

FORHÅNDSTAKST

Jens Bjelkes gate 71 - snr 6, 0652 OSLO

Gnr 231: Bnr 610 (snr: 6)
0301 OSLO KOMMUNE

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

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

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

BNA
BNAlyse

Dato befaring: 13.02.2025
Utskriftsdato: 17.02.2025
Dato verdisetting: 17.02.2025
Oppdrag nr: 20231235



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	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5	Andre forhold	9
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Forretningsbygning	9
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	14
4.4	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Kontantstrømsanalyse	16
5.5	Følsomhetsanalyse	19

Vedlegg:

Grunnbokutskrift
Risikoreport

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen, som består av bolig i 2. etasje og næringslokale i 1. etasje, utgjør én bruksenhet og ligger i en attraktiv del av byen. Eiendommen har normalt vedlikehold og fremstår med en standard som er i samsvar med forventningene for en bygning fra 2006 som har vært i utleie uten at det er foretatt vesentlig vedlikehold.

Leiekontraktene for boligdelen inneholder enkelte avvik som kan påvirke eiendommens fremtidige inntekter. Det er avtalt en tidsbestemt leieperiode på 7 år uten noen form for leieregulering i denne perioden. Dette kan innebære en risiko for at avstanden mellom leien og markedsnivå øker i løpet av leieperioden. Det er også angitt at leietaker har rett til videre leie etter leieperioden med nye forhandlinger, samt rett til å ta på seg kostnader knyttet til oppussing. Slike betingelser kan skape usikkerhet rundt eiendommens fremtidige verdi og inntjeningspotensial. Den 01.11.2024 sender leietaker følgende e-post til utleier:
"Hei

Etter samtale med Eier av boligen så ønsket dere en bekreftelse på at hvis nye Eier av boligen ønsker ikke leietagere så ønsket dere en bekreftelse på at jeg godtok en oppsigelse på 4 mnd fra den dagen det sendes så gjelder det fra 01 vær mnd å det kan jeg bekrefte at jeg aksepterer. Men oppsigelsen på 4 mnd vil også innebære at jeg som leietager har retten til å gå ut før dvs hvis jeg får en oppsigelse fra dere å jeg finner en ny leilighet å jeg kan gå ut på 1 mnd så skal jeg ha den retten uten å måtte betale for de resterende mndene å dette vil jeg ha bekreftelse på at hvis denne avtalen skal gjelde.

Mvh Haki Al-jaseri"

Den 1.11.2024 sender utleier følgende e-post til leietaker:
"Hei

Takk for Rask svar da er vi enig.

Mvh Haki"

Basert på en helhetlig vurdering av eiendommens standard, leieavtaler, og beliggenhet, fremstår eiendommen som et stabilt objekt med moderat risiko for verdifall. Eiendommens verdi kan påvirkes av fremtidige justeringer i leieavtalen. Basert på ovenfornevnte er det lagt til grunn markedsleie på 2. etasje fra juli 2025.

Kunde:

Advokatfirmaet SGB
Parkveien 53, 0256 OSLO. Tlf. 22 54 20 90

Formål med taksten:

Rekvirenten har bedt om å få vurdert lokalets markedsverdi slik som beskrevet i rapporten. Det bemerkes at det ikke er fremlagt kontrakt på leieforhold i 1. etasje og at forutsetningene i rapporten er basert på opplysninger slik de er fremstilt i denne rapporten.

Egne forutsetninger:

De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat. I det verdien er angitt som en forhåndsvurdering kan ikke dette dokumentet benyttes som grunnlag for belåning eller salg med ansvar for takstmannen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappporten 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 takstopdraget 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 takstrappporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrappport, 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 en forenklet

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/revirenten 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. 8 200 000

Dato verdisetting: 17.02.2025

Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen Tlf.: 920 34 476

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

KOLBOTN, 17.02.2025



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
Grunnbokutskrift	30.09.2024		Innhentet	
Tegninger	10.05.2005		Innhentet	
Årsberetning/regnskap			Innhentet	
Risikoreport	20.08.2024		Innhentet	
Ferdigattest	25.05.2012		Innhentet	
Leiekontrakt	01.07.2022	Leilighet	Innhentet	
Norges Eiendommer	30.09.2024		Innhentet	
Eiendomsverdi.no	30.09.2024		Innhentet	
Forretningsfører	22.08.2024		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Beliggenhet: Kombinert næringslokale/bolig beliggende mellom Tøyen og Carl Berners plass med adkomst fra Jens Bjelkes gate via gårdsrom til egen inngang. Næringslokalet har adkomst direkte fra gate samt i bakgården via felles gang med leiligheten. Kort vei til "handlegater" blandt annet på Grunerløkka med mangeartede forretninger, kafeer, restauranter, servicetilbud og kommunikasjon. Kort vei til bussholdeplass, bytrikk, T-bane og Tøyen togstasjon. Ola narr, Tøyenbadet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum og botanisk hage ligger i området. Tøyen senteret med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon ligger i nærheten. Parkering i offentlig gate i henhold til gjeldende bestemmelser.</p> <p>Tomten: Eiendommen er opparbeidet med stenbelagte arealer, beplantning, sittegrupper, lekeplass m.m. Forøvrig felles takterrasse i sameiet.</p> <p>Tambourgården Eierseksjonssameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 381 813. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Jens Bjelkes Gate 71. Sameiet består av 37 seksjoner. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 231 - 610.</p> <p>Byggemåte: Boligbygg oppført i 2006. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong/ stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, og utvendig pusset og malt/ teglstensforblending. flatt tak antatt tekket med folie. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	<p>Verdigrunnlaget skal fastsettes med bakgrunn i eiendommens objektive salgsverdi, dvs. eiendommen antatte markedsverdi i et fritt marked. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdigrundings-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.</p>
Kunde:	<p>Advokatfirmaet SGB Parkveien 53, 0256 OSLO. Tlf. 22 54 20 90</p>
Formålet med oppdraget	<p>Formålet med oppdraget er å få vurdert lokalets markedsverdi slik det fremsto på befaringstidspunktet.</p>

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 Akershus.

Undertegnede har utdanning 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: 20.08.2024
Torolv Sundfør. Advokat.
Hussain Sajjad. Eier.

Befaringsdato: 20.08.2024
Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. Tlf. 920 34 476

Befaringsdato: 13.02.2025
Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstingeniør MNT/Partner. Tlf. 920 34 476

Unntakelser ved inspeksjon

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at seksjonen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på.

Det ble foretatt en forenklet befaringen den 13.02.2025 som var begrenset til næringslokalet, leiligheten ble ikke besiktiget. Dette avviker fra takstmannens retningslinjer.

Seksjoneringsbegjæringen er ikke fremvist for takstmannen, arealene er derfor angitt i forhold til påvist areal uten at takstmannen har sjekket dette opp mot seksjoneringsbegjæringen.

