

VERDITAKST MED ENKEL TILSTANDSVURDERING



**TRONDHEIMSVEIEN 14
SEKSJON 3 OG 4**

**GNR. 228 – BNR. 577 – SNR.
I OSLO KOMMUNE**

**VERDITAKST AV
TRONDHEIMSVEIEN 14
OSLO KOMMUNE**

MANDAT: Alpha Taksering AS er av eier anmodet om å foreta verditaksering av næringsseksjonene 3 og 4 i Trondheimsveien 14 i Oslo kommune.

Det er opplyst at formålet ved verditakseringen er et eventuelt salg av seksjonene.

EIENDOMMENS

BETEGNELSE: Verditaksten omfatter to lokaler i Trondheimsveien 14, av eier betegnet som seksjon 3 og 4. Hjemmelshaver og eier er oppgitt å være: Per Andreas Aas.

Lokalene benyttes på befaringstidspunktet som frisørsalong og restaurantlokale. Videre undersøkelser om lokalenes virksomhet eller godkjennelse er ikke utført.

BELIGGENHET: Eiendommen ligger meget sentralt i Oslo sentrum. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og god profilering mot gate. Lokalene ligger langs Trondheimsveien og hjørnet Kirkegårdsgata.

REGULERING: Eiendommen ligger i ett regulert område.

TOMTEN: Tomten er i henhold til opplysninger fra Eiendomsregisteret på 683m².

BEBYGGELSE: Tradisjonell bygård oppført i 1878 iflg. Eiendomsverdi. Bygningens yttervegger og bærende konstruksjoner er av mur og tegl. Kjellervegger er oppført i mur og natursten, og gulvflater i trebjelkelag og støpte dekker. Fasadene er pusset og malt mot gate og bakgård.

Arealer:

Iht. oversendte og gjennomgåtte leiekontrakter og kontrolloppmålinger på stedet har seksjonen(e) følgende brutto areal (BTA). Oppgitt og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Oppmålte Bruttoarealer (BTA)	202m².
Frisør og Restaurant med kjøkken/bakrom/teknisk rom	162m².
Kjeller med garderobe, dusj, toalett, lager og kjølerom	40m².
Seksjon 3, 1. etg. opprinnelig planløsning og areal	61m².
Seksjon 4, 1. etg. opprinnelig planløsning og areal	101m².
Seksjon 4, kjeller opprinnelig planløsning og areal	40m².

Bygningens planløsning og arealoppdeling bærer preg av normal vektlegging og arealeffektivitet.

Det opplyses av eier at seksjon 3 har fragitt seg deler av sine arealer til seksjon 4. Dette gjelder grovkjøkken, kontor, teknisk rom og gang mot baktrapp. Seksjon 3 og 4 er avgrenset med ny lettvegg. Forholdene er ikke videre undersøkt.

Seksjon 3, 1. etg. dagens planløsning og areal	33m².
Seksjon 4, 1. etg. dagens planløsning og areal	129m².
Seksjon 4, kjeller dagens planløsning og areal	40m².

Tekniske installasjoner:

Det er installert avtrekk i restauranten. Anlegget er ut i fra forholdene tilstrekkelig dimensjonert. Funksjonstesting er utført og kontrollert og fungerer tilsynelatende tilfredsstillende. Kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Plassbygget kjølerom i restaurantlokalenes kjeller.

Det er ikke utført teknisk kontroll eller vurdering av lokalenes innredninger og utstyr.

EIENDOMMENS VEDLIKEHOLDS- BEHOV OG TILSTAND:

Den vedlikeholdsmessige tilstanden er kun skjønnsmessig vurdert, og det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av bebyggelsen eller seksjonene.

Seksjonene og dets utleide næringslokaler fremstår som tilfredsstillende men med behov for gjennomgående behov for overflatevedlikehold.

Det er vinylbelegg i frisørsalongen og flisbelagte gulv i restauranten og kjøkkenarealer.

I kjellerlokalene med garderobe, toalett, dusjrom, kjølelager og bod er det malte betongdekker og fliser.

