



## NÆRINGSLOKALE TIL SALGS PÅ TØYEN/CARL BERNER - 1. og 2. etasje Jens Bjelkes gate 71

**ADRESSE:** Jens Bjelkes gate 71, 0652 Oslo  
Gnr. 231, bnr. 610, snr. 7 i Tambourgården  
Eierseksjonssameiet.

**PRISANTYDNING:** Kr. 8 900 000,-  
Fellesgjeld kr. 0,-  
Omkostninger kr. 223 590,-  
Totalpris: kr. 9 123 590,-

**MEGLERE:** Adv. T. Sundfør /M. F. Østman/L-M. Linge  
Tlf. 924 10 200 / 901 06 128/ 993 64 349  
eiendom@sgb.no

---

## ADRESSE

Jens Bjelkes gate 71, 0652 Oslo

---

## MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 231, bnr. 610, snr. 7. Eierseksjon, næringslokale i Tambourgården Eierseksjonssameiet, med org.nr. 991 381 813.

---

## TAKSTDOKUMENT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 20.08.2024, rapportdato 24.02.2025. Markedsverdi: kr. 8 900 000,-. Takstdokumentet ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

---

## HJEMMELSHAVER

Sajjad Hussain.

---

## BELIGGENHET

Næringslokale beliggende mellom Tøyen og Carl Berners plass med adkomst fra Jens Bjelkes gate. Kort vei til "handlegater" blant annet på Grünerløkka med mangeartede forretninger, kafeer, restauranter, servicetilbud og kommunikasjon.

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.

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.

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.

---

## ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Lokalet har adkomst direkte fra gate, samt adkomst fra bakgården.

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.

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.

---

## **TOMTEAREAL**

1 312,2 m<sup>2</sup> felles eiet tomt.

Eiendommen er opparbeidet med steinbelagte arealer, beplantning, sittegrupper, lekeplass m.m. For øvrig felles takterrasse i sameiet.

---

## **AREAL**

1. etasje: Butikklokale med bakrom og wc. Trapperom til 2. etasje.

BRA (Bruksareal): 211 m<sup>2</sup>

BTA (Bruttoareal): 225 m<sup>2</sup>

2. etasje: Forretningslokale med kjøkken, kontorer, WC, lager og teknisk rom.

BRA (Bruksareal): 212 m<sup>2</sup>

BTA (Bruttoareal): 222 m<sup>2</sup>

Sum bygning:

BRA (Bruksareal): 423 m<sup>2</sup>

BTA: (Bruttoareal): 447 m<sup>2</sup>

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

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

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

---

## **BESKRIVELSE**

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

---

## **LEIEFORHOLD**

### Leiekontrakt 1. etasje:

Det er fremlagt leieavtale av 05.01.2022 mellom registrert hjemmelshaver og leietaker. Leieforholdet opphører 05.01.2035 uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.. Månedlig leie er ifølge kontrakten kr 30 000 eks. mva.

### Leiekontrakt 2. etasje:

---

Eier har bekreftet ovenfor medhjelper at leietakerne i 2. etasje har flyttet ut og at lokalene står tomme.

Fra takstrappen:

Leieregulering etter konsumprisindeksen 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 utfylt. Dette innebærer at det mangler nødvendig informasjon for når reguleringen av leien skal finne sted i henhold til kontraktens bestemmelser.

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.

Ved gjennomgang av leiekontrakten for 2. etasje er det blitt avdekket at det avtalte leiebeløpet 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.

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 leiebeløpet 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.

---

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Byggeår: 2006

### **Grunn- og fundamenter – generelt**

Såle på ukjent grunn, ifølge takstmann.

Gulv på grunn. Støpt dekke på kult.

Vegger mot grunn.

Grunnmur i støpt betong.

Frittbærende dekker.

Plattendeker 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 rammer 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 seksjonenes etasjer

Kjøkkeninnredning:

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

1. etasje: Minikjøkken. Bruksslitasje 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:

Røykvarslere og brannslukningsutstyr.

---

## **INNTEKTER/KOSTNADER**

Takstmann har i takst stipulert leieinntekter for lokalene til kr 1 106 750 per år. Fra dette er trukket det trukket kr 181 476 i felleskostnader, kr 30 000 i administrasjonskostnader og 6 % tap ved ledighet. Eiendommens inntektsoverskudd er dermed estimert til kr 828 869. For kapitalisert verdi, se vedlagte takst.

Fra takstdokumentet inntas følgende:

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	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>

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

---

## REHABILITERING

Det ifølge årsrapporten ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

---

## PARKERING

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

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 fokus på elbilinfrastruktur, med flere ladestasjoner i området.

---

## FYRING/OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

---

## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter kr. 15 123,- pr. måned. Utgiftene dekker kr 9 076,- i forretningslokale, kr 5 788,- i lån (renter og avdrag) og kr 259,- i kabel TV.

---

## FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr. 95 379,- pr. 31.12.2023.

---

## FELLESGJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr. 0,- pr. 01.08.2024.

---

## LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra styret, har sameiet følgende lån:

Lån i OBOS-banken: Type: Annuitetslån, Restsaldo: kr 7 795 155,-, Type renter: Flytende,

Rente: 7,20 %

Det tas forbehold om endringer

---

## **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

---

## **SAMEIET**

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.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte husordensregler, vedtekter, årsberetning og protokoll fra sameiet.

---

## **REGULERING**

V191205:

Saken gjelder

JENS BJELKES GSATE 71. Mindre vesentlig reguleringsendring. Endres slik at siste setning i de opprinnelige reguleringsbestemmelsenes § 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

---

---

**PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 8 900 000,-.

Prisantydning	Kr.	8 900 000	,-	
Dokumentavgift	Kr.	222 500	,-	
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-	
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-	
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>		<b>Kr.</b>	<b>9 123 590</b>	<b>,-</b>

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

---

**FORMUESVERDI**

Som primærbolig kr 5 848 912,- for inntektsåret 2023.

Som sekundærbolig kr 17 784 160,- for inntektsåret 2023.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, agGreal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

---

**EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten for denne eiendommen har ifølge Eiendomsskattekontoret vært følgende de siste årene:

Eiendomsskatten i 2024 var kr 34 903.

Eiendomsskatten i 2023 var kr 28 300.

Eiendomsskatten i 2022 var kr 28 300.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at

---



eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

---

## **FORSIKRING**

Sameiet er forsikret i Gjensidige, med polisenummer 78634351. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

---

## **HEFTELSER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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 bygningsetaten  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:610  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

---

## **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

---

## **ERVERVERS BEGRENSNING**

Det opplyses om at ingen kan direkte eller indirekte eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 23.

---

## **VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

---

## **ODEL**

Nei.

---

## **TVANGSSALG**

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

## **OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

## **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

## **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens

tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

### **VASK AV LOKALET, NØKLER ETC.**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at lokalet overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

---

### **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

### **BUDGIVNING OG BUDFRIST**

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

### **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

### **VEDLAGTE DOKUMENTER**

Takst  
Plantegning  
Grunnboksutskrift  
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

---

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.**

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN  
FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

## BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11535

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no

### Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Jens Bjelkes gate 71, 0652 Oslo. Snr. 7 i Tambourgården Eierseksjonssameiet i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....  
.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn:.....

Fnr.: .....

Fnr.:.....

Adresse: .....

Adresse:.....

Postnr/sted: .....

Postnr/sted:.....

Mobil: .....

Mobil:.....

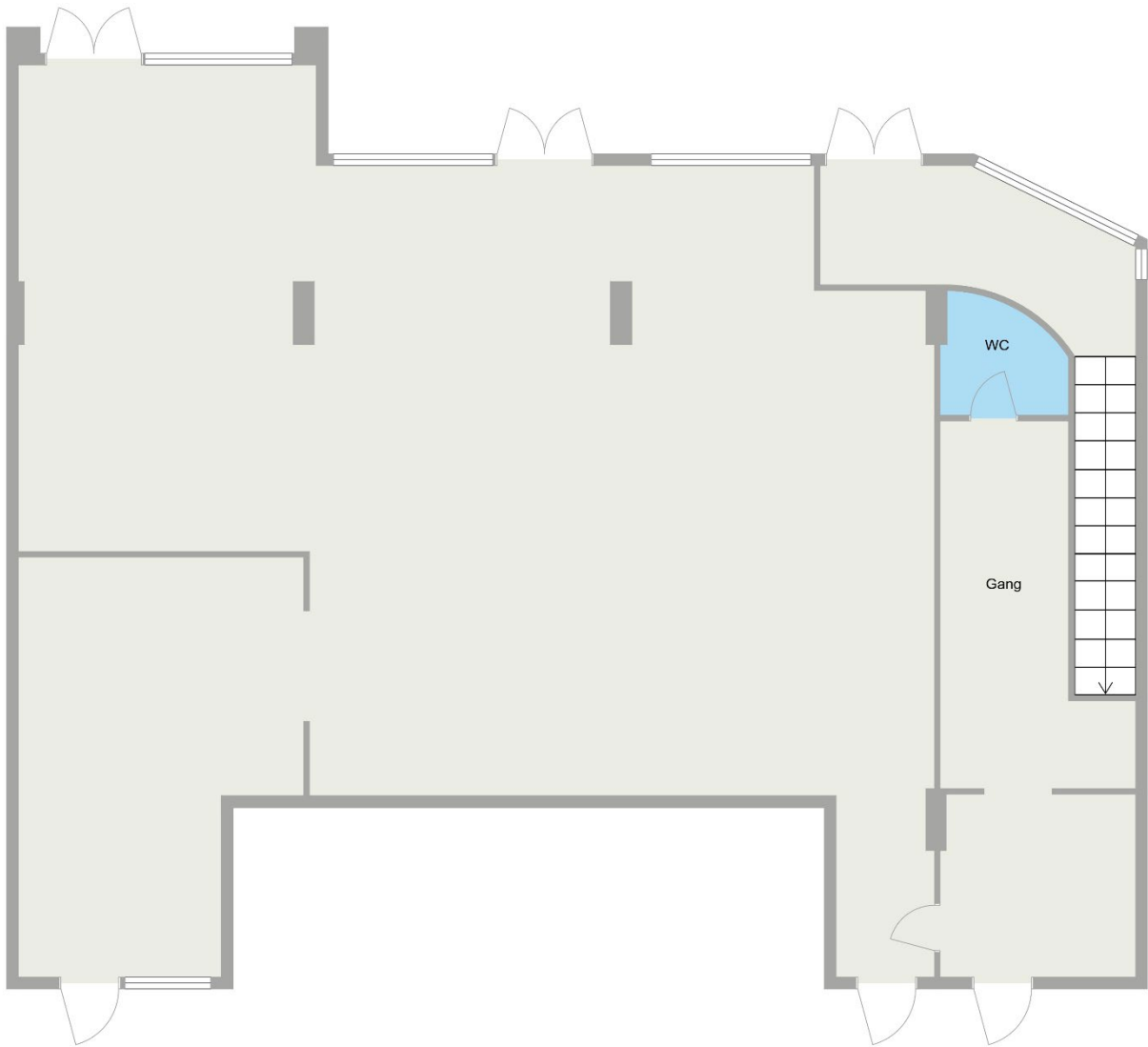
E-post: .....