Forutsetninger:

Forhåndstakst er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3451 og NS 3940. Taksten er en forhåndsvurdering av eiendommen og gjelder som regel ikke før eiendommen er bebygget og opparbeidet til komplett ferdigstillelse, med offentlig brukstillatelse, og utført slik som beskrevet i takstdokumentet. Taksten er basert på fremlagte tegninger og/eller kun visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en forhåndstakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Lokalet har adkomst direkte fra gate samt adkomst fra bakgården
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering	V191205 Saken gjelder JENS BJELKES GSATE 71. Mindre vesentlig reguleringsendring. Endres slik at siste setning i de opprinnelige reulerings- bestemmelsen § 3.3 ledd strykes Sakstype Oppfølgingsplan Vedtaksdato 2005-12-19 Vedtatt/behandlet av Plan- og bygningsetaten Lovverk PBL 1985
Kommuneplan	KDP-17 Saken gjelder Kommunedelplan for torg og møteplasser. Sakstype Kommunedelplan Vedtaksdato 2009-04-22 Vedtatt/behandlet av Bystyret, egengodkjenning Lovverk PBL 1985

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 231 Bnr: 610 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 312,2 m ² Arealkilde: Beregnet areal i følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 68/2668
Sameiets navn:	Tambourgården Eierseksjonssameiet.
Organisasjonsnr.:	991381813
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	66 690 Dato: 31.12.2023
Andel fellesgjeld:	221 000 Dato: 01.08.2024
Hjemmelshaver:	Sajjad Hussain
Adresse:	Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er bebyggd med kvartalsmessig bebyggelse med forretninger og boliger.
Tomtens beskaffenhet	Eiendommen er flat og er opparbeidet med stenbelagte arealer, beplantning, sittegrupper, lekeplass m.m.
Tomtens form	Tomen er firkantet
Grunnforhold og fundamentering	Såle på ukjent grunn for meg, se vedlagt risikoanalyse for eiendommen.
Miljø og forurensning	Se vedlagt risikorapport for eiendommen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Mange av bygningene i området stammer fra tidlig på 1900-tallet, med flere klassiske bygårder som er blitt renoveret og oppgradert de siste årene. Mange av bygningene i gaten reflekterer den arkitektoniske stilen fra denne perioden.
Områdene rundt	<p>Eiendommen i Jens Bjelkes gate 71 ligger midt i bydelen Tøyen. Nabolaget er kjent for sin mangfoldige befolkning, noe som reflekteres i det brede spekteret av kulturelle tilbud, spisesteder og butikker.</p> <p>Nord for eiendommen finner man Tøyenparken, en av Oslos største parker, som tilbyr store grøntarealer, lekeplasser og arrangementer som Øyafestivalen. Rett ved siden av parken ligger Botanisk hage, en botanisk perle som er populær blant både turister og lokalbefolkning. Her kan man nyte en rolig atmosfære og oppleve en rekke plantearter fra hele verden. Tøyenbadet, et av byens største svømmeanlegg, ligger også i nærheten og er en viktig ressurs for området. Det er kort vei til Tøyen Torg. Torget har utviklet seg til et sosialt knutepunkt.</p> <p>Øst for eiendommen ligger flere boligområder med en blanding av eldre bygårder og moderne boligblokker. Området er barnevennlig med flere skoler og barnehager, og det er godt utviklede gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å bevege seg rundt.</p> <p>Vest for eiendommen finner man Grønland, som er kjent for sitt pulserende liv og yrende folkeliv. Her er det et rikt utvalg av etniske matvarebutikker, restauranter, og markeder. Grønland er også kjent for sitt brede spekter av kulturelle aktiviteter og tilbud, inkludert konsertscener, gallerier, og utesteder.</p>
Transport og kommunikasjon	<p>Eiendommen har en beliggenhet med svært gode transport- og kommunikasjonsmuligheter. Området er godt tilknyttet det øvrige Oslo gjennom et effektivt nettverk av kollektivtransport, og det er også lett tilgjengelig for bil- og sykkeltrafikk.</p> <p>Kollektivtransport</p> <p>Tøyen T-banestasjon ligger bare noen få minutters gange fra eiendommen. Denne stasjonen betjenes av linjene 1, 2, 3 og 4, som gir hyppige avganger og rask forbindelse til Oslo sentrum og andre byområder. Reisetiden til sentrum er omtrent 5-10 minutter med T-banen, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere.</p> <p>I tillegg til T-banen, er det flere busslinjer som stopper i nærheten av Jens Bjelkes gate. Disse bussene gir direkte forbindelse til flere deler av byen, inkludert busser som går til sentrale områder som Grünerløkka, Gamlebyen, og Bislett. Trikken er også lett tilgjengelig, med nærmeste holdeplass i nærheten av Tøyenparken.</p> <p>Bil og parkering</p> <p>Området rundt Jens Bjelkes gate er godt tilrettelagt for biltrafikk med enkel adkomst til hovedveinettet i Oslo. Ring 2 (Store Ringvei) går i nærheten, noe som gir rask tilgang til både indre og ytre deler av byen, samt tilkobling til E6 og andre hovedveier ut av byen.</p> <p>Parkering i området kan være begrenset, særlig på gateplan, men det finnes flere parkeringshus og private parkeringsplasser i nærheten som kan leies. Det er også et økende</p>

fokus på elbilinfrastruktur, med flere ladestasjoner i området.

Sykkel og gange

For syklist er området godt tilrettelagt med flere sykkelfelt og sykkelveier som gjør det trygt og enkelt å sykle til og fra Jens Bjelkes gate 71. Det finnes også flere bysykkelstasjoner i nærheten, noe som gir enkel tilgang til sykkeltransport for både beboere og besøkende. Området er også gangvennlig, med brede fortau og grønne gangstier, spesielt rundt Tøyenparken og Botanisk hage.

Langdistansereiser

Når det gjelder lengre reiser, er Oslo S, hovedstadens sentralstasjon, bare en kort T-banetur unna. Herfra har man tilgang til nasjonale og internasjonale toglinjer, samt Flytoget som tar deg direkte til Oslo Lufthavn Gardermoen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 78634351.
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: 2006 Kilde: I følge Norges Eiendommer.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	75	67	Forretningslokale med bad og kjøkken. Hall med trapp for bolig i 2. etasje
2. etasje	75	67	Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Sum bygning:	150	134	

Kommentar areal

Arealet er omtrentlig og er oppmålt fra tegning med enkelte kontrollmål på stedet. Takhøyden er lavere enn 2,4m. Krav til takhøyde i bolig er 2,4m og for arbeidslokale 2,7m på søknadstidspunktet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Grunn og fundamenter, generelt
Såle på ukjent grunn for takstmannen.

Gulv på grunn
Støpt dekke på kult.

Vegger mot grunn
Grunnmur i støpt betong.

Frittstående dekker

Plattendecker i betong med påstøp.

Yttervegger

Bærende konstruksjon i betong/ stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, og utvendig pusset og malt/ teglstensforblending.

Takkonstruksjoner

Flatt tak antatt tekket med papp.

Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Ytterdører og porter

Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Ytterdør mot gate i aluminium. Entredør som er lakkert.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Innvendige vegger i betong samt bindingsverk kledd med plater

Overflater på innvendige gulv

Fliser og laminatparkett

Overflater på innvendige vegger

Fliser og malte plater/betong

Overflater på innvendig himling

Malt i alle rom

Trapper og ramper

Tretrapp mellom seksjonens etasjer.

Balkonger, terrasser ol.

Balkong på ca 1 kvm med adkomst fra stue i 2. etasje

Kjøkkeninnredning

2. etasje: Enkel standard på kjøkkeninnredning. Bruksslitasje ble registrert.

1. etasje: Enkel standard på kjøkkeninnredning. Bruksslitasje ble registrert.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

2. etasje: Enkel standard på sanitærutstyret.

1. etasje: Enkel standard på sanitærutstyret.

360 Luftbehandling, generelt

Baderomsvifte i 2. etasje. Mangelfull ventilasjon i forhold til gjeldende krav å oppføringstidspunktet.

Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det ble registrert manglende deksel og løse ledninger/kontakter i seksjonen.

Elvarme, generelt

Oppvarming med panelovner.

