

**VERDIVURDERING AV NÆRINGSLOKALE I
TRONDHEIMSVEIEN 5 A-E
GNR. 230, BNR. 443, SNR. 4
I OSLO KOMMUNE**

APRIL 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 TRONDHEIMSVEIEN 5
A-E - GNR 230, BNR 443, SNR. 4 - SAMEIEBRØK 380/8232**

I OSLO KOMMUNE

APRIL 2025

**HJEMMELSHAVER: DEN VIETNAMETISKE BAPTISTMENIGHET I OSLO
(ORGNR. 987 104 554) FRA 17.01.2008**

OPPDRAK

Etter anmodning fra Den Vietnamentiske Baptistmenighet i Oslo v/ Jenny Huyen Thu Nguyen, har Taksthuset ved Sven P. Meyer 11.03.2025 besøkt og overnevnte næringslokale for å avgi en vurdering av lokalets markedsverdi.

BEFARING

Tilstede på befaringen 11.03.2025 var:

Fra oppdragsgiver : Jenny Huyen Thu Nguyen
Fra Taksthuset : Sven P. Meyer

DOKUMENTER

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver/megler:

- Seksjonsbegjæring
-

Følgende dokumenter/opplysninger er innhentet av Taksthuset:

- Utskrift fra Ambita AS, ajourført pr. 10.04.2025

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.

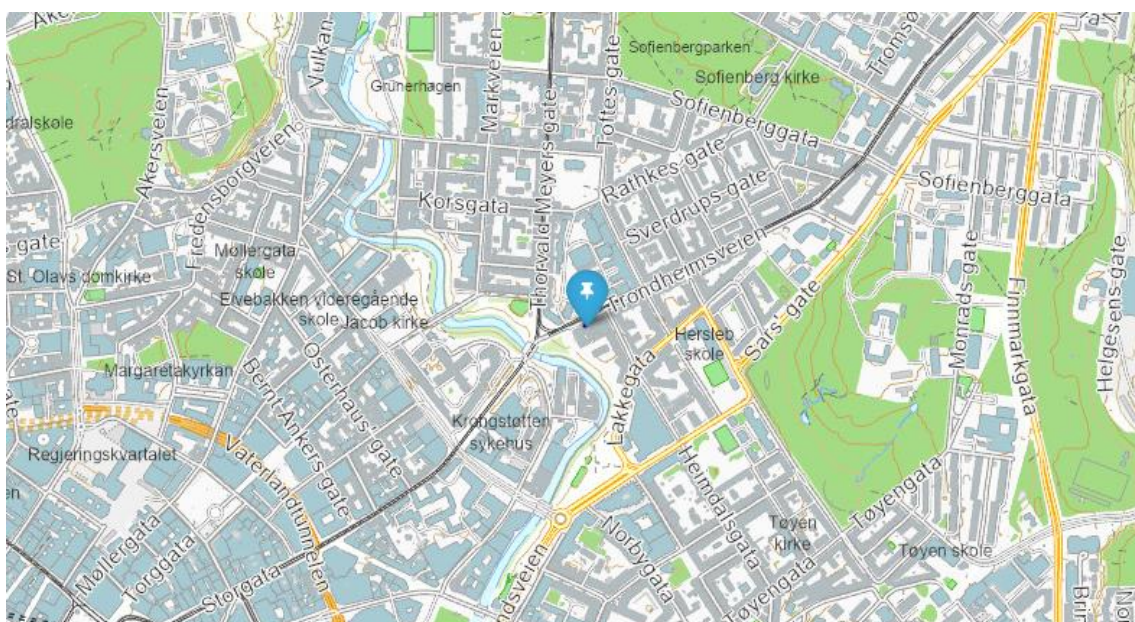
TAKSTMANNENS SERTIFIKATER OG STATUS

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 nederst i Trondheimsveien. Det er kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler og 5-10 min. til Oslo sentrum.



EIENDOM

På eiendommen er det oppført et kombinasjons-bygg, med næring i 1. og deler av 2. og 3. etasje og boligseksjoner i de resterende etasjer.