E-post: .....

Signatur: .....

Signatur: .....

1. etasje



2. etasje

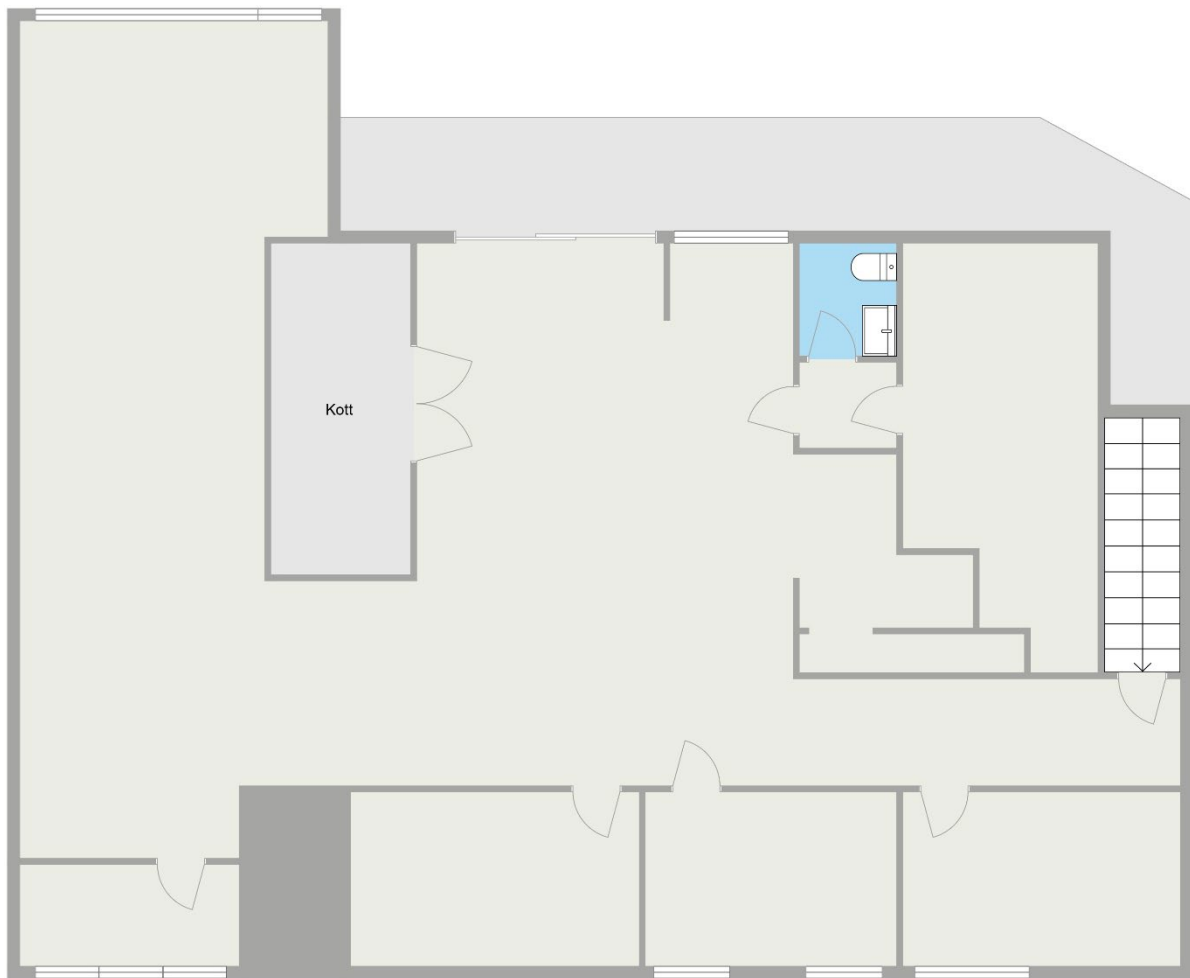


















Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT





# 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](mailto: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 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.

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- bestemmelsen § 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 risikorapport 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:

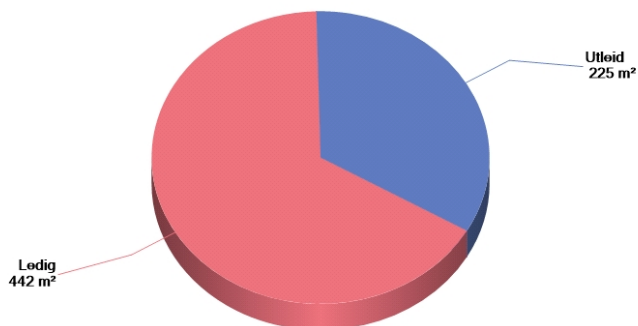
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
<b>-Fellesutgifter</b>											
2. etg	2	221 m <sup>2</sup>						250	55 250	3/2025	100
<b>-Forretningslokale</b>											
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:

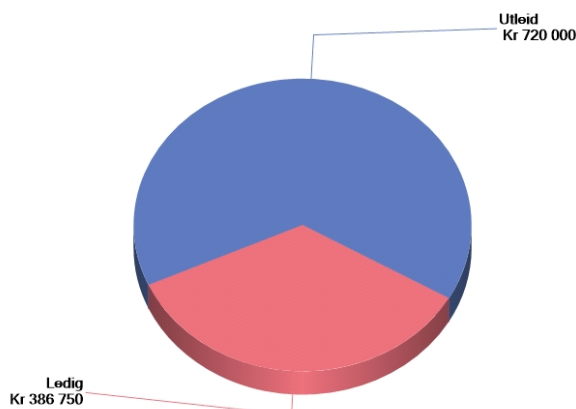
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
<b>-Ledig</b>											
2. etg	2	221 m <sup>2</sup>						250	55 250	3/2025	100
2. etg	2	221 m <sup>2</sup>						1 500	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

### Kort beskrivelse

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

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

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

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.

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.

### Kommentarer til leiekontrakter

Leieregulering etter konsumprisindeksen  
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.

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

Leibeløp for 2. etasje

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.

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

Arealtype	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>

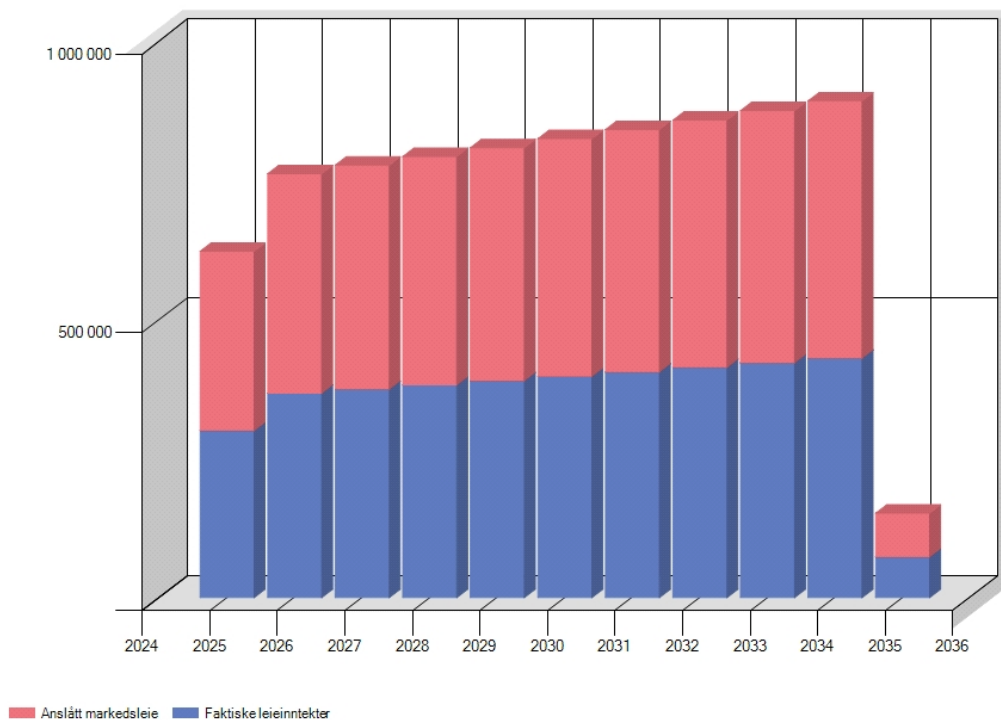
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:  
 Nåverdi av restverdi:  
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

