

TAKSTDOKUMENT

Frognerveien 30B, 0264 OSLO

Gnr 212: Bnr 346 (snr: 16), bnr 346 (snr: 2)
0301 OSLO KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
**Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert
takstmann**

Telefon: 920 34 476
E-post: tom@bnanalyse.no
Rolle: Uavhengig takstmann

BNA
B N A n a l y s e

AUTORISERT FORETAK
BNAlyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN
Telefon: 920 34 476
Organisasjonsnr: 923 191 003

Dato befaring: 05.06.2024
Utskriftsdato: 14.08.2024
Dato verdisetting: 25.06.2024
Oppdrag nr: 20231230



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	8
3.3.3	Beskrivelse av tomt	9
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	9
3.3.5	Andre forhold	10
3.4	Bygninger på eiendommen	11
3.4.1	Forretningsbygning	11
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	14
5.4	Kontantstrømsanalyse	15
5.5	Følsomhetsanalyse	18

Vedlegg:

Risikoreport

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Frogner Kino kombinerer historie med moderne funksjonalitet. Den utførte moderniseringene i 2019 har sørget for at kinoen har god standard.

Med sin sentrale beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede områder, ansees eiendommen å være attraktiv.

Kunde: Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO. Tlf. 22 54 20 90

Formål med taksten: Rekvirenten har bedt om å få vurdert næringslokalets markedsverdi slik det fremsto på befaringstidspunktet.

Egne forutsetninger: Takstmansens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt/vurdert for takstmannen, med mindre det er angitt.

Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse gjennom Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være fullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Verditaksten er utført iht. NTs 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.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. 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. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet 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 takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Alle arealer er hentet fra tegninger.

Reisetider og avstander er hentet fra Google maps.

Utleiepriser er basert på snittpriser for sammenlignbare områder og normalt gjennomsnittlig ledighet.

Oppdraget er et tvangssalg og selgerinformasjon er begrenset.

Verdi: Kr. 28 500 000

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 346 (snr: 16), bnr 346 (snr: 2)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Frognerveien 30B, 0264 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN



Dato verdisetting: 25.06.2024

Takstingeniør: **Tom Gunnar Olsen Tlf.: 920 34 476**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

KOLBOTN, 14.08.2024

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Daglig leder/Takstmann MNT/Partner
Telefon: 920 34 476

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Brukstillat./ferdigatt.	17.03.2020	Ferdigattest	Innhentet	
Tegninger	06.12.2017		Innhentet	
Risikorapport	24.06.2024	Propcloud	Innhentet	
Grunnbokutskrift	24.06.2024	Ubekreftet	Innhentet	
Norsk prisbok	24.06.2024			
Tigerkart	24.06.2024			
Forretningsfører	05.06.2024		Innhentet	
Norges Eiendommer	24.06.2024		Innhentet	
Teknisk etat	24.06.2024		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Frogner Kino var Oslos første kommunale stumfilmkino. Den ble oppført og åpnet i 1926, som den første i det nystartede Oslo Kinomatografer. Gården i Frognerveien 30 ble byggemeldt i 1923 og arkitekt Kristen Rivertz tegnet både leiligheter, forretninger og innredet kinoloalet. Imidlertid ble oppdraget med å innrede kinoen overtatt av Lars Backer, og han tegnet om vestibyle og sal til en såkalt «atmosfærisk kino», der meningen var å gi publikum en illusjon av at man befant seg utendørs, ved Akropolis i det antikke Hellas.

Frogner kino er senere bygget om flere ganger; i 1945, 1956, 1965 (fasade) og på 1990-tallet. I 2004 ble kinoen lagt ned og solgt av Oslo kommune, og salen ble igjen bygget om. Kinosalen ble så regulert til spesialområde for bevaring i juni 2005. Vestibylen og gården er ført på byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg.

Den er i dag gjenskapt tilbake til Lars Backers historiske interiør anno 1926, og åpnet dørene i oktober 2019 etter to år med oppussing til rundt 20 millioner kroner. Frogner Kino er nå en privateid liten bydelskino med visninger av ny og vintagefilm, konsertserier med filmmusikk og stumfilmvisninger med levende musikk.

Punchebollen kafé
Punchebollen kafé utgjør størsteparten av Frogner Kinos foajé.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Verdigrunlaget skal fastsettes med bakgrunn i eiendommens objektive salgsverdi, dvs. eiendommen antatte markedsverdi i et fritt marked. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Kunde: Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO. Tlf. 22 54 20 90

Formålet med oppdraget Formålet med oppdraget er å få vurdert næringslokalets markedsverdi slik det fremsto på befaringstidspunktet.

Standarder som legges til grunn Verditaaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940.

Takstmannens status og erfaring

BNAnalyse AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlige sektor i Oslo og Viken.

Undertegnede har utdannelse fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavståelser, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringseiendommer.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 05.06.2024

Torolv Sundfør.
Malin Fritzøe Østman.
Jan Vardøen.

Befaringsdato: 05.06.2024

Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. Tlf. 920 34 476

Unntakelser ved inspeksjon

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF'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.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. 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. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet 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 takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er 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

Adkomst	Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Vann	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering	<p>S-4152 Flate: Bolig/offentlig Linje: Grense for bebyggelse Flate: Spesialområde bevaring allmennting</p> <p>Saken gjelder Del av Frognerveien 30. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for del av grn.212 bnr.346.</p> <p>Sakstype Eldre reguleringsplan</p> <p>Vedtaksdato 2005-06-14</p> <p>Vedtatt/behandlet av Plan- og bygningsetaten</p> <p>Lovverk PBL 1985</p> <p>S-2255 Flate: Bolig m.tilh. anlegg</p> <p>Saken gjelder Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.</p> <p>Sakstype Eldre reguleringsplan</p> <p>Vedtaksdato 1977-07-28</p> <p>Vedtatt/behandlet av Miljøverndepartementet</p> <p>Lovverk BL 1965</p> <p>Høydereferanse OSLO LOKAL</p> <p>Vertikalnivå På bakkenivå</p> <p>Merknader Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.</p> <p>S-1732</p>

Flate: Veigrunn i tunnel

Saken gjelder
Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og
Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen
st. samt regul. av Jernbanetorget 5, Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

Sakstype
Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato
1972-01-03

Vedtatt/behandlet av
Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk
BL 1965

Høydereferanse
OSLO LOKAL

Vertikalnivå

På bakkenivå

Merknader
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan
2015.

Annen informasjon

Det er vedtatt skifte av dører og vinduer i følge opplysninger gitt i brev fra forr.fører datert
05.06.2024. Det er videre i brevet opplyst at det er usikkert hvordan dette skal finansieres. Se
også årsmøte for sameiet for 2024.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 212 Bnr: 346 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 337,3 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 230/1152
Sameiets navn:	Frognerkompleks Eierseksjoner
Organisasjonsnr.:	971488034
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	582 994 Dato: 31.12.2023
Andel fellesgjeld:	4 225 000 Dato: 01.06.2024
Hjemmelshaver:	Frogner Kino Eiendom AS
Adresse:	Frognerveien 30B, 0264 OSLO
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 212 Bnr: 346 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 4/1152
Sameiets navn:	Frognerkompleks Eierseksjoner
Organisasjonsnr.:	971488034
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	10 139 Dato: 31.12.2024
Andel fellesgjeld:	73 457 Dato: 01.06.2024
Hjemmelshaver:	Frogner Kino Eiendom AS
Adresse:	Frognerveien 30B, 0264 OSLO

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er bebygd med kvartalsmessig bebyggelse i 5 etasjer + kjeller og loft. det er forretningslokaler i byggets 1. etg.
Tomtens beskaffenhet	Eiendommen er dels flat og dels terrassert med fast dekke og beplantning i bakgården.
Grunnforhold og fundamentering	Såle på ukjent grunn for meg.
Miljø og forurensning	Eiendommen ligger i følge kartverk i Pbe i aktsomhetssone for forurenset grunn.
Utbyggingspotensiale	Eventuell utbyggingspotensiale er ikke vurdert av undertegnede.
Spesielle forhold	Fra reguleringsbestemmelsene S-4152 spesial område for bevaring refereres: "REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FROGNERVEIEN 30, S-4152 Gnr. 212 bnr. 346 § 1. Avgrensning Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200409470, datert 07.03.2005. § 2. Formål Området reguleres til: - - Byggeområde for bolig og allmenntilgjengelig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.) Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.) § 3. Byggeområde for bolig og allmenntilgjengelig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.) Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrense og byggelinje og innenfor byggehøyder vist på plankartet. Kino, teater, konsertlokale og bevertning m.m. skal ligge i 1. etasje. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder kinolokalet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak. Det tillates ikke boliger i 1. etasje. Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket. § 4. Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.) Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak."

