

# FORHÅNDSTAKST

**Jens Bjelkes gate 71 - snr 7, 0652 OSLO**

Gnr 231: Bnr 610 (snr: 7)  
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**  
B N A n a l y s e

Dato befarng: 20.08.2024  
Utskriftsdato: 24.02.2025  
Dato verdisetting: 24.02.2025  
Oppdrag nr: 20231237



# 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	13
4.4	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:

Grunnbokutskrift  
Risikoreport

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:** Eiendommen består av næringslokaler i 1. og 2. etasje og utgjør én bruksenhet. Bygningen, som er oppført i 2006, har etterslep på vedlikehold

Ved gjennomgang av leiekontraktene for eiendommen er det identifisert visse forhold som kan påvirke eiendommens inntektsgrunnlag og økonomiske avkastning. For leiekontrakten med Finest AS i 1. etasje er det blitt avdekket at verken måned eller år for tidspunktet for leieregulering etter konsumprisindeksen (KPI) er angitt. Dette mangler nødvendig informasjon for når leiereguleringer skal finne sted i henhold til kontraktens bestemmelser. Manglende spesifisering av tidspunkt for leieregulering kan skape uklarheter rundt fremtidige leiejusteringer og redusere utleiers mulighet til å justere leien i tråd med inflasjonen. Det anbefales at dette avklares med leietaker så snart som mulig, slik at leien kan reguleres korrekt.

For leiekontrakten for 2. etasje er leien lavere enn normal markedsleie for tilsvarende lokaler i området. Utleier har bekreftet for oppdragsgiver at leietaker i 2. etasje har flyttet ut. Basert på ovenfornevnte er det lagt til grunn markedsleie på 2. etasje.

Samlet sett fremstår eiendommen som funksjonell for næringsformål. Kostnader til oppgradering/vedlikehold må påregnes. Imidlertid kan det økonomiske potensialet forbedres ved å klargjøre leiereguleringsbestemmelsene for 1. etasje og bringe leien i 2. etasje opp til markedsnivå. Begge tiltakene vil bidra til økt stabilitet og forutsigbarhet i eiendommens inntektsgrunnlag

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

**Formål med taksten:** Rekvirenten har bedt om å få vurdert lokalets markedsverdi.

**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 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 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 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. 8 900 000**

**Dato verdisetting:** 24.02.2025

**Takstingeniør:** Tom Gunnar Olsen

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](http://www.norsktakst.no).

KOLBOTN, 24.02.2025



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Daglig leder/Takstmann MNT/Partner

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	01.10.2024		Innhentet	
Tegninger	10.05.2005		Innhentet	
Årsberetning/regnskap			Innhentet	
Risikoreport	01.10.2024		Innhentet	
Ferdigattest	25.05.2012		Innhentet	
Leiekontrakt	01.01.2024		Innhentet	
Leiekontrakt		Udatert	Innhentet	
Norges Eiendommer	30.09.2024		Innhentet	
Eiendomsverdi.no	30.09.2024		Innhentet	
Forretningsfører	22.08.2024		Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	<p><b>Beliggenhet:</b> Næringslokale beliggende mellom Tøyen og Carl Berners plass med adkomst fra Jens Bjelkes gate. 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><b>Tomten:</b> 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><b>Byggemåte:</b> 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>
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	<p>Verdigrunnet 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.</p>
<b>Kunde:</b>	<p>Advokatfirmaet SGB Parkveien 53, 0256 OSLO. Tlf. 22 54 20 90</p>
<b>Formålet med oppdraget</b>	<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 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: 20.08.2024

Torolv Sundfør. Advokat.

Sajjad Hussain. Eier.

Befaringsdato: 20.08.2024

Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann 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.

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 befaring 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

<b>Adkomst</b>	Lokalet har adkomst direkte fra gate samt adkomst fra bakgården
<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
<b>Regulering</b>	V191205 Saken gjelder JENS BJELKES GSATE 71. Mindre vesentlig reguleringsendring. Endres slik at siste setning i de opprinnelige reulerings- bestemmelsesens § 3.3 ledd strykes  Sakstype Oppfølgingsplan  Vedtaksdato 2005-12-19  Vedtatt/behandlet av Plan- og bygningsetaten  Lovverk PBL 1985
<b>Kommuneplan</b>	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

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 231 Bnr: 610 Seksjon: 7
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 312,2 m <sup>2</sup> Arealkilde: Beregnet areal i følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 213/2668
<b>Sameiets navn:</b>	Tambourgården Eierseksjonssameiet.
<b>Organisasjonsnr.:</b>	991381813
<b>Forretningsfører:</b>	OBOS eiendomsforvaltning AS
<b>Andel formue:</b>	95 379 Dato: 31.12.2023
<b>Andel fellesgjeld:</b>	0 Dato: 01.08.2024
<b>Hjemmelshaver:</b>	HUSSAIN SAJJAD
<b>Adresse:</b>	Jens Bjelkes gate 71, 0652 OSLO

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

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

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Utbygging, år</b>	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.
<b>Områdene rundt</b>	<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>
<b>Transport og kommunikasjon</b>	<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><b>Kollektivtransport</b></p> <p>Tøyen T-banestasjon ligger bare noen få minutters gange fra eiendommen. Denne stasjonen betjenes av flere linjer 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><b>Bil og parkering</b></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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	225	211	Butikklokale med bakrom og wc. Trapperom til 2. etasje
2. etasje	222	212	Forretningslokale med kjøkken, kontorer, wc, lager og teknisk rom
Sum bygning:	447	423	

#### 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.

Ytterdør mot gate i aluminium.

#### Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Innvendige vegger i betong samt bindingsverk kledd med plater

#### Overflater på innvendige gulv

Fliser og belegg

#### Overflater på innvendige vegger

Malte plater/betong

#### Overflater på innvendig himling

Malt i alle rom

#### Trapper og ramper

Tretrapp mellom seksjonens etasjer.

#### Kjøkkeninnredning

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

1. etasje: Minikjøkken. Bruksslitasje ble registrert.

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner

2. etasje: Enkel standard på sanitærutstyret.

1. etasje: Enkel standard på sanitærutstyret.

#### 360 Luftbehandling, generelt

2. etasje: Mekanisk ventilasjonsanlegg - funksjon ikke kontrollert

1. etasje: Mekanisk ventilasjonsanlegg - funksjon ikke kontrollert.

#### Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

#### Elvarme, generelt

Elektrisk oppvarming

#### 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:

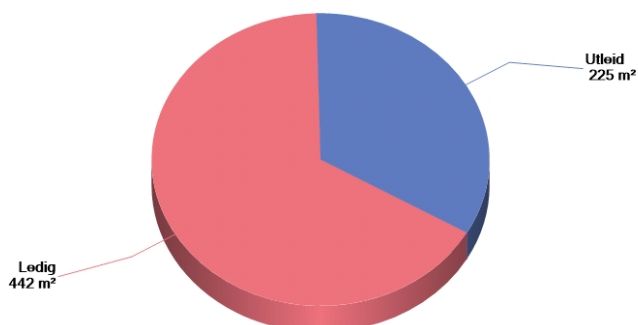
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
<b>-Fellesutgifter</b>											
2. etg	2	221 m <sup>2</sup>						250	55 250	3/2025	100
<b>-Forretningslokale</b>											
Finest AS	1	225 m <sup>2</sup>	360 000	1 600	5/2022	4/2035	100	3 200	720 000	5/2035	100
<b>-Kontor</b>											
2. etg	2	221 m <sup>2</sup>						1 500	331 500	3/2025	100
Sum:			360 000						1 106 750		
<b>Total:</b>			<b>360 000</b>						<b>1 106 750</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

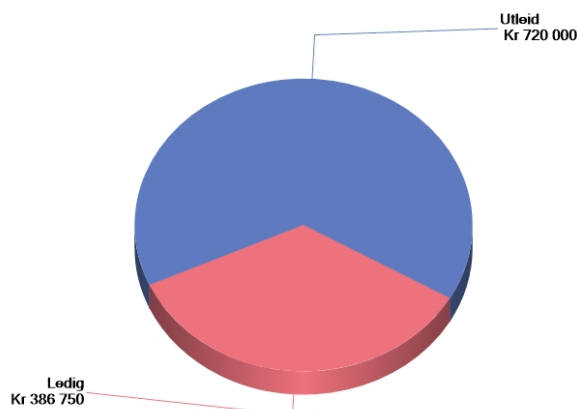
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
<b>-Ledig</b>											
2. etg	2	221 m <sup>2</sup>						250	55 250	3/2025	100
2. etg	2	221 m <sup>2</sup>						1 500	331 500	3/2025	100
<b>-Dagligvarehandel/lager</b>											
Finest AS	1	225 m <sup>2</sup>	360 000	1 600	5/2022	4/2035	100	3 200	720 000	5/2035	100
Sum:			360 000						1 106 750		
<b>Total:</b>			<b>360 000</b>						<b>1 106 750</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Salgspriser</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Tidligere takster</b>	<p>Ingen tidligere takster er fremvist for meg for denne seksjonen.</p>
<b>Markedsutsikter</b>	<p>Næringseiendomsmarkedet 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.</p> <p>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.</p>
<b>Kommentarer til leiekontrakter</b>	<p>Leieregulering etter konsumprisindeksen</p> <p>Ved gjennomgang av leiekontrakten med Finest AS (1. etasje) er det blitt avdekket at både måned og år for tidspunktet for leieregulering etter konsumprisindeksen (KPI) ikke er utfyllt. Dette innebærer at det mangler nødvendig informasjon for når reguleringen av leien skal finne sted i henhold til kontraktens bestemmelser.</p> <p>Manglende angivelse av tidspunkt for leieregulering kan skape uklarheter i fremtidige justeringer av leien, og det anbefales at dette avklares snarest med leietaker for å sikre at leien reguleres korrekt og i tråd med kontrakten. Det er viktig å fastsette et klart tidspunkt for reguleringene, slik at både utleier og leietaker kan forholde seg til dette</p> <p>Leibeløp for 2. etasje</p> <p>Ved gjennomgang av leiekontrakten for 2. etasje er det blitt avdekket at det avtalte leibeløpet er lavere enn det som regnes som normal markedsleie for tilsvarende lokaler i området. Denne avvikende leien kan påvirke eiendommens løpende inntekter negativt og redusere avkastningen sammenlignet med markedsnivået.</p>

Utleier har bekreftet for oppdragsgiver at leietaker i 2. etasje har flyttet ut. Basert på ovenfornevnte er det lagt til grunn markedsleie på 2. etasje.