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

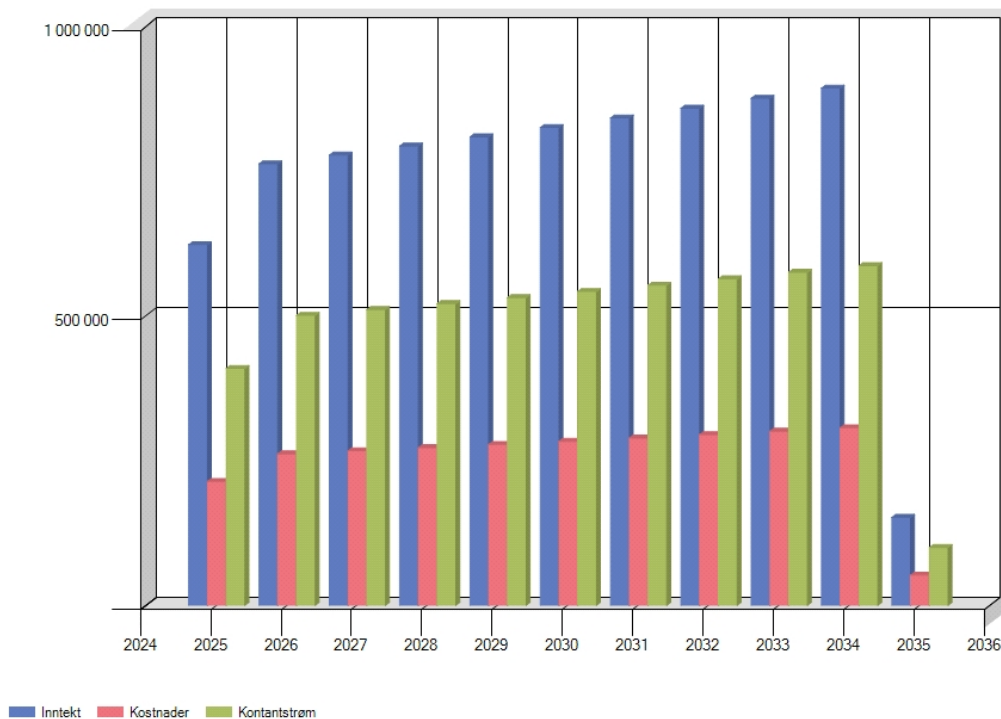
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>3 852 812</b>	<b>8 848 340</b>



### Leieinntekter og anslått markedsleie

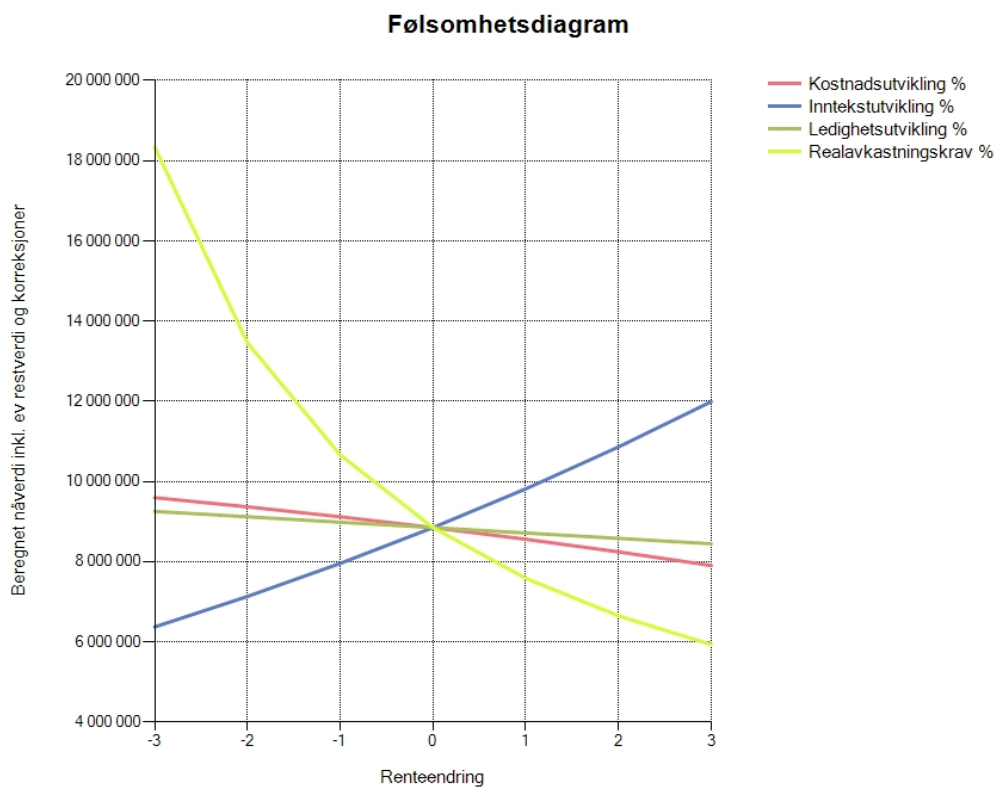


### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 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/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

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

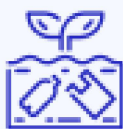
7

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (7)



Støysone  
tettsteder



Forurenset  
grunn



Friluftslivsområde  
kartlagt



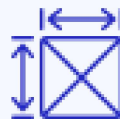
Kvikkleire

86  
Rn

Radon

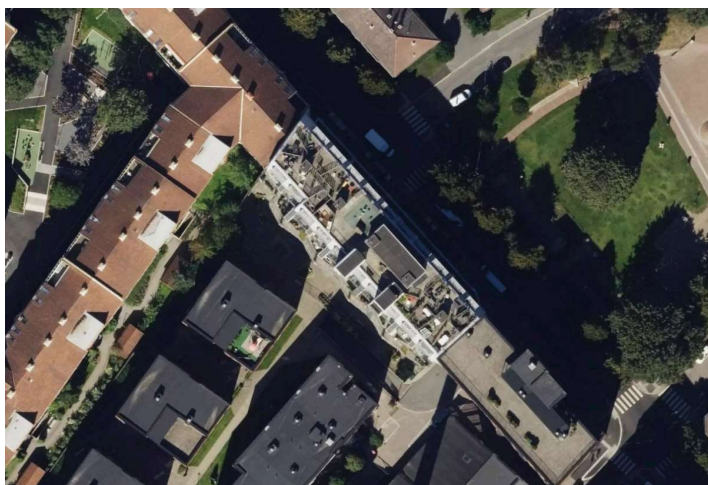


Kulturminner

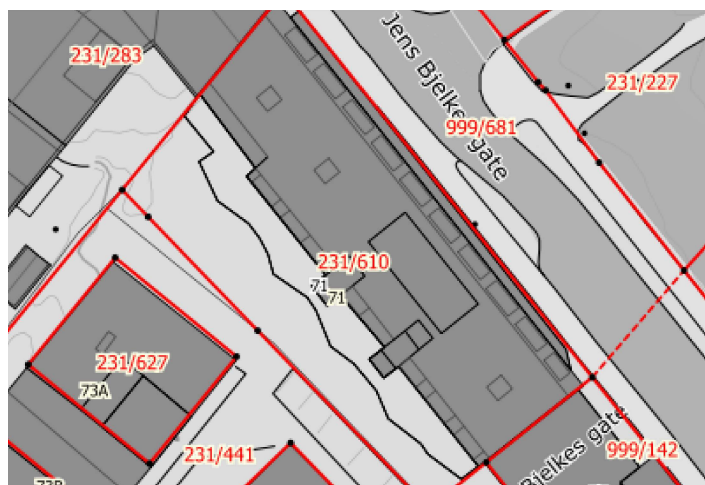


Arealressurskart

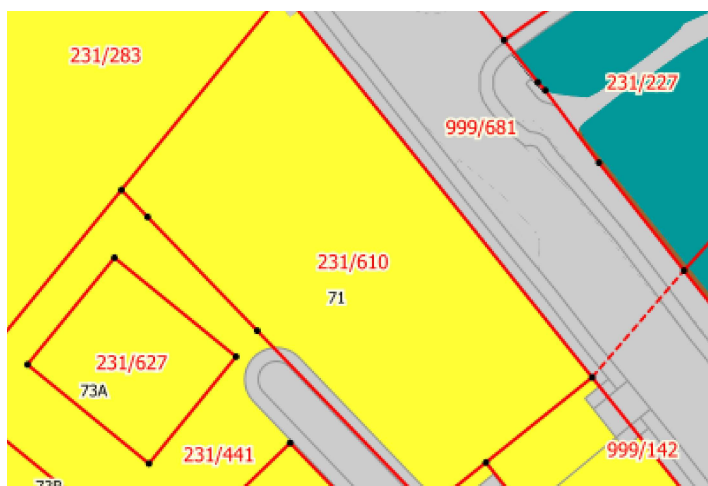
## Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart

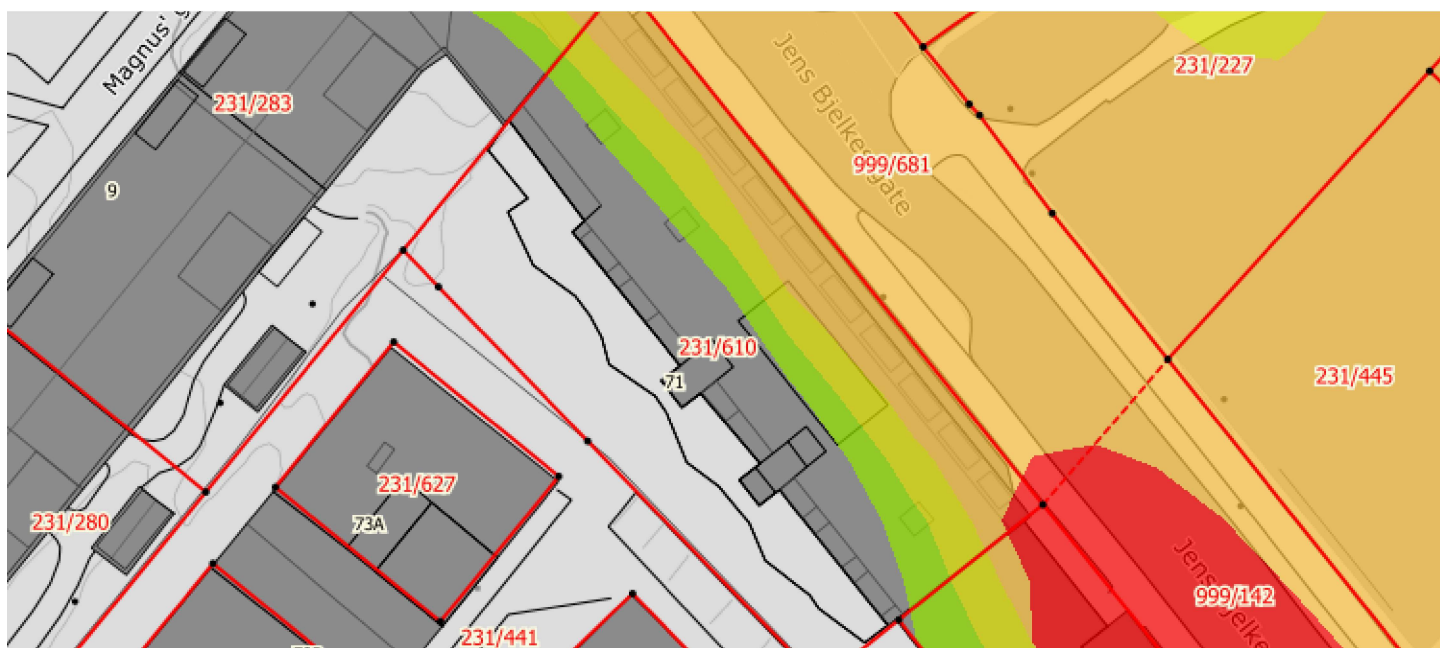


Kommuneplan



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.