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	<p>Frogner i Oslo har en rik historie med utbygging som strekker seg over flere perioder. Området var opprinnelig landbruksjord og tilhørte Frogner Hovedgård, en herregård med store jordeiendommer på 1700-tallet. I midten av 1800-tallet begynte de første større utbyggingene. Frogner Hovedgård ble i 1849 solgt til kommunen og senere omgjort til en offentlig park, kjent som Frognerparken. Dette la grunnlaget for videre urbanisering.</p> <p>I perioden 1870-1900 markerte begynnelsen av en mer systematisk utbygging. Oslo, som da het Kristiania, opplevde en betydelig befolkningsvekst, og dette førte til utbygging av boligområder for å møte den økende etterspørselen etter boliger. Tidlig på 1900-tallet gjennomgikk Frogner en intensiv utbygging med mange nye boliger, spesielt leiegårder i mur. Området utviklet seg til å bli et attraktivt boligstrøk for middelklassen. I tillegg ble det oppført flere monumentale bygninger, som bidro til områdets arkitektoniske preg.</p> <p>Etter andre verdenskrig fortsatte utbyggingen i en noe mer moderat skala, med fokus på modernisering og oppgradering av eksisterende bygninger. I dag er Frogner kjent for sine velbevarte bygårder fra tidlig 1900-tall, store villaer og grønne parker, og er et av de mest attraktive og eksklusive boligområdene i Oslo. (Sammendraget er laget av Ki og kvalitetsikret av takstmannen)</p>
Områdene rundt	<p>Områdene rundt Frogner er varierte og omfatter noen av de mest populære og eksklusive bydelene i Oslo. Øst for Frogner ligger Majorstuen, et livlig knutepunkt for handel, kollektivtransport og kultur. Majorstuen er kjent for Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater, og Majorstuen stasjon, som er et viktig kollektivknutepunkt med både t-bane, trikk og bussforbindelser. Området har også et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utelivstilbud.</p> <p>Sørøst for Frogner ligger Uraniensborg, et område som deler mye av sin historiske og arkitektoniske sjarm med Frogner. Uraniensborg er preget av flotte bygårder fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall, samt flere ambassader og konsulater. Uraniensborgparken og Uraniensborg kirke er sentrale landemerker i dette rolige og elegante boligområdet.</p> <p>Vest for Frogner finner man Bygdøy, en halvøy kjent for sine store grøntområder, strender og</p>

museer. Bygdøy er hjem til flere av Norges mest kjente kulturinstitusjoner, som Vikingskipshuset, Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Området er også et populært utfartssted for friluftsliv og rekreasjon, med flere turstier og badeplasser.

Sør for Frogner ligger Skillebekk, et mindre boligområde som strekker seg ned mot Oslofjorden. Området er preget av storslåtte bygårder og villaer, og har en nærhet til både sentrum og sjøen. Skillebekk har også flere små parker og et utvalg av hyggelige kafeer og butikker.

Øst for Skillebekk og sørøst for Frogner ligger Vika, et moderne og forretningsorientert område nær Oslo sentrum. Vika er kjent for sine høye kontorbygninger, luksushoteller og Aker Brygge, et populært shopping- og restaurantområde ved vannkanten. Vika fungerer som en bro mellom de mer tradisjonelle boligområdene og Oslos pulserende bykjerne.

Disse områdene rundt Frogner gir en god blanding av historiske bygårder, moderne fasiliteter, kulturelle tilbud og naturskjønne omgivelser, noe som gjør dem til attraktive steder å bo og besøke i Oslo. (Sammendraget er laget av Ki og kvalitetsikret av takstmannen)

Transport og kommunikasjon

Frogner kino, som ligger i Frogner-området i Oslo, er godt forbundet med resten av byen gjennom et omfattende nettverk av offentlig transport. Området er betjent av flere trikkelinjer, inkludert linjene 12 (Majorstuen-Kjelsås) og 13 (Bekkestua-Lilleaker-Grefsen), med holdeplasser som Frogner plass og Elisenberg kun noen minutters gange fra kinoen. Disse trikkelinjene gir enkel tilgang til andre deler av Oslo, inkludert sentrum.

Det finnes også flere bussruter som går gjennom eller i nærheten av Frogner. Busslinjer som 20 (Skøyen-Galgeberg), 30 (Bygdøy-Nydalen) og 31 (Fornebu-Tonsenhagen) har stoppesteder i nærheten av Frogner kino. Disse bussrutene forbinder området med viktige knutepunkter som Oslo S, Majorstuen, og andre sentrale områder i Oslo.

Den nærmeste T-banestasjonen til Frogner kino er Majorstuen stasjon, som ligger omtrent 15 minutters gange unna. Majorstuen er et sentralt knutepunkt for flere T-banelinjer (1, 2, 3, 4, 5), som gir rask og effektiv transport til forskjellige deler av byen og omkringliggende områder.

Frogner er et sykkelvennlig område med flere dedikerte sykkelstier som gjør det enkelt å komme seg til og fra Frogner kino med sykkel. For de som foretrekker å gå, er området rundt kinoen både trygt og attraktivt, med brede fortau og mange grønne områder. Det finnes også flere bysykkelstasjoner i nærheten av Frogner kino, noe som gjør det enkelt for både innbyggere og besøkende å leie sykler for kortere turer, spesielt i de varmere månedene.

Den gode tilgjengeligheten til ulike former for offentlig transport gjør det enkelt og praktisk å besøke Frogner kino, enten man kommer fra nærområdet eller fra andre deler av Oslo. (Sammendraget er laget av Ki og kvalitetsikret av takstmannen)

Parkering

Parkering i gate i henhold til gjeldende bestemmelser

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:

Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 82900428.
Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1926 Kilde: I følge oppgitte opplysninger fra eier.

Ombygging: År: 2019 Tilbakeføring av lokalet

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	46	41	Scenekjeller, passasje, orkestergrav
1. etasje	560	530	Scene, kinosal, vestibyle, konditori, kjøkken, wc, bilettluke, bakrom/utgang
2. etasje	49	44	Gang, bad, kjøkken, peronalrom, maskinrom.
Sum bygning:	655	615	

Kommentar areal

Arealet er omtrentlig og er oppmålt fra tegning med enkelte kontrollmål på stedet. Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av veggkonstruksjonen. Teknisk anlegg tilhørende seksjonen er montert i kjeller. Det er i fremvist salgsprospekt utarbeidet av Privatmegleren oppgitt BTA å 723 kvm, arealrapport er ikke fremlagt for meg.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - utvendig

Grunnmur i mur.
Bærende konstruksjon i mur.
Pussede fasader
Vinduer med rammer og karmen i tre.
Buet tak tekket med papp, saltak tekket med takstein

Bygning generelt - innvendig

Interiøret i Frogner Kino er utformet for å gi besøkende en intim og elegant kinoopplevelse. Det omfatter typiske elementer fra perioden, som tunge tepper, klassiske sitteplasser og utsmykket tak. Hovedsalen har en takhøyde på ca 6 - 7 meter.

