

SALGSOPPGAVE

Majorstuen / Hegdehaugen

Attraktivt og sentralt beliggende næringslokale like ved Bogstadveien

Rosenborggaten 1B, 0356 Oslo

Verditakst kr 16.500.000



Advokat

Fredrik Sollie

MNA

Adresse:

Nydalsveien 15

0484 Oslo

Org nr. 981744225MVA

Telefon: 22 60 24 00

fs@advokatenes.no

www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE
Rosenborggaten 1B, 0356 Oslo
GNR. 214 BNR. 308 SNR. 1 i Oslo

Betegnelse:

Sameiet Rosenborggaten 1, gnr. 214 bnr. 308 snr. 1 i Oslo.

Eierbrøk 682/10000

Type eiendom:

Næringsseksjon i seksjonert eiendom

Beskrivelse av seksjonen og beliggenhet:

Næringsseksjonen i Rosenborggaten 1B utgjør et attraktivt og sentralt beliggende næringslokale med god eksponering i en rolig sidegate til Bogstadveien. Området har et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker, kafeer og treningssentre. Det er kort gangavstand til flere parker, som Frognerparken og Stensparken. Området er godt tilknyttet kollektivtransport med trikk, buss, og T-bane i umiddelbar nærhet, og det er enkel tilgang til sentrum, utdanningsinstitusjoner og øvrige bydeler.

Seksjonen har et bruttoareal på ca 250 kvm, og benyttes i dag til helserelatert virksomhet. Lokalene er spesialtilpasset med flere behandlingsrom, resepsjon, kontor og tekniske rom, og fremstår med normal standard for alderen.

Seksjonen inneholder ganger, 2 wc, og flere rom, som benyttes som tekniske rom, resepsjon/prøverom, kjøkken/møterom, venterom, 2 kontorer og 7 behandlingsrom.

Det er registrert avvik mellom godkjent bruk og dagens bruk. Rammetillatelse for bruksendring er gitt, men det er ikke søkt om igangsetting, og dagens bruk er dermed ikke godkjent etter plan- og bygningsloven.

Hjemmelshaver:

Victus Eiendom AS, org nr 994 261 878

Takst:

Utarbeidet av: BNAnalyse AS

Befaringsdato: 05.05.2025, rapportdato: 28.10.2025

Takstdokument følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i dokumentet.

Tinglyste forpliktelser/tilliggende rettigheter i eiendommen/seksjonen:

Følgende **forpliktelser** er påheftet eiendommen:

1856/900104-1/105 05.09.1856 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1899/900741-1/105 12.01.1899 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1959/506138-1/105 18.04.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1959/506139-1/105 18.04.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1975/503128-137/105 14.02.1975 ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL ERVERVSSUM GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/592852-1/200 14.08.2009 LEIE AV NÆRINGSLOKALE Leie fra dato : 01.07.2009 Leietid : 10 år Leibeløp : NOK 32 500 pr. år Rettighetshaver: VICTUS EIENDOM AS ORG.NR: 994 261 878 Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelse om framleie Med flere bestemmelser

Ingen **rettigheter** er registrert.

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Sameiet har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Sameiet:

Sameiet består av 81 seksjoner, hvorav 80 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Seksjonens arealer:

Seksjonen har et bruttoareal (BTA) på ca 250 kvm.

Seksjonen har et bruksareal (BRA) på ca 230 kvm.

Arealene er ikke nøyaktig oppmålt, og er derfor oppgitt med cirka-angivelse. Det tas derfor forbehold om avvik fra angivelsen. Det presiseres at vedlagte plantegning ikke er målbar.

Arealangivelsen er hentet fra taksten.

Ulovlig bruksendring:

Seksjonen er godkjent brukt til lager og kontor, og bruksendringen til medisinsk senter er ulovlig. Plan- og bygningsetaten påla i 2024 seksjonseier å stoppe den ulovlige bruken, og tilbakeføre lokalene, slik at

tilretteleggelsen for medisinske tjenester o.l. ble fjernet. Det ble truffet vedtak om tvangsmulkt. Seksjonseier søkte om rammetillatelse til bruk av lokalene til medisinsk senter, og slik rammetillatelse ble gitt 27.06.2025. Seksjonseier har ikke søkt om igangsettingstillatelse. Rammetillatelsen bortfaller dersom lovlig igangsettelse ikke har skjedd innen 3 år etter at rammetillatelsen ble gitt.

I brev av 25.08.2025 skriver Plan- og bygningsetaten bruksendringen fortsatt er ulovlig. Videre skriver etaten at den må vurdere om bruken må opphøre inntil det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, dersom seksjonseier ikke ferdigstiller byggesaken innen rimelig tid. Se nærmere om dette i etatens løsning for saksinnsyn:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507817>

Kjøper overtar risiko og ansvar for den videre prosessen med kommunen, herunder for fremdrift og ferdigstilling av byggesaken.

Parkering:

Alminnelig gateparkering

Etasje:

Første etasje – inngang fra gateplan.

Tomt:

Sameiets tomt er av Oslo kommune oppgitt til 1667 kvm. Eiet tomt.

Byggeår og byggemåte:

Byggeår: Ferdigattest for bygget er utstedt 10.03.1965

Byggemåte: Bygget har bærende konstruksjoner i tegl og betong.

Utleie og salg:

Det foreligger ikke begrensninger i adgangen til å selge eller leie ut seksjonen.

Oppvarming:

Sameiet har felles varmtvann og oppvarming (fjernvarme)

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er sameiets ansvar og risiko.

Energimerking:

Seksjonen er ikke energimerket, da den ikke selges frivillig, jfr energimerkeforskriften § 5.

Kjøper må legge til grunn at bygningen har energiattest G – laveste klassifisering.

Takst/pris:

- Salgsverdi: kr. 16.500.000
- Prisantydning: kr. 16.500.000

- And. Fellesgjeld pr 15.07.2025: kr. 526.574
- And. fellesformue pr 31.12.2024 kr. 72.452

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- | | |
|--|------------|
| - Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) | kr 412.500 |
| - Tinglysningsgebyr skjøte | kr 545 |
| - Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument | kr 545 |

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader:

- Kjøpesum kr. 16.500.000
- Dokumentavgift kr. 412.500
- Andel fellesgjeld kr. 526.574
- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 545
- Samlet: Kr. 17.440.164
-

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Foreliggende leiekontrakt som overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen:

Seksjonseier Victus Eiendom AS har fremlagt en leiekontrakt hvor det fremgår at flere behandlingsrom i seksjonen leies ut til Bogstadveien Tannklinikk AS for kr 125.000 pr måned inkludert fellesutgifter, og med årlig indeksregulering. Leiekontrakten er inngått i april 2024, og løper frem til 01.04.2029, med opsjon for leietager til å leie i ytterligere 5 år på nye vilkår. Leietager er et selskap som eies 100% av Victus Eiendom AS. Ifølge leiekontrakten tilhører alt inventar, maskiner og utstyr leietager. **Kjøper overtar leiekontrakten utenfor kjøpesummen.**

Leiekontrakten er bilag til salgsoppgaven.

Fellesutgifter:

Totale fellesutgifter pr. måned pr 15.07.2025 kr. 20.372.

Fellesutgiftene dekker sameiets driftskostnader, herunder betjening av fellesgjeld og kommunale avgifter. Varmtvann og oppvarming (fjernvarme) er inkludert (ikke a conto).

Eiendomsskatt 2025:

Kr. 27.929

Satsen for eiendomsskatt blir årlig fastsatt av kommunale myndigheter. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Lån:

Sameiet har ifølge forretningsførers brev av 15.07.2025 rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207624829
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	889 848,00
Innfrielsesdato:	30.08.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207624810
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	1 484 867,00
Innfrielsesdato:	30.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207624837
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%

Restsaldo	1 026 712,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208019406
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	6 805 625,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Sikringsordning:

Nei

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Ikke mulig.

Formuesverdi for 2024:

I Skatteetatens systemer er formuesverdien oppgitt til kr 4.789.378.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

- Andel inntekter	kr 2.618
- Andel utgifter	kr 40.300
- Andel fellesgjeld:	kr 533.293
- Andel fellesformue	kr 72.452

Regulering:

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ved reguleringsplan av 1977, endret ved reguleringsbestemmelser av 1987. Disse er helt eller delvis opphevet ved kommuneplan 2015, hvor eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest av 10.03.1965 på sameiets bygning, ferdigattest av 05.09.2006 på endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, og ferdigattest av 24.04.2018 på utskifting av heis.

Sameiets dokumenter:

Vedtekter for sameiet, husordensregler, årsregnskap mv., se bilag.

Forretningsfører:

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS v. Sven-Robby Dierkes, dierkes@obos.no.

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos Protector AS, polisenr. 1493722.

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

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Ingen forkjøpsrett

Godkjenning av ny eier:

De kreves ikke styregodkjennelse

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Særlige opplysninger:

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

Konsesjon:

Seksjonen er ikke konsesjonspliktig.

Generelt om eierseksjoner:

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke/disponere selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Begrensninger i adgang til å kjøpe eierseksjon:

Ingen kan eie flere enn to seksjoner i et eierseksjonssameie.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen er utløpt, og eventuell rett til å utøve forkjøpsrett er utløpt, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av eierseksjonen. Nøkler og portåpnere:

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av eierseksjonen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til seksjonen ved overtagelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om eiers kjennskap til eiendommen.

Oppfordring om befarings av eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person. Vedlagt planskisse er ikke i målestokk.

Meglers godtgjørelse:

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45, epost fs@advokatenes.no.