Annet

Røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Andre forhold:

Bruksenheter

Det er lagt til grunn at seksjonen er godkjent som 1 bruksenhet.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

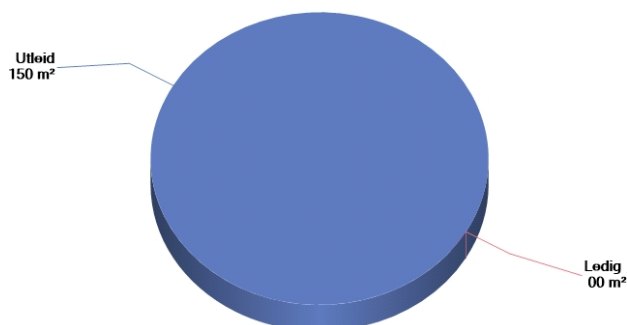
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Bolig											
Haki Al-Jaseri	2	82 m ²	180 000	2 195	7/2022	6/2025	100	3 200	262 400	7/2025	100
-Forretningslokale											
Kenda center	1	68 m ²	234 000	3 441	7/2022	6/2029	100	3 500	238 000	7/2029	100
Sum:			414 000						500 400		
Total:			414 000						500 400		

Bransjer/leiekontrakter:

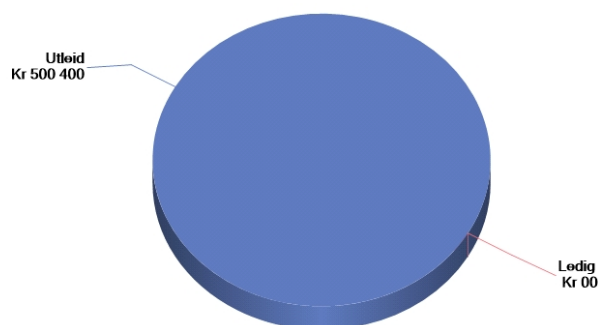
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Behandlingsklinikk											
Kenda center	1	68 m ²	234 000	3 441	7/2022	6/2029	100	3 500	238 000	7/2029	100
-Bolig											
Haki Al-Jaseri	2	82 m ²	180 000	2 195	7/2022	6/2025	100	3 200	262 400	7/2025	100
Sum:			414 000						500 400		
Total:			414 000						500 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Det norske boligmarkedet, inkludert i Oslo, har vært preget av økende boligpriser de siste årene, til tross for perioder med moderasjon. I Oslo er etterspørselen etter boliger fortsatt høy, drevet av lav aktivitet på nybygg og lav arbeidsledighet. Markedet er likevel sensitivt for renteendringer og økonomisk usikkerhet, som kan påvirke kjøpsviljen og prisutviklingen på kort sikt.

For næringseiendommer, spesielt kontorlokaler, har markedet vært i en overgangsfase. Etter pandemien har det vært en økt etterspørsel etter fleksible kontorløsninger, og mange bedrifter ser etter mindre kontorer eller coworking-spaces, som følge av økt hjemmekontorbruk. Dette har presset leieprisene for store, tradisjonelle kontorlokaler noe ned, særlig i de mer perifere områdene. Samtidig er det fortsatt sterk etterspørsel etter attraktive lokaler i sentrale strøk, der nærhet til kollektivtransport og byens tjenester er viktig.

Forretninger på bakkeplan, særlig i områder med høy fottrafikk som Tøyen, har sett en stabil etterspørsel, selv om konkurransen fra netthandel og endrede forbrukervaner har medført at enkelte segmenter, som detaljhandel, møter utfordringer. Restauranter, kafeer, og tjenesteytende næringer, som frisører og helseklinikker, fortsetter å se stabil etterspørsel, spesielt i sentrale og urbane områder.

Leiepriser utleieobjekter

Leiepriser for boliger

Leieprisene i området rundt Jens Bjelkes gate 71, som ligger på Tøyen i Oslo, er generelt høye, men noe lavere enn i de mest sentrale og eksklusive delene av byen. Tøyen har blitt et populært område, spesielt blant unge profesjonelle, studenter, og familier som ønsker å bo sentralt, men til en noe mer overkommelig pris. For en standard 3-roms leilighet kan månedlig leie ligge mellom 18 000 og 28 000 kroner, avhengig av størrelse, standard og beliggenhet i bygget.

Leiepriser for næringseiendommer

Leieprisene for næringslokaler, spesielt kontorer og forretningslokaler på bakkeplan, varierer avhengig av lokalets størrelse, standard og eksponering mot trafikkerte gater. Kontorlokaler i området har konkurransedyktige priser sammenlignet med mer sentrale områder, men er fortsatt relativt høye grunnet nærheten til sentrum og gode transportmuligheter. Leieprisene for kontorlokaler kan ligge mellom 2 000 og 3 500 kroner per kvadratmeter per år, avhengig av standard og beliggenhet.

For forretningslokaler på bakkeplan, spesielt i områder med høy fottrafikk som nær Tøyen Torg, kan leieprisene være høyere, ofte fra 3 000 til 5 000 kroner per kvadratmeter per år. Dette gjelder særlig lokaler som er attraktive for serveringssteder, butikker, eller tjenester som frisører og klinikker, hvor beliggenhet og synlighet er kritisk.

Salgspriser

Salgspriser for boliger

I området rundt Jens Bjelkes gate 71, som ligger på Tøyen, er salgsprisene for boliger relativt høye, men konkurransedyktige sammenlignet med andre sentrale områder i Oslo. Tøyen er et populært boligområde med økende etterspørsel, noe som har bidratt til en stabil prisvekst de siste årene.

For leiligheter i området, kan salgsprisene variere avhengig av størrelse, standard og beliggenhet. Gjennomsnittsprisen for en leilighet i området er på NOK 5,1 mil og gjennomsnittspris pr kvm er på ca NOK 100 000.

Salgspriser for næringseiendommer

Salgsprisene for næringseiendommer i området varierer betydelig basert på type eiendom, beliggenhet og størrelse. Kontoreiendommer i Tøyen kan ha priser fra NOK 20 000 til 50 000 per kvadratmeter, avhengig av eiendommens kvalitet og beliggenhet. For mer sentralt plasserte og moderne kontorlokaler, kan prisene være høyere.

Forretningseiendommer på bakkeplan, som butikker og serveringssteder, kan ha høyere salgspriser på grunn av deres eksponering og fottrafikk. Priser for slike eiendommer kan variere fra NOK 20 000 til 70 000 per kvadratmeter, eller enda høyere i spesielt attraktive deler av Tøyen.

Tidligere takster

Ingen tidligere takster er fremvist for meg for denne seksjonen.

Markedsutsikter

Markedsutsiktene for boligeiendommer

Boligmarkedet i Norge, og spesielt i Oslo, forventes å møte flere motstridende faktorer i tiden fremover. På den ene siden har stigende renter og høy inflasjon redusert kjøpekraften til mange husholdninger, noe som kan dempe boligprisveksten. Usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen, inkludert arbeidsmarkedet og globale økonomiske forhold, kan også påvirke boligmarkedet negativt.

På den andre siden er det en vedvarende etterspørsel etter boliger i Oslo, drevet av befolkningsvekst, urbanisering, og et begrenset boligtilbud i sentrale strøk. Dette bidrar til å opprettholde prisene på et høyt nivå, spesielt for attraktive eiendommer i sentrale områder. Fremover forventes en moderat prisvekst, men med store regionale forskjeller og økt usikkerhet som følge av økonomiske faktorer.

Markedsutsiktene for næringsseiendommer

Næringsseidomsmarkedet står overfor en usikker fremtid, med blandede utsikter avhengig av segmentet. Kontormarkedet har tilpasset seg endringer i arbeidsmønstre etter pandemien, med en økt etterspørsel etter fleksible og moderne kontorløsninger. Fremtidsutsiktene for kontorlokaler er derfor avhengig av bedrifters valg av hybride arbeidsmodeller. I sentrale områder som Oslo, er det fortsatt forventet at etterspørselen etter kvalitetslokaler vil være stabil, men veksten kan dempes noe på grunn av økonomisk usikkerhet.