Det anbefales å vurdere leieløpet ved fremtidige reforhandlinger av kontrakten, slik at leien bringes nærmere markedsnivå. Dette vil bidra til å sikre eiendommens økonomiske verdi og gi bedre inntjening i tråd med det som kan forventes i markedet.

## 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 befolkningssammensetning. 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

Areatype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Fellesutgifter				221	250	55 250
Forretningslokale	225	1 600	360 000	225	3 200	720 000
Kontor				221	1 500	331 500
<b>Sum</b>	<b>225</b>		<b>360 000</b>	<b>667</b>		<b>1 106 750</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						<b>1 106 750</b>
Tap ved ledighet, 6%						66 405
Normale eierkostnader, årlig						
Felleskostnader				181 476		
Administrasjonskostnader				30 000		211 476
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>						<b>828 869</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **1 312,2 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **1 312,2 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **4 400 000**

Verdi tomt: **4 400 000**

### 5.2 Teknisk verdi

#### Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 16 920 000

Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 300 000

**Sum teknisk verdi – Forretningsbygning 13 620 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 13 620 000**

### 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 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,30 %</b>
Objektrisiko	1,10 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,10 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>5,70 %</b>

## Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	828 869
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 828 869 ) når realrenten er 5,70%	14 541 561
Korreksjon: Oppgradering	-1 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	13 041 561
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>13 040 000</b>

### 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 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,30 %</b>
Objektrisiko	1,10 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,10 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>5,70 %</b>

## Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	211 476	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	5,70 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	3
Diskontert rente:	7,70 %		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	622 292	176 230		37 337	408 724	408 724
2026	761 685	215 706		45 701	500 278	464 511
2027	776 919	220 020		46 615	510 284	439 927
2028	792 457	224 420		47 547	520 490	416 644
2029	808 306	228 908		48 498	530 899	394 593
2030	824 472	233 487		49 468	541 517	373 709
2031	840 962	238 156		50 458	552 348	353 931
2032	857 781	242 919		51 467	563 395	335 199
2033	874 937	247 778		52 496	574 663	317 459
2034	892 435	252 733		53 546	586 156	300 657
2035	151 714	42 965		9 103	99 646	47 458
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>3 852 812</b>

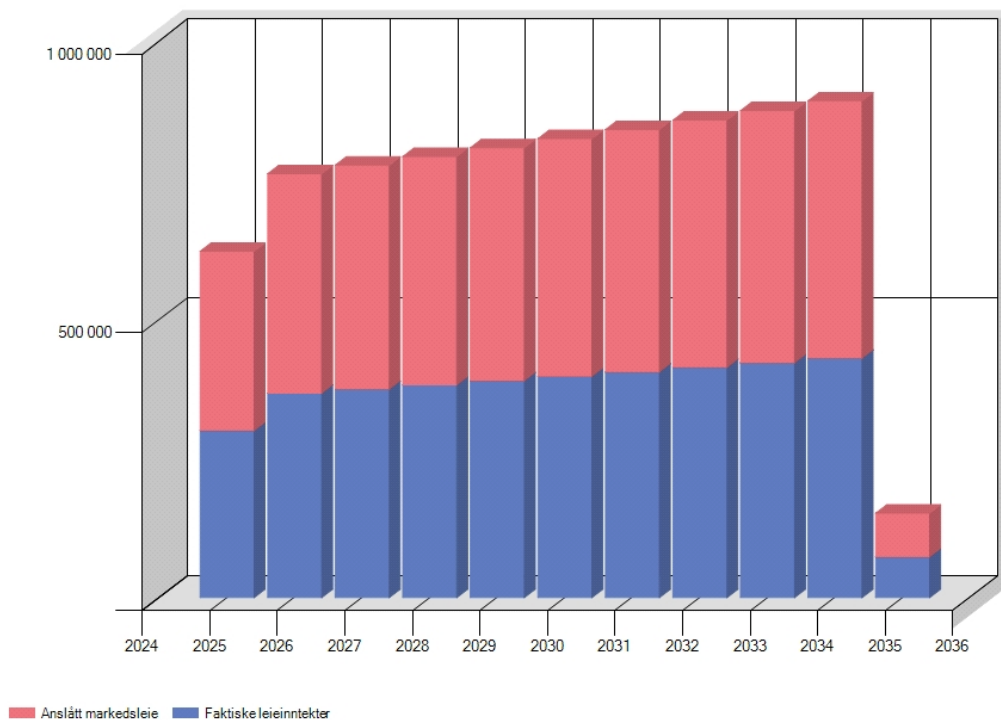
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:  
 Nåverdi av restverdi:  
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	10 489 105
	<b>4 995 528</b>
<b>3 852 812</b>	<b>8 848 340</b>