Oslo, 31. oktober 2025

Bilag:

1. Takst utarbeidet av BNAnalyse AS av 28.10.2025.
2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 15.07.2025.
3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
4. Elektronisk grunnboksutskrift av 09.07.2025 for seksjonen
5. Vedtekter
6. Husordensregler
7. Innkalling til og protokoll fra årsmøte den 29.04.2025 med styrets årsberetning for 2024 med regnskap, budsjett og revisorberetning
8. Leieavtale for lokaler av 01.04.2024
9. Illustrasjon av seksjonens planløsning – ikke måleverdig
10. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
11. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
12. Budskjema

TAKSTDOKUMENT

Rosenborggata 1B, 0356 OSLO

Gnr 214: Bnr 308 (snr: 1)
0301 OSLO KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
**Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert
takstingeniør**
Telefon: 920 34 476
E-post: tom@bnanalyse.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

BNA
B N A n a l y s e

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

Dato befaring: 05.05.2025
Utskriftsdato: 28.10.2025
Dato verdisetting: 06.08.2025
Oppdrag nr: 20251012



1 Innholdsfortegnelse

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

2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering:

Næringsseksjonen i Rosenborggata 1A utgjør et attraktivt og sentralt beliggende næringslokale med god eksponering i en rolig sidegate til Bogstadveien. Seksjonen har et bruttoareal på ca 250 m² og benyttes i dag til helserelatert virksomhet. Lokalene er spesialtilpasset med flere behandlingsrom, resepsjon, kontor og tekniske rom, og fremstår med normal standard for alderen.

Det er registrert avvik mellom godkjent bruk og dagens bruk. Rammetillatelse for bruksendring er gitt, men det er ikke søkt om igangsetting, og bruken er dermed ikke godkjent etter plan- og bygningsloven. Dette representerer en regulatorisk risiko som påvirker både bruksverdi og markedslikviditet.

Utleiesituasjonen vurderes som stabil. Seksjonen er utleid til helserelatert virksomhet gjennom et femårig leieforhold, med opsjon på forlengelse. Leietaker har vært i lokalene siden 2009, men er nærstående til eier, noe som kan gi usikkerhet rundt markedsleien. Beliggenheten gir likevel et godt grunnlag for videre utleie innen tilsvarende virksomhet.

Basert på beliggenhet, utleieforhold, teknisk tilstand og regulatorisk status, vurderes eiendommen å ha en samlet kapitaliseringsrente (yield) på 6,3%, som inkluderer et risikopåslag for ulovlig bruk og spesialisert innredning. Markedsleienivå for helserelaterte lokaler i området anslås til kr 4200 - 4800/m²/år, hvilket plasserer eiendommen i øvre sjikt sammenlignet med kontorlokaler av høy standard.

Seksjonen vurderes som attraktiv i markedet, men er avhengig av at bruksendringen godkjennes for å sikre langsiktig verdi og redusere regulatorisk risiko.

Kunde:

Advokat Fredrik Sollie
Nydalsveien 15, 0484 OSLO. Tlf. 97159345

Formål med taksten:

Rekvirenten har bedt om å få vurdert eiendommens markedsverdi.

Egne forutsetninger:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. 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 takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler med mindre annet er nevnt i rapporten. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at lokalet er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. Deler av eiendommen var avlåst og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet. Det er lagt til grunn samme standard for utilgjengelig deler av bygget som for besiktigede deler av bygningen. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen.

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

Det er ikke kjent eller undersøkt om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Det er lagt til grunn at teknisk utstyr tilhører leietaker og er ikke en del av vurderingen.

Matrikkel: Gnr 214: Bnr 308 (snr: 1)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Rosenborggata 1B, 0356 OSLO

BNAlyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN
Telefon: 920 34 476



Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Verdi: **Kr. 16 500 000**

Dato verdisetting: 06.08.2025

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

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

KOLBOTN, 28.10.2025

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

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	25.07.2025		Innhentet	
Salgsprospekt		Privatmegleren	Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Risikorapport	21.07.2025	Propcloud	Innhentet	
Markedsrapport		Propcloud	Innhentet	
Ferdigattest	22.12.1964	Nybygg	Innhentet	
Ferdigattest	24.04.2018	Endring/reprasjoner av byggt tekniske installasjoner	Innhentet	
Ferdigattest	05.09.2006	Endring/reprasjoner av byggt tekniske installasjoner	Innhentet	
Arealbekreftelse	10.07.2025		Innhentet	
Forretningsfører	15.07.2025		Innhentet	
Årsberetning/regnskap		2025	Innhentet	
Eiendomsverdi.no	25.07.2025		Innhentet	
Norges Eiendommer	25.07.2025		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Rosenborggata 1 består av 80 boligseksjoner og en næringsseksjon. Seksjonen ligger i 1. etasje og har eksponering mot Rosenborggata. Området tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker, kafeer og treningssentre. Det er kort gangavstand til flere parker, som Frognerparken og Stensparken. Området er godt tilknyttet kollektivtransport med trikk, buss og T-bane i umiddelbar nærhet, og det er enkel tilgang til sentrum, utdanningsinstitusjoner og øvrige bydeler.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Verdigrunnlaget skal fastsettes med bakgrunn i eiendommens objektive salgsverdi, dvs. eiendommen antatte markedsverdi i et fritt marked. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdigrunnsstandarder (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.
Kunde:	Advokat Fredrik Sollie Nydalsveien 15, 0484 OSLO. Tlf. 97159345
Formålet med oppdraget	Formålet med oppdraget er å få vurdert næringslokalets markedsverdi slik det fremsto på befaringstidspunktet.
Standarder som legges til grunn	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940.
Takstingeniørens status og erfaring	BNAnalyse AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringsseiendommer 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, stripeavstøpning, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingsseiendommer og større bolig- og næringsseiendommer.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.05.2025 Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstingeniør MNT/Partner. Tlf. 920 34 476 Advokat Fredrik Sollie. Tlf. 97159345 Leietaker.

Unntakelser ved inspeksjon Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. 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: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Vann	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering	S-2255 Saken gjelder Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Sakstype Eldre reguleringsplan Vedtaksdato 1977-07-28 Vedtatt/behandlet av Miljøverndepartementet Lovverk BL 1965 S-132GO Saken gjelder Vestre bydeler III Sakstype Eldre reguleringsplan Vedtaksdato 1939-02-03 Vedtatt/behandlet av Arbeidsdepartementet Lovverk BL 1924
Kommuneplan	KDP-17 Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo Arealformål Bebyggelse og anlegg, nåværende Hensynssoner (plankart 1-2) H570 - Bevaring kulturmiljø Hensynssoner (plankart 2-2) H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) Kulturminnevern Avgrensning indre by Hensynssone - bevaring kulturmiljø Områder med nasjonale kulturminneinteresser Støysoner Veg, gul sone Bane, gul sone Veg, rød sone

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 214 Bnr: 308 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 580 m ² Arealkilde: Beregnet areal i følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 682/10000
Sameiets navn:	SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
Organisasjonsnr.:	976509307
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	72 452 Dato: 31.,12.2024
Andel fellesgjeld:	526 574 Dato: 15.07.2025
Hjemmelshaver:	Victus Eiendom AS
Adresse:	Rosenborggata 1B, 0356 OSLO

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er bebygd med bygård i 5/6 etasjer og er fra 1965
Tomtens beskaffenhet	Tomten er opparbeidet med adkomstareal og beplantning.
Tomtens form	Eiendommen har trapesform
Grunnforhold og fundamentering	Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres: "Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark. Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen er skrånende og har normal solpåvirkning, med noe skygge fra omkringliggende bygg. Utsikt vurderes som begrenset.
Miljø og forurensning	Eiendommen ligger i Oslo kommunes temakart i aktsomhetssone for forurensning. Eiendommen ligger dels i gul og dels i rød støysone
Utbyggingspotensiale	Eventuell utbyggingspotensiale er ikke vurdert av undertegnede.
Spesielle forhold	Eiendommen ligger innenfor avgrensning indre by for kulturminnevern. Områdene innenfor denne avgrensningen defineres som indre by. Områdene utenfor defineres som ytre by.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Bygget ble oppført i 1965.
Områdene rundt	Eiendommen ligger på Majorstuen. Nabolaget preges av bygårder, boliger, butikker og serveringssteder.
Transport og kommunikasjon	Området har svært god tilgjengelighet med kollektivtransport via trikk, buss og T-bane i gangavstand.
Parkering	Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Protector. Avtalenr: 1493722..
-------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata:

Byggeår: 1965 Kilde: I følge ferdigattest

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller			1 kjellerbod.
1. etasje	250	230	Ganger, tekniske rom, resepsjon/prøverom, kjøkken/møterom, 2 wc, venterom, 2 kontorer og 7 behandlingsrom
Sum bygning:	250	230	

Kommentar areal

Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet ut i fra antatt veggtykkelse. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler (Leica Disto D2) om ikke annet er opplyst og er ca. angitt.

Pga. lokalenes utforming må arealene anses som ca. For nøyaktig oppmåling anbefales det benyttet 3D-scan.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget har bærende konstruksjoner i tegl og betong. Taket er skrått og antatt tekket med takstein. Vinduer har malte trekarmen med 2-lags glass. Enkelte vindusfelt med glassfliser. Inngangsdør i aluminium.

Bygning generelt - 1. etasje

Næringsseksjonen er beliggende i byggets 1. etasje. Lokalene er i dag innredet med flere behandlingsrom, kontorplasser, resepsjonsområde, kjøkken/møterom og to toalettrom med tilhørende forrom. Planløsningen er tilpasset helserelatert virksomhet. Deler av bruken er ikke godkjent iht. opprinnelige byggetegninger.

Overflater består av laminat, fliser og belegg på gulv, samt malte slette overflater på vegger og himling. Innvendige dører er malte og har enkel utførelse. Vinduer har malte trekarmen med 2-lags isolerglass. Enkelte glassfliser i vindusfelt er registrert sprukket. Ventilasjon skjer gjennom naturlig tilførsel med veggventiler og spalteventilasjon i vinduene. Oppvarming skjer via fjernvarme med radiatorer.

