring gjennom Protector Forsikring ASA, som dekkes gjennom felleskostnadene.

DAGENS LEIE

Lokalet er, ifølge leiekontrakt datert 13.12.2024, leid ut til Dreyer + Earth (org.nr. 998 687 210) for kr. 21 750,- pr. mnd. Leietiden er frem til 16.12.2026, med mulighet for å forlenge leieperioden med 2 år til markedsmessige betingelser.

MARKEDSLEIE

Markedsleie forutsetter at det tegnes en standard leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år og som tar hensyn til at leietaker skal dekke sin arealmessige andel av byggets totale felleskostnader (kommunale avgifter, drift og vedlikehold).

Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale, men den leie som av flere uavhengige interessenter ansees som passende. Det er ikke markedsleie dersom det finnes leietakere som er av spesielle årsaker interessert i å betale en spesiell høy leie.

Markedsleie for det vurderte næringsarealet:

Markedsleie for butikklokalet (snitt for hele lokalet): kr. 7 000,- pr.m²/år.

Taksthuset legger til grunn at alle arealer som leies ut måles i brutto areal (BTA) og at de er målverdige arealer (målverdige arealer er definert i NS 3940). Det er viktig at alle arealer, også tekniske rom og vaktmester verksted/kontor og lignende som er nødvendig for eiendommens drift, medregnes i brutto leieareal.

Lokalet har en leieavtale som går ut 16.12.2026 med en årlig leie på kr. 261 000,- tilnærmet likt nivå som vurdert markedsleie. Ettersom dagen leie og markedsleie er tilnærmet like, legges dagens leie til grunn i verdivurderingen.

Årlig markedsleie er vurdert til:

Butikklokalet, dagens leie = kr. 261 000,-

LEDIGHET

Vi har vurdert en kalkulatorisk ledighet for eiendommen til 3 %.

EIERKOSTNADER

Som vi har nevnt under punktet ”Markedsleie” baseres taksten på en ordinær leiekontrakt. En slik kontrakt forutsetter at gårdeier dekker kostnader blant annet til administrasjon, forsikring, eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold/utskiftninger av tekniske anlegg/installasjoner. Eierkostnader ligger på mellom kr 90,- til kr 320,- pr. m².

NETTO LEIE

Vi har vurdert netto leie for butikklokalet til:

Brutto leie	kr. 261 000,-
Antatt ledighet 3 %	<u>kr. 7 830,-</u>
Redusert bruttoleie	kr. 253 170,-
Antatte eierkostnader	<u>kr. 13 170,-</u>
Sum årlig netto leie er vurdert til	kr. 240 000,-

SALGS/MARKEDSVERDI

Dagens salgsverdi fastsetter markedsverdien for seksjon slik den befant seg ved befringen som et selvstendig objekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til seksjonens beliggenhet, tomt, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige standard, samt bygningens effektivitet.

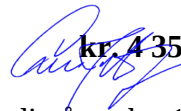
Salgsverdi er den markedsmessige verdien som flere uavhengige interessenter vil være villig til å betale for eiendommen på dato for vurderingen. Det er ikke salgsverdi om en er villig å betale mer p.g.a. spesielle interesser.

Ved vurdering av krav til kapitaliseringsrenten må det i tillegg til antatt realrentenivå legges betydelig vekt på risikoen ved fremtidig utleie, beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet.

Ut fra en totalvurdering finner vi det forsvarlig å benytte en kapitaliseringsrente på ca. 5,5 %.

Butikkseksjonens salgs/markedsverdi, forutsatt godkjent bruk som butikk, er vurdert til:

Salgsverdi er vurdert til:

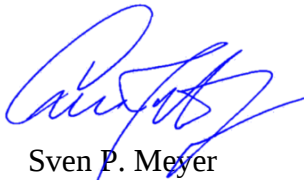
 **kr. 4 350 000,-**

Ovennevnte salgsverdi tilsvarer en gjennomsnittlig verdi på ca. kr. 117 568,- pr m² BTA.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke burde eller kunne ha blitt oppdaget på befaringen slik god skikk tilsier.

Oslo, 01.05.2025

TAKSTHUSET
Meyer-Eiendom AS



Sven P. Meyer
Eiendomsutvikler MSc/takstøkonom MNTIF/TEGoVA