Forretningseiendommer på bakkeplan, spesielt i bysentrum, vil sannsynligvis oppleve variabel etterspørsel. Mens enkelte segmenter som serveringssteder og tjenester forventes å ha stabil eller økende etterspørsel, står tradisjonelle detaljhandelsaktører overfor utfordringer fra netthandel. Fremover vil leietakere i denne sektoren sannsynligvis fokusere på opplevelsesbaserte konsepter og tilpasning til endrede forbrukertrender.

Samlet vurdering

Samlet sett vil eiendomsmarkedet for både bolig- og næringsseiendommer i Oslo trolig fortsette å være attraktivt, men med større forskjeller mellom ulike segmenter og økt usikkerhet på kort til mellomlang sikt.

Kommentarer til leiekontrakter

Leievilkår for bolig

Leiekontrakten for boligen inneholder en tidsbestemt leieperiode på 7 år, uten at det er avtalt noen form for leieregulering i denne perioden. Dette innebærer at leien vil forbli uendret gjennom hele leieperioden, noe som kan føre til at leien faller under markedsnivå dersom leiemarkedet utvikler seg positivt i denne perioden. Manglende avtale om leieregulering er derfor en risikofaktor for utleier, da det begrenser muligheten for å justere leien i tråd med markedets utvikling og inflasjon.

Videre har leietakeren rett til å fortsette leieforholdet etter utløpet av leieperioden, men med nye forhandlinger om leievilkårene. Det er også i kontraktens punkt "Annet" opplyst at leietaker vil stå for investeringene knyttet til oppussing dersom ønskelig. Leietaker har også en rett til videre leie av begge etasjene etter endt leieperiode, uten nærmere spesifisering av eventuelle betingelser eller tidsrammer for videreføring av leieforholdet.

Den 01.11.2024 sender leietaker følgende e-post til utleier:
"Hei

Etter samtale med Eier av boligen så ønsket dere en bekreftelse på at hvis nye Eier av boligen ønsker ikke leietagere så ønsket dere en bekreftelse på at jeg godtok en oppsigelse på 4 mnd fra den dagen det sendes så gjelder det fra 01 vær mnd å det kan jeg bekrefte at jeg aksepterer. Men oppsigelsen på 4 mnd vil også innebære at jeg som leietager har retten til å gå ut før dvs hvis jeg får en oppsigelse fra dere å jeg finner en ny leilighet å jeg kan gå ut på 1 mnd så skal jeg ha den retten uten å måtte betale for de resterende mndene å dette vil jeg ha bekreftelse på at hvis denne avtalen skal gjelde.

Mvh Haki Al-jaseri"

Den 1.11.2024 sender utleier følgende e-post til leietaker:
"Hei

Takk for Rask svar da er vi enig.

Mvh Haki"

Basert på ovenfornevnte er det lagt til grunn markedsleie på 2. etasje.

Leievilkår for næringslokale

Det er ikke fremlagt leiekontrakt for næringsdelen, opplysningene om leiekontrakten er gitt muntlig av eier, ytterligere undersøkelser om leieforholdet anbefales da fastsettelsen av verdien er basert på innlagte opplysninger i rapporten.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Området rundt Jens Bjelkes gate 71, som ligger på Tøyen i Oslo, er preget av en mangfoldig og dynamisk befolknings sammensetning. Tøyen er en bydel med høy grad av kulturelt mangfold, med innbyggere fra ulike etniske bakgrunner og nasjonaliteter. Dette gjenspeiles i det varierte utvalget av butikker, restauranter og kulturelle tilbud som finnes i området.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Bolig	82	2 195	180 000	82	3 200	262 400
Forretningslokale	68	3 441	234 000	68	3 500	238 000
Sum	150		414 000	150		500 400

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						500 400
Tap ved ledighet, 6%						30 024
Normale eierkostnader, årlig						
Filesutgifter					75 624	
Forvaltningskostnader					20 000	95 624
Eiendommens inntektsoverskudd						374 752

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 312,2 m ²
Sum areal:	1 312,2 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	3 000 000
Verdi tomt:	3 000 000

5.2 Teknisk verdi

Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 030 000
Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 100 000
Sum teknisk verdi – Forretningsbygning	4 930 000

Sum teknisk verdi bygninger	4 930 000
------------------------------------	------------------

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. Risikoen vurderes som moderet til lav, ettersom området har gode utsikter for videre positiv utvikling.

Markedsrisiko er vurdert som lav til moderat. Stabil rente og lite nybygging reduserer risikoen for eiendommen, spesielt på boligmarkedet. Næringsmarkedet har fortsatt noe høyere risiko, men området rundt Tøyen opprettholder sin attraktivitet.

Eiendom-/kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Byggets alder, normale vedlikehold og standard gjør at risikoen for funksjonell foreldelse eller verdifall er lav.

Norges Bank har flere ganger i år økt renten med bakgrunn i høy inflasjon og signalisert at renten mest sannsynlig vil flater ut for deretter å reduseres.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	0,60 %
Markedsrisiko	0,60 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,10 %
Realavkastningskrav:	4,60 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	374 752
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 374 752) når realrenten er 4,60%	8 146 783
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 146 783
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 150 000

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: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	0,60 %
Markedsrisiko	0,60 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,10 %
Realavkastningskrav:	4,60 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	95 624 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	4,60 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	3
Diskontert rente:	6,60 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	6,0 % F.o.m. år: 2025		

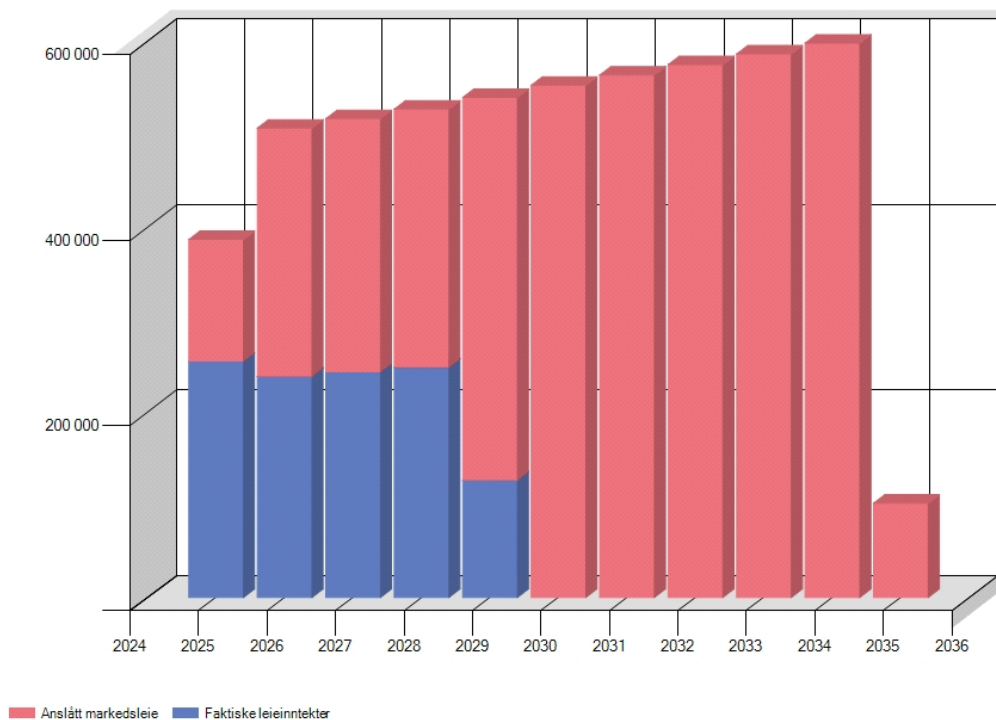
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	386 200	79 687		23 172	283 341	283 341
2026	506 328	97 536		30 380	378 412	354 983
2027	516 455	99 487		30 987	385 980	339 665
2028	526 784	101 477		31 607	393 700	325 008
2029	539 484	103 506		32 369	403 609	312 559
2030	552 482	105 577		33 149	413 756	300 579
2031	563 532	107 688		33 812	422 032	287 609
2032	574 802	109 842		34 488	430 472	275 198
2033	586 298	112 039		35 178	439 082	263 322
2034	598 024	114 280		35 881	447 863	251 959
2035	101 664	19 428		6 100	76 137	40 181
Nåverdi av resultat, sum:						3 034 404