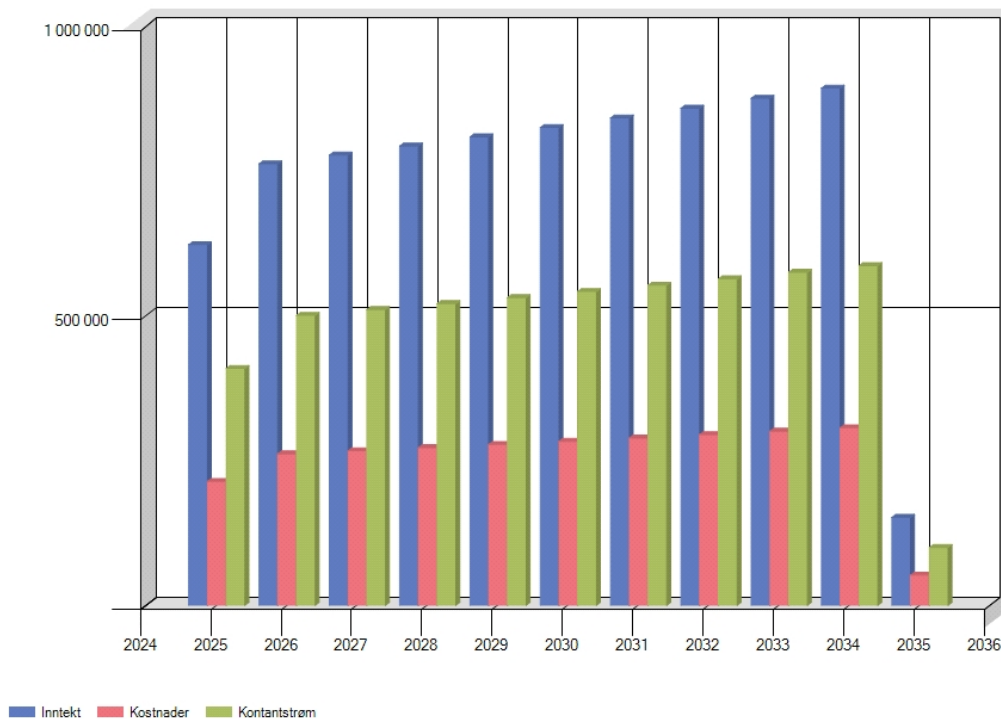
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>3 852 812</b>	<b>8 848 340</b>



### Leieinntekter og anslått markedsleie

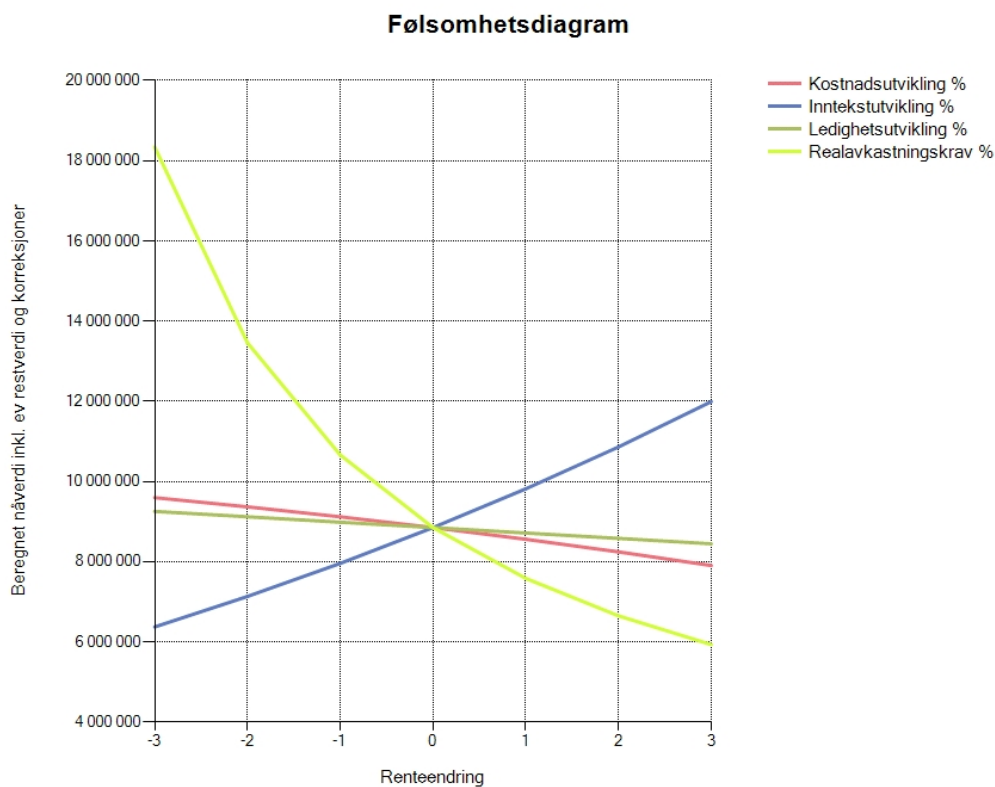


### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 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**

**2008/588852-1/200**            **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
17.07.2008                    VEDERLAG: NOK 5 500 000  
                                  HUSSAIN SAJJAD  
                                  F.NR: 100677

**Påtegning til hjemmelsdokumenter**

2013/700890-3/200        \*\* SÆREIE IFØLGE EKTEPAKT  
22.08.2013                    GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT            2008/588852-1/200  
                                  GJELDER: HUSSAIN SAJJAD  
                                  F.NR: 100677