Det er av eier opplyst at kinosalen har 256 sitteplasser og at kapasiteten i konditoriet med vestibylen er 60 plasser.

Teknisk anlegg

Hvit sanitærutstyr.
Balansert ventilasjonsanlegg
Brannvarslingsanlegg.
Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg i følge opplysninger gitt av eier.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

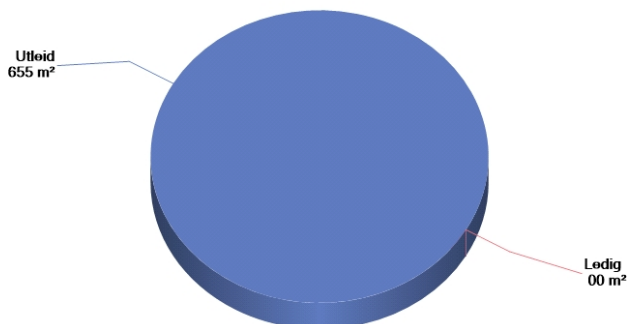
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Forretningslokale											
Frogner Kino drift AS	0,1,2	655 m ²	3 620 311	5 527	1/2019	1/2029	100	5 000	3 275 000	2/2029	100
Sum:			3 620 311						3 275 000		
Total:			3 620 311						3 275 000		

Bransjer/leiekontrakter:

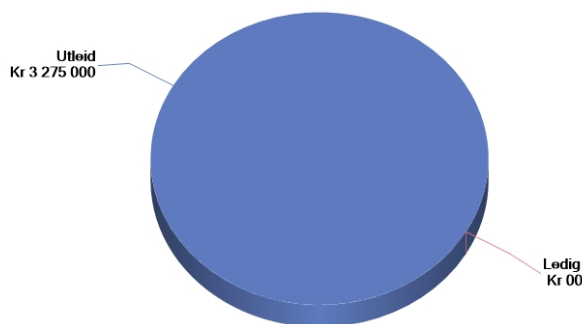
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Underholdning											
Frogner Kino drift AS	0,1,2	655 m ²	3 620 311	5 527	1/2019	1/2029	100	5 000	3 275 000	2/2029	100
Sum:			3 620 311						3 275 000		
Total:			3 620 311						3 275 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Oslo preges markedet av høy konkurranse og prisøkninger på grunn av begrenset tilgang på attraktive eiendommer. For næringslokaler, som kontorer og handelslokaler, er sentral beliggenhet og tilgjengelighet avgjørende faktorer som påvirker prisene. Samtidig er det en økende trend mot bærekraft og fleksibilitet, der eiendommer som tilbyr moderne og miljøvennlige løsninger tiltrekker seg større interesse.

Leiekontrakt

Lokalene leies ut til Frogner Kino drift AS. Selskapet har drevet med underskudd og leiekostnaden ihht kontrakt har i perioden 2020 - 2022 hver på 30% - 50% av selskapets omsetning.

Utleiepriser

Leieprisene for næringslokaler i Frogner-området i Oslo reflekterer områdets prestisje, beliggenhet og den generelle etterspørselen etter kommersielle eiendommer. Frogner er kjent for sin historiske sjarm og eksklusive atmosfære, noe som gjør det til et attraktivt valg for bedrifter som søker en sentral og anerkjent beliggenhet i hovedstaden.

Ifølge markedsanalyser fra eiendomsmeglerbransjen ligger leieprisene for kontorlokaler i Frogner typisk i den øvre prissjiktet sammenlignet med resten av Oslo. Konkret kan leieprisene variere mellom 3,000 og 4,500 NOK per kvadratmeter per år for høykvalitets kontorlokaler. Denne prissettingen reflekterer både den begrensede tilgjengeligheten av næringslokaler i området og den sterke etterspørselen etter attraktive lokasjoner.

For handels- og serveringslokaler, som kafeer, restauranter og butikker, kan leieprisene være enda høyere på grunn av den store etterspørselen etter lokasjoner med god synlighet og høy trafikk. Prisene for slike lokaler kan variere mellom 5,000 og 7,500 NOK per kvadratmeter per år, avhengig av beliggenhet og fasiliteter.

Samlet sett gjenspeiler leieprisene i Frogner-området det eksklusive og attraktive markedet for næringslokaler i Oslo. Den sterke etterspørselen, kombinert med begrensede tilbud, bidrar til å opprettholde relativt høye priser.

Markedsutsikter

Samlet sett er markedsutsiktene for næringseiendom på makronivå positive, støttet av økonomisk vekst, urbanisering, teknologiske endringer, moderat rentenivå, økende fokus på bærekraft, politisk stabilitet og forventninger om stabile eller stigende leiepriser.

Leievurdering

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Forretningslokale	655	5 527	3 620 311	655	5 000	3 275 000
Sum	655		3 620 311	655		3 275 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	3 275 000
Tap ved ledighet, 5%	163 750
Normale eierkostnader, årlig	
Felleskostnader sameie for snr 2	1 080 204
Felleskostnader sameie for snr 16	19 620
Administrasjonskostnader	100 000
Eiendommens inntektsoverskudd	1 911 426

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 337,3 m ²
Sum areal:	2 337,3 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	5 000 000
Verdi tomt:	5 000 000

5.2 Teknisk verdi

Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	30 750 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	7 000 000
Sum teknisk verdi – Forretningsbygning	23 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	23 750 000
------------------------------------	-------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet m.m. Eiendommen ligger sentralt til på Frogner med god eksponering mot Frognerveien. Objektrisikoen er vurdert å være lav.

Markedsrisiko er vurdert som middels, dette begrunnes med at Frogner Kino er en ikonisk institusjon i Oslo.

Eiendom-/kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Renoveringer og moderniseringer gjennom årene har bevart Frogner Kino sin historiske sjarm samtidig som den har tilpasset seg moderne krav til komfort og teknologi samtidig som kinoens unike karakter og nostalgiske appell er blitt bevart. Eiendomsrisikoen er vurdert å være middels.

Norges Bank har økt renten de senere årene med bakgrunn i høy inflasjon og signalisert at renten mest sannsynlig vil flater ut eller reduseres neste år.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,59 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,20 %
Realavkastningskrav:	6,19 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 911 426
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 911 426) når realrenten er 6,19%	30 879 257
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	30 879 257
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	30 880 000

Kommentar nettokapitalisering:

Det er lagt til grunn en effektiv risikofri rente basert på siste 30 dagers gjennomsnitt av Norges Bank 10 årlige nullkupongrente.

Inflasjonen er satt til 2%, som er målet for Norges Bank over tid. Det operative målet for Norges Bank er en vekst i konsumprisene som over tid er nær 2 prosent. De siste årene har inflasjonen vært betydelig høyere enn dette målet.

Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Det er i kontantstrømanalysen lagt til runn halv husleie for leietaker i en reetableringsfase på 1,5 år. Deretter er leien som i fremlagt leiekontrakt.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,59 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,20 %
Realavkastningskrav:	6,19 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Kompensert leieinntekt - halv inntekt	2024	905 000
Kompensert leieinntekt - halv inntekt	2025	3 692 717

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	1 199 824	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,19 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	7
Diskontert rente:	8,19 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 2024		

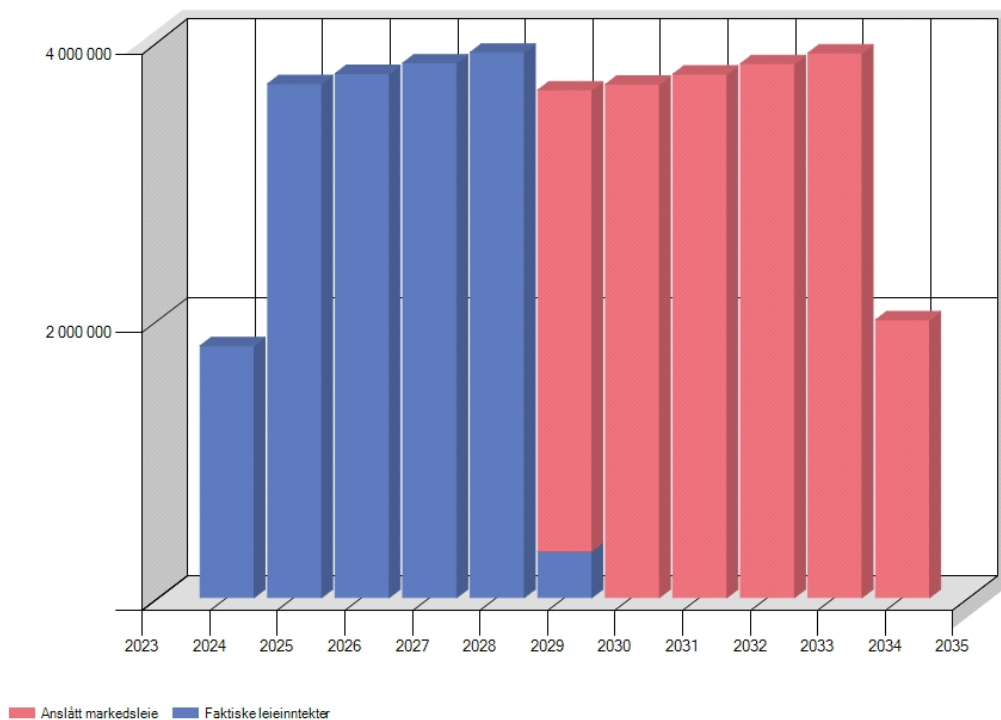
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	1 810 156	599 912	905 000	90 508	214 736	214 736
2025	3 692 717	1 223 820	3 766 571	184 636	-1 482 310	-1 370 099
2026	3 766 572	1 248 297		188 329	2 329 946	1 990 543
2027	3 841 903	1 273 263		192 095	2 376 545	1 876 656
2028	3 918 741	1 298 728		195 937	2 424 076	1 769 285
2029	3 647 636	1 324 703		182 382	2 140 551	1 444 076
2030	3 688 182	1 351 197		184 409	2 152 576	1 342 257
2031	3 761 946	1 378 221		188 097	2 195 628	1 265 461
2032	3 837 184	1 405 785		191 859	2 239 540	1 193 059
2033	3 913 928	1 433 901		195 696	2 284 331	1 124 799
2034	1 996 103	731 289		99 805	1 165 009	530 222
Nåverdi av resultat, sum:						11 380 995

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

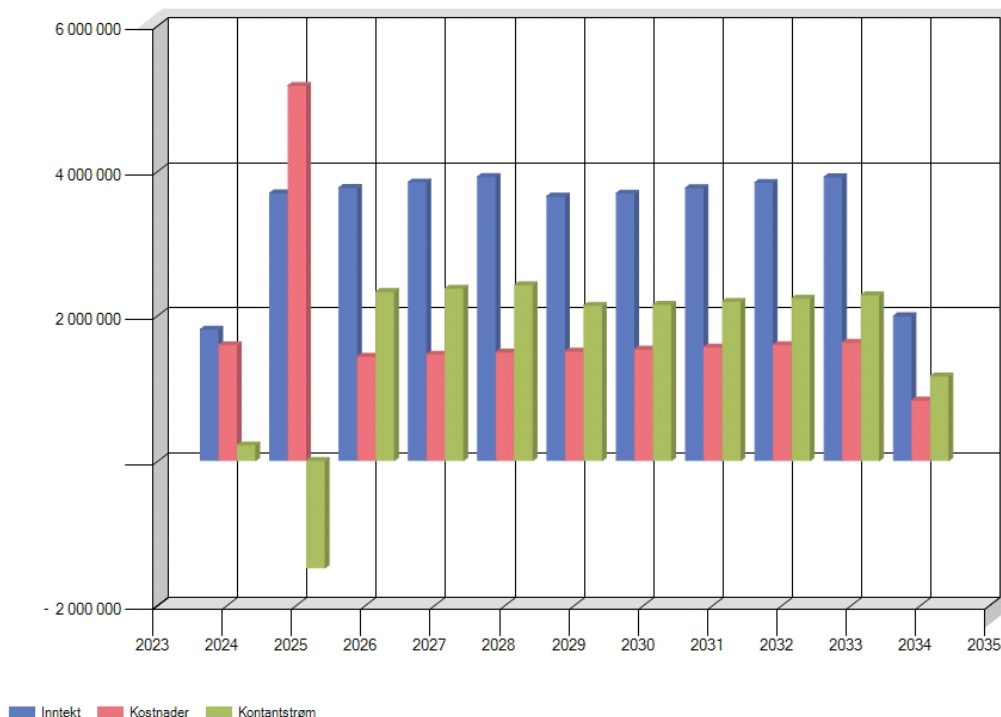
Estimert	Kalkulert
	37 641 642
	17 131 577
11 380 995	28 512 573

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	11 380 995	28 512 573

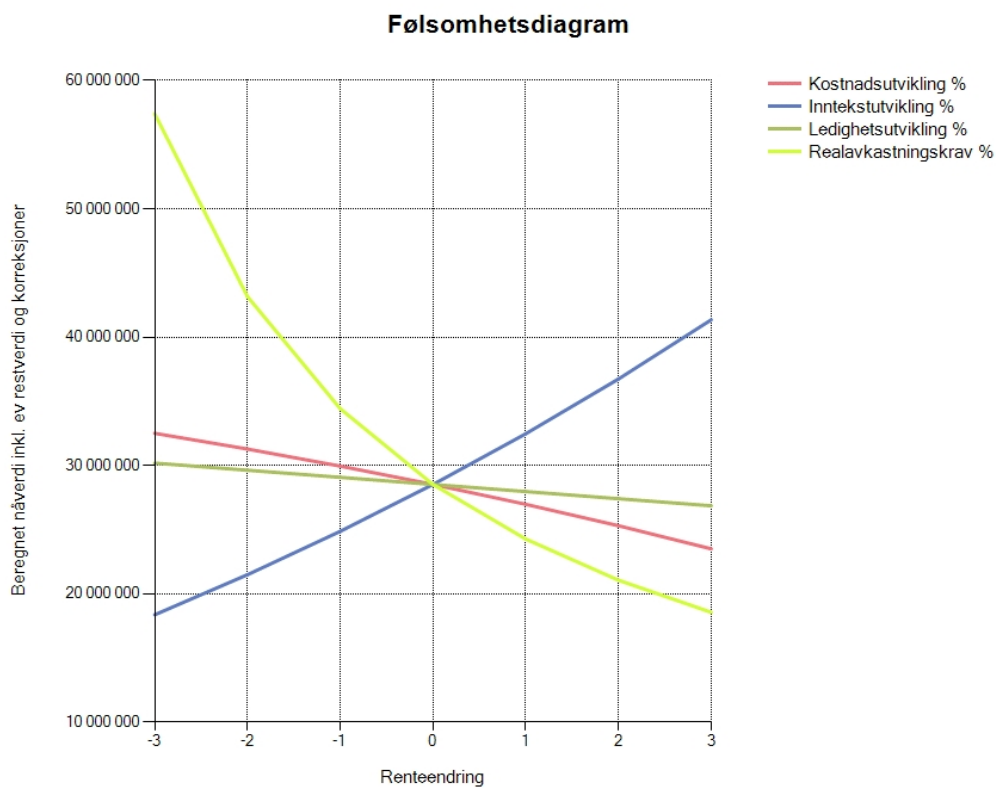
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse





PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-212-346-0-2

Frognerveien 30B

Rapport generert:

24. juni 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

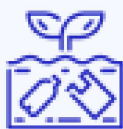
7

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (7)



Støysone
tettsteder



Forurenset
grunn



Kvikkleire

86
Rn

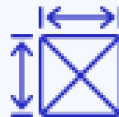
Radon



Kulturminner



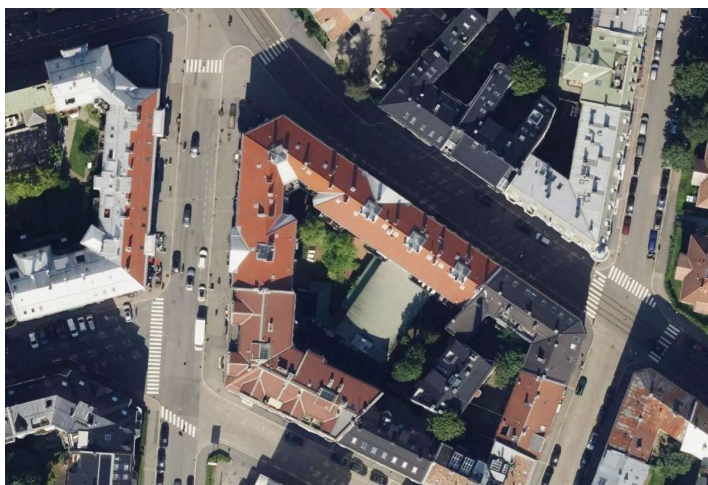
Kulturminner
bygg



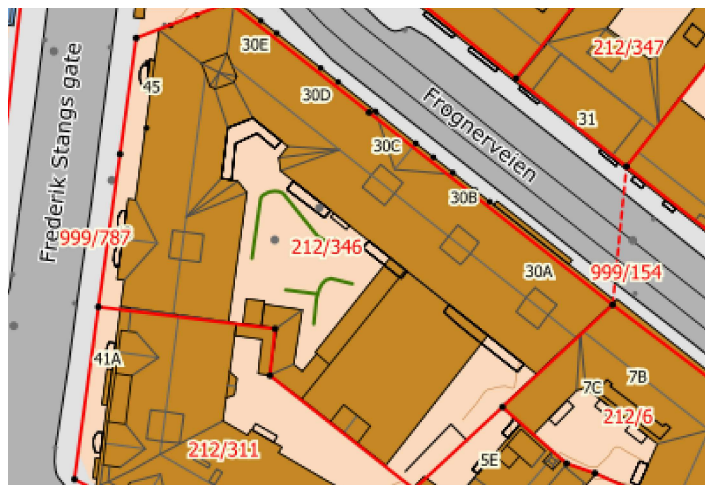
Arealressurskart



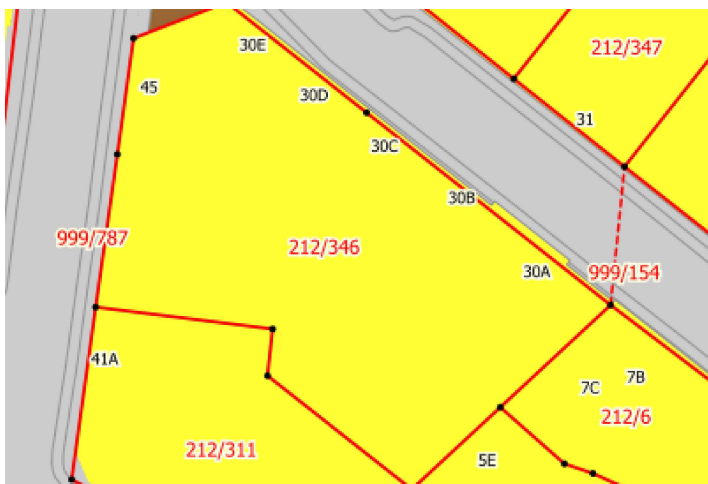
Kartoversikt



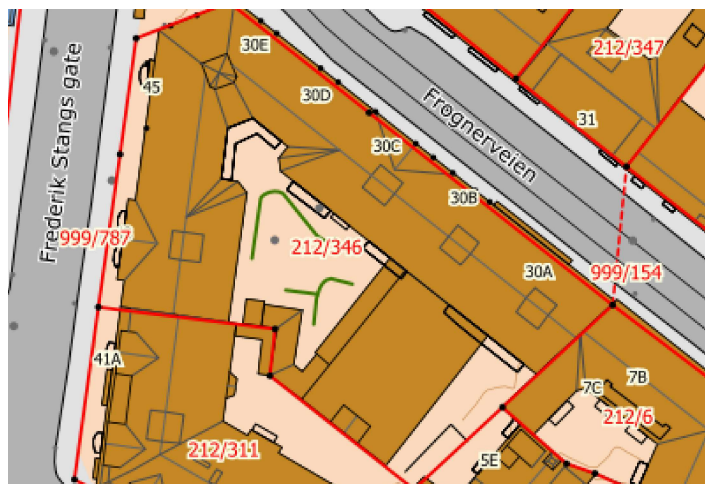
Satellittfoto



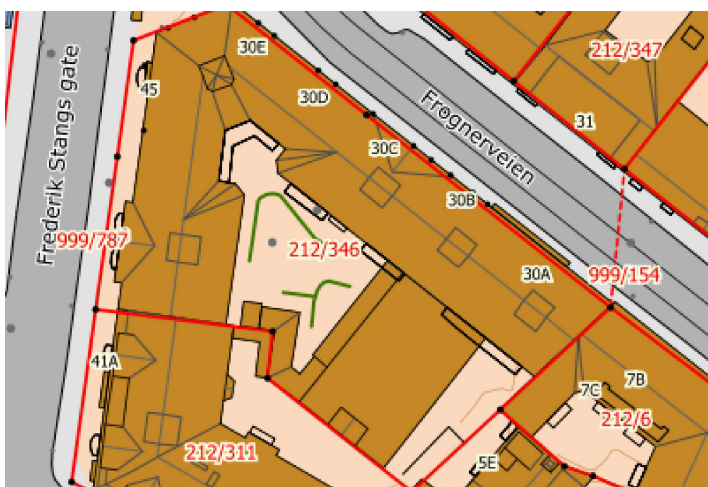