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater og inventar. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert med nyere automatsikringer, men mangler dokumentasjon og anbefales kontrollert.

Lokalene fremstår som funksjonelle og godt egnet for videre bruk innen helsetjenester, kontor eller annen tjenesteyting, forutsatt godkjent bruksendring der dette kreves.

Andre forhold:

Andre forhold

Det foreligger ferdigattest for bygningen datert 22.12.1964. Seksjonen er opprinnelig godkjent for bruk til lager og kontor, basert på byggetegninger fra 1960. Deler av dagens bruk avviker fra dette. Rom som i utgangspunktet er byggemeldt som lager eller "lager el. kontor", er i dag innredet til behandlingsrom, kjøkken/møterom og kontor, uten at det foreligger godkjent bruksendring.

Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBL) sendte 18.10.2024 forhåndsvarsel om pålegg om å stanse bruk av seksjonen til medisinsk virksomhet. Bakgrunnen var at seksjonen benyttes som tverrfaglig medisinsk senter, med blant annet allmennlege, spesialister, hudbehandling og tannhelsetjenester. PBL anså dette som en bruksendring som krever søknad etter plan- og bygningsloven.

Det ble i etterkant engasjert ansvarlig søker, og søknad om rammetillatelse for bruksendring ble sendt inn 03.04.2025. Rammetillatelse ble gitt av kommunen 27.06.2025. Det er per dags dato ikke søkt om igangsettingstillatelse, og det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse.

Frem til nødvendig tillatelse for bruksendring er gitt og byggesaken er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, anses deler av bruken som ulovlig etter plan- og bygningsloven. Kjøper overtar risiko og ansvar for den videre prosessen med kommunen, herunder eventuell fremdrift og ferdigstilling av byggesaken.

Det gjøres oppmerksom på at selger benytter kjellerbod, men det foreligger ingen skriftlighet til at denne medfølger/ disponeres av næringsseksjonen. Dermed foreligger det ingen skriftlig rådighet over boden.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

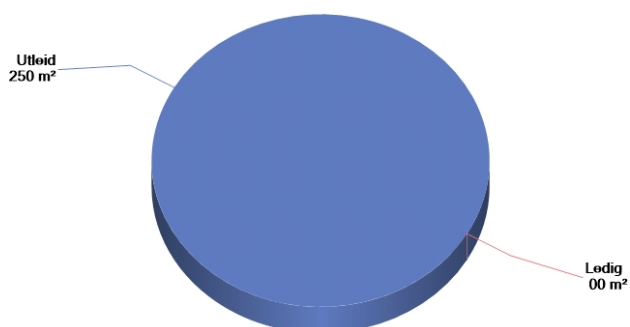
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Fellesutgifter											
Bogstadveien legevakt.	1	12 stk			4/2024	3/2029	100	20 372	244 464	4/2029	100
-Helse- og sosialbygg											
Bogstadveien legevakt.	1	250 m²	1 500 000	6 000	4/2024	3/2029	100	4 800	1 200 000	4/2029	100
Sum:			1 500 000						1 444 464		
Total:			1 500 000						1 444 464		

Bransjer/leiekontrakter:

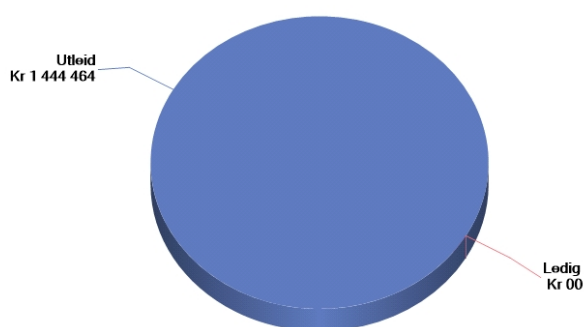
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Helse- og sosialbygg											
Bogstadveien legevakt.	1	12 stk			4/2024	3/2029	100	20 372	244 464	4/2029	100
Bogstadveien legevakt.	1	250 m²	1 500 000	6 000	4/2024	3/2029	100	4 800	1 200 000	4/2029	100
Sum:			1 500 000						1 444 464		
Total:			1 500 000						1 444 464		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Etterspørselen etter sentralt beliggende næringslokaler til helserelaterte tjenester er stabil. Begrenset nybygging og høy arealkonkurranse bidrar til relativt stabile leie- og salgspriser i området.
Leiepriser utleieobjekter	Eiendommen er utleid til et helserelatert selskap med 5-årig leieavtale fra 2024, inkludert opsjon på forlengelse. Det gjøres oppmerksom på at eier og leietager har samme eier. Leietager leier eiendommen gjennom datterselskap og har vært leietager på eiendommen siden 2009 i følge oppgitte opplysninger.
Salgspriser	Næringsseksjoner i sidegaten til Bogstadveien omsettes normalt for mellom 45 000 og 75 000 kr/m ² , avhengig av standard, regulering og eksponering. Seksjoner i høy 1. etasje med tilpasning til helse- og kontorformål oppnår gjerne priser i øvre sjikt.
Utleiepriser	Utleiepriser for tradisjonelle kontorlokaler på Majorstuen ligger i dag på ca. kr4000/m²/år for prime-lokaler og kr3000/m²/år for lokaler med moderat standard. Ifølge M2/UNION for området «Indre Vest» er toppleien kr4800/m²/år, med leienivå på kr4200 - 3400/m²/år for høy standard og ca.kr2000/m²/år for moderate standardlokaler. Kontorledigheten rapporteres å være 4,2% per Q2 2025 For lokaler egnet til helsetjenester slik som lege- og tannlegepraksis ligger markedsleien vanligvis i øvre sjikt av kontormarkedet, ofte nær toppen av prisskalaen i sentrale områder. Selv om konkrete kilder for leiepriser spesifikt for medisinske lokaler i Oslo sentrum er begrenset tilgjengelig, indikerer erfaring og annonseobservasjoner at slike lokaler kan leies ut til kr4200 - 5000/m²/år, særlig hvis lokalene er tilpasset behandling og har eksponering mot gaten. Jeg har valgt å benytte en leie på 4800/m²/år ekskl. mva og felleskostnader. Begrunnelse: Lokalet ligger i høy 1. etasje i en attraktiv sidegate til Bogstadveien, har flere behandlingsrom, god eksponering og adgang for helsetjenester det tilsier at leienivået bør ligge over «høy standard» kontorleie og nærme seg prime-nivået. Dette setter leieprisnivået betydelig over «moderat standard» kontorleie (kr2000/m²/år) og i tråd med øvre markedsskala for leie i Majorstuen-området aktuelt for helserelaterte lokaler
Tidligere takster	Seksjonen er nylig vært i markedet for kr 21 000 000. Objekt ble ikke solgt.
Markedsutsikter	Markedet vurderes som stabilt, med lite nybygg og fortsatt etterspørsel etter sentrale næringsarealer. Rentenivået forventes å holde seg stabilt, noe som gir forutsigbarhet for aktører.
Yieldvurdering	For næringseiendommer i Oslo vest med sentral beliggenhet og høy standard, rapporteres prime yield per Q2 2025 å være ca. 4,90% (kilde: M2/Union). Dette gjelder kontorarealer med god kontraktsdekning, solide leietakere og normal risikoprofil. Seksjonen i Rosenborggata 1A ligger i en attraktiv sidegate til Bogstadveien, og lokalene er fullt utleid til helserelatert virksomhet gjennom 5-årig leiekontrakt. Beliggenheten tilsier at eiendommen potensielt kunne kvalifisere for en yield nær prime-nivået, men følgende forhold trekker opp risikopremien: Bruken er i strid med godkjent formål, og rammetillatelse foreligger, men igangsettingstillatelse er ikke gitt. Leietaker er nærstående til eier, noe som kan påvirke vurderingen av markedsleien. Spesialtilpasset innredning (helseformål) gir redusert fleksibilitet ved eventuell reutleie. Seksjonen inngår som én del av et større sameie med boliger, noe som kan gi utfordringer ved drift og tilrettelegging. Basert på dette vurderes en markedsmessig kapitaliseringsrente (yield) i området 5,7% til 6,5% som hensiktsmessig for eiendommen. Dette gir et moderat påslag over prime yield for kontor, og reflekterer regulatorisk risiko, objekttilpasning og begrenset leietakerspredning

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Helse- og sosialbygg	250	6 000	1 500 000	250	4 800	1 200 000
Sum	250		1 500 000	250		1 200 000
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Fellesutgifter	12			12	20 372	244 464
Sum			0			244 464
Total			1 500 000			1 444 464

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		1 444 464
Tap ved ledighet, 4%		57 779
Normale eierkostnader, årlig		
Eierkostnad	135 000	
Felleskostnader	244 464	379 464
Eiendommens inntektsoverskudd		1 007 221

Kommentar eierkostnader: Fellesutgiftene er kr 20 372 pr mnd.
Normalt utgjør eierkostnader 10-15% av leieinntektene og det er valgt eierkostnad på 12%.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 580,0 m ²
Sum areal:	1 580,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	7 250 000
Verdi tomt:	7 250 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	13 750 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 000 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon	9 750 000
Sum teknisk verdi bygninger	9 750 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Ved vurdering av næringsseksjonen i Rosenborggata 1A basert på nettokapitalisering er samlet risiko vurdert ut fra leieforhold, teknisk tilstand, marked og makroøkonomiske forhold.

Objektrisikoen er moderat til høy, ettersom lokalene er spesialtilpasset helsetjenester og benyttes til en virksomhet som per i dag ikke er godkjent etter plan- og bygningsloven. Leietaker har vært stabil siden 2009, men leieforholdet forutsetter godkjent bruksendring.

Markedsrisikoen anses som lav til moderat. Beliggenheten nær Bogstadveien og Majorstuen gir god eksponering og høy etterspørsel. Det er begrenset nybygging i området, og lav ledighet.