Byggeår:

Ifølge Ambita AS, tatt i bruk 01.01.1896

Denne rapporten inneholder vurdering av næringslokaler i hovedsak i 2. etasje, men også en mindre del i 3. etasje i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E.

Bygget er oppført i betongkonstruksjon, utvendig forblendet med rød tegl.

Blyglassvinduer med små malte glass.

Standard:

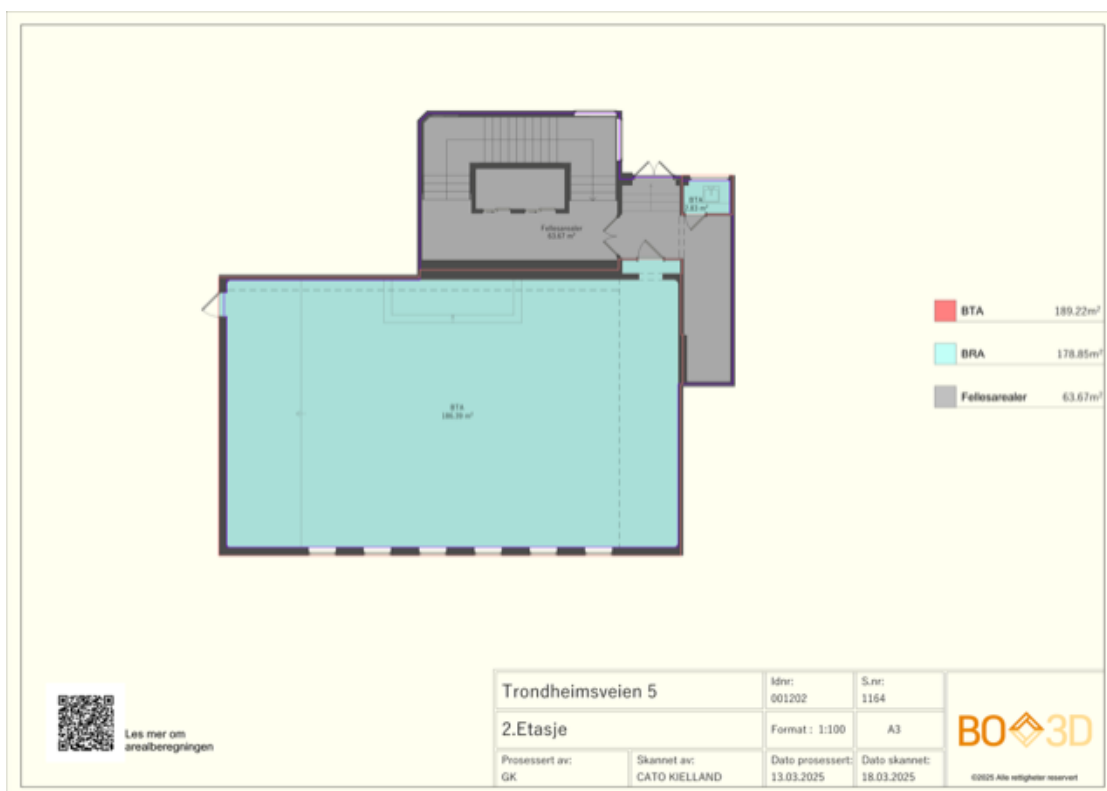
Gulv: heltre eik – slitte gulv. På veggene er det malte finérplater. Himlingene er malte med perforerte plater og utenpåliggende lysarmaturer. Eldre original inngangsdør i tre med. 2 toaletter med en servant er beliggende i 3. etasje.

Felles takterrasse i 8. etasje.

