



Cort Adellers gate 35A



PROSPEKT



Cort Adellers gate 35A

SEM & JOHNSEN

Innhold

5

Megler

6

Kort om eiendommen

20

Øvrig informasjon

148

Område

43

Dokumenter

- 89 - Snitt
- 91- - Regnskap og budsjett borettslaget
- 107 Utkast vedtekter
- 119 - Husordensregler
- 121 - Reguleringskart med bestemmelser
- 135 - Igangsettingstillatelse
- 139 Rammetillatelse
- 149 Nabolagsprofil

153

Om Sem & Johnsen



Simon Skjeldal Andresen

EIENDOMSMEGLER MNEF/ PARTNER

Kontakt detaljer:
Telefon: 995 44 480
E-post: ssa@sem-johnsen.no



Iga Okon

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

Kontakt detaljer:
Telefon: 919 94 884
E-post: io@sem-johnsen.no

SEM & JOHNSEN

SEM & JOHNSEN



Kort om eiendommen

Nye, lekre loftsleiligheter med sentral beliggenhet - Balkong med gode solforhold - Høy standard



Nøkkelinfo

Pris fra - til

Kr 5 750 000 - 7 290 000

Omkostninger fra - til

Kr 1 190,-

Totalpris fra - til

Kr 5 751 190 - 7 291 190

BRA - i fra - til:

43 - 55 m²

BRA Total fra - til:

43 - 55 m²

Matrikkel

gnr. 209, bnr. 23

Boligtype

Leilighet

Eierform

Andel

Antall rom fra - til

2 - 3

Etasje fra - til

5



Høydepunkter

I Cort Adelers gate 35 utvikles nå fire unike loftsleiligheter med høy standard og svært gode solforhold.

Prosjektet består av to 2-roms på 42 kvm og to 3-roms på 53 kvm, alle med arkitekttegnede planløsninger som kombinerer moderne design med maksimal arealutnyttelse. Her får du gjennomtenkte løsninger, god takhøyde og store takvinduer som gir en luftig og lys atmosfære.

Leilighetene er skreddersydd for deg som ønsker noe utenom det vanlige, med smarte detaljer, stilrene materialvalg og en romfølelse som virkelig må oppleves. Beliggenheten i Vika gir deg det beste av Oslo rett utenfor døren, fra byliv og shopping til sjø og parker. Kort gangavstand til Aker brygge og Tjuvholmen.

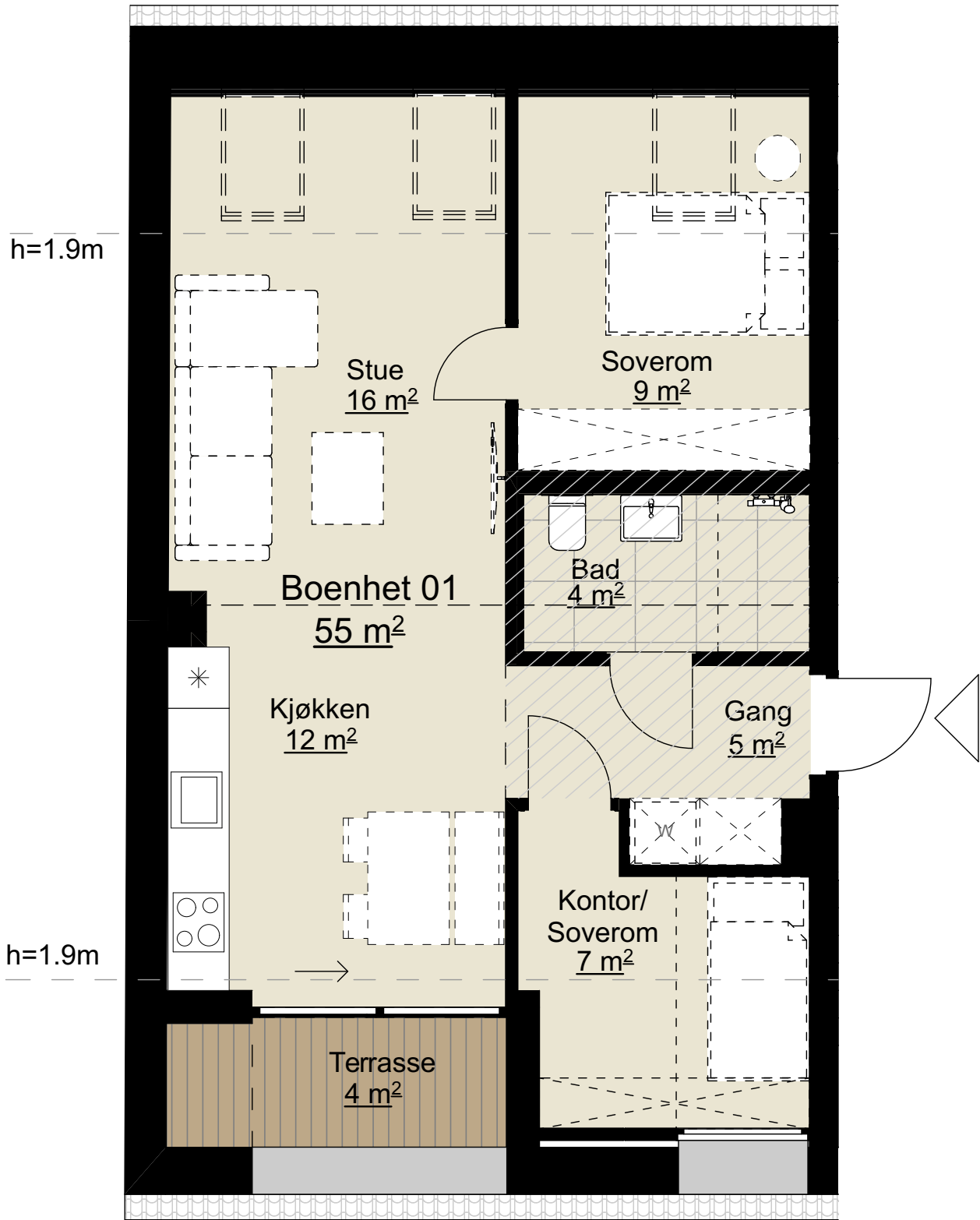


Leilighetene

—

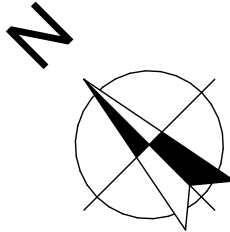
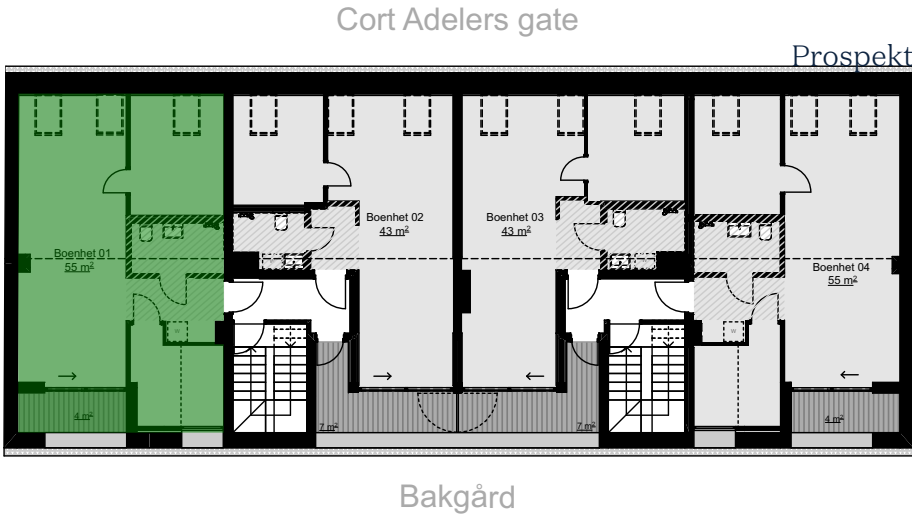
Boenhet 01