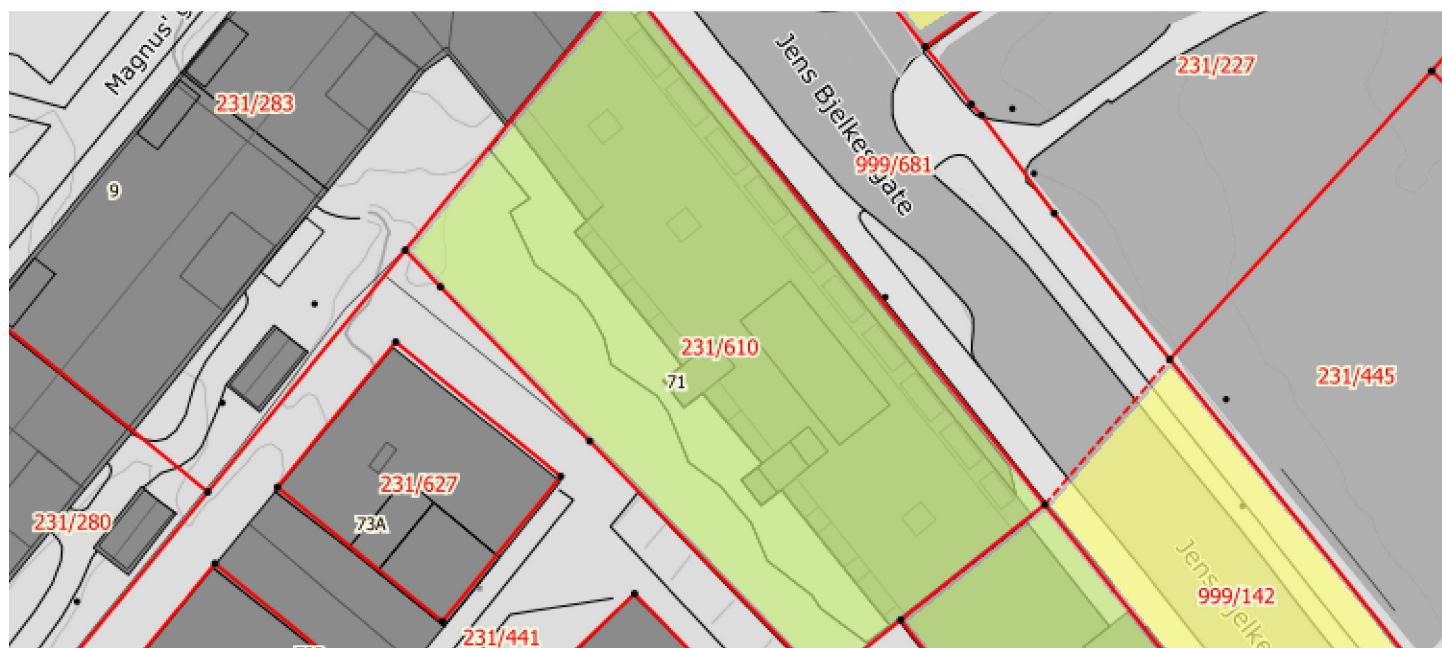
## Kjekt å vite

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 friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

### 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 friluftslivsområder). 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 friluftsområder 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

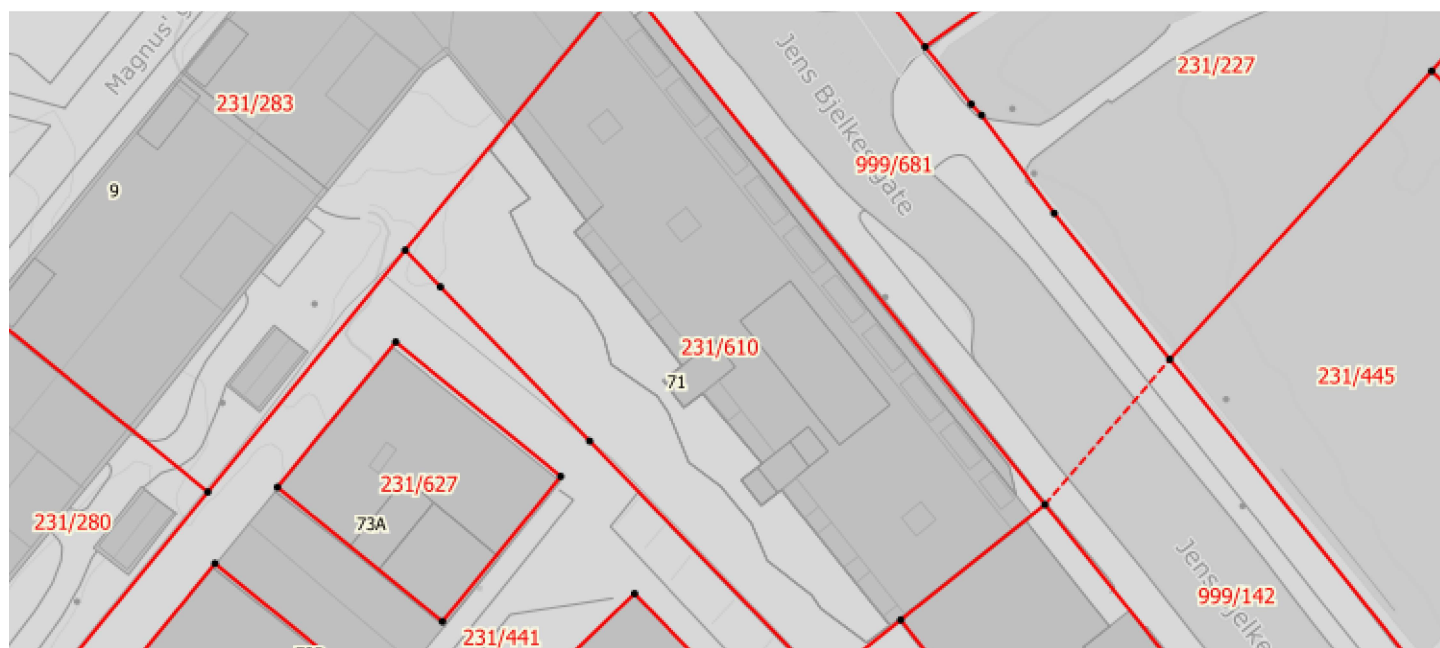
Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

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.

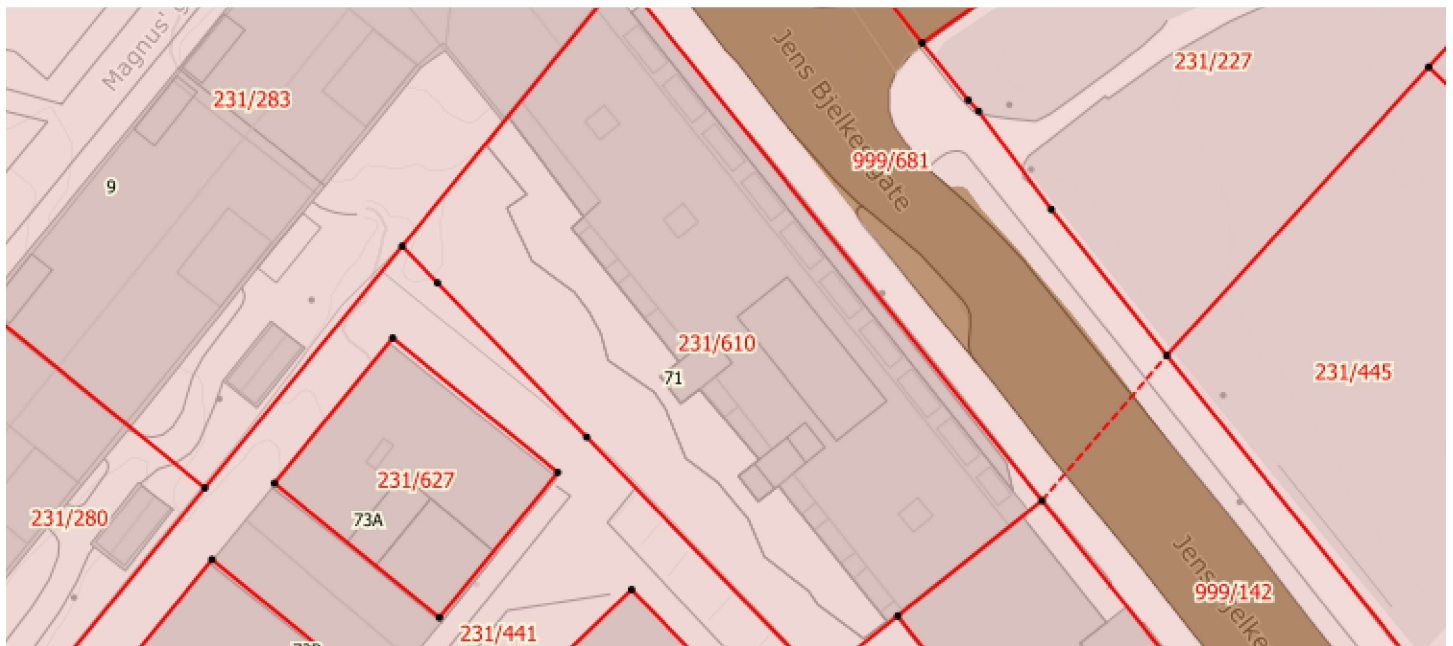
### Kjekt å vite

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.



# STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE/ "SOM DE ER" LOKALER)

4. utgave 03/13

## 1 UTLEIER

(1) Navn/Firma Sajjad Hussein

(2) Fødsels- eller organisasjonsnummer 100677

## 2 LEIETAKER

(1) Navn/Firma Finest AS

(2) Fødsels- eller organisasjonsnummer 930906549

## 3 EIENDOM

(1) Adresse Jens bjelkes gate 71

(2) Gnr. bnr. fnr. snr.

i Oslo kommune, kommunenummer 0652

## 4 LEIEOBJEKT

(1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i bilag 1 (arealoversikt og tegninger).

(2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. 200 kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. 200 kvm. BTA.

(3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Kryss av for  
A eller B

A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser fremgår av egen selvstendig avtale.

B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av bilag .

(4) Alle arealer oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

(5) Før overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i leieobjektet som angitt i bilag .

## 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til Butikkvirksomhet

(2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 6 OVERTAKELSE/ MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvria i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse den , og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i bilag .

(2) Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

Sett kryss ved B  
dersom leieobjektet  
ikke leies ut "som  
det er".

A Med mindre det er krysset av for alternativ B under, leies leieobjektet ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav.

B Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

(3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6) Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instruksjoner for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instruksjoner.

## 7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra 05.01.2022 til 05.01.2035 , hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

(2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

## 8 LEIESUM

(1) Årleien utgjør NOK 360,000 (eksklusiv merverdiavgift).

stryk det som  
ikke passer

(2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) [kvartal/måned] med NOK 30,000 (eksklusiv merverdiavgift).

(3) Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers konto-nummer for betaling av leien.

(4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5) I tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel, som angitt i bilag X . Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er inntatt som en del av bilag X . Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et a konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

stryk det som ikke passer

(6) Ved kontraktsinngåelsen er et konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK [redacted] (eksklusiv merverdiavgift) per [kvartal/måned].

(7) Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(9) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

## 9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes

A hele

B

[redacted] kvm av

C

Ikke leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (kryss av for A, B eller C. Hvis B, fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifisering av det arealet som per leiestart omfattes av utleiers registrering).

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påført merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragrett og tilbakeføring/justering av fradragført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

## 10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, driftsmanualer og -instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6) Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskillere.

(7) Ved utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(8) Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

## 11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

## 12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig sliktasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også bilag [redacted].

(3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(4) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

[Avsnitt (5) nedenfor gjelder kun dersom det er krysset av for alternativ B i punkt 6 (2):]

(5) Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

## 13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av sliktasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2)Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmør, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3)Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4)Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

**14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN**

(1)Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utforming og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.

(2)Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

**15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN**

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utørte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbake stilles til sin opprinnelige stand.

(2)Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sædvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3)Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

**16 FORSIKRING**

(1)Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2)Utleier forsikrer eiendommen.

(3)Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

(4)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikrings selskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

**17 BRANN/ DESTRUKSJON**

(1)Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

**18 UTLEIERS AVTALEBRUDD**

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensnings for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3)Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarslings om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

**19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/ UTKASTELSE**

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøyt.

(2)Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4)En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

**20 FRAFLYTTING**

(1)Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2)Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig god vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitt og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3)Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

(4)I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

**21 TINGLYSING/ PANTSETTELSE**

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnrett, og den skal vike prioritert for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvilkelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## 22 LEIEREGULERING

(1)Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2)Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for måned år . Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

(3)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

(4)Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## 23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

A (1)Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge eller konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold.

(2)Garantien skal tilsvare måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra leietakers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneing vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

Kryss av for  
A, B eller C

B (3)Leietaker innbetaler depositum som settes på spørret konto i samme bank som leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold. Depositumet skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Oppførte renter på kontoen godskrives leietaker, men tillegges depositumbeløpet til sikring av leietakers forpliktelser. Det gjenværende beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietaker med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med krav mot leietaker.

C (4)Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

(5)Garanti/depositum må foreligge senest .

(6)Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett, dersom leietaker ikke etter skriftlig varsel fra utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

## 24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

(2)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

## 25 OVERDRAGELSE/ SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

(5)Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/hy garanti stilles overfor ny eier.

## 26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietakeren har rett til fornyelse i ytterligere 10 år etter kontraktens utløp (maksimal leie på 5000 kr ekstra).

Leien inkluderer samtlige fellesavgifter og andre utgifter.

## 27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1)Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

## 28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneing vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

## 29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.

Bilag : [Særegulering tilknyttet parkeringsplasser.]

Bilag : [Spesifisering av leietakertilpasninger.]

Bilag : Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene.

## 30 STED/DATO

## 31 SIGNATUR

(1)Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon [og firmaattest].

(2)Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker

  
SAJJAD HUSSEIN

  
ASADULLAH RAHIMI

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER





Forum for Næringsmeglere



# STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE/"SOM DE ER" LOKALER)

4. utgave 03/13

<b>1 UTLIEER</b>	(1) Navn/Firma <u>Sajjad Hussain</u> (2) Fødsels- eller organisasjonsnummer <u>10.06.77</u>
<b>2 LEIETAKER</b>	(1) Navn/Firma <u>Aurungzeb</u> (2) Fødsels- eller organisasjonsnummer <u>02.01.60</u>
<b>3 EIENDOM</b>	(1) Adresse <u>Jensbjelkesgt 71</u> (2) Gnr. bnr. fnr. snr. i <u>0652</u> kommune, kommunenummer <u>0510</u>
<b>4 LEIEOBJEKT</b>	(1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i <b>bilag 1</b> (arealoversikt og tegninger). (2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. <u>200</u> kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. <u>200</u> kvm. BTA. (3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende: <input checked="" type="checkbox"/> A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser fremgår av egen selvstendig avtale. <input type="checkbox"/> B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av bilag . (4) Alle arealer oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser. (5) Før overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i leieobjektet som angitt i <b>bilag</b> .
<b>5 LEIETAKERS VIRKSOMHET</b>	(1) Leieobjektet må kun benyttes til <u>Fritidsklubb / kontorer</u> (2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
<b>6 OVERTAKELSE/ MELDING OM MANGLER</b>	(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse den ., og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i <b>bilag</b> . (2) Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende: <input checked="" type="checkbox"/> A Med mindre det er krysset av for alternativ B under, leies leieobjektet ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav. <input type="checkbox"/> B Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker. (3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar. (4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. (5) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel. (6) Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instruksjoner for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instruksjoner.
<b>7 LEIETID</b>	(1) Leieforholdet løper fra <u>01.01.2024</u> til <u>01.01.2034</u> , hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden. (2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.
<b>8 LEIESUM</b>	(1) Årsløen utgjør NOK <u>84000</u> (eksklusiv merverdiavgift). (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) <u>kvartal/måned</u> med NOK <u>7000</u> (eksklusiv merverdiavgift). (3) Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers konto-nummer for betaling av leien. (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto. (5) I tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel, som angitt i <b>bilag</b> . Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er inntatt som en del av <b>bilag</b> . Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

stryk det som ikke passer

(6) Ved kontraktsinngåelsen er a konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK [redacted] (eksklusiv merverdiavgift) per [redacted] kvartal/måned.

(7) Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(9) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelserrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

## 9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes

A hele  B [redacted] kvm av  C ikke leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (kryss av for A, B eller C. Hvis B, fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifikkasjon av det arealet som per leiestart omfattes av utleiers registrering).

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiviseringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragrett og tilbakeføring/justering av fradragstøtt inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

## 10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6) Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(7) Ved utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(8) Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

## 11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandningsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

## 12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsssvarende måte.

(2) Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig god vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også bilag [redacted].

(3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(4) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

[Avsnitt (5) nedenfor gjelder kun dersom det er krysset av for alternativ B i punkt 6 (2):-]

(5) Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

## 13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandssetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten utgrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.



(2)Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karnar, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3)Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4)Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

**14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN**

(1)Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utforming og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.

(2)Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

**15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN**

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand.

(2)Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sædvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt eller nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3)Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

**16 FORSIKRING**

(1)Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2)Utleier forsikrer eiendommen.

(3)Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

(4)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

**17 BRANN/ DESTRUKSJON**

(1)Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

**18 UTLEIERS AVTALEBRUDD**

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3)Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsel om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

**19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/ UTKASTELSE**

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøyr.

(2)Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4)En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

**20 FRAFLYTTING**

(1)Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2)Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitt og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3)Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

(4)I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

**21 TINGLYSING/ PANTSETTELSE**

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvilkelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen sluttet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## 22 LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for Feb måned år 2025. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

(4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## 23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

A (1) Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold.

(2) Garantien skal tilsvare måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra leietakers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneeting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

Kryss av for  
A, B eller C

B (3) Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i samme bank som leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold. Depositumet skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen godskrives leietaker, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av leietakers forpliktelser. Det gjenværende beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietaker med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med krav mot leietaker.

C (4) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

(5) Garanti/depositum må foreligge senest [redacted].

(6) Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett, dersom leietaker ikke etter skriftlig varsel fra utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

## 24 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

## 25 OVERDRAGELSE/ SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2) Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

(5) Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/ny garanti stilles overfor ny eier.

## 26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

## 27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

## 28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Eiendommens verneeting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

## 29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.

Bilag [redacted]: [Særegulering tilknyttet parkeringsplasser.]