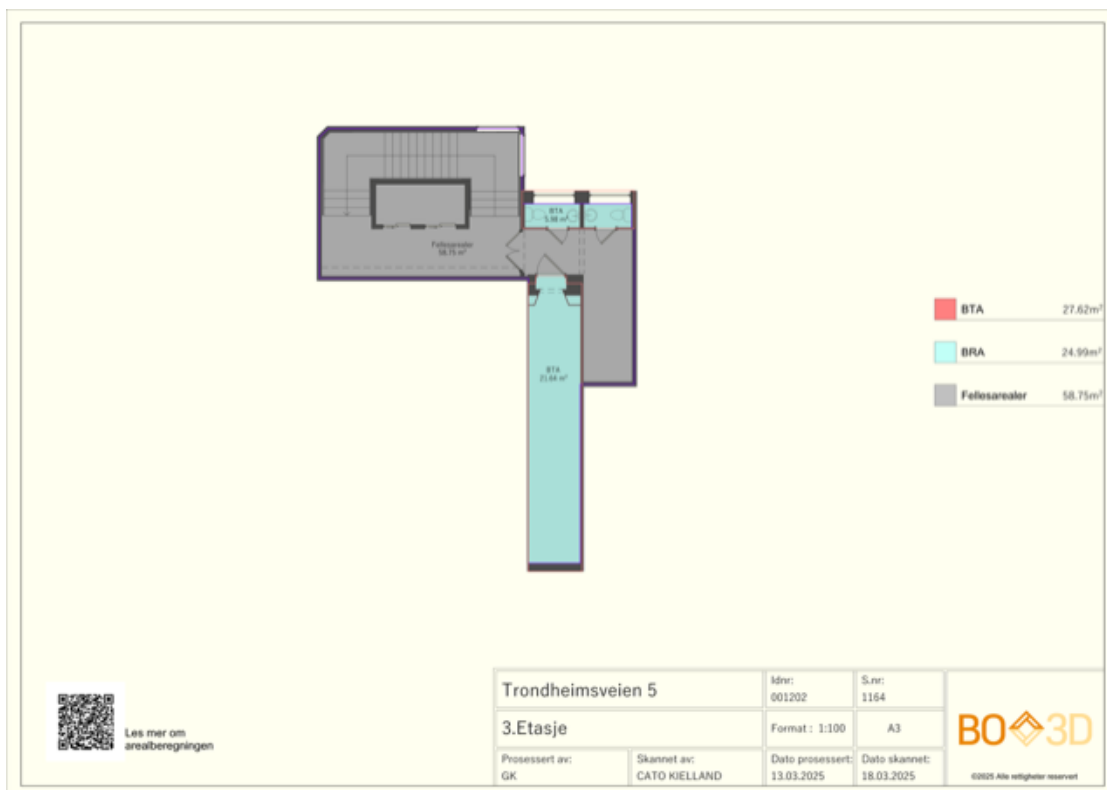
Arealer

Taksthuset/Bo3D har målt opp arealene med 3D skanner til følgende areal:

Etasje	BTA	BTA	TYPE AREAL
2. etasje:	189 m ²	179 m ²	Forsamlingssal, minikjøkken
3. etasje	28 m ²	25 m ²	Mesantin, toaletter
SUM	217 m²	204 m²	



2. etasje.