2025

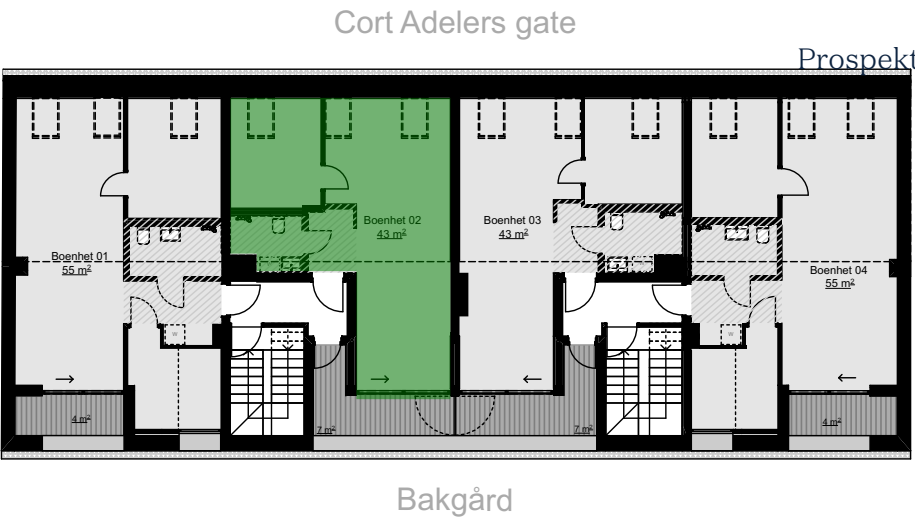
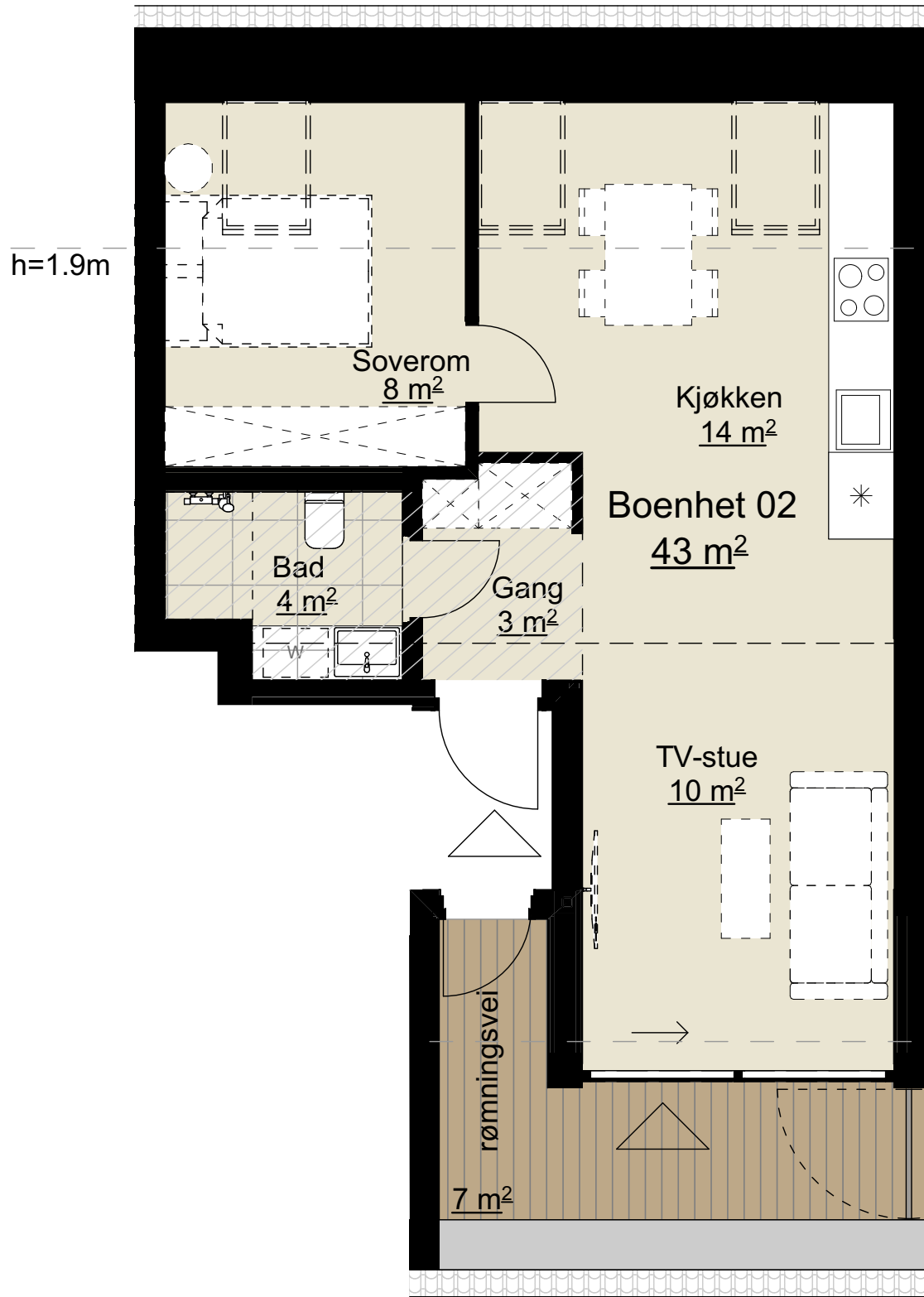