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

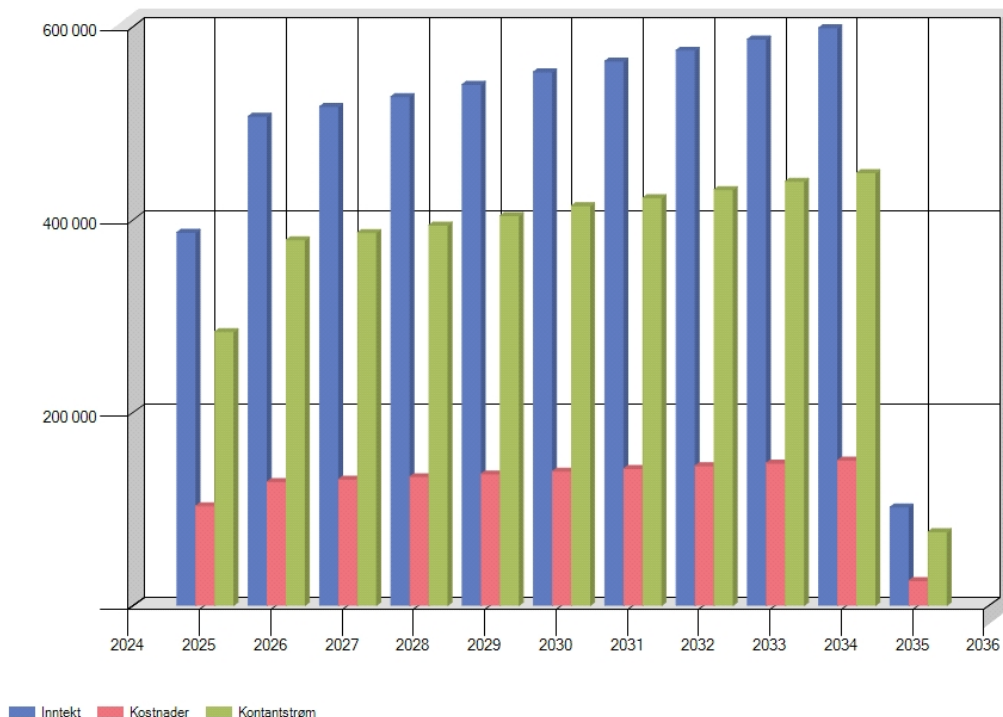
Estimert	Kalkulert
	9 930 883
	5 241 020
3 034 404	8 275 423

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 034 404	8 275 423

Leieinntekter og anslått markedsleie

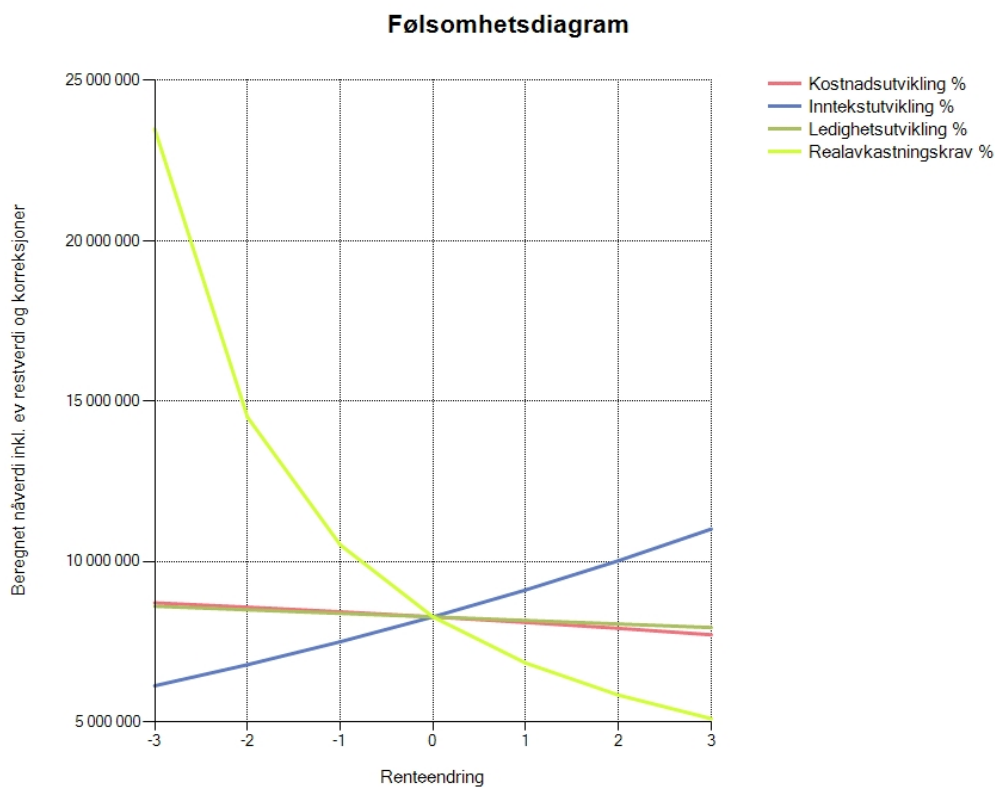


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Denne følsomhetsanalysen tar sikte på å vurdere hvordan ulike nøkkelfaktorer påvirker eiendommens økonomiske ytelse. Følgende variabler er analysert: kostnadsutvikling, inntektsutvikling, ledighetsutvikling og realavkastningskrav. Formålet er å identifisere hvilke av disse faktorene som har størst påvirkning på eiendommens verdi og netto kontantstrøm under forskjellige scenarier. Følsomhetsdiagrammet viser hvordan endringer i disse variablene påvirker eiendommens verdi.



Ubekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2008/575020-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.07.2008 VEDERLAG: NOK 2 500 000
 HUSSAIN SAJJAD
 F.NR: 100677

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2013/700890-3/200 ** SÆREIE IFØLGE EKTEPAKT
22.08.2013 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2008/575020-1/200
 GJELDER: HUSSAIN SAJJAD
 F.NR: 100677

2024/1547348-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
11.06.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2008/575020-1/200
 GJELDER: HUSSAIN SAJJAD
 F.NR: 100677
 TINGRETT: Oslo
 SAKSNR: 23-050871TVA-TOSL/08

2024/1555827-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
12.06.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2008/575020-1/200
 GJELDER: HUSSAIN SAJJAD
 F.NR: 100677
 TINGRETT: Oslo
 SAKSNR: 23-104972TVA-TOSL/08

2024/1737209-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
25.07.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2008/575020-1/200
 GJELDER: HUSSAIN SAJJAD
 F.NR: 100677
 TINGRETT: Oslo tingrett
 SAKSNR: 24-094508TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1999/63414-2/105 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
05.11.1999 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:231 BNR:441
 rett til 14 parkeringsplasser med adkomst.
 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og
 bygningsetaten
 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:610
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/63414-3/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
05.11.1999 Bestemmelse om vann/kloakkledning
 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
 bygningsetaten.
 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:610
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/49268-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
16.07.2004 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:231 BNR:441
Bestemmelse om fri sikt m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:610
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/511768-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
24.10.2006 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:231 BNR:628
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:610
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/223336-1/200 **PANTEDOKUMENT**
18.03.2013 BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: BLUESTEP BANK AB (PUBL) FILIAL OSLO
ORG.NR: 995 268 841
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1280300-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
04.04.2024 10.03 FRA: BANK2 ASA
ORG.NR: 988 257 133
TIL: BLUESTEP BANK AB (PUBL) FILIAL OSLO
ORG.NR: 995 268 841
ELEKTRONISK INNSENDT

2013/541901-1/200 **KJØPEKONTRAKT**
01.07.2013 RETTIGHETSHAVER: DURRANI AISHA
F.NR: 151177
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/87926-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
30.01.2015 AVHOLDT: 28.01.2015, KL. 09.30
BELØP: NOK 1 083 565
SAKSØKER: OSLO KEMNERKONTOR
ORG.NR: 990 488 835
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1374119-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
18.11.2019 21.00

2024/1498284-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
30.05.2024 21.00

2015/580103-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
26.06.2015 AVHOLDT: 26.06.2015, KL. 10.10
BELØP: NOK 12 759
SAKSØKER: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA
ORG.NR: 995 568 217
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2160365-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
27.02.2020 08.09 ELEKTRONISK INNSENDT

2015/886132-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
28.09.2015 AVHOLDT: 28.09.2015, KL. 09.35
BELØP: NOK 57 884

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 6

SAKSØKER: SPAREBANK 1 FINANS ØSTLANDET AS
ORG.NR: 975 963 748
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS AVD HAMAR
ORG.NR: 973 653 318
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2921024-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
25.08.2020 21.00

2020/3048920-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
18.09.2020 21.00

2015/1014697-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
02.11.2015
AVHOLDT: 02.11.2015, KL. 13.16
BELØP: NOK 368 069
SAKSØKER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2428287-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
07.05.2020 14.35
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/697535-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
02.08.2016
AVHOLDT: 26.07.2016, KL. 09.59
BELØP: NOK 302 983
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
PROSESSFULLMEKTIG: SKANKRED NORGE AS
LØPENR: 10085464
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/475111-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
23.04.2021 21.00

2017/71340-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
24.01.2017
AVHOLDT: 19.01.2017, KL. 12.20
BELØP: NOK 134 019
SAKSØKER: NAV INNKREVING
ORG.NR: 974 650 991
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1312103-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
20.10.2021 21.00

2017/450026-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
28.04.2017 21.00
AVHOLDT: 26.04.2017, KL. 09.00
BELØP: NOK 4 759 233
SAKSØKER: OSLO KEMNERKONTOR
ORG.NR: 990 488 835
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/130997-1/200 ** TINGLYSING PÅ NYTT
02.02.2022 21.00

Kommune: 0301 OSLO

Oppdatert per: 01.10.2024 kl. 08.45

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 6

2018/1212907-1/200 31.08.2018 14.58	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 31.08.2018, KL. 13.40 BELØP: NOK 803 204 SAKSØKER: IKANO BANK AB (PUBL), NORWAY BRANCH ORG.NR: 993 417 262 PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS ORG.NR: 835 302 202 SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD F.NR: 100677 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2023/243458-1/200 07.03.2023 07.38	** TINGLYSING PÅ NYTT ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1212940-1/200 31.08.2018 15.01	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 31.08.2018, KL. 14.33 BELØP: NOK 161 355 SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS ORG.NR: 919 628 103 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD F.NR: 100677 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2023/43190-1/200 12.01.2023 21.00	** ENDRING VED FUSJON FRA: MODHI NORGE AS ORG.NR: 952 226 010 TIL: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048
2023/260055-1/200 10.03.2023 21.00	** TINGLYSING PÅ NYTT
2019/1374231-1/200 18.11.2019 21.00	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 14.11.2019, KL. 09.30 BELØP: NOK 194 845 SAKSØKER: OSLO KEMNERKONTOR ORG.NR: 990 488 835 SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD F.NR: 100677
2024/1177664-1/200 05.03.2024 21.00	** TINGLYSING PÅ NYTT
2019/1498896-1/200 12.12.2019 15.46	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 12.12.2019, KL. 15.15 BELØP: NOK 1 785 898 SAKSØKER: BUTT MUHAMMAD ASHRAF F.NR: 260483 PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET HALVORSEN & CO AS ORG.NR: 992 833 424 SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD F.NR: 100677 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2021/540641-1/200 06.05.2021 21.00	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 30.04.2021, KL. 09.00 BELØP: NOK 100 167 SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING ORG.NR: 924 616 733 SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD F.NR: 100677 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 0301 OSLO

Oppdatert per: 01.10.2024 kl. 08.45

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 6

2022/479851-1/200

04.05.2022 13.22

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 04.05.2022, KL. 09.00

BELØP: NOK 102 325

SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD

F.NR: 100677

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/698523-1/200

27.06.2022 15.04

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 27.06.2022, KL. 09.00

BELØP: NOK 52 543

SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD

F.NR: 100677

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1409787-1/200

12.12.2022 13.04

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 12.12.2022, KL. 08.00

BELØP: NOK 26 191 665

SAKSØKER: POLITIDIREKTORATET

ORG.NR: 982 531 950

PROSESSFULLMEKTIG: STATENS INNKREVINGSSENTRAL

ORG.NR: 971 648 198

SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD

F.NR: 100677

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1296808-1/200

20.11.2023 12.20

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 20.11.2023, KL. 12.13

BELØP: NOK 192 248

SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS

ORG.NR: 919 628 103

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD

F.NR: 100677

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1296929-1/200

20.11.2023 12.31

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 20.11.2023, KL. 12.27

BELØP: NOK 584 995

SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS

ORG.NR: 919 628 103

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD

F.NR: 100677

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1297161-1/200

20.11.2023 12.51

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 20.11.2023, KL. 12.48

BELØP: NOK 70 299

SAKSØKER: SPAREBANK 1 KREDITT ASA

ORG.NR: 975 966 453

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS AVD BERGEN

ORG.NR: 985 815 208

SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD

F.NR: 100677

Kommune: 0301 OSLO

Oppdatert per: 01.10.2024 kl. 08.45

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 6

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1548185-1/200
11.06.2024 09.56

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 11.06.2024, KL. 09.50
BELØP: NOK 491 733
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1709726-1/200
16.07.2024 21.00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 11.07.2024, KL. 11.00
BELØP: NOK 3 908 111
SAKSØKER: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1748278-1/200
30.07.2024 09.23

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 30.07.2024, KL. 09.16
BELØP: NOK 5 160
SAKSØKER: LOWELL AS
ORG.NR: 979 683 529
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD
F.NR: 100677
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2007/362011-1/200
30.04.2007

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 68/2668

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-231-610-0-6

Jens Bjelkes gate 71

Rapport generert:

20. august 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

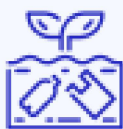
7

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (7)