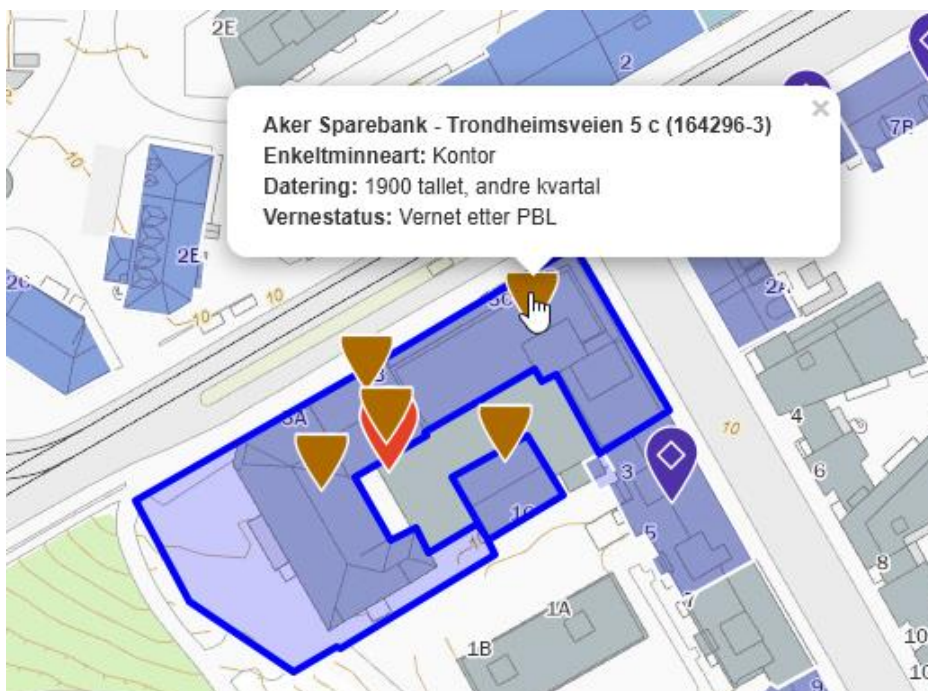
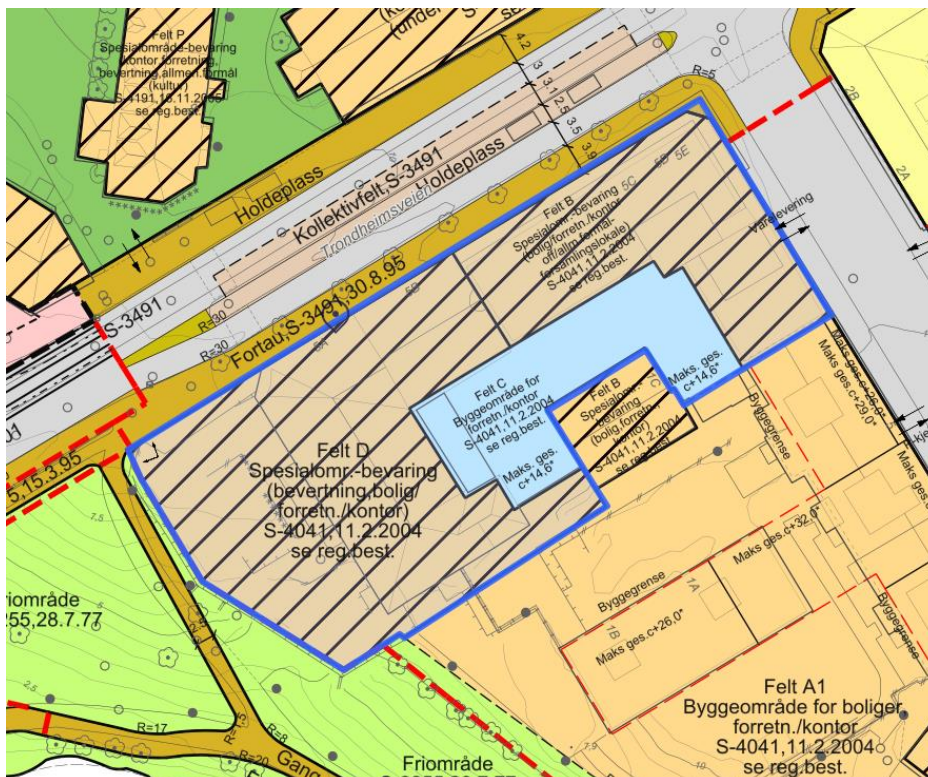
3. etasje.

TOTALT INNTRYKK, GENERELT VEDLIKEHOLD OG STANDARD

Det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av lokalet. Kun skjønnsmessig vurdert den vedlikeholdsmessige standard til å være mangelfull. «Akersalen» er fredet og bærer preg av mangelfullt vedlikehold.

REGULERING

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring (bolig/forretning/kontor og off/allm. Formål- forsamlingslokale) S-4041, 11.02.20004. Byggeområde for boliger S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet. KDL gjelder.