Cort Adellers, 35

Etasje	Leilighetstype	Rom	BRA Boenhet	Terrasse
05	3-roms	2 soverom	55 m ²	4 m ²



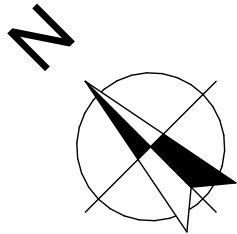
Boenhet 02



2025

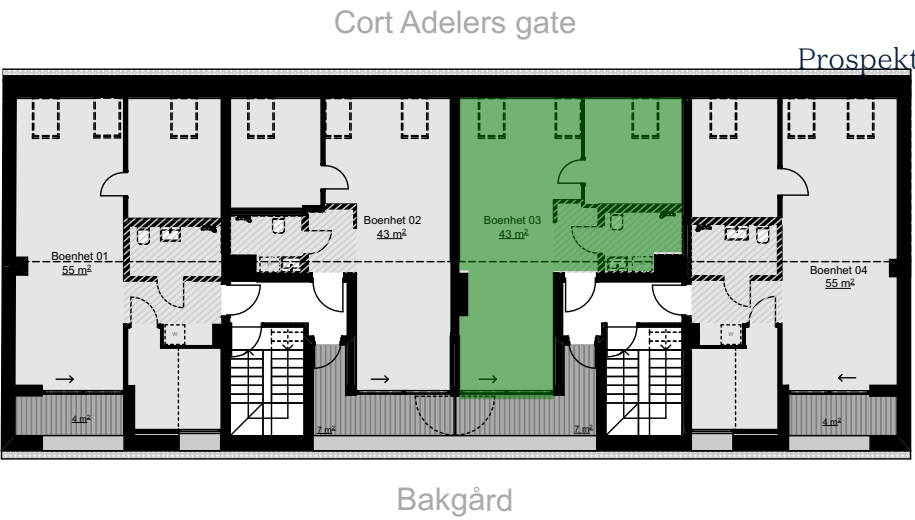
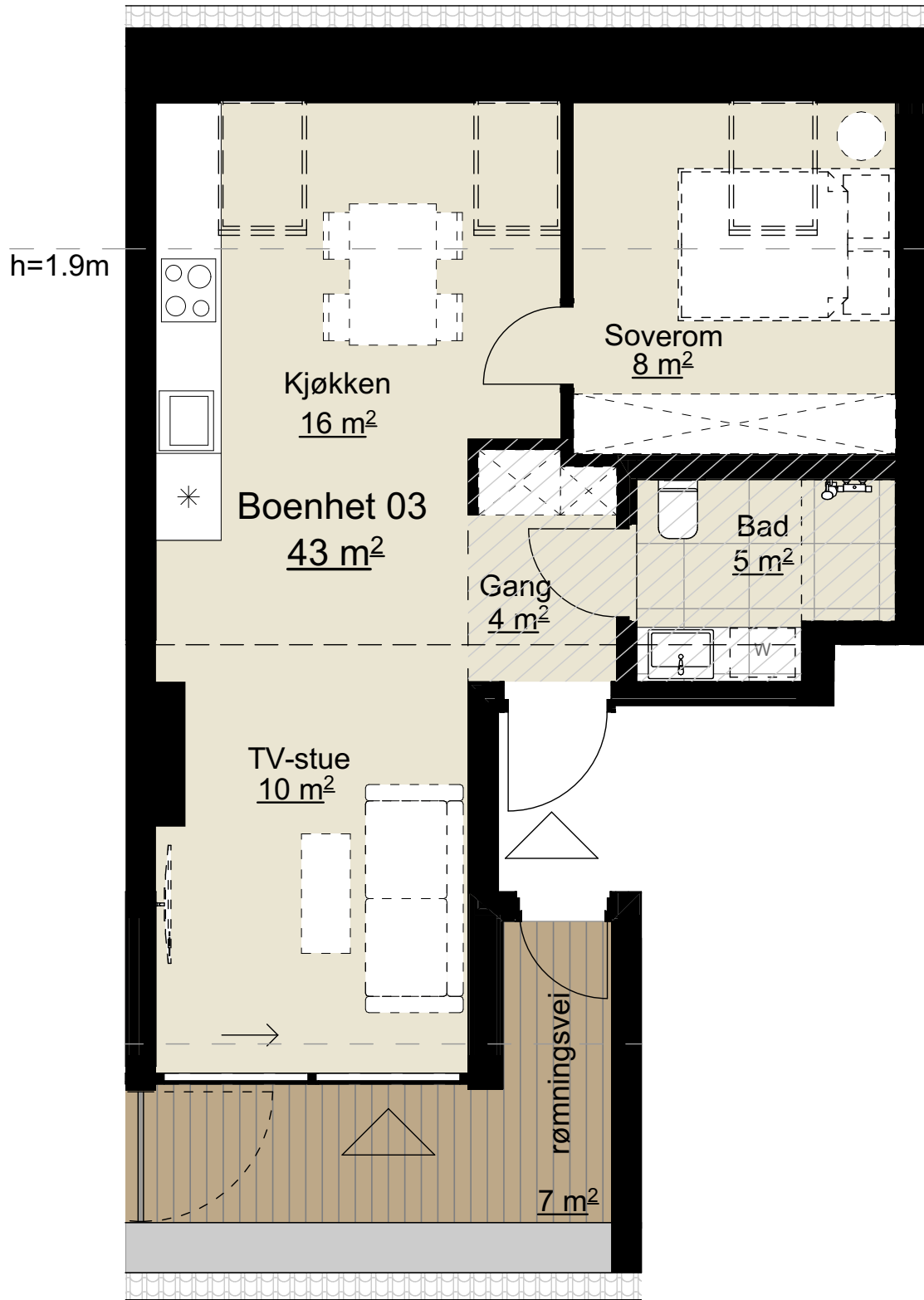
Cort Adellers, 35

Etasje	Leilighetstype	Rom	BRA Boenhet
05	2-roms	1 soverom	43 m ²



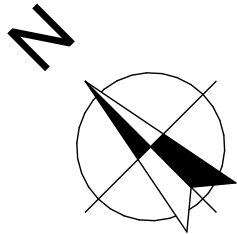
Boenhet 03

2025

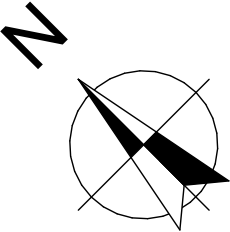
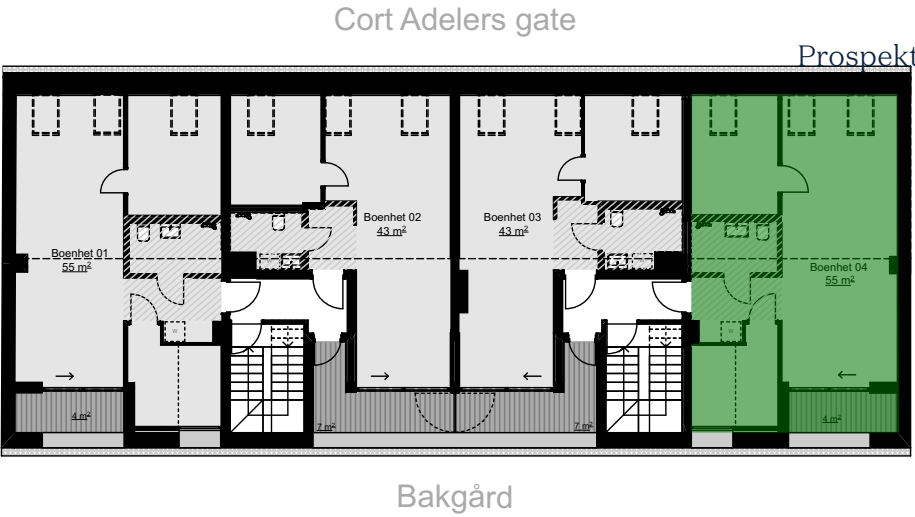
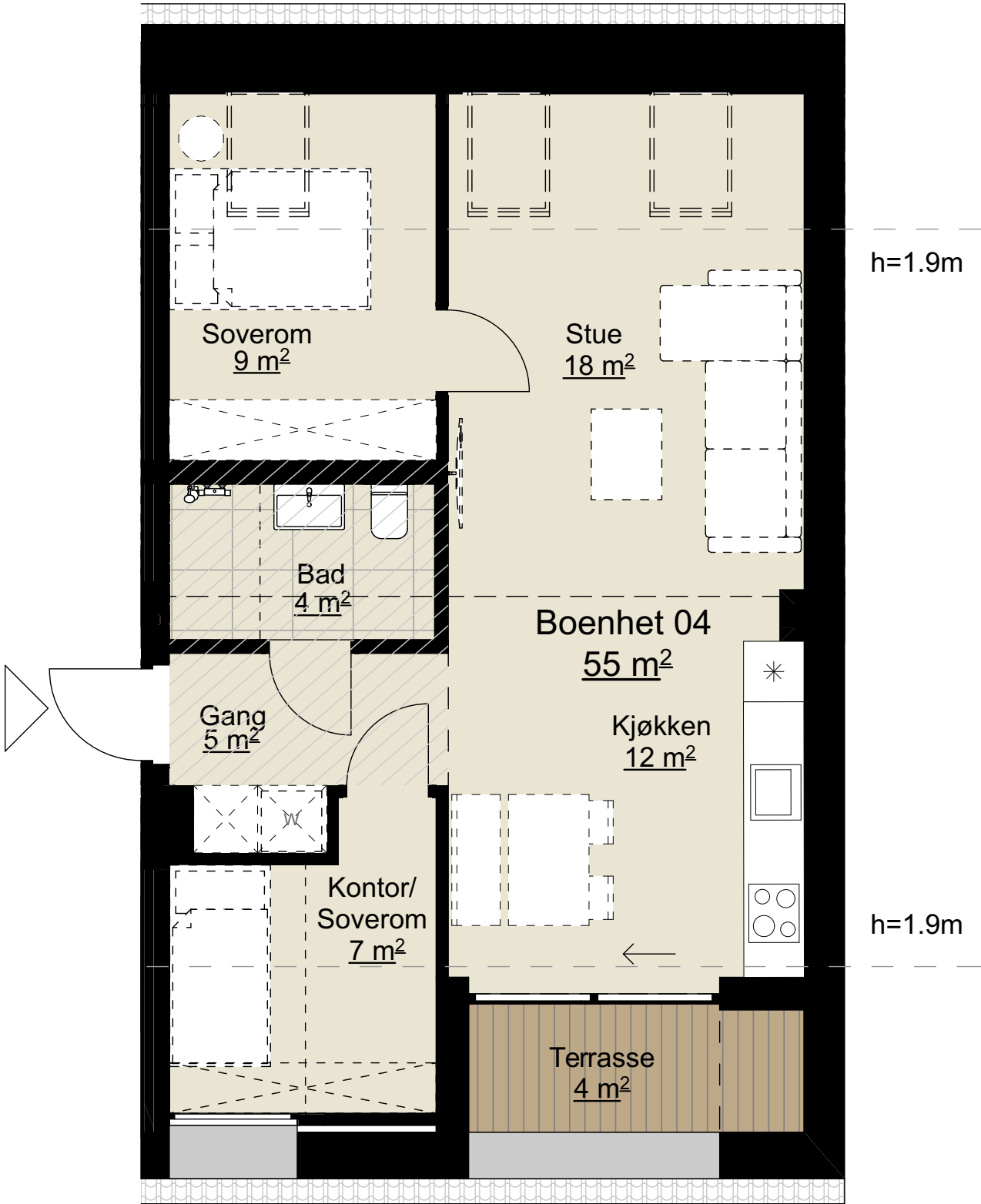