Eiendomsrisikoen vurderes som moderat. Bygget er fra 1965 med normal standard og enkelte tekniske avvik. Det foreligger rammetillatelse, men ikke igangsettingstillatelse, og enkelte tilpasninger er ikke byggemeldt.

Makroøkonomisk risiko er moderat, med stabilt rentenivå og normal tilgang på finansiering, men noe usikkerhet knyttet til regulatoriske forhold

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	1,40 %
Markedsrisiko	0,90 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,30 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 007 221
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 007 221) når realrenten er 6,30%	15 987 642
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	15 987 642
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	15 990 000

Kommentar nettokapitalisering:

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

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

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

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalyse benyttes som verdivurderingsmetode for å beregne nåverdien av forventede fremtidige netto kontantstrømmer knyttet til eiendommen. Metoden egner seg særlig godt for investeringseiendommer der verdien i stor grad er knyttet til eiendommens evne til å generere inntekter over tid.

Analysen tar utgangspunkt i eiendommens forventede brutto leieinntekter, korrigert for antatt ledighet og markedsmessige vilkår. Det trekkes fra driftskostnader, felleskostnader som ikke dekkes av leietaker, vedlikehold, eiendomsskatt og øvrige eierkostnader. Resultatet er netto kontantstrøm før finansielle kostnader

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	1,40 %
Markedsrisiko	0,90 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,30 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	379 464	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,30 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	8
Diskontert rente:	8,30 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	4,0 %	F.o.m. år: 2026		

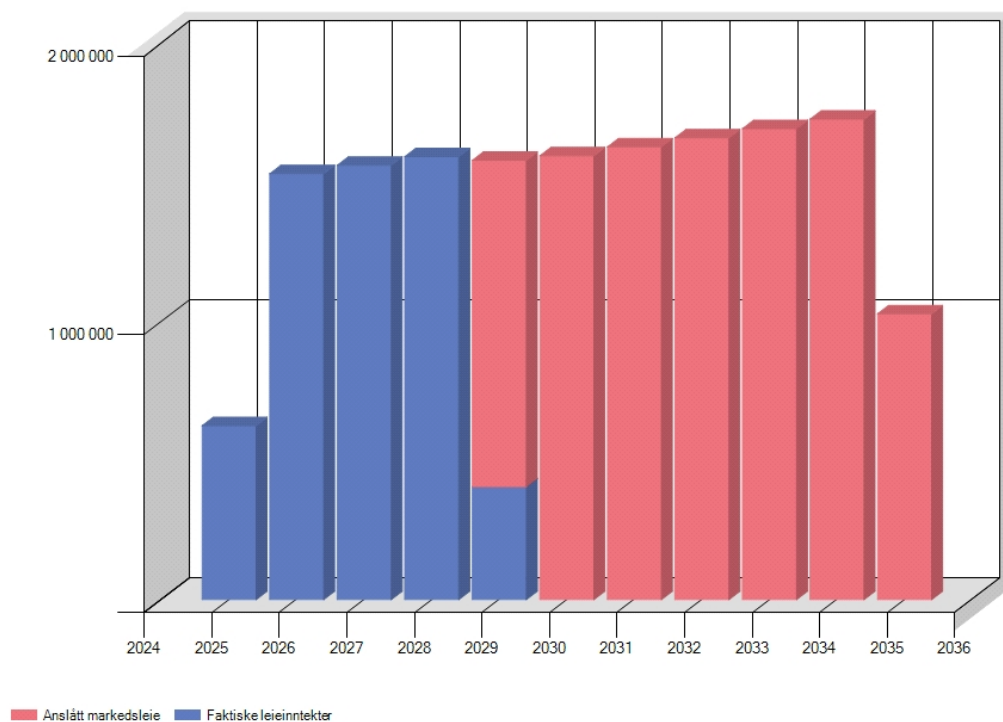
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	625 000	158 110			466 890	466 890
2026	1 530 000	387 053		61 200	1 081 747	998 843
2027	1 560 600	394 794		62 424	1 103 382	940 738
2028	1 591 812	402 690		63 672	1 125 449	886 014
2029	1 578 563	410 744		63 143	1 104 676	803 010
2030	1 594 805	418 959		63 792	1 112 054	746 420
2031	1 626 701	427 338		65 068	1 134 295	703 000
2032	1 659 235	435 885		66 369	1 156 981	662 105
2033	1 692 420	444 603		67 697	1 180 120	623 589
2034	1 726 268	453 495		69 051	1 203 723	587 314
2035	1 027 130	269 829		41 085	716 215	322 670
Nåverdi av resultat, sum:						7 740 595

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

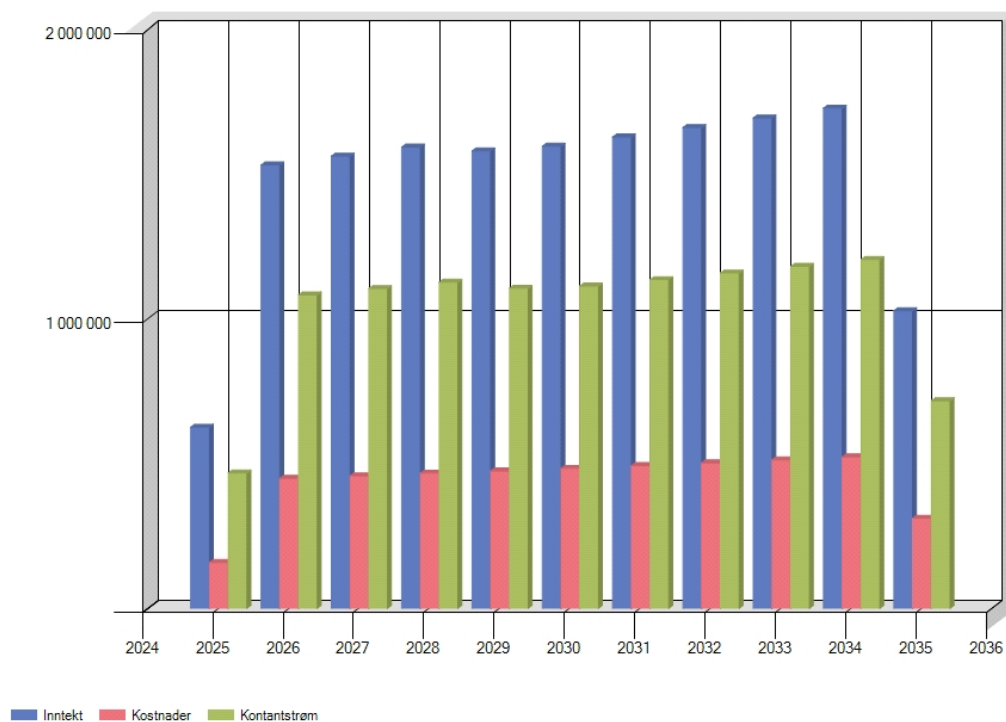
Estimert	Kalkulert
	19 488 846
	8 780 142
7 740 595	16 520 737

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 740 595	16 520 737

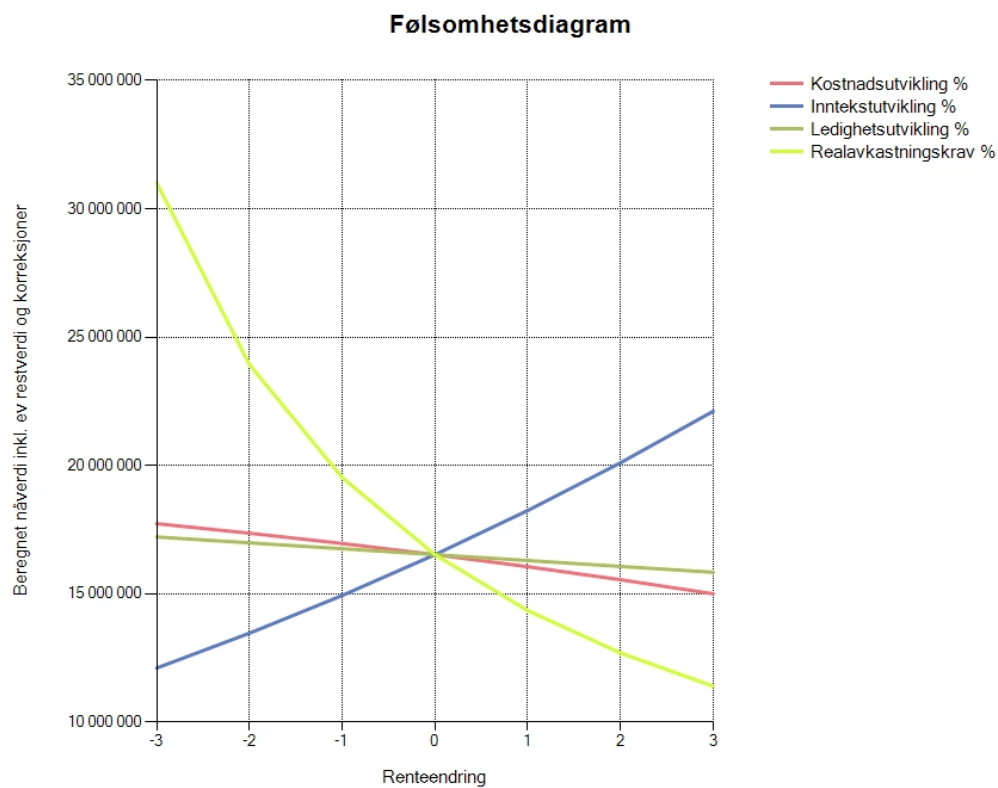
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



Advokat Fredrik Sollie
v/Advokat Fredrik Sollie
Nydalsveien 15, 0484 OSLO
E-post: fs@advokatenes.no

Deres ref.: rosenborggt, victus eiendom . Vår ref.: 7648-1-01

Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Rosenborggaten 1
Organisasjonsnr: 976509307
Seksjonseier: Victus Eiendom As
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Rosenborggata 1 B, 0356 OSLO
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 214
Bnr. 308

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector As (67471)- polisenummer 1493722.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: 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.