Vernestatus: Vernet etter PBL



«Akersalen» er vernet etter PBL Oppr. Aker Sparebank (1883/1900), Aker kommunes adm. bygg (1941).

TOMT

Ifølge Ambita, utgjør tomtearealet: Gnr. 217, bnr. 180: 2 779.8 m²
Tomten er en eiet tomt, tilknyttet offentlig vann og kloakkanlegg.
Tomten er vurdert som fullt utbygget



Forurenset grunn



Aktsomhetssone

BOLIGOPPLYSNINGER/FELLESKOSTNADER/ANDEL GJELD/FORMUE

Seksjon nr. 4 i Sameie Trondheimsveien 5 A-E (Org nr. 994 107 194), lokalet brukes av eieren selv.

Felleskostnader pr. mnd. kr. 10 655,-

Andel gjeld: kr. 38 670,- Andel formue: kr. 31 025,-

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.

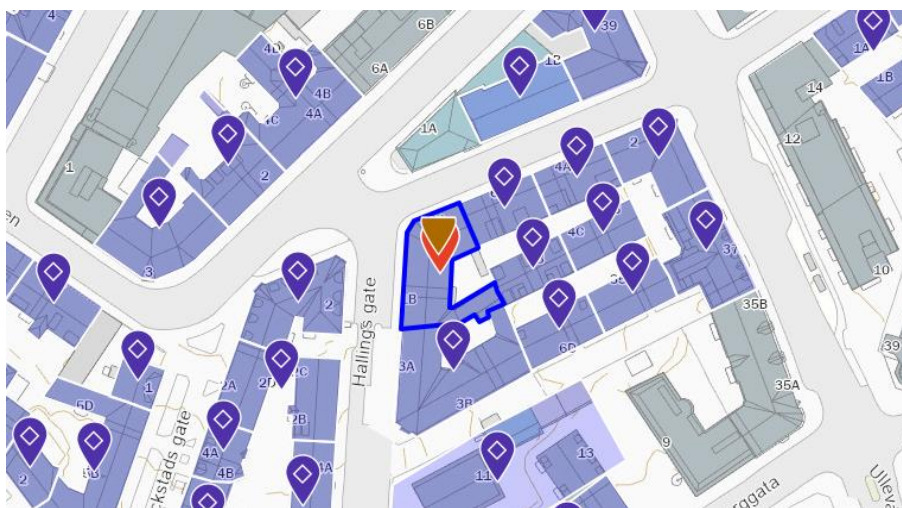
Grunnforurensning

Ingen grunnforurensning 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 if...Skade forsikring med polisenr. SP 3733423, dekkes gjennom felleskostnadene.

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 lokalene i begge etasjer (snitt for hele lokalet): kr. 1 500,- 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.

Lokalene benyttes i sin helhet av eieren av seksjonen.

Årlig markedsleie er vurdert til: kr. 1 500,- pr. m²/år x 217 m² = kr. 325 500,-

LEDIGHET

Vi har vurdert en kalkulatorisk ledighet for eiendommen til 7 %.

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. 325 500,-
Antatt ledighet 7 %	<u>kr. 22 785,-</u>
Redusert bruttoleie	kr. 302 715,-
Antatte eierkostnader	<u>kr. 52 715,-</u>
Sum årlig netto leie er vurdert til	kr. 250 000,-

SALGS/MARKEDSVERDI

Dagens salgsverdi fastsetter markedsverdien for seksjon slik den befant seg ved befaringen 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 %.

Seksjonens markedsverdi, forutsatt godkjent til dagens bruk, er vurdert til:

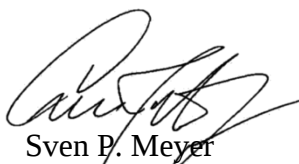
kr. 4 500 000,-

Ovennevnte salgsverdi tilsvarer en gjennomsnittlig verdi på ca. kr. 20 737,- 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, 10.04.2025

TAKSTHUSET
Meyer-Eiendom AS



Sven P. Meyer
Eiendomsutvikler MSc/takstøkonom MNTIF/TEGoVA