Støysone
tettsteder



Forurenset
grunn



Friluftslivsområde
kartlagt



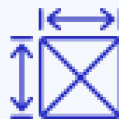
Kvikkleire

86
Rn

Radon



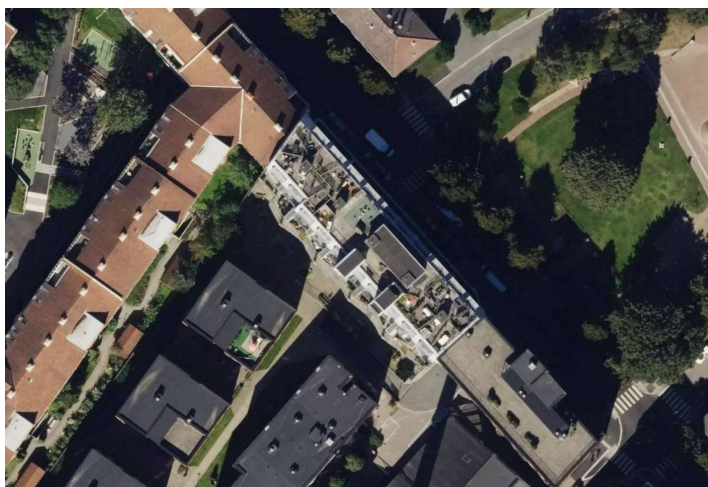
Kulturminner



Arealressurskart



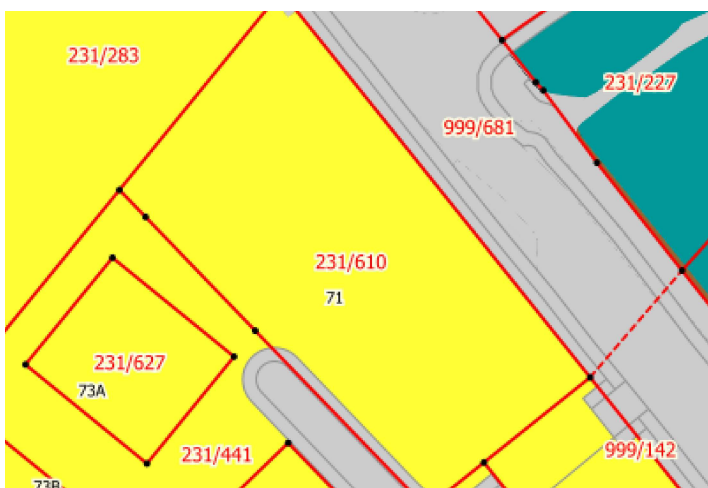
Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart

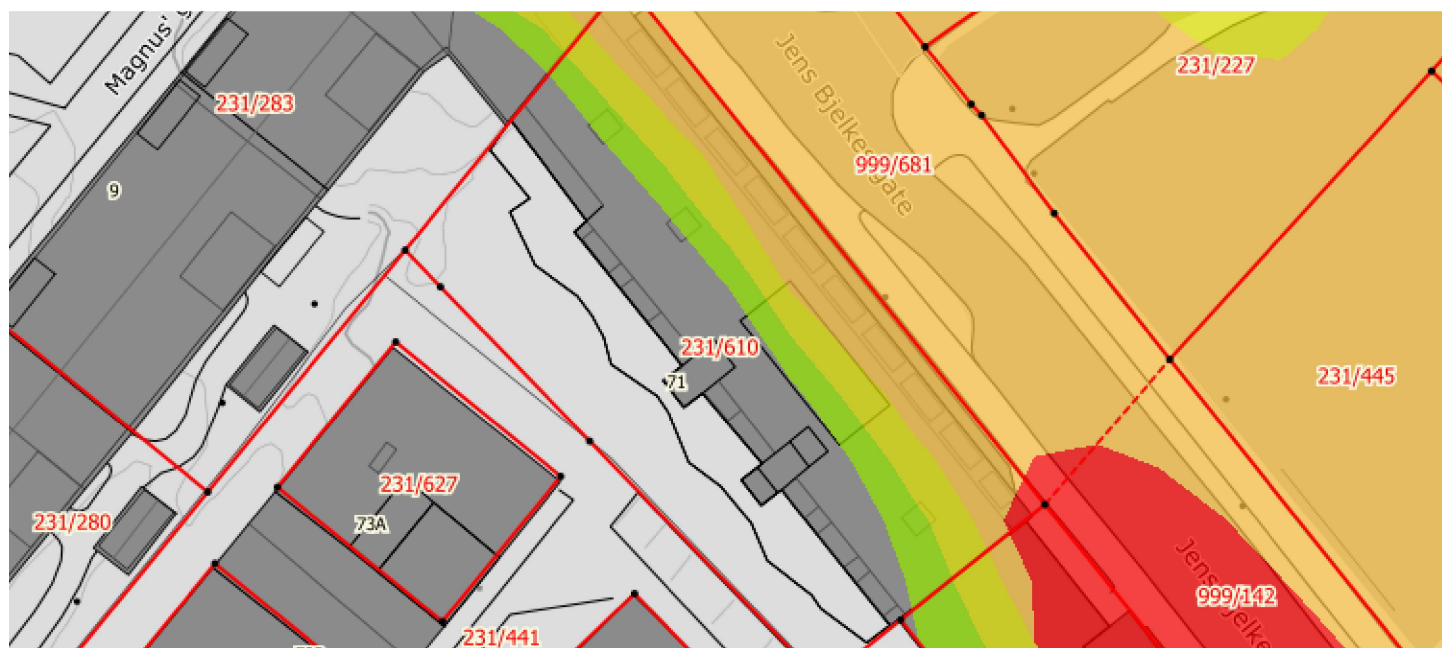


Kommuneplan



Kommunedelplan

Strategisk støykart veg



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

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.