Reguleringsplaner



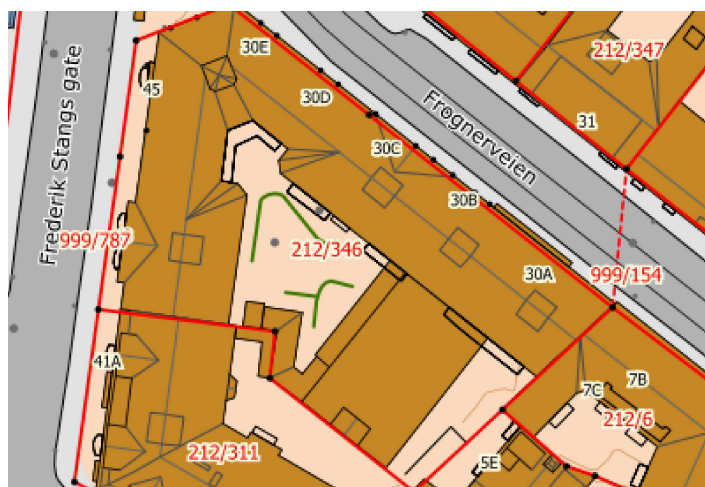
SSB Arealbruk



Vanlig kart

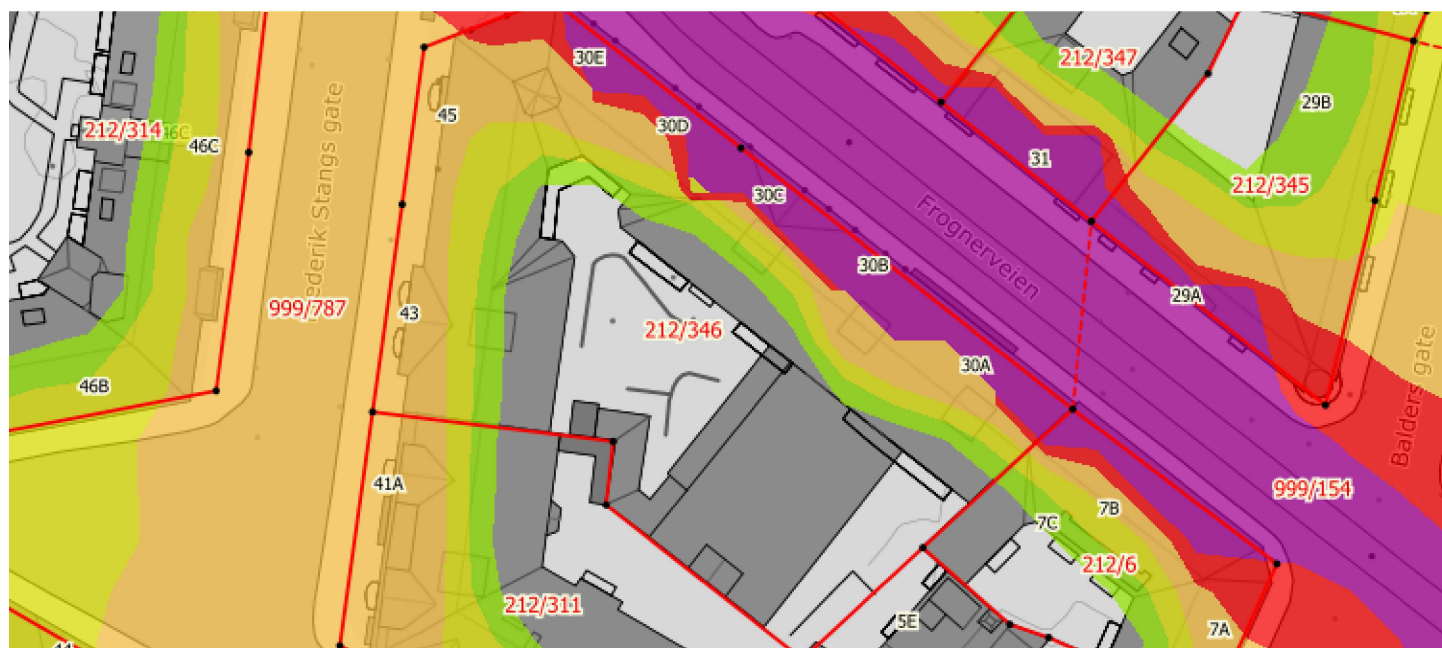


Kommuneplan



Kommunedelplan

Strategisk støykart veg



Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

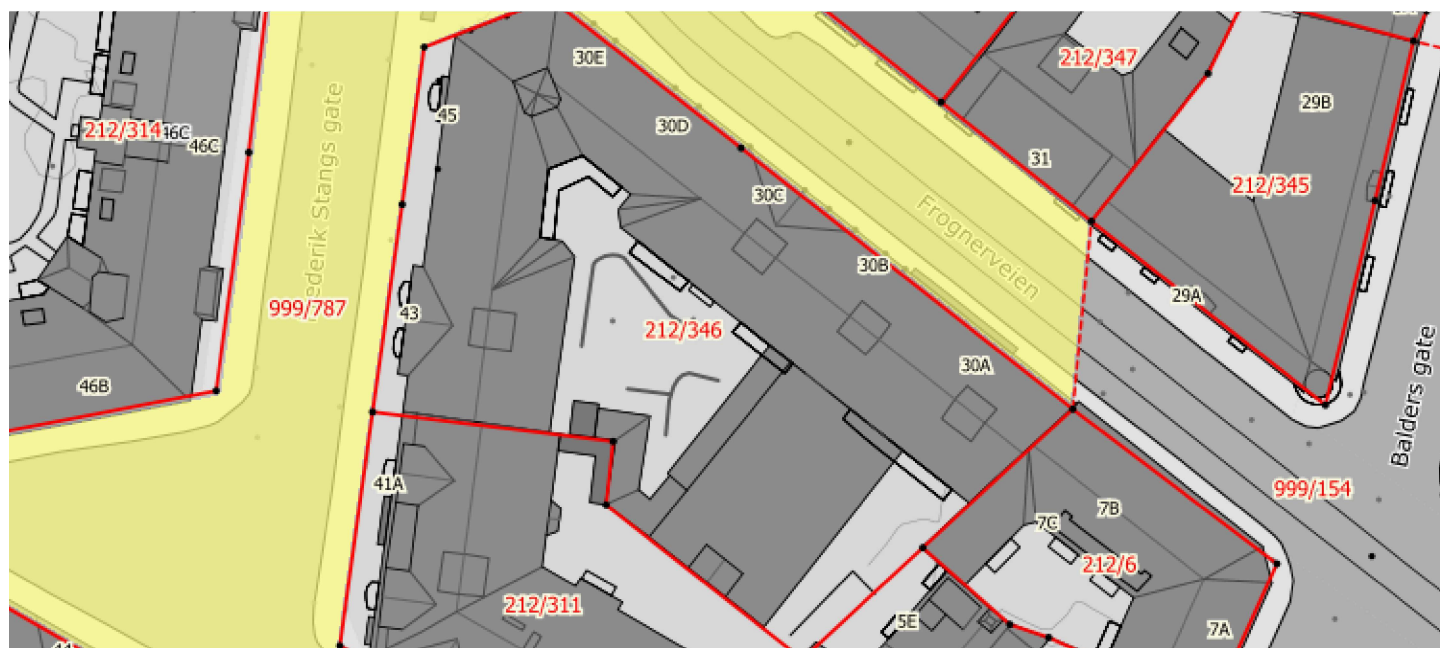
Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Forurenset grunn

Miljødirektoratet



- X - Mistanke om forurensning
- 3 - Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- 2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- 1 - Lite/ikke forurenset

Om kartlaget

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/industriideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kjekt å vite