Gateparkering

Sameiet har felles varmtvann og oppvarming (fjernvarme) Dette er inkludert i felleskostnadene (Ikke a-konto)
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207624829
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo 889 848,00
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207624810
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo 1 484 867,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207624837
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%

Restsaldo 1 026 712,00
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenr.: 98208019406
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo 6 805 625,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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: 20 372,00,-

Herav:

Felleskostnader Næring

Pr. dags dato
20 372,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 618,-
Fradragsberettigede kostnader: 40 300,-
Annen formue: 72 452,-
Gjeld: 533 293,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98207624829
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98207624810
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98207624837
Restsaldo: 62 431,71
Kapitalkostnader: 1 026,64

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98208019406
Restsaldo: 464 142,54
Kapitalkostnader: 3 136,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 526 574,25,-, 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 renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. 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 Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@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/Axel Gustav Sørsdahl, e-post: rosenborggaten1@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

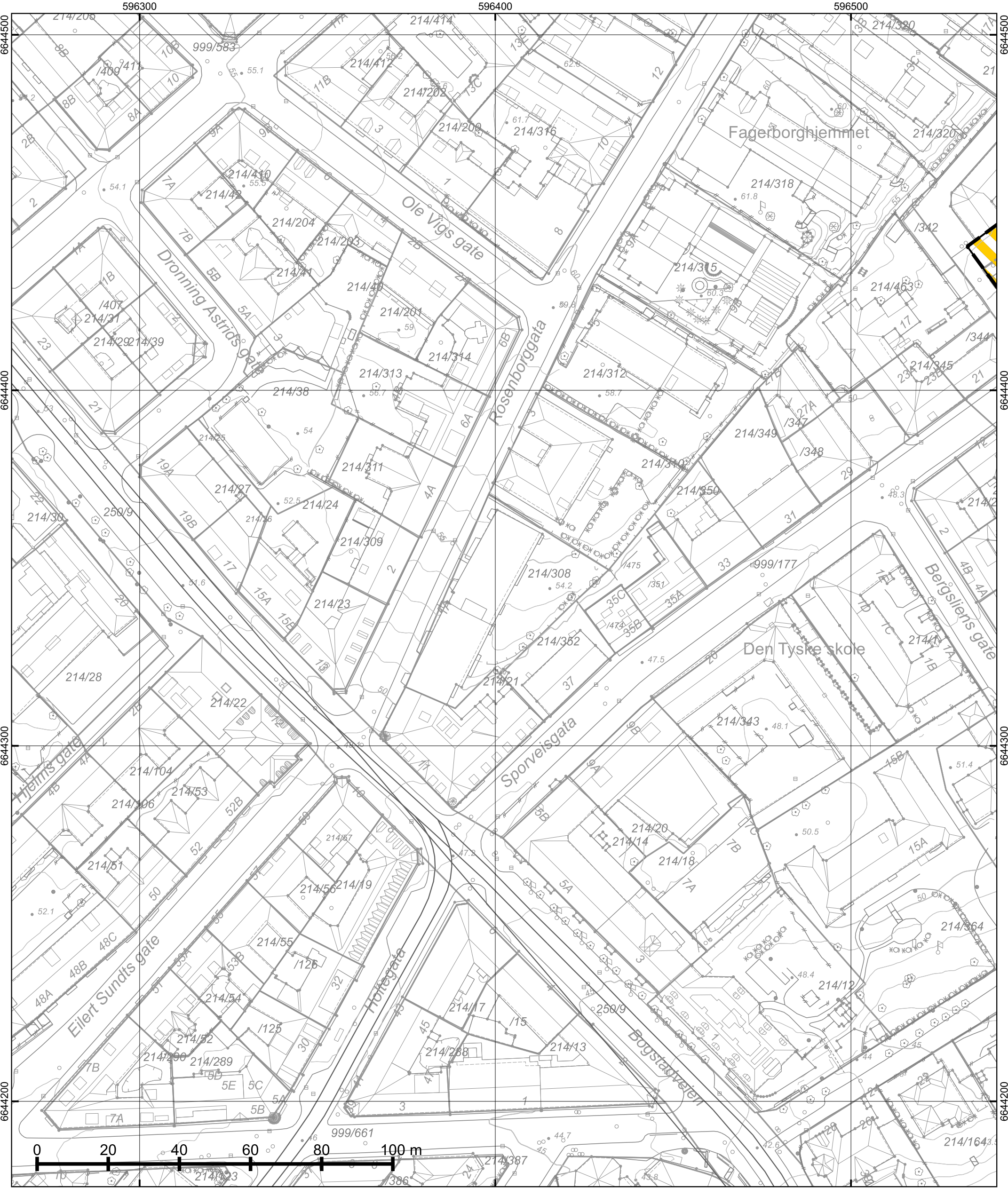
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
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
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
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
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145598/ 86515482

Adresse: ROSENBORGGATA+1A

Gnr/Bnr: 214/308

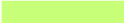
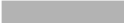
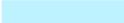
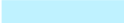
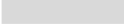
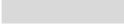
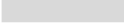
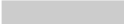
Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

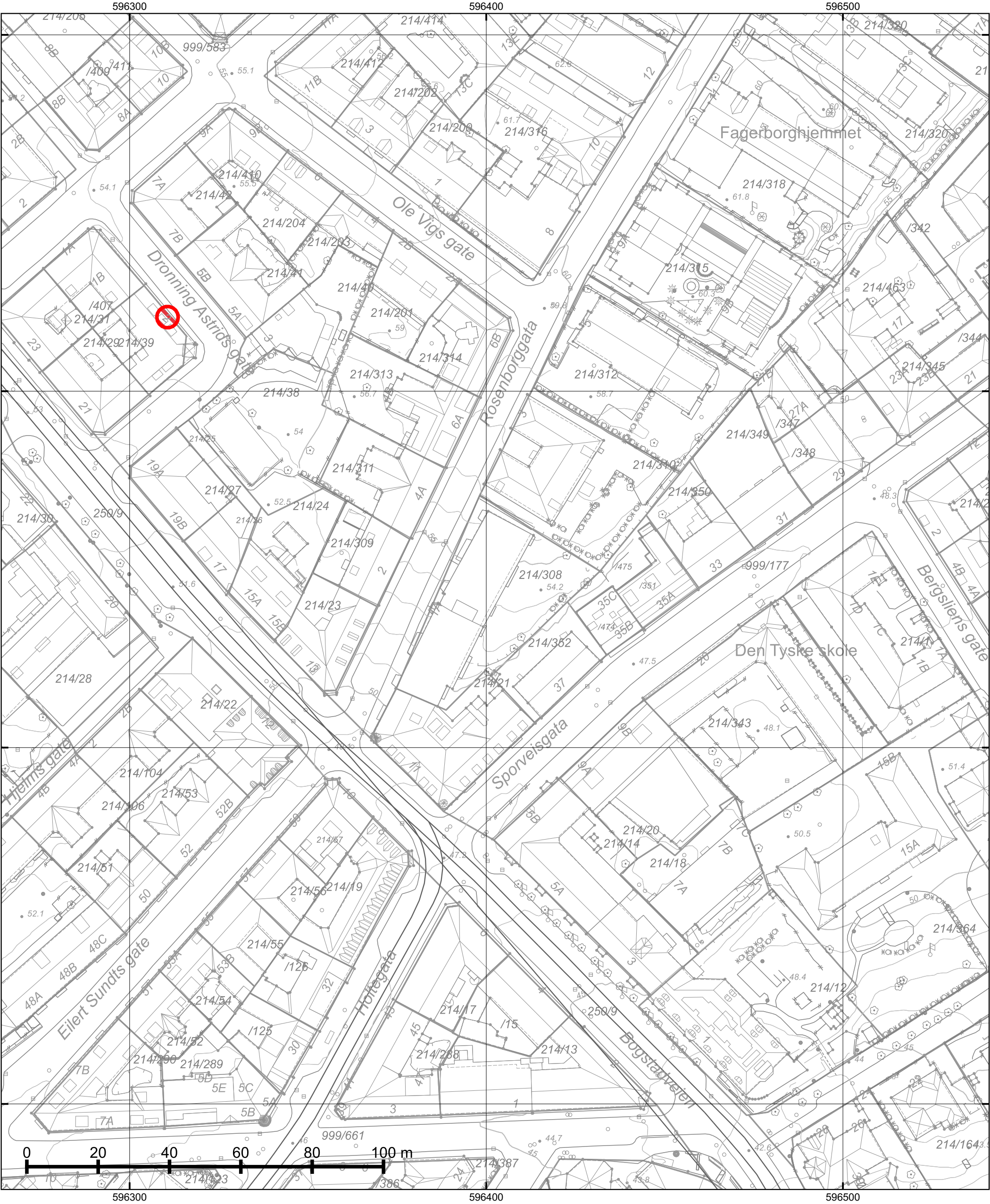
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Bebyggelse som inngår i planen
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Frisiktlinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Regulert stoyskjerm
	124 - Hotell og herberge		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145598/ 86515482