Cort Adellers, 35

Etasje 05	Leilighetstype 2-roms	Rom 1 soverom	BRA Boenhet 43 m ²
--------------	--------------------------	------------------	----------------------------------



Boenhet 04



Cort Adellers, 35

Etasje	Leilighetstype	Rom	BRA Boenhet	Terrasse
05	3-roms	2 soverom	55 m ²	4 m ²



Øvrig info

Her finner du øvrig informasjon om boligen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig info om boligen.

Informasjon om prosjektet

Prosjektet Cort Adellers gate 35 består av 4 leiligheter, to 2-roms leiligheter på 43 kvm. og to 3-roms leiligheter på 55kvm. Leilighetene blir nyoppførte på råloft, som tidligere kun har vært brukt som bodarealer. Prosjektet omfatter fullstendig ombygging og nybygg av tak og gulvkonstruksjon, slik at loftet blir en komplett boenhet med moderne standard og i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17).

Prosjektet er tegnet og utviklet av Predio AS og bygges av Snekkerkompaniet AS. Prosjektet oppføres i henhold til TEK17, se nærmere spesifikasjoner i leveransebeskrivelsen. Eiendommen er detaljregulert og det er gitt igangsettingstillatelse fra kommunen 23.07.2025.

Pris fra - til

Kr 5.750.000 - 7.290.000

Omkostninger

Kr 1 190,-

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen innbetales følgende:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsoverføring kr 545,-
- Tinglysingsgebyr per pantedokument kr 545,-
- Innbetaling av andelskapital kr 100,-

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og eierskiftegebyret til forretningsfører.

Øvrige beløp kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales.

Prisinformasjon

Det er en egen prisliste med opplysninger som utgjør en del av denne salgsoppgave. I prislisten er kjøpesum og omkostninger sammenstilt enhet for enhet. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsling.

Beliggenhet og Adkomst

Meget sentral beliggenhet i Vika, like ved Aker Brygge og Tjuvholmen. I umiddelbar nærhet er bl.a. Vikaterrassen og nye Via Village med flere servicetilbud som Gutta på Haugen, Meny dagligvare, apotek, Mester grønn blomsterbutikk, moderne "food court" med mange restauranter, Mamma pizza, Gastroteket, Pels frisør m.m. Det er hele fem matbutikker innenfor 200 meters omkrets, inkludert en søndagsåpen Joker butikk.

Ruseløkka trikkestopp ligger rett ved leiligheten. Det er i tillegg få minutters gange til til trikk- og bussholdeplass på Solli plass, samt bussholdeplass i Munkedamsveien. Kort vei også til Nationaltheatret stasjon.

Gangavstand til det aller meste Oslo har å tilby som Slottsparken, Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johan og Bygdøy Allé med sitt store utvalg av forretninger, kaféer og restauranter samt øvrige servicetilbud.

Sokner til Ruseløkka skole som ligger rett ved. Nærmeste barnehagen er Ankerhagen barnehage (1-5 år). Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et barn har to adresser er det den folkeregistrerte adressen som gjelder. Se <https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/> for nærmere informasjon.

Areal fra - til

BRA - i: 43 - 55 m²

Garasje/Parkering

Det vil ikke være mulig å kjøpe garasje-/parkeringsplasser til leilighetene.

Borettslaget har 10 parkeringsplasser i bakgården som kan søkes om og fordeles etter ansiennitet. Per november 2025 er alle parkeringsplassene utleid, men det er ingen på venteliste. Leieprisen er kr 300 per måned.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på

anviste parkeringsplasser. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Boder

Hver leilighet vil få en kjellerbod.

Fremdriftplan og ferdigstillelse

Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Selger skal fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder når forbeholdene løftes. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere varslede overtagelsesperioden.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom byggestart ikke er vedtatt innen 2. kvartal 2026. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig fra kjøper til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Det gjøres derfor oppmerksom på at det etter overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, utomhusarealer og tekniske installasjoner. Kjøper må akseptere at det vil være sjenanse fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille hele prosjektet. Selger må følgelig forholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Forsikringsselskap

Selger holder eiendommen forsikret i byggetiden. Fra overtakelsestidspunktet vil eiendommen forsikres gjennom Borettslagets fellesforsikring. Kjøper må ved overtagelse tegne egen innboforsikring.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

687 m²

Leveranse

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres komplett og inkluderer:

- Kombiskap (kjøl/frys) i boenhet 01 og 04. Kjøleskap i boenhet 02 og 03
- Oppvaskmaskin
- Induksjonsplatetopp
- Stekeovn
- Ventilator
- Waterguard vannstoppsystem

Bad

Badene leveres med:

- Fliser på gulv og vegg
- Baderomsinnredning med servant og underskap
- Dusjopplegg
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin. (For boenhet 02 og 03 må det benyttes vaskemaskin

med maks dybde 40 cm på grunn av plassforhold ved servantskapet (standard dybde er 60 cm.)

Baderom er bygget etter krav til våtrom i TEK17 og leveres med sluk, membran og fall mot sluk.

Andre oppholdsrom

Boenhet 02 og 03 har to alternative planløsninger. Alt. 1 har soverom mot Cort Adelers gate. Alt. 2 har soverom mot bakgård.

For utfyllende leveranse, se vedlagte leveransebeskrivelse-

Konstruksjon

Gulv

Alle tørre rom leveres med l-stavs eikeparkett i dimensjon 14x200x2200 mm. På bad leveres keramiske fliser i format 60x60 cm, og alle bad har elektriske varmekabler med termostat. I dusjsoner kan annet fliseformat benyttes grunnet tekniske krav til fall mot sluk. På terrasse benyttes impregnerte terrassebord.

Vegger og himling

Innvendige vegger er utført i malt gips, sparklet og malt i farge Klassisk Hvit (NCS S 0500-N). Himlinger leveres i malt gips i samme farge, med enkelte nedforinger som følge av tekniske føringer.

Vegger på bad flislegges med fliser 60x60 cm i tilsvarende utførelse som gulvfliser.

Dører og vinduer:

Innvendige dører leveres som slette, hvitmalte dører. Dørtype varierer mellom modeller fra Swedoor og Nordør. Inngangsdør til hver leilighet leveres som brann- og lydklassifisert dør (B30/35 dB). Utgang til terrasse skjer via skyvedør i glass. Takvinduer mot gate leveres fra Velux i dimensjon 780x1400mm.

Oppbygging og teknisk standard:

Leilighetene er nyoppførte på råloftet, som tidligere kun har vært brukt til bodarealer. Prosjektet omfatter fullstendig ombygging og nybygg av tak og gulvkonstruksjon, slik at loftet blir en komplett boenhet med moderne standard og i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17). Dimensjoner og teknisk utførelse kan variere noe som følge av detaljprosjektering, men skal alltid tilfredsstillende alle

gjeldende tekniske krav og forskrifter.

Himlingshøyde:

Boligene er loftsleiligheter med skråtak og varierende himlingshøyde. Maksimal takhøyde er ca. 3,8 m under møne, mens laveste høyde følger kneveggene. Rom for varig opphold med horisontal himling har 2,4 m takhøyde. Det må likevel påregnes lokale nedforinger og innkassinger i enkelte rom grunnet tekniske føringer og ventilasjonskanaler.