2024/1547348-1/200        \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
11.06.2024 21.00            GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT            2008/588852-1/200  
                                  GJELDER: HUSSAIN SAJJAD  
                                  F.NR: 100677  
                                  TINGRETT: Oslo  
                                  SAKSNR: 23-050871TVA-TOSL/08

2024/1622714-1/200        \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
27.06.2024 21.00            GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT            2008/588852-1/200  
                                  GJELDER: HUSSAIN SAJJAD  
                                  F.NR: 100677  
                                  TINGRETT: Oslo  
                                  SAKSNR: 23-113541TVA-TOSL/08

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2013/541799-2/200 URÅDIGHET

**HEFTELSE**

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. 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

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 7

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**  
24.10.2006

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:231 BNR:628  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:610  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2013/223336-1/200**  
18.03.2013

**PANTEDOKUMENT**

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  
04.04.2024 10.03

**\*\* ENDRING VED FUSJON**

FRA: BANK2 ASA  
ORG.NR: 988 257 133  
TIL: BLUESTEP BANK AB (PUBL) FILIAL OSLO  
ORG.NR: 995 268 841  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2013/541799-1/200**  
01.07.2013

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 20 000 000  
PANTHAVER: EGGESVIK TOR HILMAR  
F.NR: 160949  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2013/541799-2/200**  
01.07.2013

**URÅDIGHET**

RETTIGHETSHAVER: EGGESVIK TOR HILMAR  
F.NR: 160949  
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke  
fra rettighetshaver  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2013/541901-1/200**  
01.07.2013

**KJØPEKONTRAKT**

RETTIGHETSHAVER: DURRANI AISHA  
F.NR: 151177  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2015/87926-1/200**  
30.01.2015

**UTLEGGSFORRETNING**

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  
18.11.2019 21.00

**\*\* TINGLYSING PÅ NYTT**

2024/1498284-1/200  
30.05.2024 21.00

**\*\* TINGLYSING PÅ NYTT**

**2015/580103-1/200**  
26.06.2015

**UTLEGGSFORRETNING**

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

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 7

---

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  
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 INNKREVIING  
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

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 7

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

**2018/1212907-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
31.08.2018 14.58  
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 \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
07.03.2023 07.38  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/1212940-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
31.08.2018 15.01  
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 \*\* ENDRING VED FUSJON  
12.01.2023 21.00  
FRA: MODHI NORGE AS  
ORG.NR: 952 226 010  
TIL: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048

2023/260055-1/200 \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
10.03.2023 21.00

**2019/1498896-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
12.12.2019 15.46  
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** **UTLEGGSFORRETNING**  
06.05.2021 21.00  
AVHOLDT: 30.04.2021, KL. 09.00  
BELØP: NOK 100 167  
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
SAKSØKT: HUSSAIN SAJJAD  
F.NR: 100677  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/479851-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 7

---

04.05.2022 13.22 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

**2022/1409787-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
12.12.2022 13.04 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** **UTLEGGSFORRETNING**  
20.11.2023 12.20 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** **UTLEGGSFORRETNING**  
20.11.2023 12.31 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** **UTLEGGSFORRETNING**  
20.11.2023 12.51 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  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1548185-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
11.06.2024 09.56 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

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 610 Snr: 7

---

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: 7

FORMÅL: Næring

TILLEGGSDDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 213/2668

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:

0301-231-610-0-7

---

Rapport generert:

1. oktober 2024



## Risikorapport

108

Vurderte kartlag

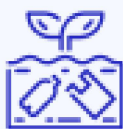
7

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (7)