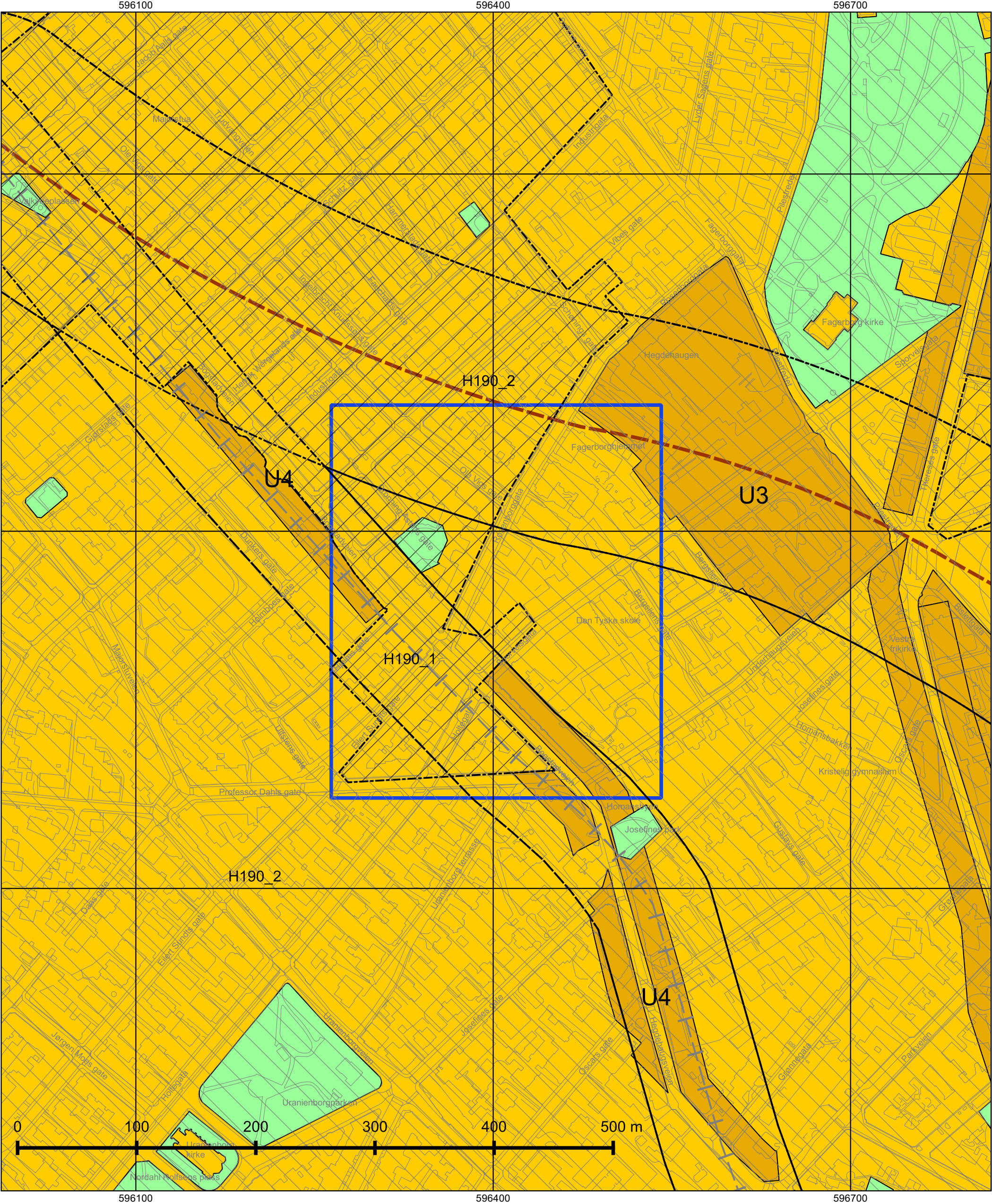
Adresse: ROSENBORGGATA+1A

Gnr/Bnr: 214/308

Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

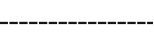
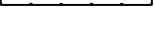
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

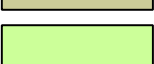
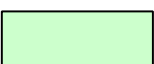
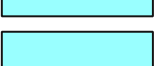
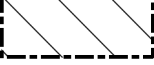
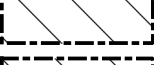
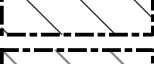
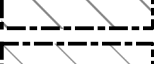
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 10.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145598/86515482
Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 214, Bruksnummer 308, Seksjonsnummer 1 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

09.07.2025 kl. 20.18

Oppdatert per

09.07.2025 kl. 20.16

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/1069747-1/200 14.12.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 6 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
VICTUS EIENDOM AS
ORG.NR: 994 261 878

Påtegning til hjemmel:

2024/1361310-1/200 24.04.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/1069747-1/200
GJELDER: **VICTUS EIENDOM AS**
ORG.NR: 994 261 878
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 23-183546TVA-TOSL/08

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1856/900104-1/105 05.09.1856 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1899/900741-1/105 12.01.1899 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1959/506138-1/105 18.04.1959 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1959/506139-1/105 18.04.1959 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 308

1975/503128-137/105 14.02.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL ERVERVSSUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/592852-1/200 14.08.2009 **LEIE AV NÆRINGSLOKALE**

Leie fra dato : 01.07.2009
Leietid : 10 år
Leiebeløp : NOK 32 500 pr. år
Rettighetshaver: VICTUS EIENDOM AS
ORG.NR: 994 261 878
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om framleie
Med flere bestemmelser

2025/452842-1/200 24.04.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
14:34

Avholdt dato: 24.04.2025 kl.:09:15
Beløp: NOK 37 001
Prosessfullmektig: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVIING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøker: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVIING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøkt: VICTUS EIENDOM AS
ORG.NR: 994 261 878
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/503128-136/105 14.02.1975 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 682/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

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 tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

VEDTEKTER

(med endringer senest av 24. april 2006)

Endring 28.03.2017, 25.04.2021, 06.04.2022 og 12.02.2023

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 1.

Det omfatter 80 boligseksjoner og en næringsseksjon i eiendommen Rosenborggaten 1, gnr. 214 bnr. 308 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiermøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som dog kan være på minst tre dager.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På årsmøtet skal behandles:

- a) styrets årsberetning,
- b) resultatregnskap og balanse,
- c) godtgjørelse til styret
- d) valg av styre,
- e) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene og brev/e-post til de som ikke bor i gården.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-3 andre medlemmer. Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i ett år ad gangen hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, og kan gjenvelges.

§ 5

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn.

§ 6

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Hver eierseksjon skal ha varslings- og slokningsutstyr for brann. Slokningsutstyr må til enhver tid fungere ihht. Forskrifter, det er seksjonseier sitt ansvar at dette vedlikeholdes og erstattes ved behov.

§ 7

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 8

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 9

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 1 0

Utleie av seksjon (leilighet)

Utleie av en seksjon (leilighet) skal meldes skriftlig til styret, og det skal meldes navn, epost og telefonnummer på samtlige leietakere. Det skal samtidig bekreftes av utleier at leietaker har fått utlevert vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier skal opplyse om sin adresse, epost og telefonnummer i utleieperioden

Det skal leveres bestillingsskjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Kostnadene for nye skilt vil bli belastet seksjonseier. Seksjonseier plikter å sørge for at det blir fylt ut skjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Se eget skjema som skal benyttes for all dokumentasjon, som er ett vedlegg til nærværende vedtekter. Skjemaet kan også fylles inn elektronisk.

Hvis ovennevnte punkter ikke utføres (en eller flere) før leietaker flytter inn, så vil styret bruke forretningsfører til å bestille skilt samt oppdatere registeret over leietakere. Kostnadene for dette vil bli belastet seksjonseier.

Ved brudd på bestemmelser i vedtekter og husordensregler, kan sameiet kreve at leieforholdet opphører

§ 1 1

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Rosenborggaten 1

Vedtatt på årsmøtet den 06.04.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Det må ikke legges ut mat til fugler på balkonger eller terrasser.

Balkong må ikke brukes som lagringsplass eller til plassering av søppel.

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk eller vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Det er heller ikke tillatt å riste tepper m.m. fra balkongene. Dette kan gjøres på tørkeplass i hagen.

Skilt, plakater og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. For de som ønsker å skjerme sin balkong, kan benyttes farveløst glass eller markiser godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Det er ikke forbudt å røyke hverken i leiligheten eller på terrassen, men vi ber om at den som røyker viser forståelse for at naboer sannsynligvis blir berørt av dette. Vi ber derfor om at røyking begrenses så langt det er mulig.

Det er et kjent problem i sameiet at røyking sprer seg, særlig til leiligheten i etasjen over, så vis hensyn.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Fellesvaskeri

Vaskeriet må kun benyttes på hverdager mellom kl. 08.00-22.00. Lørdager og søndager fra kl 10.00-20.00.

Det er kun personlig tøy som skal vaskes i maskinene. Teppet, moppe o.l. skal ikke vaskes i maskinene. Feil på maskiner skal snarest mulig rapporteres til styret.

Brudd på disse bestemmelsene kan føre til utestengelse fra fellesvaskeriet i en periode eller permanent.

Vaskemaskiner som er installert i leilighetene kan kun brukes innenfor samme tidsrom som for vaskeriet.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

§ 8. Bruk av grill

Beboerne oppfordres til å bruke grillplassen i bakgården. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr i sameiet. Selv om det ikke er tillatt med dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, kan søknaden bli innvilget, jfr. § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr skal ikke luftes i bakgården, eller langs bedet mot gaten.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan deretter gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Den enkelte beboer blir erstatningsansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av uaktsomhet eller overtredelse av de forannevnte bestemmelser.

Ved utleie: Den enkelte sameier som måtte fremleie sin seksjon (leilighet) er selv ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt av leietager og/eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7648

SAMEIET ROSENBORG GATEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 17:00 og lukker 6. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7648>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår at Sven-Robby Dierkes, rådgiver fra OBOS eiendomsforvaltning, er møteleder.