For utfyllende leveranse, se vedlagte leveransebeskrivelse.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger.

Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Energikarakter er pt. beregnet til B.

Borettslaget

Boligene vil inngå i allerede opprettet borettslag i gården, Borettslaget Cort Adelers gate 35 som består i dag av 16 andeler. Antall andeler vil bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor sin del av Eiendommen.

Borettslaget har allerede opprettede vedtekter og husordensregler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler. Som andelseier og i tråd med vedtektene vil Kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser.

Utomhusarealene på Eiendommen, disponeres i fellesskap av andelseierne i Borettslaget. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene er en del av Borettslagets felleskostnader.

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. For øvriggjelder Lov om borettslag for Borettslaget og driften av dette.

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og etter samråd med styret,

ref.vedlagtehusordensregler.

Regnskap og budsjett

Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 20 260,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 40 417,- i underskudd

Fellesgjeld

Det er fellesgjeld i borettslaget, men aktuelle enheter som selges skal ikke ha andel fellesgjeld.

Borettslaget har lån i Obos-Banken AS - 98207573256

Restgjeld pr 21.11.2025 er kr 208 425,-

Rente 5,55 % pr. 18.11.2025.

Rentetype: Flytende.

Terminer pr. år. 12

Siste avdrag er i 2028.

Stipulerte felleskostnader

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere, jf. borettslagsloven § 4-11.

Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes. Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende, er tjue dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier med opplysning om pris og andre vilkår.

Det gjøres oppmerksom på at kun fysiske personer kan stå som eier av leiligheten. Det er krav om at ny andelseier må godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører som er engasjert av borettslaget er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Felleskostnader, kommunale avgifter mm.:

Månedlige felleskostnader pr. andel (leilighet) er stipulert og fremkommer i den til enhver tid gjeldende prisliste. Felleskostnadene er stipulert til 60 kr per kvm.

Forretningsfører har utarbeidet budsjett for 2025 basert på erfaringsmessige kostnader i laget. Det tas forbehold om endring av felleskostnadene.

Felleskostnadene i borettslaget vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget ønsker utført i felles regi. Felleskostnadene i borettslaget dekker i dag felles forsikring, kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, felles grunnpakke for TV/Internett, vaktmester, renhold, strøm til fellesarealer, samt drift og vedlikehold av felles bygningsmasse og fellesarealer. Det gjøres oppmerksom på at det kan skje endringer på tjenester i Borettslaget som kan medføre endringer i felleskostnadene.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av borettslagets felleskostnader i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter fra overtakelse.

Den enkelte kjøper/andelseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men andelseiere i Borettslaget vil senere være ansvarlig for øvrige andelseieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til Borettslaget, dersom Borettslaget ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet

Det vises for øvrig til borettslagslovens § 5-20 hvor Borettslaget har lovbestemt panterett på inntil 2 G i den enkelte andel fremfor alle andre heftelser. Vedvarende mislighold av betaling av felleskostnader til Borettslaget kan medføre tvangssalg av andel.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil bli betjent gjennom felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter kan være påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til borettslaget. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Formueverdi

Formuesverdi er per tid ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter

ferdigstillelse i forbindelse med første skatteoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal opp til 10 millioner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Les mer på www.skatteetaten.no.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser på overdragelsestidspunktet. Grunnboksutskrift for Eiendommen per dato for denne salgsoppgaven følger som vedlegg. Selger garanterer at andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for panteheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett til sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers fellesforpliktelser, jf. brl. § 5-20.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer adkomstretter, drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m., samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med organisering av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter. I det tilfellet at erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av erklæringer.

Eiendommen overdras fri for panteheftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og pengeheftelser som følger av salgsoppgaven med vedlegg og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeid er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.)

Adgang til utleie

Utleie av boligene reguleres av borettslagslovens § 5-3 til 5-10.

Etter å ha bebodd boligen i ett av de to siste årene har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie / overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav til botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge andelseier har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året. Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene.

Radonmåling

Selger har ikke målt radonnivåer, og det er heller ikke et krav ettersom eiendommen ikke ligger i 1.etg eller på bakkenivå.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi

gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Tomt og reguleringsforhold

Eiet tomt på 687 kvm., tomten er en del av fellesarealet i borettslaget og kan benyttes av andelseierne i borettslaget.

Prosjektet ligger på en tomt regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-1949 vedtatt 26.09.1974. Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien-Ruseløkka/ Hjortnes/ Skillebekk, Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak (Oslo mot 2030 sak.nr. 262). Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette kan føre til endring av noen av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. Informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på Oslo kommune sine hjemmesider. Interessenter bes selv undersøke dette.

Kommuneplan:

I kommuneplanen er eiendommen regulert til formål bebyggelse og anlegg, nåværende. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan ses ved søk på Oslo kommune sine hjemmesider.

Kommuneplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Kommunedelplan:

Eiendommen er også underlagt KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtaksdato: 22.04.2009. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning. Lovverk: PBL 1985. Kommunedelplanens hovedmål er å tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne. Interessenter oppfordres til å lese kommunedelplan KDP-17 som finnes digitalt ved søk på Oslo kommune sine sider.

Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Gul liste:

Byantikvaren i Oslo har kommunalt listeført bygningen. At en eiendom er ført kommunalt listeført på gul liste innebærer at eiendommen har kulturminneverdi. I slike tilfeller skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. For mer informasjon om dette, se Oslo kommune sine hjemmesider.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet jfr. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Kjøpet reguleres av; Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m. (heretter bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht. lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon.

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpstilbud på leilighet oversendes som budskjema via e-post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde boligens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesummen i forskudd for leiligheten i forbindelse med kontraktsinngåelsen, men ikke før selger har stilt garanti etter

bustadoppføringslova § 12. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Frem til garanti etter bustadoppføringslova § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. bustadoppføringslova § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller andelen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest fem virkedager før overtakelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Oppgjøret må komme fra Kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for Kjøper.

Selger har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Garantier etter bustadoppføringslova

Det skal av selger stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova §12. Garantien stilles

omgående etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelser, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti for solgte boliger før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd/delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, må selger stille garanti iht. bustadoppføringslova §47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller selger ved §47-garanti. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Ved salg til selskap/AS forbeholder selger seg retten til å anvende avhendingslova, dvs. ingen garantistillelser etter bustadoppføringslova.

Arealberegninger

Arealer per bolig fremkommer av vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l. På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav

himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealene er rundet ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er oppgitt med en desimal.

Forbehold fra utbygger

Gjennomføring forutsetter:

- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 2 boligene iht. prisliste.
- Åpning av tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Illustrasjoner, salgstegninger og 3D-visualiseringer er kun ment som illustrasjoner. Ved avvik mellom salgsmateriale og leveransebeskrivelse er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Utbygger forbeholder seg retten til å bytte ut angitte produkter og leverandører med tilsvarende varer av likeverdig kvalitet og uttrykk.

Boligene i prosjektet bygges etter gjeldende tekniske forskrifter (TEK17), Norsk Standard og relevante bransjenormer. Det må påregnes mindre avvik i utførelse og materialer som følge av håndverksmessig toleranse og produksjonsmessige forhold.

Alle mål på tegninger og i salgsmateriell er ca.-mål, og mindre avvik kan forekomme. Møblering på plantegninger er kun illustrativ, og det gis ikke garanti for at vist møblering lar seg gjennomføre i praksis. Møblering vist med stiplede

linjer på plantegning er ikke inkludert i leveransen og er kun ment som veiledning.

Det tas forbehold om endringer i planløsning, tekniske føringer og plassering av installasjoner (for eksempel stikkontakter, ventilasjonskanaler og rørføringer), som følge av detaljprosjektering og optimalisering i byggefase. Slike endringer skal ikke redusere den generelle standarden eller funksjonaliteten i boligen.