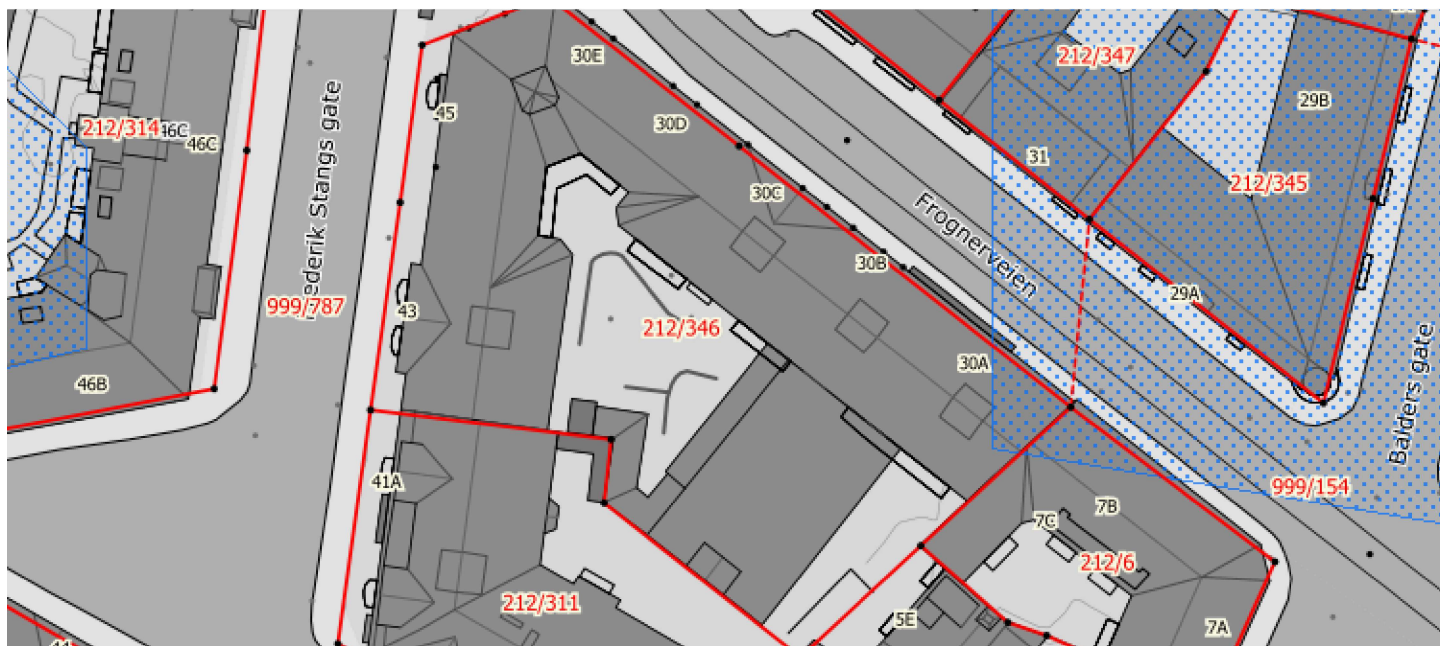
Tiltakshaver er alltid pliktig til å vurdere om det kan være forurenset grunn i området der en skal grave, og områder som er markert i aktsomhetskartet skal alltid undersøkes.

Er det grunn til å tro at det aktuelle området er forurenset, må du gjøre undersøkelser. Alternativt må dokumentasjon på at eiendommen ikke er forurenset forelegges Miljøenheten, som vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig.

Til å foreta undersøkelser, må du benytte konsulent med faglig kompetanse på grunnforurensning. Undersøkelser av jorden skal være utført i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009, utgitt av Miljødirektoratet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

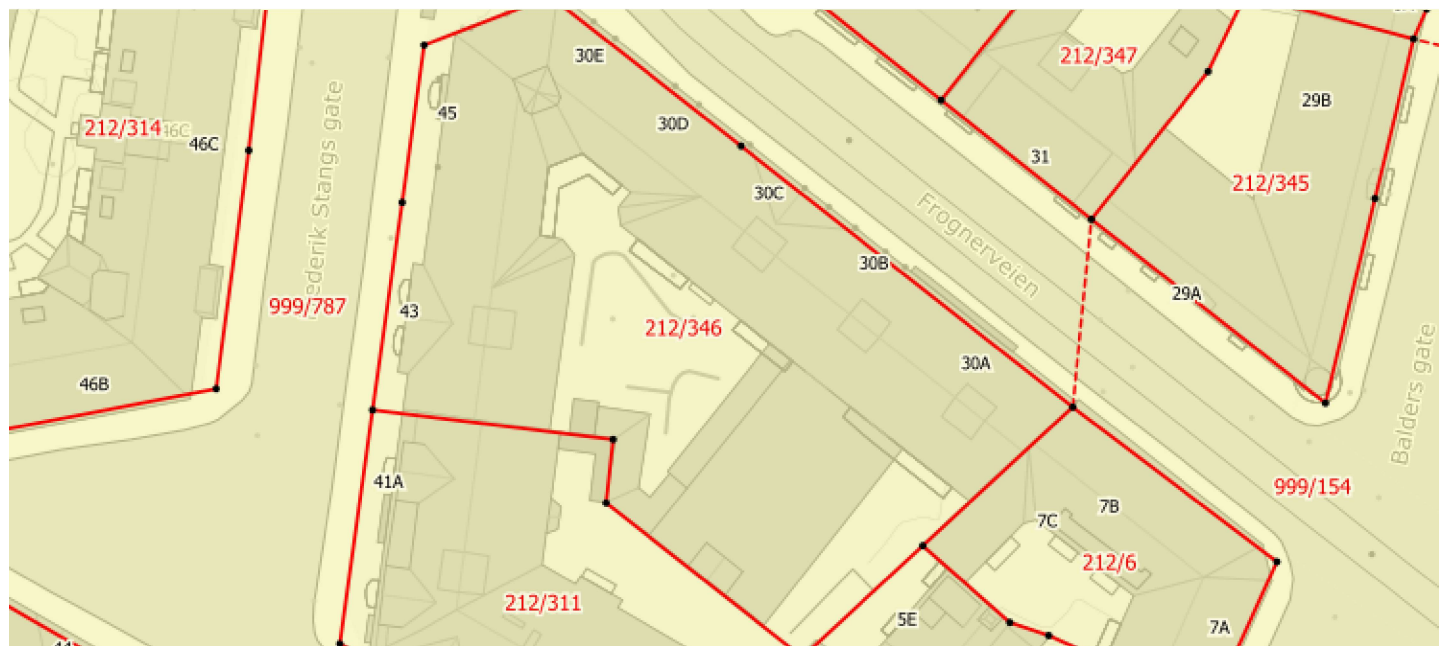
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

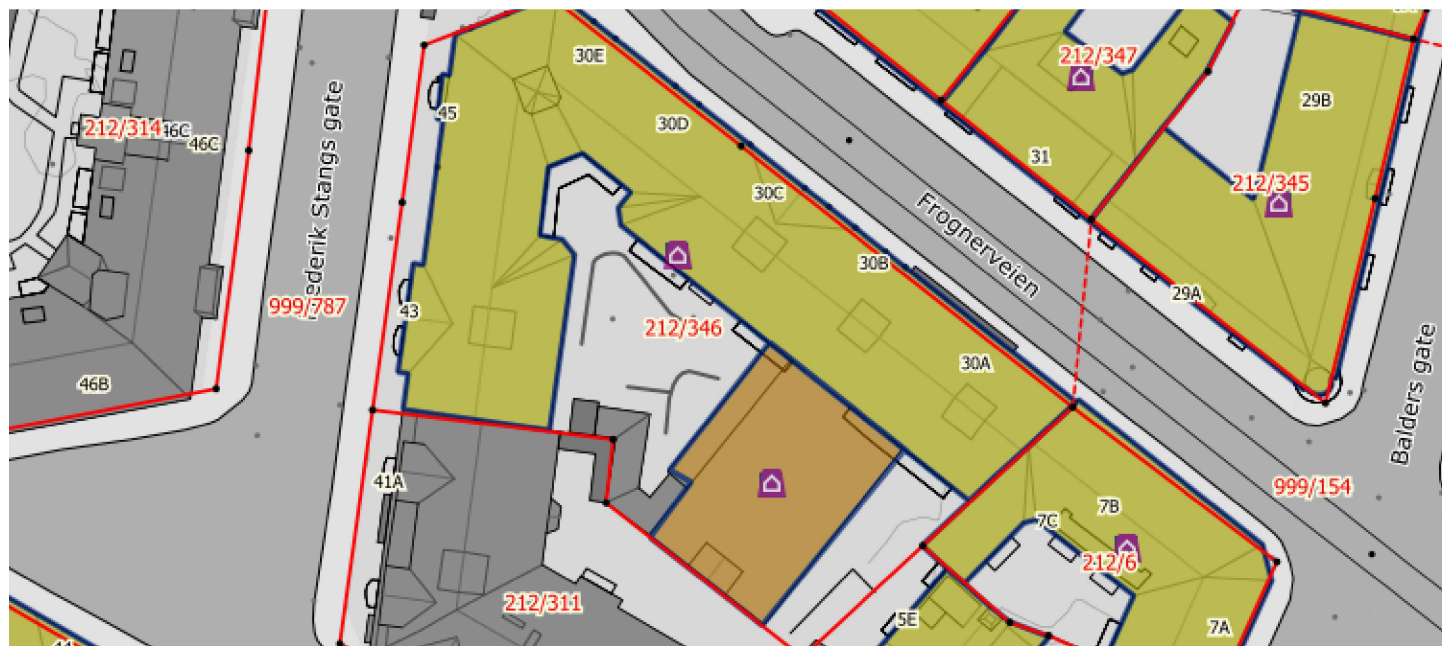
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Kulturminner