Støysone  
tettsteder



Forurenset  
grunn



Friluftslivsområde  
kartlagt



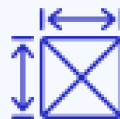
Kvikkleire

86  
Rn

Radon

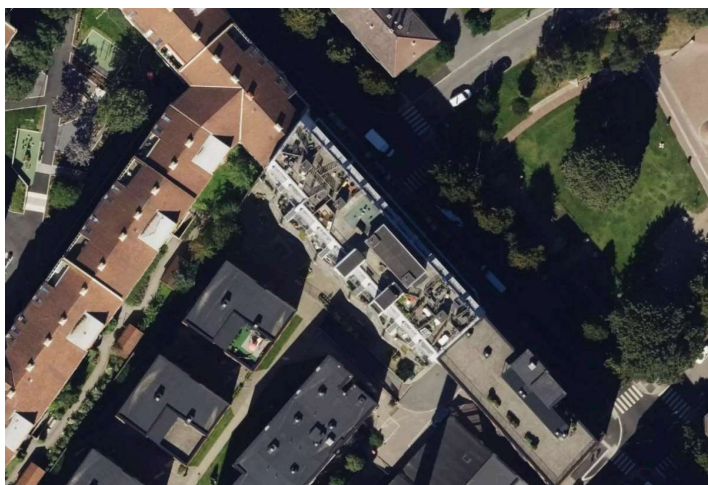


Kulturminner

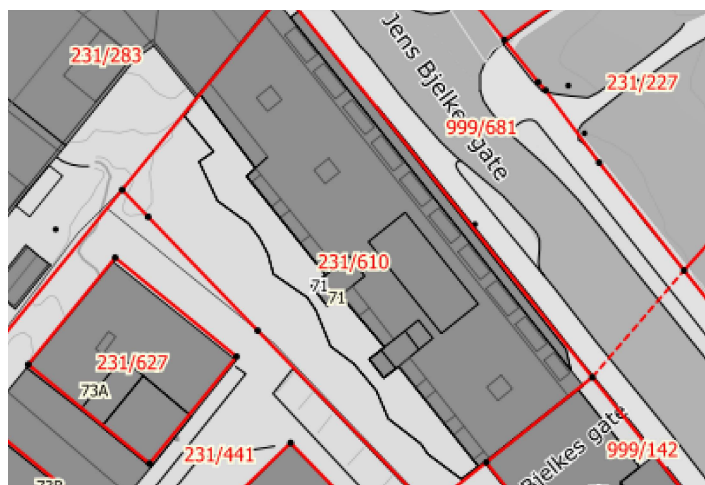


Arealressurskart

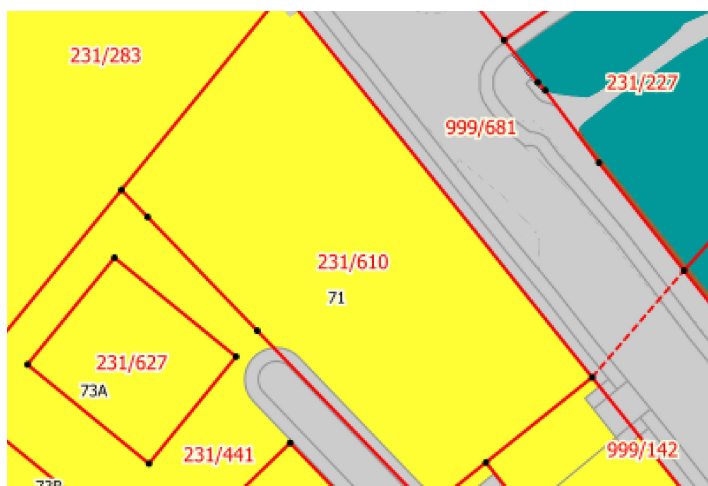
## Kartoversikt



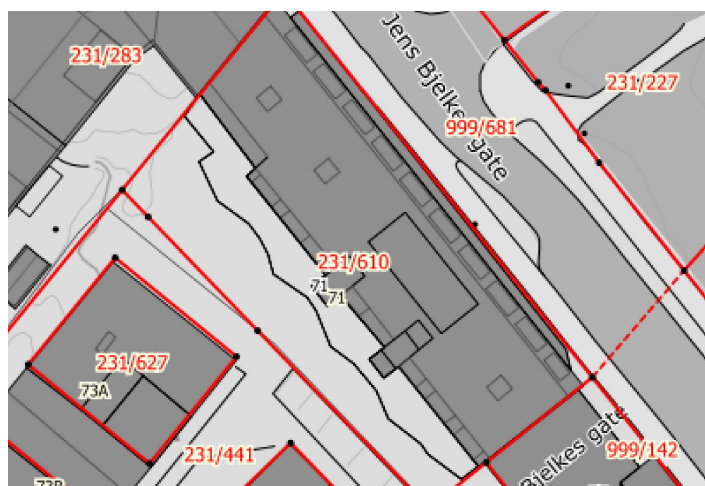
Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart

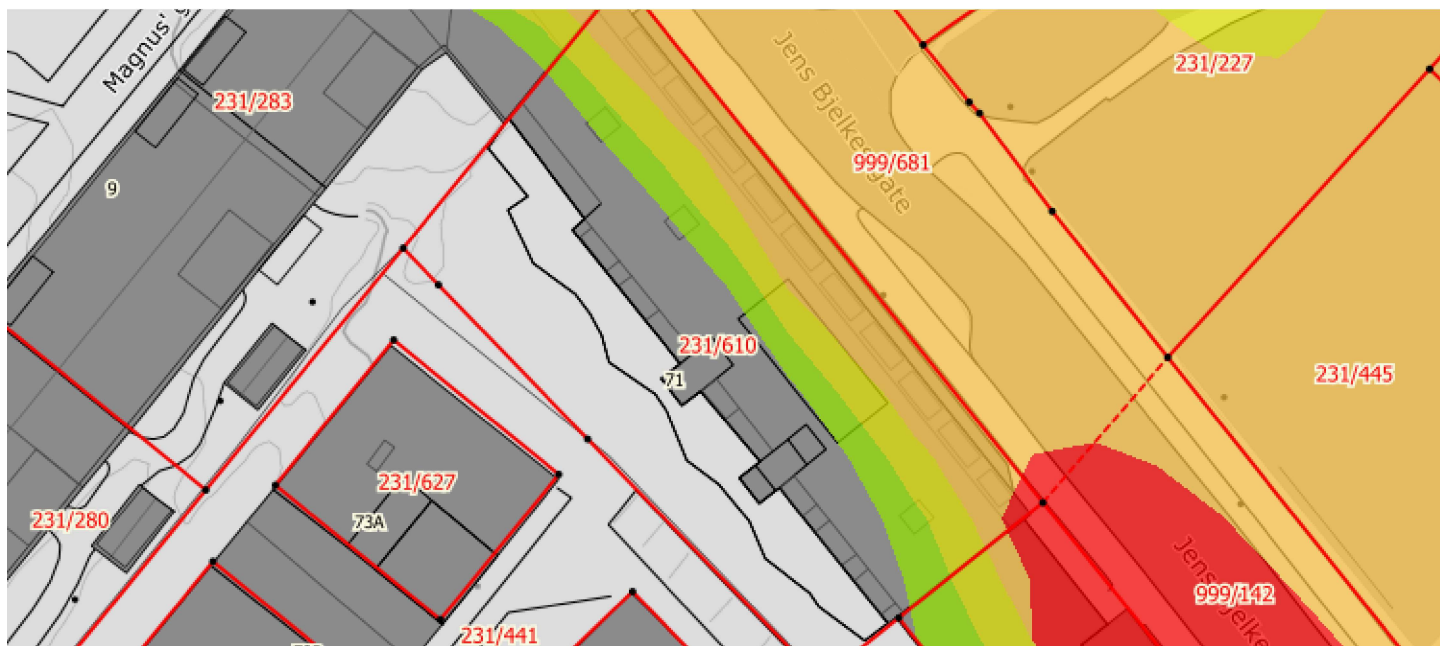


Kommuneplan



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.

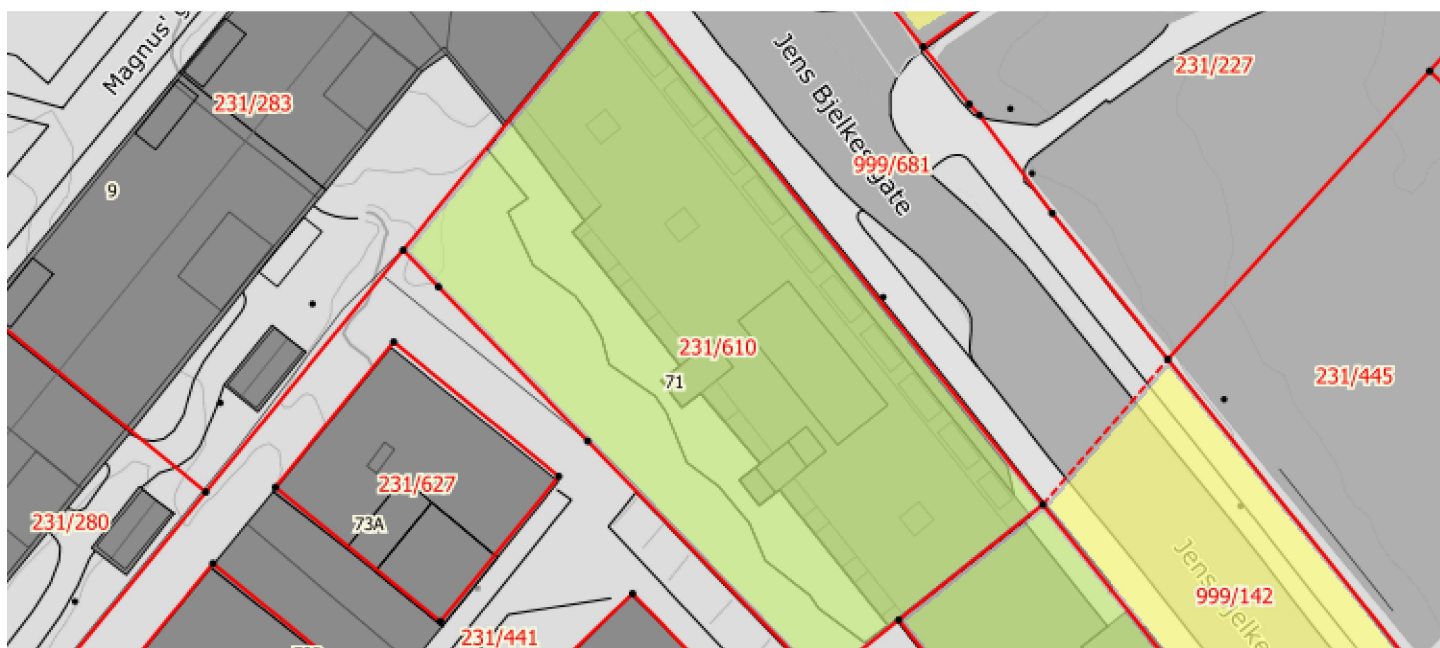
## Kjekt å vite

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 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.