Det elektriske anlegget er ikke gjennomgått, og det anbefales en full gjennomgang av dette, da det ikke er fremvist samsvarserklæringer eller kontrollrapport.

VA-anlegget ser tilsynelatende tilfredsstillende ut, men det anbefales gjennomgang av dette.

2-lags isolerglass og enkle glass i vindusrammer av tre. Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmen, utføring og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av hverken vinduer eller dører.

Øvrige overflater bærer preg av manglende vedlikehold, og har behov for overflateoppussing. Stedvis er det registrert ufagmessig utførelse.

INFRASTRUKTUR:

Eiendommen er beliggende sentralt i Oslo sentrum, med meget god eksponering mot gate. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

FAKTISK LEIE: Eiendommen er vurdert ut i fra dagens faktiske leieinntekter iht. oversendte og gjennomgåtte leiekontrakter og opplysninger gitt av eier.

MARKEDSLEIE: Markedsleie vil si hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med lokalene ledige. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietager er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leie som flere uavhengige interessenter anser som riktig leie.

En enkelt leietager kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke markedsleie. Markedsleie baseres på en ordinær leiekontrakt som årlig kan indeksreguleres med 100% KPI En ordinær leiekontrakt forutsetter at leietageren dekker den arealmessige andel av felleskostnadene til drift, vedlikehold og kommunale avgifter. Innenfor eget areal dekker leietageren bl.a. kostnadene for energi, renhold, renovasjon, service og løpende vedlikehold.

Dagens leieinntekter iht. fremviste leiekontrakter og opplysninger fra hjemmelshaver/eier.

LEIETAGER	ÅRSLEIE
Frisørsalong Restaurant med kjeller	886 000

Ut fra en samlet vurdering, er kapitaliseringsrenten vurdert til **6,8%**
Basert på ovenstående er kapitalisert verdi av netto leieinntekter vurdert til:

Kr. 886 000 / 6,8 * 100 = Kr. 13 000 000

Det bemerkes at verdien er utregnet med grunnlag av fremlagte leiekontrakter på takseringstidspunktet og oppgitte opplysninger fra hjemmelshaver/eier, og vil ikke ha noen innvirkning på endring av BTA areale.

Faktiske felleskostnader viderefaktureres leietagerne iht. beregninger fra sameiet iflg. hjemmelshaver og eier.

VERDITAKST:

Verditaksten er verdien basert på dagens leieinntekter, og en forsiktig vurdering av disse. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en høyere pris, og dette er da å betrakte som markedsverdi.

VERDITAKST (SEKSJON 3 OG 4) SAMLET: KR. 13 000 000

Oslo, 20.03.2026



JAN NICOLAI AAMOT
TAKSTØKONOM/TAKSTINGENIØR MNT

AREALKONTROLL

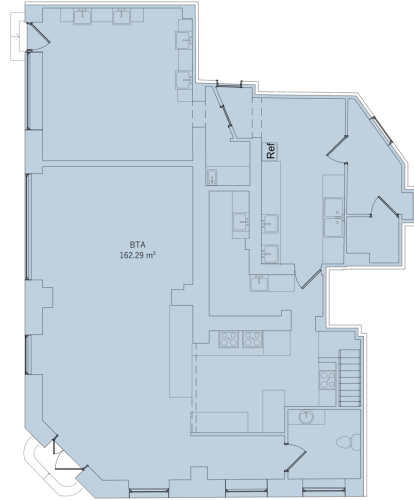
Arealoppmåling er utført med Leica BLK2GO 3D laserskanner.

Plantegningene er prosessert ut i fra innsamlet data.

Arealene måles med den mest nøyaktige digitale 3D laserskanneren på markedet.

Vi måler arealer som gir en garantert nøyaktighet nesten ned til den minste millimeter.

Våre digitale 3D laserskannere måler og beregner arealene ned til minste detalj, og våre målsatte 2D tegninger viser et nøyaktig bilde, mål og korrekt størrelsen av lokalene.