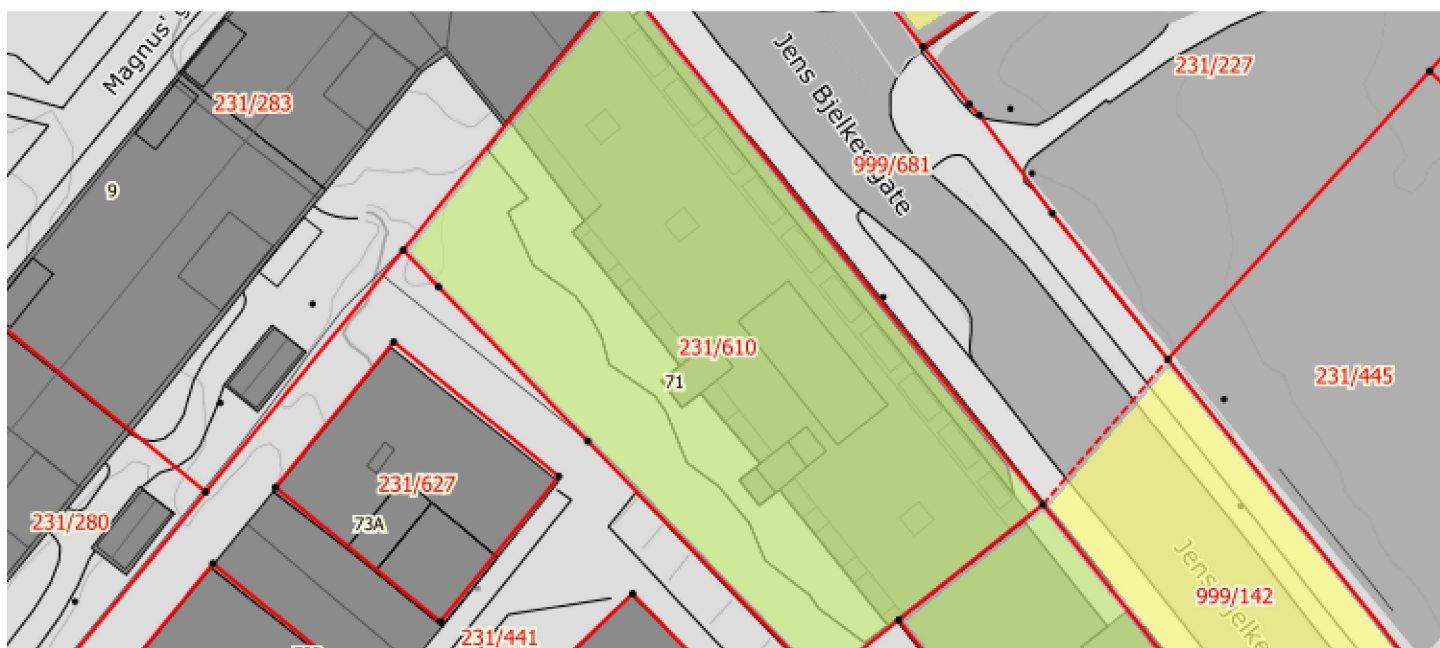
Kjekt å vite

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 forurenning og behov for tiltak
- 2 - Akseptabel forurenning 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.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftslvsområde
- Viktig friluftslvsområde
- Registrert friluftslvsområde
- Ikke verdisatt friluftslvsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdisatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdisetting av friluftslvsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftslvsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

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.

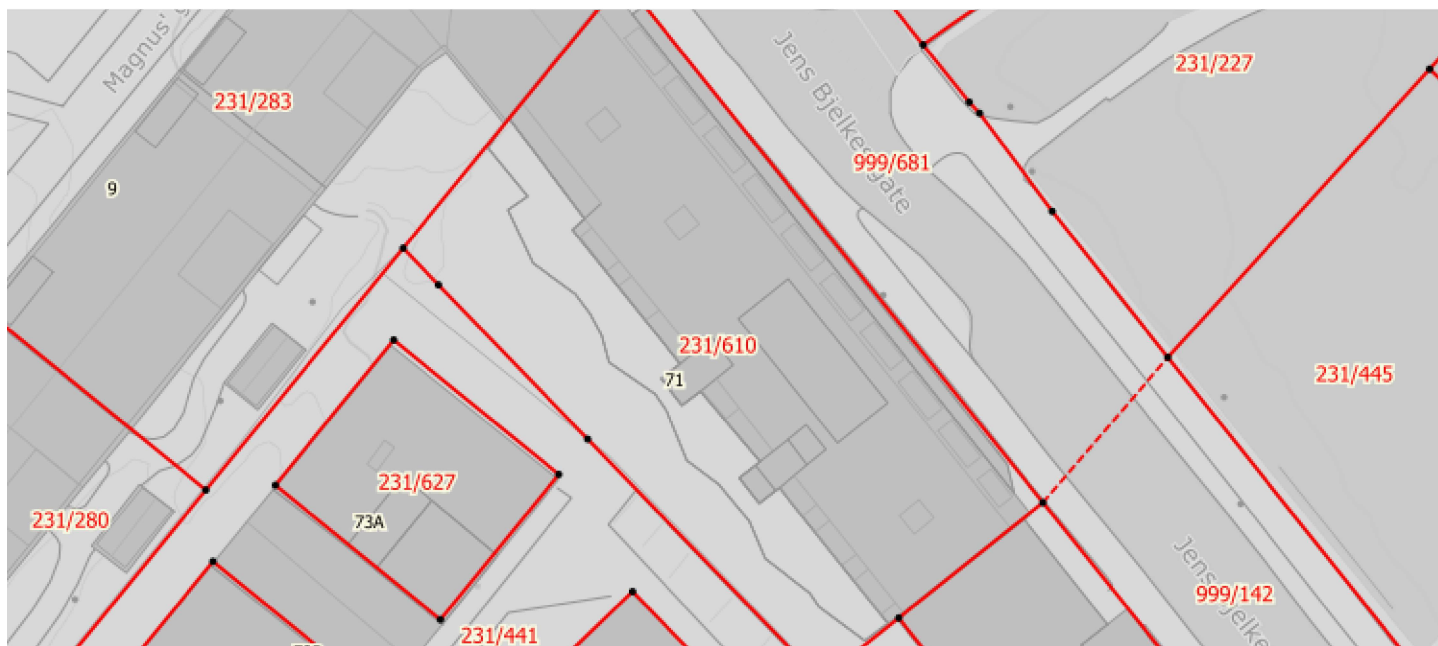
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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

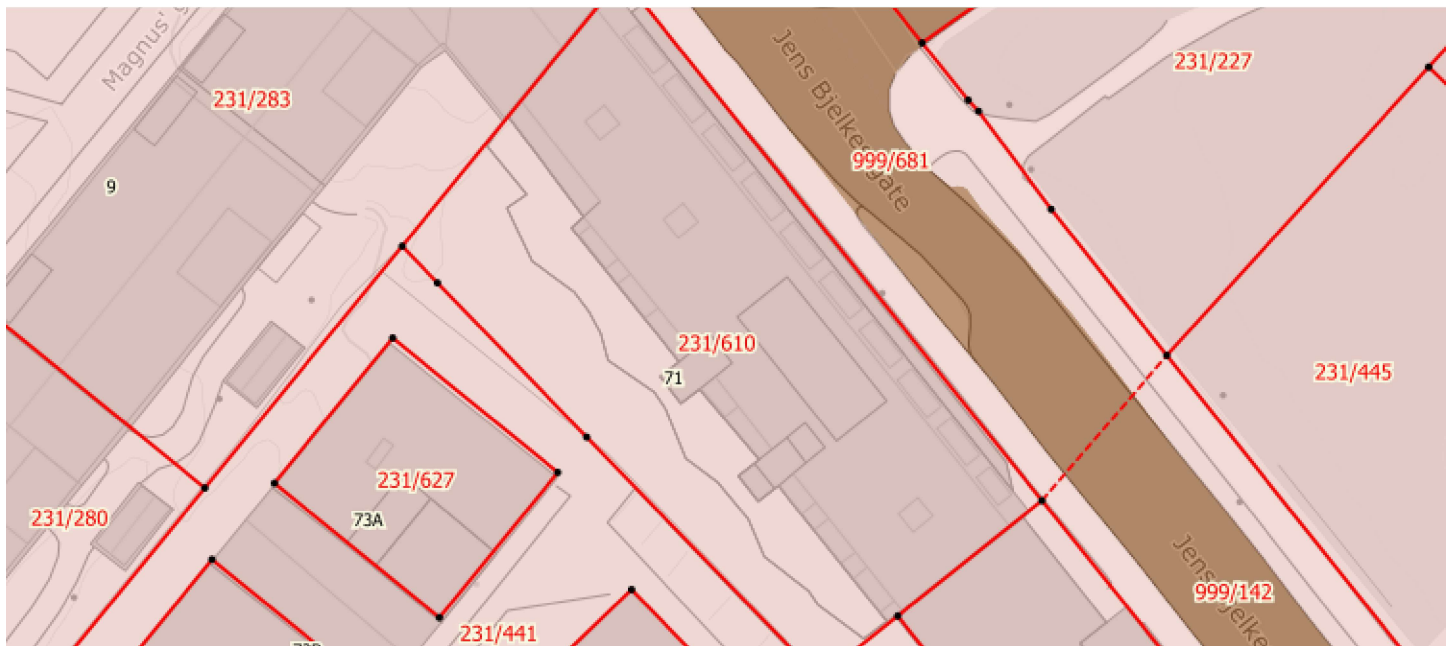
For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

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.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

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.