Boligene overleveres rengjort, men det må påregnes noe byggestøv og spor etter håndverk

Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv, internett og strøm, samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Tilvalg og endringer

Etter budaksept åpnes tilvalgsbutikken for den aktuelle boenheten. Kjøper vil da motta en lenke til tilvalgsportalen, hvor alle tilgjengelige tilvalg kan bestilles. Tilvalgsbutikken er tilgjengelig i 4 uker fra åpningstidspunktet. Det kan kun bestilles tilvalg som fremgår i tilvalgsbutikken for den enkelte boenhet; øvrige tilpasninger er ikke mulig.

Prisene i tilvalgsbutikken er inkludert MVA og er endelig pris til sluttbruker.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i

forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle tilfeller innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrullet påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning. Priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring i Kjøpesummen. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg/krav eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre deler av prosjektet enn Boligen.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av Prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Endringer etter dette punktet påvirker ikke den garantien Selger skal stille i medhold av buofl. § 12, omtalt ovenfor.

Salg av kontraktsposisjoner

Transport, videresalg og endring i eierskap/navnendring:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 100 000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring av hjemmelsforhold internt i en familie før overtakelse påløper et gebyr på kr 20 000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Dersom kjøper skulle ønske å bytte til en annen leilighet i prosjektet og dette aksepteres av selger må kjøper betale et gebyr stort kr 100 000 inkl. mva.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.:

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente

opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Vedlegg til kjøpekontrakt

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave

- Salgsoppgavetekst med tilhørende leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning
- Vedtekter og husordensregler
- Regnskap og budsjett 2024/2025
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Grunnboksutskrift
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Bustadoppføringslova

Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

Det gjøres oppmerksom på at både papirutgaver og digitale utgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift/lagring, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Eiendomsmegler og oppgjørsavdeling

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, org. nr. 998387361
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo



Ansvarlig megler: Simon Skjeldal Andresen
Eiendomsmeglere: Iga Okon

Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS,
org. nr. 999 638 996, Pb 1613 Vika, 0119 Oslo. E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Megler har provisjon på fastpris kr 80 000,- ekskl. mva. pr. solgte bolig. I tillegg
kommer oppgjør på kr. 5 000,- ekskl. mva. pr. enhet. Dersom handel ikke kommer i
stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av
selger.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset
opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. I henhold til lov
av 15. oktober 2018 Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er
megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom
partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at
transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler
stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Salgsoppgavedato
21.11.2025



Prisliste

Cort Adellers gate 35 - Prisliste

Boenhet	BRA-i	TBA	Felleskostnader	Fastpris	Omkostninger	Totalpris
1	55	4	3300	7 290 000,00	7 578,00	7 297 578,00
2	43	-	2580	5 750 000,00	7 578,00	5 757 578,00
3	43	-	2580	5 750 000,00	7 578,00	5 757 578,00
4	55	4	3300	7 290 000,00	7 578,00	7 297 578,00

Det skal i tillegg til kjøpesummen innbetales følgende:

- Tinglysningsgebyr for hjemmelsoverføring kr 545,-
- Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,-
- Eierskiftegebyr til forretningsfører (OBOS) kr 6 570,-
- Innbetaling av andelskapital kr 100,-

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og eierskiftegebyret til forretningsfører.

Øvrige beløp kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales.



Notater

Lined area for notes on page 46.