## 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.

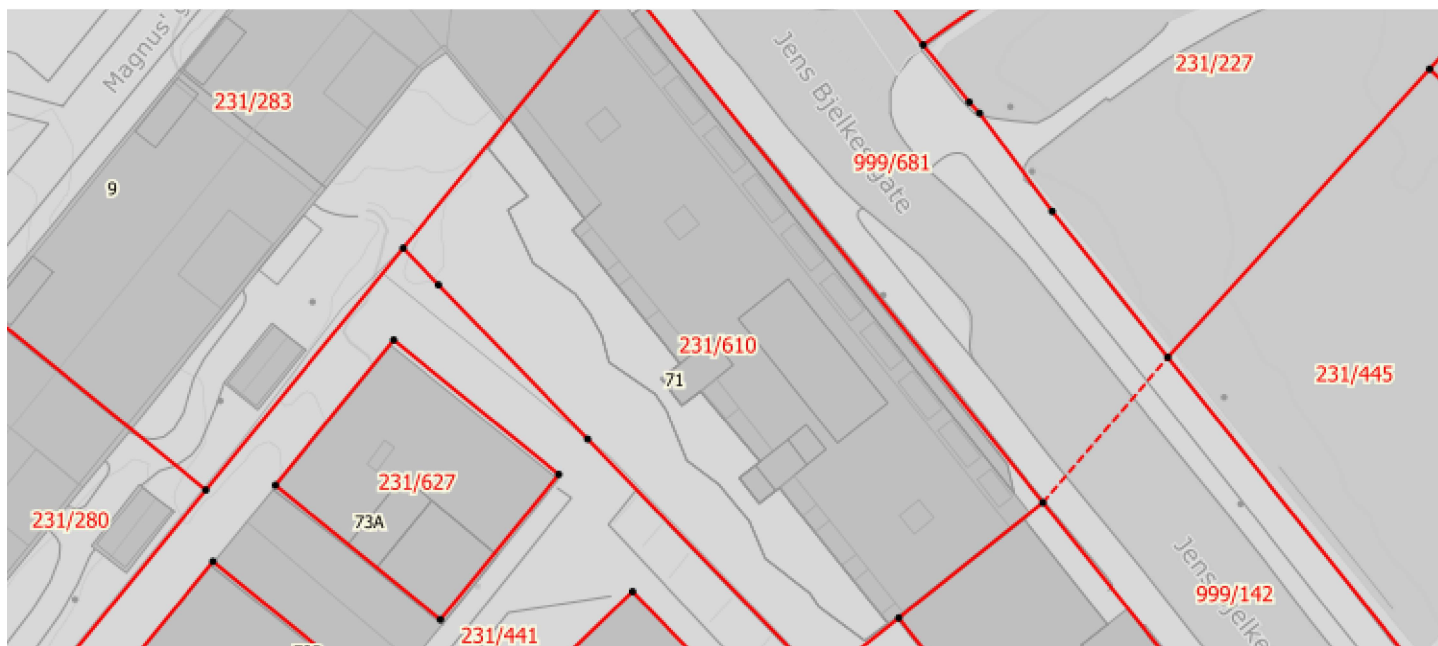
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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

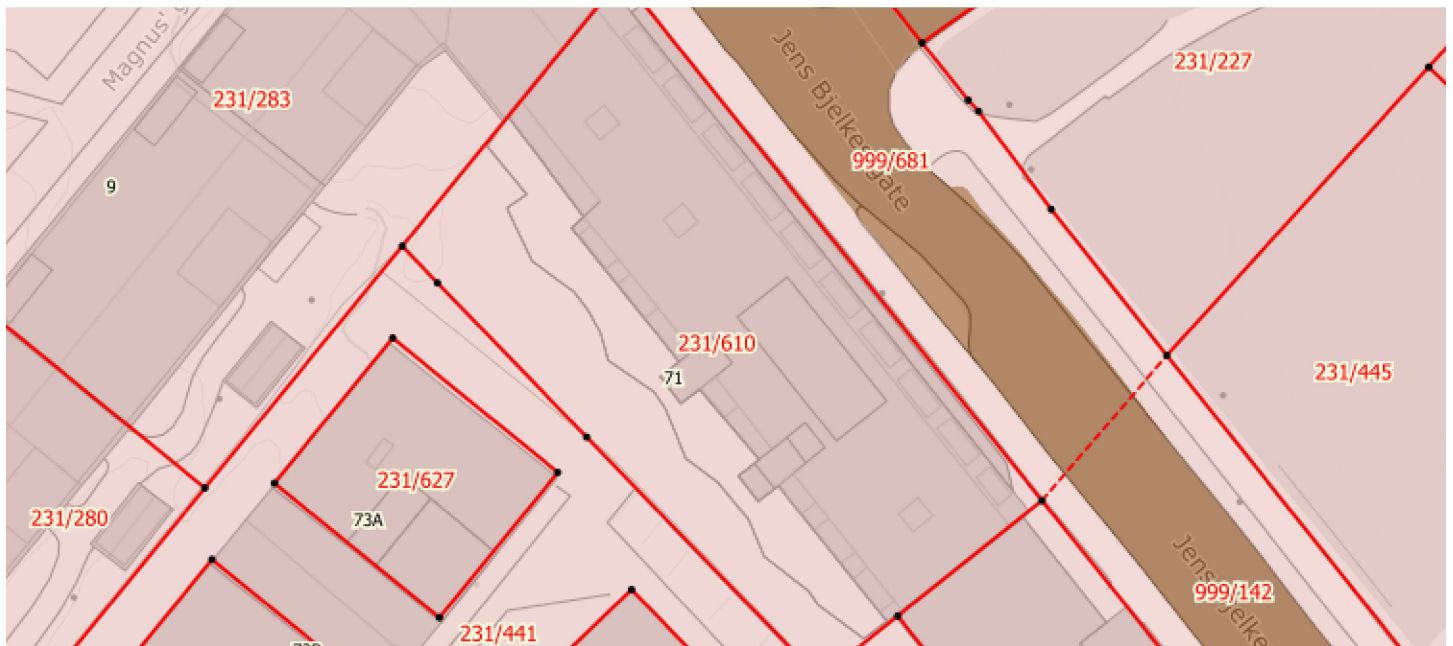
For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

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.