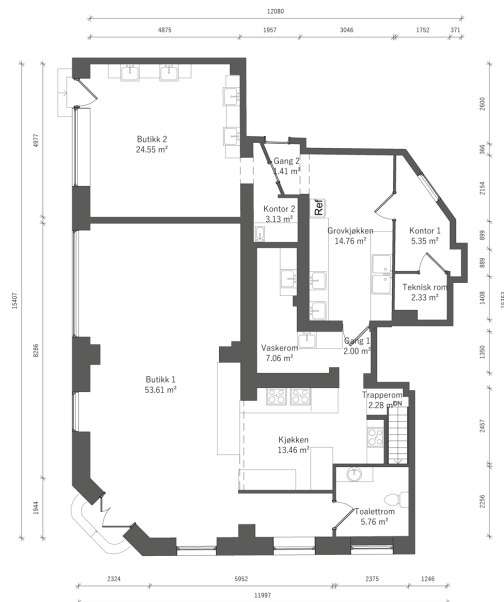


Leieareal BTA	162.29m ²
FUA:H1+KVA	
Delt leieareal BTA	
FUA:H2+KVA	
Fellesareal bygning BTA	
FUA:F+KVA	
Fellesareal teknisk og drift BTA	
TEA:F+KVA	
Fellesareal kommunikasjon BTA	
KOA:F+KVA	
Parkeringsareal BTA (uten andel fra fellesareal)	
FUA:P+KVA	



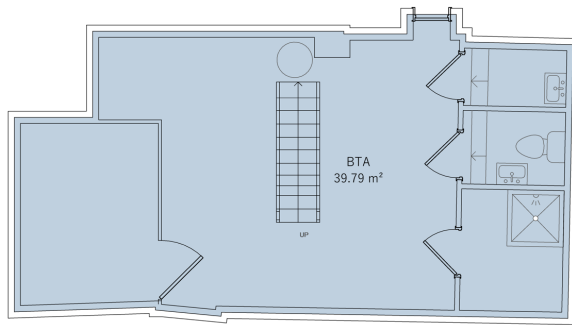
Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
1.Etasje		Format : 1:100	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	©2026 Alle rettigheter reservert



Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
1.Etasje		Format : 1:100	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	©2026 Alle rettigheter reservert

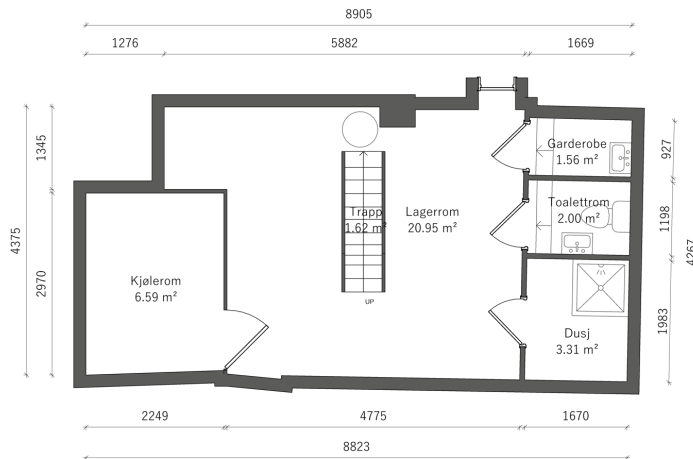


Leieareal BTA	39.79m ²
FUA:H1+KVA	
Delt leieareal BTA	
FUA:H2+KVA	
Fellesareal bygning BTA	
FUA:F+KVA	
Fellesareal teknisk og drift BTA	
TEA:F+KVA	
Fellesareal kommunikasjon BTA	
KOA:F+KVA	
Parkeringsareal BTA (uten andel fra fellesareal)	
FUA:P+KVA	