Bilag [redacted]: [Spesifisering av leietakertilpasninger.]

Bilag [redacted]: Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene.

## 30 STED/DATO

7/7-24



## 31 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon [og firmaattest].

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker



NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER



ADVOKATFIRMAET SGB AS  
v/Malin Fritsøe Østman  
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO  
E-post: mfo@storlokken.no

Deres ref.: 11535 .

Vår ref.: 5941-1-07

Dato: 12.12.2024

## Megleropplysninger

Boligselskap: Tambourgården Eierseksj.Sameie  
Organisasjonsnr: 991381813  
Seksjonseier: Hussain, Sajjad  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 07  
Adresse: Jens Bjelkes Gate 71, 0652 OSLO  
Seksjonsnummer: 7  
Gnr. 231  
Bnr. 610

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78634351.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasjeplasser er tilleggsareal til den enkelte seksjon, plassen følger leiligheten.
- Skal garasjeplassen selges utenom, må det foretas en reseksjonering.
- Skjema for avlesing av gassmåler følger bak husordensreglene.
- Avregning av gass skjer 1 gang pr år. Gassen må leses av ved eierskifte for de som har gass, og skjema må returneres til OBOS Eiendomsforvaltning.
- Sameiet har felles takterrasse.

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Obos-Banken AS**  
Lånenr.: **98208209736**  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,200 %  
Restsaldo 7 795 155,00  
Innfrielsesdato: 30.12  
Type rente: Flytende

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 15 123,00,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Forretningslokale	9 076,00	
Lån (Renter og avdrag)	5 788,00	
Kabel-tv	259,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### **Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 963,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 442,-
Annen formue:	95 379,-
Gjeld:	0,-

#### **Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

#### **For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

##### **Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

##### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

##### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: [eirik.skara@obos.no](mailto:eirik.skara@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

##### **Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

##### **Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erlend Coll-Smines, e-post: [tambourgarden@styrerrommet.no](mailto:tambourgarden@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [tambourgarden@styrerrommet.no](mailto:tambourgarden@styrerrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

##### **Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

##### **Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24





VEDTEKTER  
FOR  
TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Vedtatt på stiftelsesmøte den 29. mai 2007, med endringer 13.05.2008, 16.04.2009, 18.11.2010

**§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner**

Eierseksjonssameiets navn er Tambourgården Eierseksjonssameie (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen,

Gnr 231 bnr 610 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 30 boligseksjoner, 6 seksjoner er kombinert for bolig og næring, og 1 næringsseksjon i henhold til seksjonsbegjæring tinglyst den 25.04.2007. Eierbrøkene, for alle seksjoner unntatt 10 til 16, fastsettes ut fra den enkelte bruksenhets utnyttbare areal eksklusive tilleggsdel. For seksjon 10 til 16 fastsettes eierbrøken etter utbygd grunnareal. Nevnte bestemmelser skal tinglyses på seksjon 10 til 16.

Liste over seksjonene med eierbrøker og tilleggsdeler vedlegges vedtektene som Bilag 1.

**§ 2 Råderett**

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjon, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig utlempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

**§ 3 Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter.

Fordelingen er basert på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater og butikkfasader for næringsdelen, herunder egne inngangsdører og utstillingsvinduer med omramming
- Vekter og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Ytre vedlikehold av veggflater for boligdelen med balkonger og terrasser, herunder også egne inngangsdører og vinduer med omramming
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser som kabel-TV, telefoni, bredbånd, sikkerhetssystemer og lignende

Som for eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdene. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **§ 4 Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

Dersom seksjonseier oppdager skadedyr (eks kakerlakker) eller andre type skader (vannlekkasje etc) som kan få konsekvenser for andre seksjoner eller fellesareal, i egen seksjon, plikter vedkommende å varsle styret umiddelbart. Unnlatelse av å varsle kan gi ytterligere spredning og skade, og vil medføre erstatningsansvar.

## **§ 5 Styret**

Sameiet skal ha ett styret bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 2 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

## **§ 6 Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning

2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
3. velge styremedlemmer

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertal av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer en skjerping av næringsseksjonenes kostnadsansvar i forhold til § 3 annet ledd, kan bare vedtas med næringsseksjonenes tilslutning.

### **§ 7 Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordenlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 8 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for 3 år.

### **§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.**

Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Eiendommen.

Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon.

Krav til forutgående godkjenning gjelder også eventuell installering av varmeovner på terrassene.

Bygningsmessige arbeid på den enkelte seksjon som gjelder innsettelse og innredning av plan 2 skal være i tråd med offentligrettslige krav på byggetidspunktet. Eventuelle avvik fra nevnte krav eller andre bygningsmessige feil og mangler på den enkelte seksjon som utspringer fra dette skal styret kreve rettet. Dersom ikke eier av seksjonen, på tross av skrift varsel, retter dette innen rimelig tid, kan styret igangsette bygningsarbeid for eiers regning og risiko.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før bygemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er á jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

## **§ 10 Særlige regler vedrørende takterrasse, fellesarealer og egenandel ved bruk av sameiets forsikring**

Taket på Tambourgården er oppdelt i 17 takterrasser samt fellesarealer. Disse 17 takterrassene er tilleggsdeler til seksjoner angitt i seksjonsbegjæringen.

Fellesarealet og de enkelte tilleggsdeler skal være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tambourgården. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på terrasser/utearealer.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Nærmere regler for skiltingen følger av Eiendommens skiltingsprogram.

Ved skade hvor Sameiets forsikring dekker skadekostnadene, og hvor skadeårsaken skyldes uaktsomhet fra beboers side, eller feil på seksjonens bygde boenhet (vann, strøm etc), skal eier av seksjonen hvor skaden oppstod betale egenandelen på Sameiets forsikring. Takstmann vil kunne avdekke skadeårsaken. Styret avgjør dersom det er tvil om årsaksforhold.

## **§ 11 Pålegg om salg- og tvangsfravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr.lov om eierseksjoner § 27. Det samme gjelder for sameierens bruk av takparsell.

## **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

## **HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TAMBOURGÅRDEN**

Vedtatt av ordinært sameiermøte 13.05.2008  
Revidert på ekstraordinært sameiermøte 18.11.2010  
Revidert på ordinært sameiermøte 27.03.2014  
Revidert på ordinært sameiermøte 19.03.2015  
Revidert på ordinært sameiermøte 21.03.2017  
Revidert på ordinært årsmøte 21.03.2018

### **1. INNLEDNING**

Styret har i henhold til vedtektene for Eierseksjonssameiet Tambourgården utarbeidet følgende ordensregler for sameiet.

- 1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. De som omfattes av punkt 1.1. plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, og fellesarealer.  
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

### **2. FELLESAREAL**

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget, fellesboder og søppelrom).
- 2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården, på svalgangen, på takterrassen eller foran hovedinngang. Det skal vises hensyn til andre beboere ved røyking på utendørs fellesarealer.
- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1 etg eller kastes i papircontainerene i søppelrommet.
- 2.5. Balkonger, ganger, trapper, fellesarealer på bakkeplan o.l skal det ikke henses møbler eller noen form for gjenstander, det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall. Fellesareal som inngangsparti og svalganger skal heller ikke benyttes som oppbevaring for barnevogner, sykler og lignende
- 2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameites fellesarealer.

- 2.7. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til fells nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

### **3. BALKONGER (plass utenfor leilighet i svalgangen, samt liten balkong i leilighetens 2. etg)**

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- 3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av svalganger og balkonger. Tepper må ikke ristes på balkonger, fra vinduer eller svalganger. Tepper skal ristes nede i bakgården.
- 3.3. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.5. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

### **4. LEILIGHETER**

- 4.1. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med godkjent rørlegger ved tette avløp.
- 4.2. Lydbærende elementer som TV, høyttalere etc må ikke henges direkte på murvegg mot nabo uten oppheng med spesiell demping av vibrasjoner/lyd (ref brosjyre som fulgte med kontrakten ved kjøp av leiligheten)
- 4.3. Trapp skal ikke monteres direkte i murvegg, men på bærebjelke av samme årsak som pkt 4.2.
- 4.4. Alt arbeid inne i leilighetene skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter, og av godkjente håndverkere der dette kreves. Ved brudd på byggeforskrifter vil leilighetens eier bli belastet for utredning, og ved pålegg måtte utføre og dokumentere nødvendige arbeider.

## 5. RO OG ORDEN

- 5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
- 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.4. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

## 6. SKILT OG OPPSLAG

- 6.1. Navneskilt på postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Ta kontakt med styret for bestilling av skilt.
- 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.
- 6.3. Seksjonseiere skal følge reglene som inngår i «Skiltningsprogram for Tambourgården». Dette gjelder også næringsseksjoner.

## 7. ANTENNE

- 7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles kabel-TV-anlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner (parabolantenne etc) utenfor leilighetene.

## 8. SØPPEL

- 8.1. Husholdningsavfall:  
Søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med 'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett



antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene. Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i felles søppelrom. Beboer må selv sørge for at byggavfall eller annet avfall blir fraktet vekk.

8.2. Papiravfall:

Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet.

8.3. Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8.4. Søppel og byggavfall skal ikke lagres i garasjen eller på fellesområder. Dette medfører brannfare.

8.5. Søppel eller annet brennbart materiale skal ikke lagres utenfor leilighetene, på svalgangene eller på de små verandaene utenfor leilighetenes annet plan. Svalgangene er rømningsvei i bygget.

## 9. BOD

9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

## 10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

## 11. GARASJE

11.1. Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

11.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler o.l).

11.3. Garasjeplassen er kun til bilparkering. Dekk, skiboks og sykkel er tillatt dersom det fortsatt er plass til bilen innenfor oppmerkingen. Alt annet henvises til bod.