Leveransebeskrivelse og romskjema





Leveransebeskrivelse

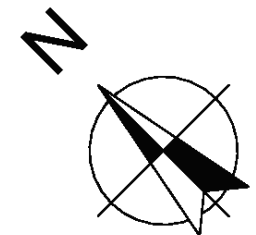
Cort Adellers gate 35



Cort Adellers gate



Planløsning

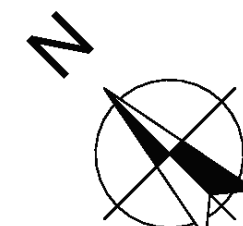


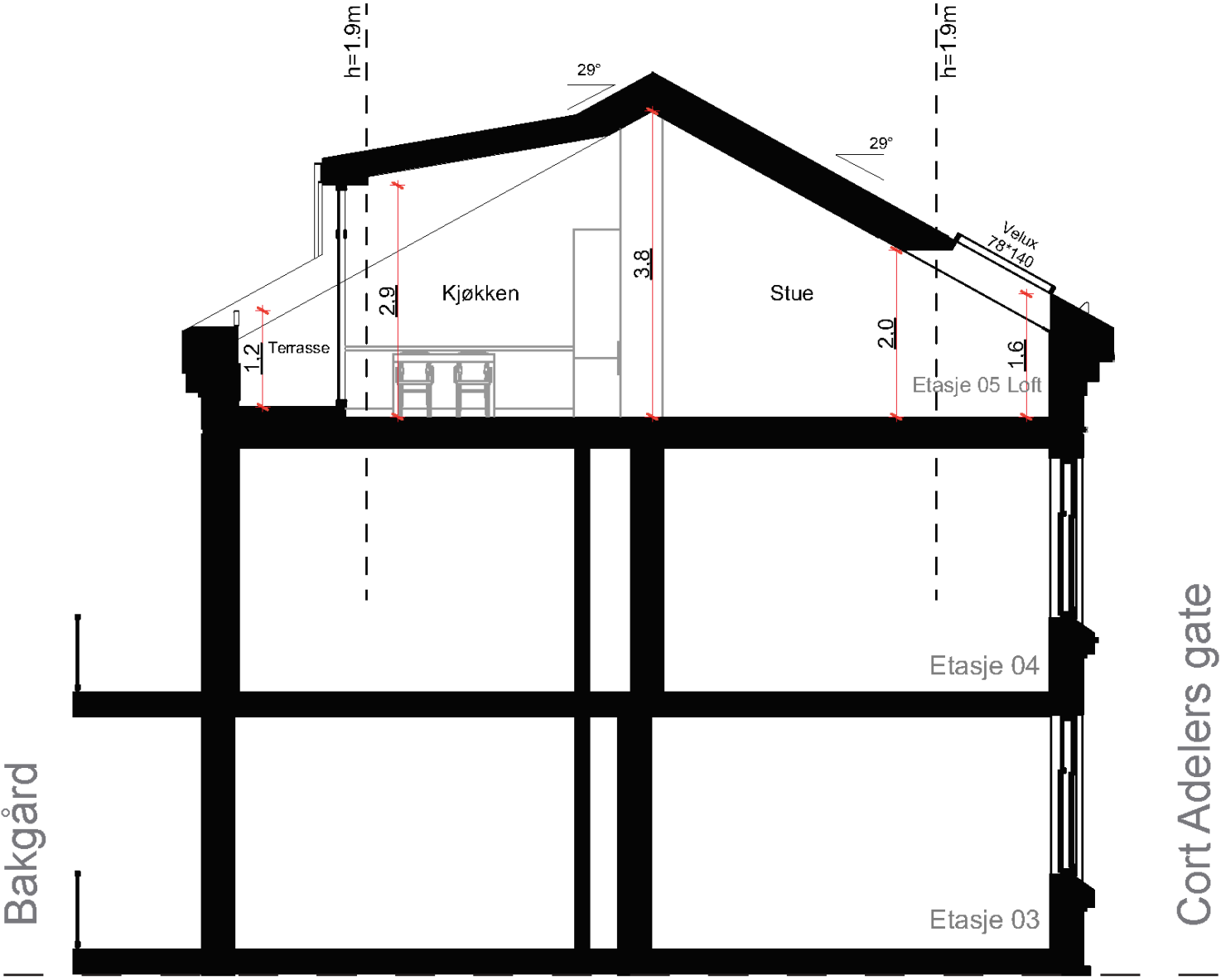


Cort Adellers gate

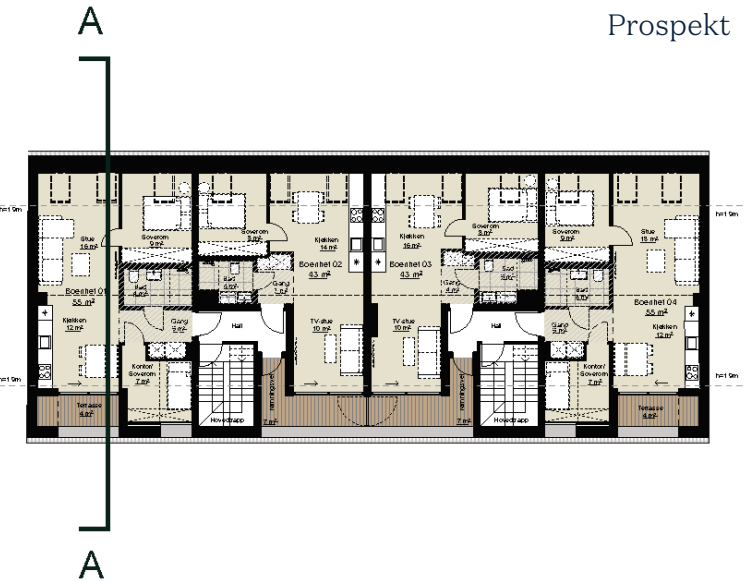


Planløsning, alt. 2





Snitt AA





Leveransebeskrivelse

1. Oversikt og forbehold

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å gi en oversikt over boligene i prosjektet Cort Adellers gate 35, med beskrivelse av materialvalg, tekniske installasjoner og byggets oppbygging. Det tas forbehold om endringer som følge av offentlig myndighetsbehandling, detaljprosjektering, eller forhold som vurderes som hensiktsmessige av utbygger/entreprenør.

Illustrasjoner, salgstegninger og 3D-visualiseringer er kun ment som illustrasjoner. Ved avvik mellom salgsmateriale og leveransebeskrivelse er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Utbygger forbeholder seg retten til å bytte ut angitte produkter og leverandører med tilsvarende varer av likeverdig kvalitet og uttrykk.

Boenhet 02 og 03 har to alternative planløsninger. Alt. 1 har soverom mot Cort Adellers gate. Alt. 2 har soverom mot bakgård.

2. Innvendig standard

Gulv

Alle tørre rom leveres med 1-stavs eikeparkett i dimensjon 14x200x2200 mm. På bad leveres keramiske fliser i format 60x60 cm, og alle bad har elektriske varmekabler med termostat. I dusjsoner kan annet fliseformat benyttes grunnet tekniske krav til fall mot sluk.

På terrasse benyttes impregnerte terrassebord.

Vegger og himling

Innvendige vegger er utført i malt gips, sparklet og malt i farge Klassisk Hvit (NCS S 0500-N). Himlinger leveres i malt gips i samme farge, med enkelte nedforinger som følge av tekniske føringer.

Vegger på bad flislegges med fliser 60x60 cm i tilsvarende utførelse som gulvfliser.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres komplett og inkluderer:

- Kombiskap (kjøl/frys) i boenhet 01 og 04. Kjøleskap i boenhet 02 og 03
- Oppvaskmaskin
- Induksjonsplatetopp
- Stekeovn
- Ventilator
- Waterguard vannstoppsystem

Bad

Badene leveres med:

- Fliser på gulv og vegg
- Baderomsinnredning med servant og underskap
- Dusjopplegg
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin. *(For boenhet 02 og 03 må det benyttes vaskemaskin med maks dybde 40 cm på grunn av plassforhold ved servantskapet (standard dybde er 60 cm.)*

Dører og vinduer

Innvendige dører leveres som slette, hvitmalte dører. Dørtype varierer mellom modeller fra Swedoor og Nordør.

Inngangsdør til hver leilighet leveres som brann- og lydklassifisert dør (B30/35 dB). Utgang til terrasse skjer via skyvedør i glass.

Takvinduer mot gate leveres fra Velux i dimensjon 780x1400mm.

3. Bygg og konstruksjon

Oppbygging og teknisk standard

Leilighetene er nyoppførte på råloftet, som tidligere kun har vært brukt til bodarealer. Prosjektet omfatter fullstendig ombygging og nybygg av tak og gulvkonstruksjon, slik at loftet blir en komplett boenhet med moderne standard og i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17).

Dimensjoner og teknisk utførelse kan variere noe som følge av detaljprosjektering, men skal alltid tilfredsstille alle gjeldende tekniske krav og forskrifter.

Himlingshøyde

Boligene er loftsleiligheter med skråtak og varierende himlingshøyde. Maksimal takhøyde er ca. 3,8 m under møne, mens laveste høyde følger kneveggene. Rom for varig opphold med horisontal himling har 2,4 m takhøyde. Det må likevel påregnes lokale nedforinger og innkassinger i enkelte rom grunnet tekniske føringer og ventilasjonskanaler.

4. Sanitær og ventilasjon

Sanitær

Det leveres komplett sanitæranlegg for hver boenhet. Opplegg til vaskemaskin er plassert på bad. Alle kjøkken leveres med oppvaskmaskin og vannstoppesystem (Waterguard).



Badene er utstyrt med:

- Vegghengt toalett
- Dusj med sluk og blandebatteri
- Servant og servantbatteri
- Vanninntak og -avløp for vaskemaskin

Baderom er bygget etter krav til våtrom i TEK17 og leveres med sluk, membran og fall mot sluk.

Ventilasjon

Alle leiligheter leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Avtrekk skjer fra bad og kjøkken, mens tilluft tilføres soverom og oppholdsrom via ventiler.

Ventilasjonsanlegget er dimensjonert og plassert etter tekniske forhold. Det må påregnes synlige tekniske komponenter i enkelte rom (som innkassinger i himling).

5. Elektro og belysning

Alle boenheter leveres med elektrisk anlegg i henhold til NEK400. Anlegget leveres som skjult installasjon, med åpent anlegg der brann- og lydkrav krever det. Elektriske installasjoner leveres fra ELKO Plus-serien.

Det leveres:

- Stikkontakter og lysbrytere i hvit utførelse
- Takpunkt i alle rom
- Belysning på bad og utelys på terrasse
- Termostatstyring av gulvvarme på bad
- Sikringsskap med jordfeilautomater
- Trådløse røykdetektorer
- Internettuttak

Sikringsskap plasseres i gang eller annet egnet sted i leiligheten, avhengig av teknisk løsning.

6. Utendørs og generelle bestemmelser

Utendørs

Terrassene leveres med impregnerte terrassebord. Det monteres én utvendig stikkontakt og ett utelyspunkt per terrasse.

Renovasjon håndteres på eiendommens fellesareal. Vann og avløp tilknyttes offentlig nett.

Generelt

Garderobeskap leveres ikke.

7. Generelle bestemmelser og toleranser

Boligene i prosjektet bygges etter gjeldende tekniske forskrifter (TEK17), Norsk Standard og relevante bransjenormer. Det må påregnes mindre avvik i utførelse og materialer som følge av håndverksmessig toleranse og produksjonsmessige forhold.

Alle mål på tegninger og i salgsmateriell er ca.-mål, og mindre avvik kan forekomme.

Møblering på plantegninger er kun illustrativ, og det gis ikke garanti for at vist møblering lar seg gjennomføre i praksis. Møblering vist med stiplede linjer på plantegning er ikke inkludert i leveransen og er kun ment som veiledning.

Det tas forbehold om endringer i planløsning, tekniske føringer og plassering av installasjoner (for eksempel stikkontakter, ventilasjonskanaler og rørføringer), som følge av detaljprosjektering og optimalisering i byggefase. Slike endringer skal ikke redusere den generelle standarden eller funksjonaliteten i boligen.

Det leveres ikke gardinstenger, lamper (utover belysning på bad, gang og terrasse), hvitevarer utover det som er beskrevet under kjøkken, eller øvrige løse innredningselementer med mindre annet er avtalt.