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Aage Sivertsen og Eigil Jespersen

Forslag til vedtak

Aage Sivertsen og Eigil Jespersen velges som protokollvitner

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap sak.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker at følgende personer blir valgt for neste periode:

Axel Sørtdahl - styreleder

Maia Hamre Ramsfjell - styremedlem

Nadia Chaudry - styremedlem

Caspar Brynnildsen - styremedlem

alle har sittet i styret tidligere og kjenner sameiet i Rosenborggata godt

I tillegg ønsker vi som varamedlemmer:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel G. Sørsdahl

Jeg er 27 år, og snart fullført master i Management. Jeg synes det er hyggelig og givende å være en del av styret i Rosenborggata det siste året, og gleder meg til å ta fatt på oppgavene som styreleder.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caspar Brynnildsen

Etter tre perioder som styreleder blir jeg ønsker jeg å fortsette som styremedlem i sameiet. Jeg ser frem til å fortsette arbeidet med å gjøre Rosenborggata 1 til en trivlig sted å bo.

- Maia Hamre Ramsfjell

Jeg er 25 år og har bodd i Rosenborggata i snart 3 år. I desember fullførte jeg mastergraden min i rettssosiologi og jobber om dagen på fulltid. Jeg har sittet i styret i 1 år allerede og har trivdes veldig godt med dette, og samarbeidet med de andre styremedlemmene.

- Nadia Chaudry

Jeg er 33 år, gift og jobber som dataanalytiker. Jeg har sittet i styret i 2 år tidligere. Trives veldig godt å bo i Rosenborggata 1a, og synes det er givende å hjelpe til og gjøre det til et hyggelig sted å bo.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Hensrud

Er beboer i Rosenborggata

- Kristin Kvanum

Kristin er jurist/advokat og har erfaring fra styrarbeide fra sameier

Styrets årsrapport

I perioden har det vært avholdt 7 styremøter. I tillegg har man diskutert saker på epost mellom møtene ved behov.

Oppsummering av året

Styret har arbeidet jevnt gjennom hele året med flere mindre prosjekter som samlet sett opprettholder gjør det hyggeligere å bo i Rosenborggata:

- Nytt låssystem i bygget, der vi har skiftet ut det gamle adgangssystemet med et nytt moderne, app-basert låssystem.
- Fått et nytt reservasjonssystem for fellesvaskeriet
- Installert en ny tørketrommel i fellesvaskeriet, slik at vi har to moderne tørketromler.
- Rens av ventilasjonskanalene i bygningen inn til den enkelte leilighet.
- Fått merket stoppekraner i bygningen, slik at vi lettere kan stenge vanntilførselen ved lekkasje i leilighetene.
- Fått Hafslund til å ta service på varmeveksleren i kjelleren, slik at vi er sikret varmtvann og sentralvarme og skifte ut gamle deler.

Vedlikehold

Basert på vedlikeholdsrapporten utarbeidet i 2023 av OBOS så er gården var jevnt over i godt vedlikeholdt. Allikevel er det behov for forbedringer på noen områder. Dette er i hovedsak mindre prosjekter som vi regner med vil bli gjort innenfor budsjettammene i sameiet.

Heisen, fellesvaskeriet og vann/avløp/fjernvarmeanlegg er områder der vi har inngått serviceavtaler med profesjonelle leverandører for å sikre vanlig drift, og unngå plutselig høye reparasjonskostnader.

Nytt adgangssystem

I løpet av 2025 innhentet styret et tilbud fra Defigo om å erstatte det gamle tilgangssystemet fra Certego. Tilbudet inkluderte nye brikkesere på alle dører inn til bygget, samt interne dører i bygården. Overgangen til nytt låssystem gikk bra og uten at beboerne ble stengt ute fra gården! Basert på tilbakemeldinger fra beboerne opplever styret at det nye systemet fungerer bra. Det innebærer også mindre administrasjon av nøkkelbrikker for styret.

Vibbo

Vibbo er sameiets egen hjemmeside der man kan dele informasjon med andre beboere eller Styret mottar mange henvendelser via Vibbo eller epost, og vi svarer så fort vi kan. Det er veldig hyggelig å få henvendelser fra beboerne— det viser at beboerne er opptatt av nærmiljøet sitt. Dette gjelder også leietakere der ca 45 leietakere har tilgang til Vibbo. Det er viktig at dere som leier ut passer på å få leietaker til å bruke Vibbo. Dette letter informasjonsarbeidet for styret, og bidrar til et bedre bomiljø for alle.

Videre oppdaterer vi stadig Vibbo med ny informasjon, som er organisert under temaer. Skal du ha raskt svar er det under temaer du bør lete først. Dere finner oversikten her: <https://vibbo.no/rosenborggaten-1/tema>

Tvangssalg av seksjon

Styret fikk i løpet av perioden medhold i sin begjæring om tvangssalg av en av seksjonene av Oslo Tingrett. Dommen er rettskraftig og seksjonen er nå lagt ut for tvangssalg.

Felleskostnader

Som følge av den generelle prisoppgangen i samfunnet ble felleskostnadene justert opp fra 1/1/2025. Styret oppfatter det slik at sameiet har solid økonomi, der man har økonomisk mulighet til å sette i gang med mindre vedlikeholdsprosjekter. Samtidig jobber vi for at kostnadene holdes så lavt som mulig.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.202.941,-

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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 avvirket.

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>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
ORG.NR. 976 509 307, KUNDENR. 7648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 085 488	4 034 562	4 084 000	4 336 000
Andre inntekter	3	31 688	57 807	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 117 176	4 092 369	4 084 000	4 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-150 000
Avskrivninger	14	-41 601	-41 600	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-9 006	-15 314	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-141 653	-134 711	-142 200	-149 000
Konsulenthonorar	7	-49 640	-128 129	-100 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-395 072	-418 495	-643 000	-545 000
Forsikringer		-237 470	-209 870	-231 000	-285 000
Kommunale avgifter	9	-509 908	-438 704	-555 000	-575 500
Energi/fyring	10	-598 999	-648 765	-600 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 554	-383 968	-360 000	-410 000
Andre driftskostnader	11	-445 248	-383 593	-361 500	-367 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 986 891	-2 962 889	-3 206 440	-3 184 100
DRIFTSRESULTAT		1 130 284	1 129 480	877 560	1 151 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 098	42 786	0	25 000
Finanskostnader	13	-787 400	-718 063	-587 000	-748 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-744 302	-675 277	-587 000	-723 000
ÅRSRESULTAT		385 982	454 203	290 560	428 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		385 982	454 203		

SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
ORG.NR. 976 509 307, KUNDENR. 7648

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	956 818	998 419
SUM ANLEGGSMIDLER		956 818	998 419
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		125 358	62 962
Forskuddsbetalte kostnader		242 207	435 220
Andre kortsiktige fordringer	15	4 677	0
Driftskonto OBOS-banken		171 244	322 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 600	12 600
Sparekonto OBOS-banken		838 592	1 170 468
SUM OMLØPSMIDLER		1 394 678	2 003 766
SUM EIENDELER		2 351 496	3 002 185
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-8 270 365	-8 656 347
SUM EGENKAPITAL		-8 270 365	-8 656 347
GJELD			
LANGSIK			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 430 124	11 389 230
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 430 124	11 389 230
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 654	59 866
Leverandørgjeld		98 015	139 654
Påløpte renter		4 068	69 783
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 737	269 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 351 496	3 002 185
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Caspar Johan Brynnildsen /s/

Maia Hamre Ramsfjell /s/

Axel Gustav Sørsdahl /s/

Evy Marie Greve Lindal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 566 592
Renter og avdrag	288 280
Felleskostnader næringsseksjon	230 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 085 488

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon skade	31 688
SUM ANDRE INNTEKTER	31 688

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 006.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 650
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 990
SUM KONSULENTHONORAR	-49 640

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-136 719
Drift/vedlikehold VVS	-42 954
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 480
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 723
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 783
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 949
Egenandel forsikring	-14 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-395 072

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-315 433
Renovasjonsavgift	-194 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-509 908

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 982
Fjernvarme	-509 016
SUM ENERGI / FYRING	-598 999

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-82 620
Vakthold	-142 238
Renhold ved firmaer	-135 485
Andre fremmede tjenester (Defigo, Inkasso & tredjepartsopplysninger)	-78 397
Andre kostnader tillitsvalgte	-800
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 377
Øreavrunding	1
Velferds kostnader	-203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 248

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	40 802
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 296
SUM FINANSINNTEKTER	43 098

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-787 400
SUM FINANSKOSTNADER	-787 400

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Heis	
Tilgang 2017	1 248 019
Avskrevet tidligere	-249 600
Avskrevet i år	-41 601
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	956 818
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-41 601

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, felleskostnader 2024-utfaktureres i 2025	4 677
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 677

NOTE: 16**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 låneopptaket 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-3 416 734

Nedbetalt tidligere

1 644 044

Nedbetalt i år

193 377

-1 579 313

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-1 250 000

Nedbetalt tidligere

290 982

Nedbetalt i år

46 461

-912 557

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-1 968 112

Nedbetalt tidligere

745 643

Nedbetalt i år

131 521

-1 090 948

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-7 600 000

Nedbetalt tidligere

164 947

Nedbetalt i år

587 747

-6 847 306

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 430 124**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 6.05.25

Selskapsnummer: 7648 Selskapsnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aage Sivertsen og Eigil Jespersen velges som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Axel G. Sørsdahl

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Caspar Brynnildsen

☐ Maia Hamre Ramsfjell

☐ Nadia Chaudry

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Camilla Hensrud

☐ Kristin Kvanum



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

Organisasjonsnummer: 976509307

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 17:00 til 6. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår at Sven-Robby Dierkes, rådgiver fra OBOS eiendomsforvaltning, er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Aage Sivertsen og Eigil Jespersen

Forslag til vedtak:

Aage Sivertsen og Eigil Jespersen velges som protokollvitner

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker at følgende personer blir valgt for neste periode:

Axel Sørtdahl - styreleder

Maia Hamre Ramsfjell - styremedlem

Nadia Chaudry - styremedlem

Caspar Brynnildsen - styremedlem

alle har sittet i styret tidligere og kjenner sameiet i Rosenborggata godt

I tillegg ønsker vi som varamedlemmer:

Camilla Hensrud og Kristin Kvanum

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Axel G. Sørtdahl (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Axel G. Sørsdahl

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Caspar Brynnildsen (25 stemmer)

Nadia Chaudry (26 stemmer)

Maia Hamre Ramsfjell (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Caspar Brynnildsen

Nadia Chaudry

Maia Hamre Ramsfjell

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Camilla Hensrud (25 stemmer)

Kristin Kvanum (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Camilla Hensrud

Kristin Kvanum

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546130268

Dokument

7648 Sameiet Rosenborggaten 1 - 29.04.2025 Protokoll
Ordinær
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-07 13:49:41 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
Ferdigstilt den 2025-05-08 06:46:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby S. Dierkes (SSD2) <i>Signert 2025-05-07 15:13:53 CEST (+0200)</i>	Aage Sivertsen (AS) <i>Signert 2025-05-08 06:46:06 CEST (+0200)</i>
Eigil Jespersen (EJ) <i>Signert 2025-05-07 14:27:09 CEST (+0200)</i>	

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>



LEIEAVTALE FOR LOKALER

1. PARTENE Utleier: **Victus Eiendom AS**

Organisasjonsnummer: 994 261 878

Adresse: Rosenborggaten 1B, 0356 Oslo

Telefon/telefaks/e-post: kontakt@victuseiendom.no

Leietaker: **Bogstadveien Tannklinikk AS**

Organisasjonsnummer: 931 654 241

Adresse: Rosenborggaten 1B, 0356 Oslo

Telefon/telefaks/e-post: kontakt@blegevakt.no

2. LEIEOBJEKTET Leieavtalen gjelder kontorlokaler bestående av flere behandlingsrom i Rosenborggaten 1A, 0356 Oslo (gnr. 209, bnr. 278, snr. 1 i Oslo kommune). Lokalene befinner seg i Victus Eiendom AS' eiendom. Leieobjektet omfatter hele eiendommen.

Klinikken leier og disponerer eksklusivt følgende deler av lokalene fra utleier:

- Stort behandlingsrom med tilhørende kott/utstyrsrom
- To små behandlingsrom med tilhørende lite forværelse/resepsjon (kalt "tannlegekontorene")
- Legekontor ved siden av spiserommet
- Resepsjonsrommet og legevaktskontoret

Klinikken deler følgende fellesarealer med andre leietakere:

- Entre/gang
- Venterom
- Toaletter
- Spiserom

Fra 2024 skal klinikken få to nye behandlingsrom for ytterligere to tannlegestoler. Lokalene er innredet i samsvar med partenes avtale om nøktern standard. Det forutsettes at lokalene ved overtakelsen er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder arbeidsmiljø- og bygningslovgivningen. Lokalene skal benyttes til helsearbeid, herunder legetjenester, tannlegetjenester, kirurgi, hudbehandlinger, og lignende. Endring av bruksområde krever skriftlig samtykke fra utleier.

Kort beskrivelse av rommene:

- **Legekontor 1:** Ferdig innredet, kan omgjøres til kirurgirom.
- **Tannlegekontor 2:** Innredet som tannlegekontor med to tannlegestoler.
- **Legekontor 3:** Ferdig innredet for kosmetiske behandlinger.
- **Legekontor 4:** Ferdig innredet for bruk som legevakt.
- **Resepsjon/Lab:** Ferdig innredet for bruk som lab og resepsjon.
- **Legekontor 5:** Ferdig innredet med to nye tannlegestoler

Leietaker har adgang til eiendommens fellesarealer som naturlig tilkommer de leide kontorene. Lokalet leies ut delvis innredet, jf. vedlagte inventarliste. Leietaker er ansvarlig for vedlikehold av inventaret. Alt inventar og maskiner og utstyr tilhører Bogstadveien Tannklinikk AS

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET Leieforholdet starter den 1. April 2024 kl. 12:00 og utløper uten oppsigelse den 1. April 2029 kl. 12:00. Leietaker har opsjon på forlengelse av leieforholdet for ytterligere fem år etter nye forhandlinger med utleier.

4. LEIESUM Måned sleien settes til kr 125 000, inkludert fellesutgifter, med betaling forskuddsvis til Victus Eiendom AS. Betaling anses som skjedd når beløpet er mottatt på utleiers konto. Leien kan reguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen (KPI). Ved leieforholdets utløp kan leien justeres til gjengs leie basert på utleie av tilsvarende lokaler. Dersom partene ikke blir enige om gjengs leie, kan en takstnemnd avgjøre saken.

Utgifter som påløper på grunn av offentlige pålegg om forhøyet teknisk standard som kommer leietaker til gode, kan belastes leietaker. Ved forsinket betaling svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100. Utleier kan også kreve gebyr ved purring.

5. ELEKTRISITET OG BRENSSEL Elektrisitetsutgifter er ikke inkludert i leiesummen. Utleier tegner egen strømvatle.

6. DEPOSITUM Leietaker skal deponere et beløp tilsvarende 3 måneders husleie, kr 375 000, på særskilt konto som sikkerhet for skyldig leie, skader på lokalet, utgifter ved fraflytting og andre krav som oppstår i leieforholdet. Depositumet skal være innbetalt før innflytting, senest 1. Oktober 2024. Renter på depositumet tilfaller leietaker.

7. TINGLYSING Leieavtalen kan ikke tinglyses uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

8. UTLEIERS PLIKTER Utleier forplikter seg til å stille leieobjektet til leietakers disposisjon i samsvar med avtalen. Klager på lokalets tilstand må fremsettes innen 14 dager etter overtakelse, ellers anses lokalene som akseptert. Utleier skal vedlikeholde bygningen, tekniske installasjoner og fellesarealer i samsvar med avtalt standard. Utleier er ansvarlig for utvendig bygningsmessig vedlikehold samt utskifting av tekniske installasjoner når nødvendig.

9. LEIETAKERS PLIKTER Leietaker er ansvarlig for innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, elektriske kontakter, brytere, sikringer, samt avløpsrør til egen vannlås. Leietaker skal også vedlikeholde inngangsdører, porter og vinduer. Lokalet må kun benyttes som kontorlokale, og leietaker plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Leietaker er ansvarlig for skader som skyldes ham, hans ansatte, fremleietakere eller andre personer leietaker har gitt adgang til eiendommen.

Leietaker kan ikke uten utleiers skriftlige samtykke gjøre endringer på leieobjektet, herunder oppføring av skilt. Leietaker er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser for sin virksomhet, og for å etterkomme krav eller pålegg fra offentlige myndigheter som følge av virksomheten.

10. ENDRING AV LEIEOBJEKTET Innredning, ominnredning eller andre forandringer i leieobjektet må ikke foretas uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slike forandringer kan tilfalle utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets opphør, eller leietaker kan pålegges å tilbakeføre lokalene til opprinnelig stand.

11. FREMLEIE Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller overlate bruksretten til andre uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. Utleier kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Ved nektelse uten saklig grunn, kan leietaker si opp leieforholdet.

12. UMLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET Leietaker skal gi utleier eller utleiers representant adgang til leieobjektet for nødvendig tilsyn. Utleier skal også ha adgang til leieobjektet for vedlikehold, lovlige forandringer eller andre nødvendige arbeider. I de tre siste månedene før leieforholdets utløp skal leietaker gi potensielle leiesøkere adgang til å besiktige lokalene.

13. LEIERS AVTALEBRUDD – UTKASTELSESCLAUSUL Leietaker aksepterer at tvangsfravikelse kan kreves dersom husleie eller avtalt tilleggssytelse ikke betales innen 14 dager etter skriftlig varsel, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18. Flytter ikke leietaker ved leieforholdets utløp, kan utkastelse begjæres uten søksmål og dom, jf. § 13-2 tredje ledd i tvangsfullbyrdsloven.

Ved vesentlig brudd på leieavtalen kan utleier heve avtalen, og leietaker plikter da å fraflytte lokalene. Ved hevingsrett som skyldes leietakers mislighold, kan utleier kreve erstatning for tap, som tapt leie og kostnader ved utleie til ny leietaker.

14. LEIERS OPPSIGELSE Oppsigelse fra leietaker må være skriftlig og begrunnet. Ved manglende oppfyllelse av leietakers plikter, kan utleier kreve erstatning for tap. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie eller annen ytelse som kompensasjon.

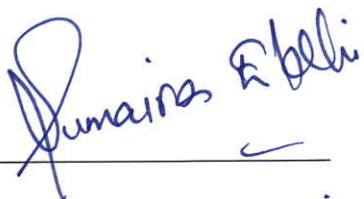
15. BRANN, ANDRE SKADER Oppstår det brann eller annen skade i leieobjektet som hindrer leietakers bruk, skal leie reduseres i samsvar med skadeomfanget. Opphører leieforholdet på grunn av skade, skal leietaker straks flytte og overlate lokalene til utleier. Skader som skyldes leietaker, gir utleier rett til erstatning.

16. LOVVALG OG TVISTER Leieforholdet reguleres av norsk lov. Partene vedtar Oslo tingrett som verneting for eventuelle tvister som ikke løses gjennom forhandlinger.

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver part.

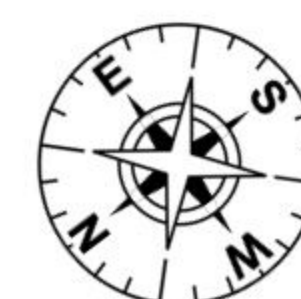
Sted/dato: [Oslo, 1. April 2024]

For Utleier:



For Leietaker:





Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til

annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. *Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse*

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Gnr 214 bnr 308 snr 1, Rosenborggaten 1B, 0356 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

I tillegg til kjøpesummen overtar jeg leiekontrakt av 01.04.2024 mellom Victus Eiendom AS som utleier og Bogstadveien Tannklinikk AS som leietager.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl. _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes f@advokatenes.no sammen med første bud.