## 12. PARKERING OG KJØRING

- 12.1. Det er kun lov til å parkere på anviste plasser i garasjekjeller eller gateparkering i Jens Bjelkes gate. Veien fra Jens Bjelkes gate ned i vårt garasjeanlegg, samt bakgården utenfor vår inngjerdede tomt, er privat eiet. Sameiet har ikke anledning til å parkere eller stoppe i bakgården eller på den private veien ned i garasjeanlegget. Sameiets beboere og andre tilknyttet vårt sameie har kun rett til å kjøre ned i garasjeanlegget. Ingen form for varelevering eller flytetransport skal skje via bakgården.
- 12.2. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km's hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

### **13. TRYGGHET**

- 13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

### **14. MELDEPLIKT**

- 14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

### **15. BRUK AV HEISEN**

- 15.1. For å stoppe heisen for av- og pålessing, benytt nøkkelen som står i heisen.
- 15.2. Ikke sperr fotocellene – da stopper heisen ”permanent”, og vi må tilkalle teknikker.
- 15.3. Dersom det er heisstans har styremedlemmene mulighet til å restarte heisen. Opplever du heisstans, kontakt styret.

### **16. BRUK AV TAKTERRASSEN**

- 16.1. Barn må ikke oppholde seg på takterrassen uten kontinuerlig tilsyn av voksne.
- 16.2. Vær forsiktig når du griller – alle oppfordres til å bruke gassgrill da tennvæske oser kraftig
- 16.3. Gjenstander som kan blåse ned må ikke oppbevares på taket. Lette bord, stoler, grill etc må eventuelt sikres når de ikke er i bruk.
- 16.4. Det skal ikke kastes gjenstander ned fra taket. Sigarettneiper kan i tillegg være brannfarlig

- 
- 16.5. Beplantning i egen takparsell bør ikke rekke høyere opp enn gjerdet, for ikke å frata naboen utsikt og sol.
  - 16.6. Parselleiere må vedlikeholde sine egne skillegjerder. Fjerne skrot, holde orden og rydde i egne parseller. Vann blomster.
  - 16.7. Eier er ansvarlig for gjester som oppholder seg på taket, og at disse følger husordensreglene
  - 16.8. Bruk krukke med sand til askebeeger
  - 16.9. Taketerrassen skal være et hyggelig sted å være for beboerne. Alle må derfor ta nødvendig hensyn til hverandre.

## **17. FELLESHUSET PÅ TAKET**

- 17.1. Det er kun seksjonseiere som kan benytte felleshuset. Det kan ikke lånes eller leies ut til familie, venner, leieboere etc.
- 17.2. Ønsker man å benytte felleshuset, skriver man seg opp på kalender i postkassa ved inngangspartiet til den som er takhusansvarlig.
- 17.3. Nyttårsaften, 17. mai og St. Hansaften kan ikke reserveres. Da er takhuset åpent for alle.
- 17.4. Lokalet er låst når det ikke er i bruk. Nøkkel fås utlevert fra styret.
- 17.5. All søppel og gjenstander utenfor takhuset skal ryddes før man forlater lokalet.
- 17.6. Huset skal ryddes og vaskes etter bruk. Ryddig og vasking av huset skal være gjort innen kl. 14 dagen etter, dersom ikke annet er avtalt med andre som evt skal benytte huset dagen etter.
- 17.7. Huset kan reserveres over flere dager dersom behov
- 17.8. Beboeren som låner felleshuset er ansvarlig for at gjestene følger husordensreglene, samt ansvarlig for skader etc som måtte skje under "leieperioden".
- 17.9. Husk å bruke huset på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre brukere av taket, beboere eller naboer. Det er ikke anledning til å overnatte i takhuset.
- 17.10. Etter kl 23 skal det ikke spilles musikk til sjenanse for beboere eller naboer. Etter denne tid bør dører og vinduer lukkes.
- 17.11. Møbler; bord og stoler skal ikke fjernes fra huset

## **18. ENDRINGER**

- 18.1. Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

## **19. SANKSJONER**

- 19.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. leilighet.
- 19.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av
- 19.3. Sjøppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.  
Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, meglings, telefonutgifter, advokatutgifter etc.

## Skiltingsprogram for Tambourgården

I Vedtektene for Tambourgården, vedtatt på generalforsamlingen i mai 2007, står det i "**§ 10 Særlige regler vedrørende takterrasse samt fellesarealer**" henvisning til "nærmere regler for skilting i Eiendommens skiltprogram". Etterfølgende beskriver skiltingsprogrammet for Tambourgården:

Næringsseksjonene i Tambourgården skal følge dette skiltprogrammet. Før bestilling/oppsett av skilt skal næringsseksjonseier innhente styrets godkjenning av skiltingen.

Reklameskilt, logoer og lignende kan monteres flatt på vegg i det tette feltet som skiller 1. og 2. etg i Næringsseksjonsdelens fasade Nord. Dette veggfeltet som avgrenses av vindusomrammingen har en høyde på ca. 60 cm. Ingen form for skilting skal festes på de teglkleddede-/ pussede feltene i fasadene, eller vinduene.

Alle skilt- og reklameinnretninger med en samlet annonseringsflate over en kvadratmeter er i tillegg søknadspliktige hos plan og byggingsetaten.

Materiale: For å få et enhetlig uttrykk som står i stil med gårdens arkitektur, skal all skilting bestå av utstansede bokstaver i rustfritt børstet stål, med bakgrunnsfarge likeksisterende farge på vindusfeltet: RAL 7010 Grå. Ingen andre farger tillates.

Belysning: All belysning i forbindelse med skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktig hos plan og byggingsetaten.

Belysning av skilt på Tambourgården skal skje ved belysning fra baksiden, dvs bak bokstavene, eller ved belysning rettet inn mot skiltet (se bildet under).

Alle omkostninger vedr. skilting, inkl søknad for søknadspliktige skilt- og reklameinnretninger må kostes av de enkelte berørte næringsseksjonseiere.

### Uttrag fra Oslo kommunes Designhåndbok:

#### Søknadsplikt

Oppsetting av skilt og reklame er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningslovens § 93 g, med unntak av ubelyste skilt- og reklameinnretninger flatt på vegg som alene eller i kombinasjon med andre slike innretninger har en samlet annonseringsflate som er mindre enn 1,0 kvm, jfr. samme lovs § 107, forskrift med veiledning, samt vedtekter.

Søknadsplikt hjemlet i plan- og bygningsloven medfører at det stilles spesielle krav til søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende, og betyr at bare sentralt eller lokalt godkjente foretak kan stå ansvarlig for utarbeidelse av søknaden, prosjektering, gjennomføring og kontroll av tiltaket.



På de to bildene er det markert med hvite rammer hvor skilt kan sette opp.



Eksempel på skilting som er iht. Tambourgårdens skiltprogram.



**5941 TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE**

Gjelder kun seksjonene

8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37

**AVLESNING GASSMÅLER VED EIERSKIFTER**

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

Målerstand: \_\_\_\_\_

Avlesningsdato: \_\_\_\_\_

Selgers nye adresse

Ny eier/kjøper

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Ny adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr/sted: \_\_\_\_\_

Postnr/sted \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Skjemaet returneres:

**5941 Tambourgården Eierseksjonssameie**  
**v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS**  
**Postboks 6668 St. Olavs plass**  
**0129 Oslo**

Avregning av forbruk gass gjøres én gang pr år. Dersom målerstand ikke avleses og skjema sendes sameiets forretningsfører i forbindelse med eierskifter, vil nåværende og tidligere eier være solidarisk ansvarlige for seksjonens kostnad til forbruk og service for gasspeis.





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5941

Tambourgården Eierseksj.Sameie

# Velkommen til årsmøte i Tambourgården Eierseksj.Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 19:00, Takterrassen.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tambourgården Eierseksj.Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver fra Obos, Eirik Skarå, foreslås som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118.620.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 118.620

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alberte Marie Ruud
- Eric Lindset

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nicoline Toresen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Erlend Coll-Smines	Jens Bjelkes Gate 71
Styremedlem	Eric Lindset	Jens Bjelkes Gate 71
Styremedlem	Nora Helle Riise	Jens Bjelkes Gate 71
Styremedlem	Alberte Marie Ruud	Jens Bjelkes Gate 71
Varamedlem	Anne-Britt Skarbø	Jens Bjelkes Gate 71
Varamedlem	Nicoline Toresen	Jens Bjelkes Gate 71

## Valgkomiteen

## Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via vibbo eller per epost: [tambourgarden@styrerommet.no](mailto:tambourgarden@styrerommet.no)

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Tambourgården Eierseksj.Sameie

Sameiet består av 37 seksjoner.

Tambourgården Eierseksj.Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991381813, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231          610

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tambourgården Eierseksj.Sameie har [antall / Ingen] ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

## Styrets arbeid

Styret har etter valg på ordinært sameiermøte 11.04.2023 bestått av Erlend Coll-Smines (styreleder), Nora Helle Riise, Alberte Ruud og Eric Lindset. Varamedlemmer har vært Nicoline Lokdam og Anne-Britt Skarbø.

## Vedlikehold

Det aller meste har det siste drøye året dreid seg om fasadeprosjektet som har vart lenge, og blitt mer omfattende enn hva som først var planlagt. Dette har nok skapt en del frustrasjon både for beboere og for styret. Det som er positivt, er at vi nå har en 4. etasje hvor fasaden og takene på oppløftene bør være tette i mange år til. Men vi ser fortsatt større oppgaver i kø fremover også, og det gjenstår fortsatt et innvendig forsikringsoppgjør i 4. etasje for de skader som har blitt påført leilighetene grunnet utett tak og fasade.

Nå etter at fasadeprosjektene var ferdige, og takhuset ikke lenger var i bruk som pauserom, benyttet vi muligheten til å gjøre den oppussingen av takhuset som ble vedtatt på årsmøtet for en tid tilbake. Så vi har nå lagt nytt gulv med lyddempende korkgulv under, samt malt veggflater.

## Investeringer

Serveren til kameraovervåkning var tilårskommen, og ville til slutt ikke mer. Den står nok heller ikke i det beste miljøet nede i kjelleren. Ny server til overvåkningskamera ble derfor kjøpt inn. Vil i neste runde vurdere overgang til skybasert løsning for å slippe å ha hardware i kjelleren.