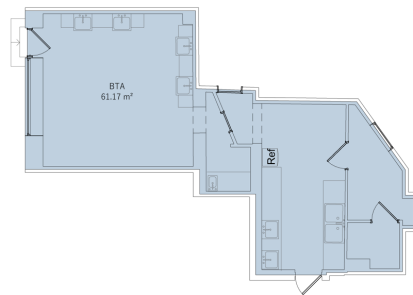
Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
Kjeller		Format : 1:50	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	©2026 Alle rettigheter reservert



Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
Kjeller		Format : 1:50	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	©2026 Alle rettigheter reservert

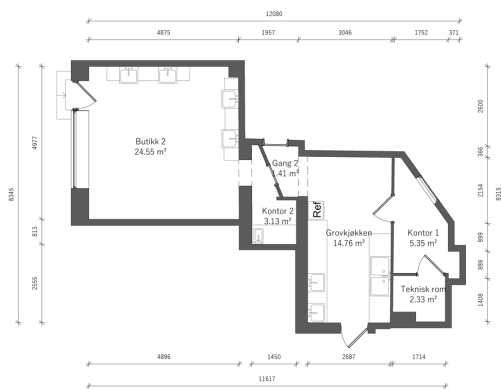


Leieareal BTA	61.17m ²
FUA:H1+KVA	
Delt leieareal BTA	
FUA:H2+KVA	
Fellesareal bygning BTA	
FUA:F+KVA	
Fellesareal teknisk og drift BTA	
TEA:F+KVA	
Fellesareal kommunikasjon BTA	
KOA:F+KVA	
Parkeringsareal BTA (uten andel fra fellesareal)	
FUA:P+KVA	



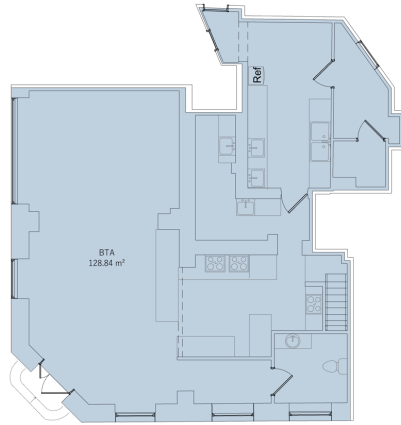
Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
1.Etasje		Format : 1:100	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	©2026 Alle rettigheter reservert



Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
1.Etasje		Format : 1:100	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	©2026 Alle rettigheter reservert

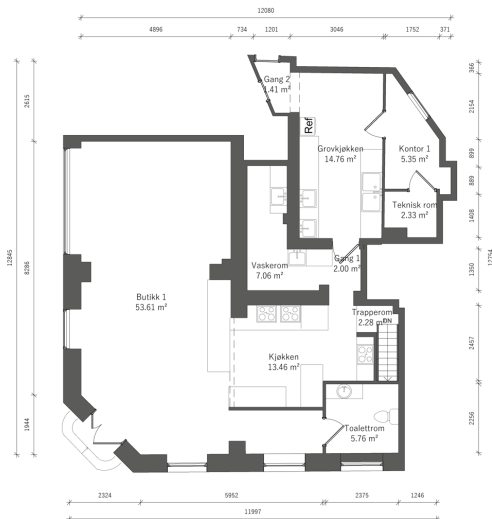


■ Leieareal BTA	128.84m ²
FUA:H1+KVA	
■ Delt leieareal BTA	
FUA:H2+KVA	
■ Fellesareal bygning BTA	
FUA:F+KVA	
■ Fellesareal teknisk og drift BTA	
TEA:F+KVA	
■ Fellesareal kommunikasjon BTA	
KOA:F+KVA	
■ Parkeringsareal BTA (uten andel fra fellesareal)	
FUA:P+KVA	



Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
1.Etasje		Format : 1:100	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	
<small>©2026 Alle rettigheter reservert</small>				



Les mer om arealberegningen

Trondheimsveien 14		Idnr: 003804	S.nr: 3785	
1.Etasje		Format : 1:100	A3	
Prosessert av: GK	Skannet av: Jan Nicolai Aamot	Dato prosessert: 16.03.2026	Dato skannet: 10.03.2026	
<small>©2026 Alle rettigheter reservert</small>				