Riksantikvaren



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

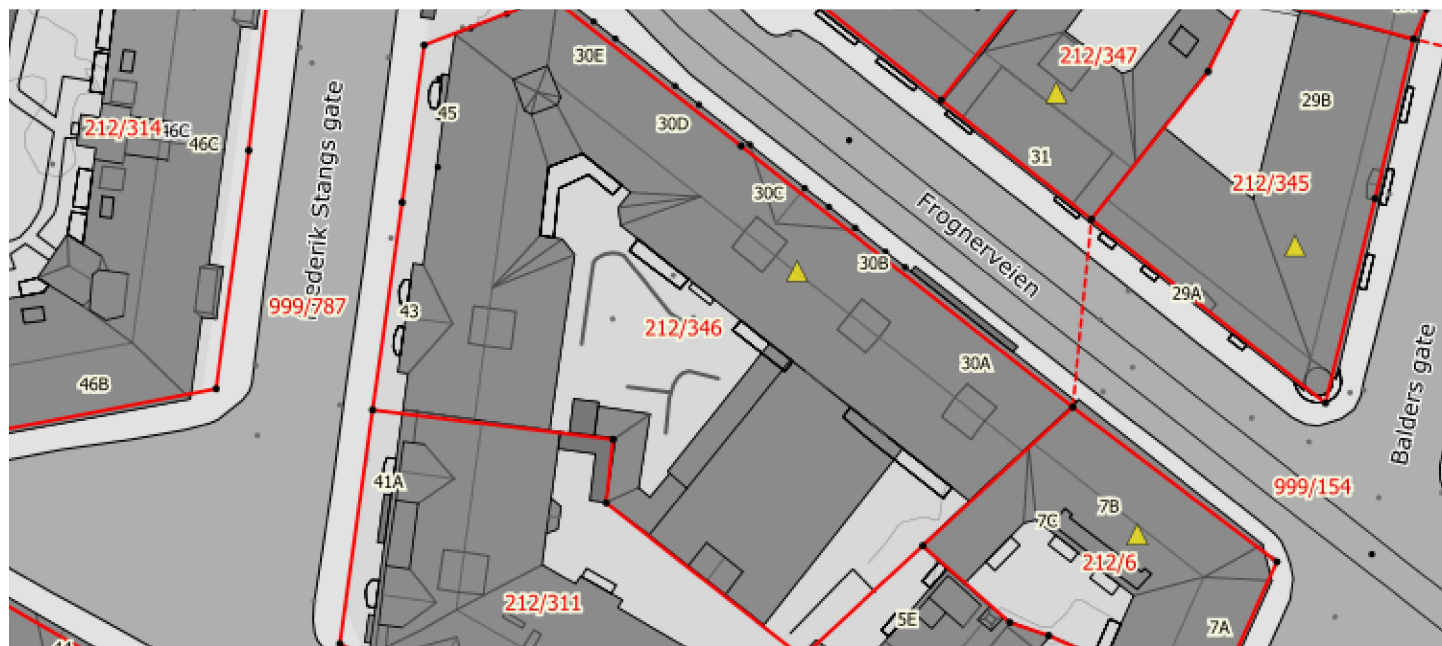
Kjekt å vite

For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.

Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt
- ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

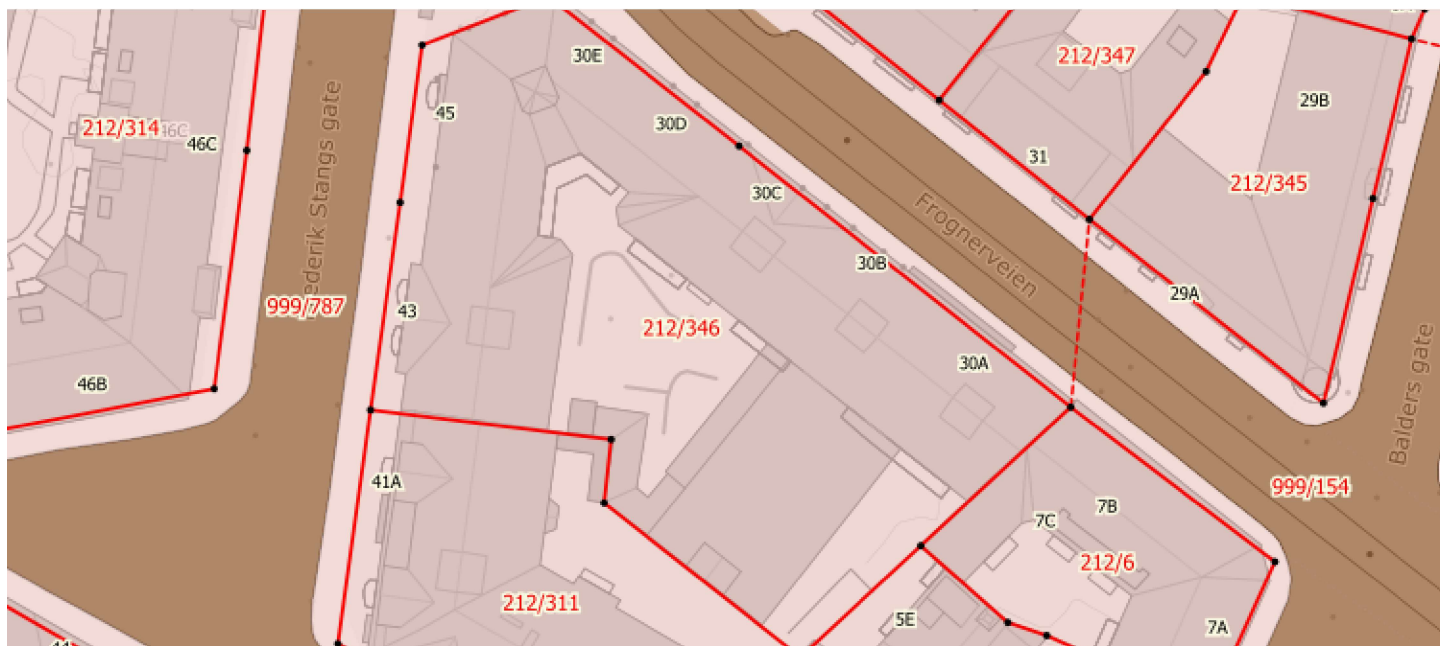
Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.