Vann i garasjen er et årlig tilbakevendende problem, som vi har vurdert ulike løsninger på opp gjennom årene. Men de fleste løsninger er enten vanskelige grunnet lav takhøyde eller andre tekniske begrensninger, eller veldig kostbare. Som en løsning endte vi heller på at vi nå i vår kjøpte en vannsuger med pumpe. Da kan vi suge opp vann, og vannet vil pumpes ut via en slange til sluket utenfor garasjeporten. Planen er at dette skal gjøres av vaktmester basert på når det er nødvendig.

## Øvrig

Det ble på fjorårets årsmøte vedtatt å si opp kollektivavtalen vi hadde med Telia. Det ble videre vurdert om vi skulle kjøre videre uten noen avtale eller erstatte den med en ny avtale. Vi falt på at individuelle avtaler for den enkelte ble unødvendig dyrt for beboerne, men ønsket samtidig å gi beboerne frihet til å velge ganske fritt om de vil ha TV eller ikke. Vi hadde en tilbudsrunde som innvilverte flere parter og flere ulike tilbud fra de enkelte partene, og endte til slutt på GlobalConnect som tilbyder. Det har ikke vært helt knirkefritt da det har vært litt feilinformasjon

underveis fra selger og vi har endt opp med noe litt annet enn forespeilet. Men prismessig er det en god avtale, men den er litt mangelfull med hensyn til utstyret som ble forespeilet med hensyn til trådløstnett i seksjonene, samt at hastigheten ikke er helt der den er ment å være, men fortsatt høyere enn de de aller fleste hadde tidligere til en lavere pris.

Elbil ladere ble tidligere driftet av Fortum. Fortum valgte å legge ned sin satsing på ladere i sameier og borettslag, og vi måtte dermed bytte, noe vi vurderte uansett grunnet dårlig service. Ny driftsleverandør for elbilladere er Elaway. Dette åpnet også for at ladeprisen ikke lenger er fastsatt av styret, men baserer seg på timesspot, og man har mulighet til å lease lader om man ikke ønsker å kjøpe lader.

Da det ble satt inn en ekstra garasjeport begynte vi å oppleve mange utfordringer med de gamle portåpnerne. Dette fant vi ikke helt ut årsaken til. Disse problemene i sammenheng med at fjernkontroller til porten er uforholdsmessig dyre, gjorde at vi vurderte andre løsninger. Valgte Parqio som leverandør av mobilbasert løsning, som kobler seg til allerede eksisterende Unloc brukerbase. I tillegg fikk vi med skiltgjenkjenning som en valgfri ekstrafunksjon.

Av øvrige servicer/vedlikehold som er utført kan følgende nevnes:

- Service på heis
- Årlig service på garasjeport
- Service på peiser
- Årlig kontroll av gasstank
- Kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr i seksjoner
- Elkontroll
- Kontroll av felles brannvarslingsanlegg
- Kontroll av ladeanlegg elbiler

### Forsikring

Det har i perioden vært flere forsikrings saker blant beboerne. Dette har i hovedsak vært relatert til fukt. Forsikrings sakene behandles av vårt forsikrings selskap Gjensidige, samt OBOS Forvaltning.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Driftsinntekter**

Driftsinntektene er kr. 2.113.371.

### **Driftskostnader**

Driftskostnadene er kr. 7.758.896. Det er betydelig høyere enn budsjettet og det skyldes drift og vedlikehold.

### **Finanskostnader/Inntekter**

Finanskostnader er kr. 278.093. Det er høyere enn budsjettet og skyldes økt låneopptak i fbm med drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.460.977.

**[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]**

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Det er ikke planlagt for større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tambourgården Eierseksj.Sameie.

### Lån

Tambourgården Eierseksj.Sameie har lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende endring av felleskostnader for året 2024.

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene  
Fra 01.02.24.

Det er i tillegg etablert en egen kategori som heter Lån/renter. Denne kategorien vil justeres tilsvarende hva sameiet betaler i renter/avdrag på lån per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tambourgården Eierseksjonssameiet

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tambourgården Eierseksjonssameiet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 5. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET**  
**ORG.NR. 991 381 813, KUNDENR. 5941**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 113 371	1 991 488	2 054 000	2 133 000
Ladeinntekter EL-bil	3	40 885	23 112	0	30 000
Andre inntekter	4	7 284	1 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 161 540</b>	<b>2 016 100</b>	<b>2 054 000</b>	<b>2 163 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-15 718	-15 002	-15 718	-26 596
Styrehonorar	6	-111 476	-106 399	-111 477	-118 620
Revisjonshonorar	7	-10 625	-7 500	-7 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 983	-90 355	-94 150	-99 500
Konsulenthonorar	8	-106 760	-228 800	-56 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-5 935 635	-2 107 427	-2 255 000	0
Forsikringer		-432 557	-343 090	-350 000	-472 000
Kommunale avgifter	10	-451 967	-385 104	-452 131	-515 000
Energi/fyring		-67 572	-84 544	-100 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 056	-137 314	-145 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-380 547	-292 264	-271 500	-340 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 758 896</b>	<b>-3 797 798</b>	<b>-3 858 476</b>	<b>-1 822 216</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 597 356</b>	<b>-1 781 698</b>	<b>-1 804 476</b>	<b>340 784</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	77 028	44 561	0	0
Finanskostnader	13	-278 093	-14 209	-207 000	-347 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-201 065</b>	<b>30 352</b>	<b>-207 000</b>	<b>-347 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 798 421</b>	<b>-1 751 345</b>	<b>-2 011 476</b>	<b>-6 216</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-259 397	-1 751 345		
Udekket tap		-5 539 024	0		

**TAMBOURGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIET**  
**ORG.NR. 991 381 813, KUNDENR. 5941**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		153 107	22 772
Kundefordringer		8 702	70
Forskuddsbetalte kostnader		226 687	221 974
Energiavregning	16	73 477	51 316
Driftskonto OBOS-banken		3 118 042	2 549 886
Sparekonto OBOS-banken		1 180 386	1 149 313
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 760 402</b>	<b>3 995 332</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 760 402</b>	<b>3 995 332</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	259 398
Udekket tap	14	-5 539 024	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 539 024</b>	<b>259 398</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 000 000	3 484 699
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 000 000</b>	<b>3 484 699</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 605	10 293
Leverandørgjeld		2 252 015	239 825
Påløpte renter		18 805	1 117
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 299 425</b>	<b>251 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 760 402</b>	<b>3 995 332</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Tambourgården Eierseksjonssameiet

Erlend Coll-smines /s/

Nora Helle Riise /s/

Eric Lindset /s/

Alberte Marie Ruud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 868 040
Kabel-TV	170 607
Forretningslokale	74 724
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 113 371</b>

**NOTE: 3****Ladeinntekter EL-bil**

Ladeinntekter EL-bil	40 885
<b>SUM LADEINNETEKTER EL-BIL</b>	<b>40 885</b>

**NOTE: 4**

**ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført fordring F900041 fra 2019	234
Nøkler, ViaOBOS	4 950
Utleie, ViaOBOS	2 100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 284</b>

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 718
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 718</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 111 476. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 22 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 198
Byggeledelse, Prosjekt Planung AS	-102 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-106 760</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vedlikeholdsarbeid, Byggsørvis Welin AS	-5 570 008
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 570 008</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-145 513
Drift/vedlikehold elektro	-28 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 452
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 826
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-145
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 935 635</b>

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-201 113
-----------------------	----------



Renovasjonsavgift	-250 854
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-451 967</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 468
Driftsmateriell	-979
Vaktmestertjenester	-141 225
Renhold ved firmaer	-85 599
Andre fremmede tjenester	-95 272
Trykksaker	-466
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 000
Andre kontorkostnader	-491
Porto	-260
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 888
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-380 547</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 073
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 018
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 847
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>77 028</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-139 841
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-115 762
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 805
Renter på leverandørgjeld	-685
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-278 093</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Lånet nedenfor (OBOS01) ble opprettet i desember 2022 og innfridd i juli 2023.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	15 301	
Nedbetalt i år	3 484 699	0

Lånet nedenfor (OBOS02) ble opprettet i august og innfridd i desember 2023.

Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 000 000	0

Rentesats pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-8 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-8 000 000</b>

**NOTE: 16**

**ENERGI AVREGNING**

**INNTEKTER**

**KOSTNADER**

Propan	60 672
Vedlikehold	12 805
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>73 477</b>

**SUM ENERGI AVREGNING 73 477**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78634351. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Bytte av gasstank	
2017	Lekeplass tak opprustet	
2017	Bytte av gjerder mellom parsellene	

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 5941 Selskapsnavn: Tambourgården Eierseksj.Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Tambourgården Eierseksj.Sameie

Organisasjonsnummer: 991381813

Møtet ble avholdt 20. mars kl. 19:00, Takterrassen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Rådgiver fra Obos, Eirik Skarå, foreslås som møteleder.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Peder Herlin Solberg melder seg som protokollvitne

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118.620.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 118.620

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anders Jørstad

Julie Mørdre

Følgende stilte til valg:

Anders Jørstad

Eric Lindset

Julie Mørdre

Alberte Marie Ruud

### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicoline Toresen

Følgende stilte til valg:

Nicoline Toresen

Møtet ble hevet: kl 19:50

Protokollen signeres av:

Møteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollvitne: Peder Herlin Solberg /s/



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513411184

## Dokument

5941 Tambourgården Eierseksj.Sameie 20.03.24

Hoveddokument

2 sider

*Initiert på 2024-03-21 14:41:32 CET (+0100) av Eirik Skarå (ES)*

*Ferdigstilt den 2024-03-21 14:43:05 CET (+0100)*

## Underskriverne

**Eirik Skarå (ES)**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

*eirik.skara@obos.no*

+4745474246

*Signert 2024-03-21 14:41:32 CET (+0100)*

**Peder Herlin Solberg (PHS)**

peder.herlin.solberg@gmail.com

+4792699477

*Signert 2024-03-21 14:43:05 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