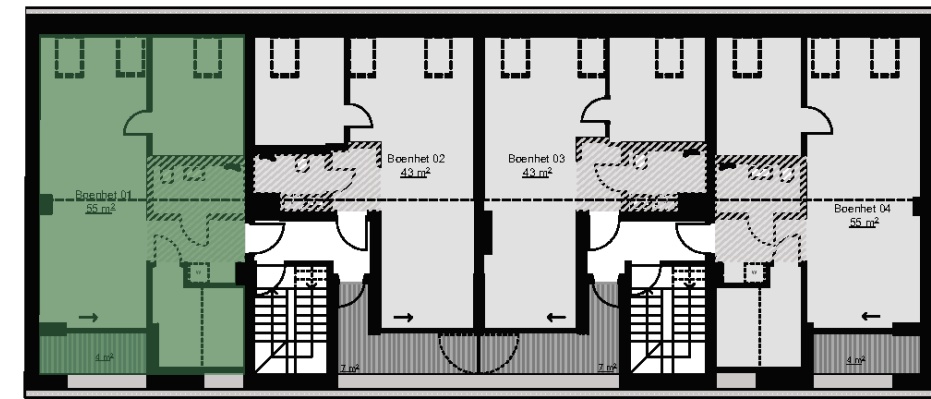
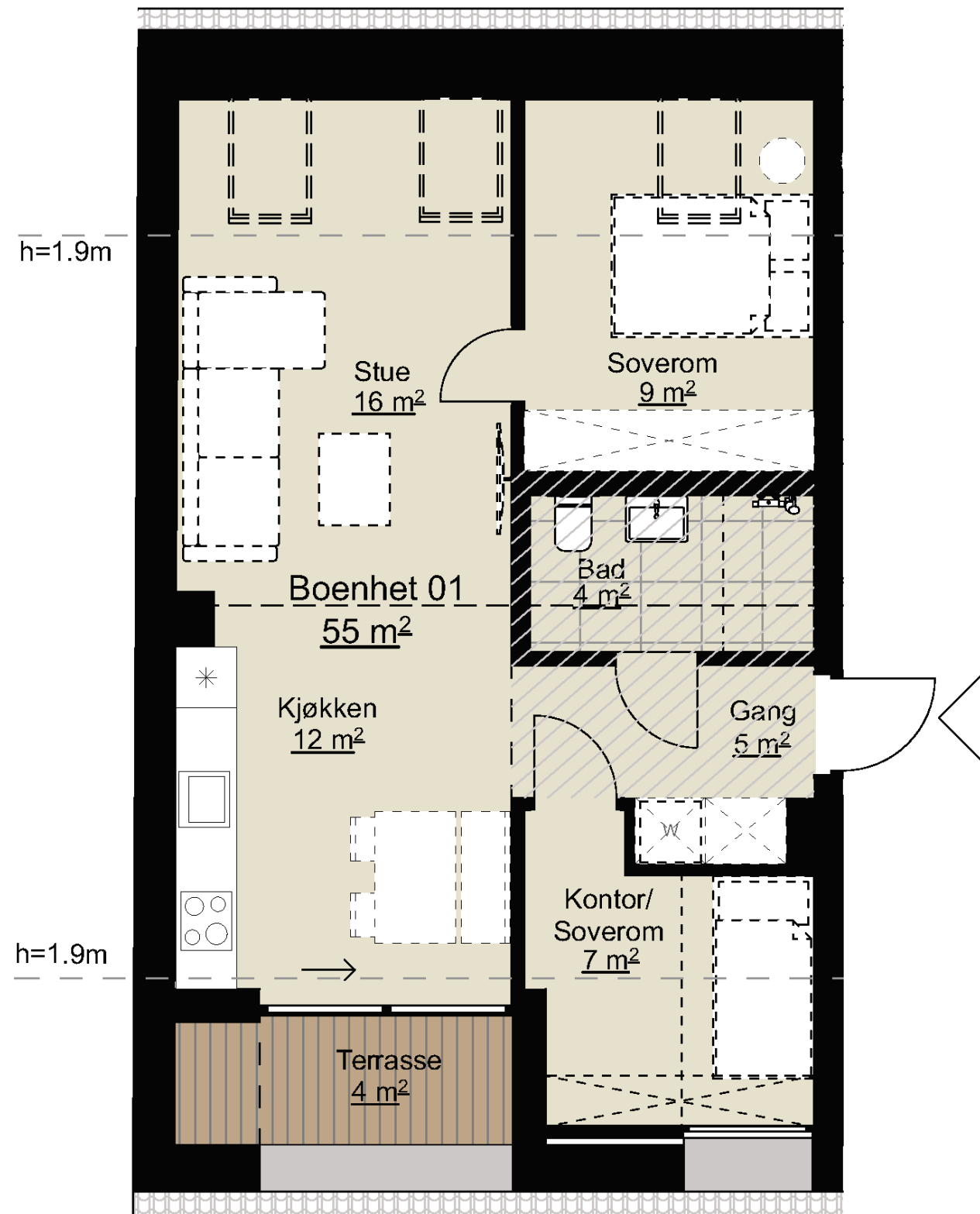
Boligene overleveres rengjort, men det må påregnes noe byggestøv og spor etter håndverk.

8. Tilvalg

Det tilbys mulighet for oppgradering utover standard leveranse. Tilvalgene gir en mer påkostet og individuell utførelse, og kan blant annet omfatte:

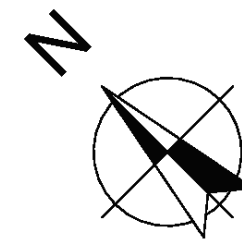
- Benkeplate på kjøkken
- Skuffeinnebygging og innmat til kjøkken
- Gulvoverflater
- Kjøkkenfronter
- Hvitevarer
- Fliser på bad
- Baderomsinnredning
- Ventilasjonsluke

Tilvalg bestilles via prosjektets egne side: <https://cort-adelers-gate-35.predio.kvass.no/>



Bakgård

Boenhet 01



Etasje	Leilighetstype	Rom	BRA Boenhet	Terrasse
05	3-roms	2 soverom	55 m²	4 m²

60

61



Romskjema: Boenhet 01

	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Gang	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Master hvit, 90x210, B30/35dB	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, downlights, digitalt callinganlegg
Kjøkken	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Kjøkkeninnredning: KVIK BORDO. Knotter: Knott T Helix. Benkeplate: Black Core laminat 12 mm. Underlimt stålvaske. Mulige fargekombinasjoner: 1) Front: Arizona Beige, knotter: Rustfritt stål finish, benkeplate: Light Mika 2) Front: Blue, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone 3) Front: Black, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone	N/A	Kjøkkenarmatur: Hansgrohe Talis M54 med uttrekk. Farge: 1) Krom til Arizona Beige fronter 2)3) Matt sort til Black/Blue fronter Oppvaskmaskin: Electrolux KESC7320L	Kjøleskuff: Norcool - G3. Kokeapp: Electrolux EH60KI2S. Ovn: Electrolux svart EOK8P0K0. Ventilator: Røroshetta Hera, børstet stål. Waterguard. Panelovn: Mill Glass Smart WiFi 1000W Gen. 4, hvit. Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus
Stue	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, internett, Mill Glass Smart WiFi panelovn 1000W Gen. 4, hvit (panelovn)

2025

SEM & JOHNSEN

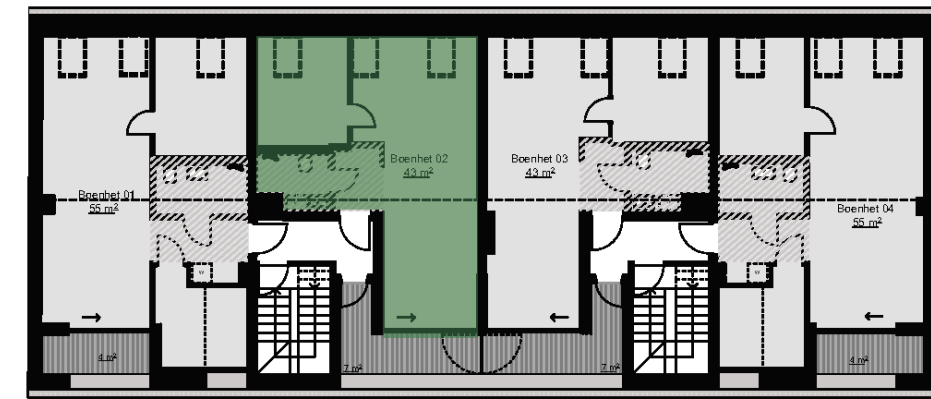
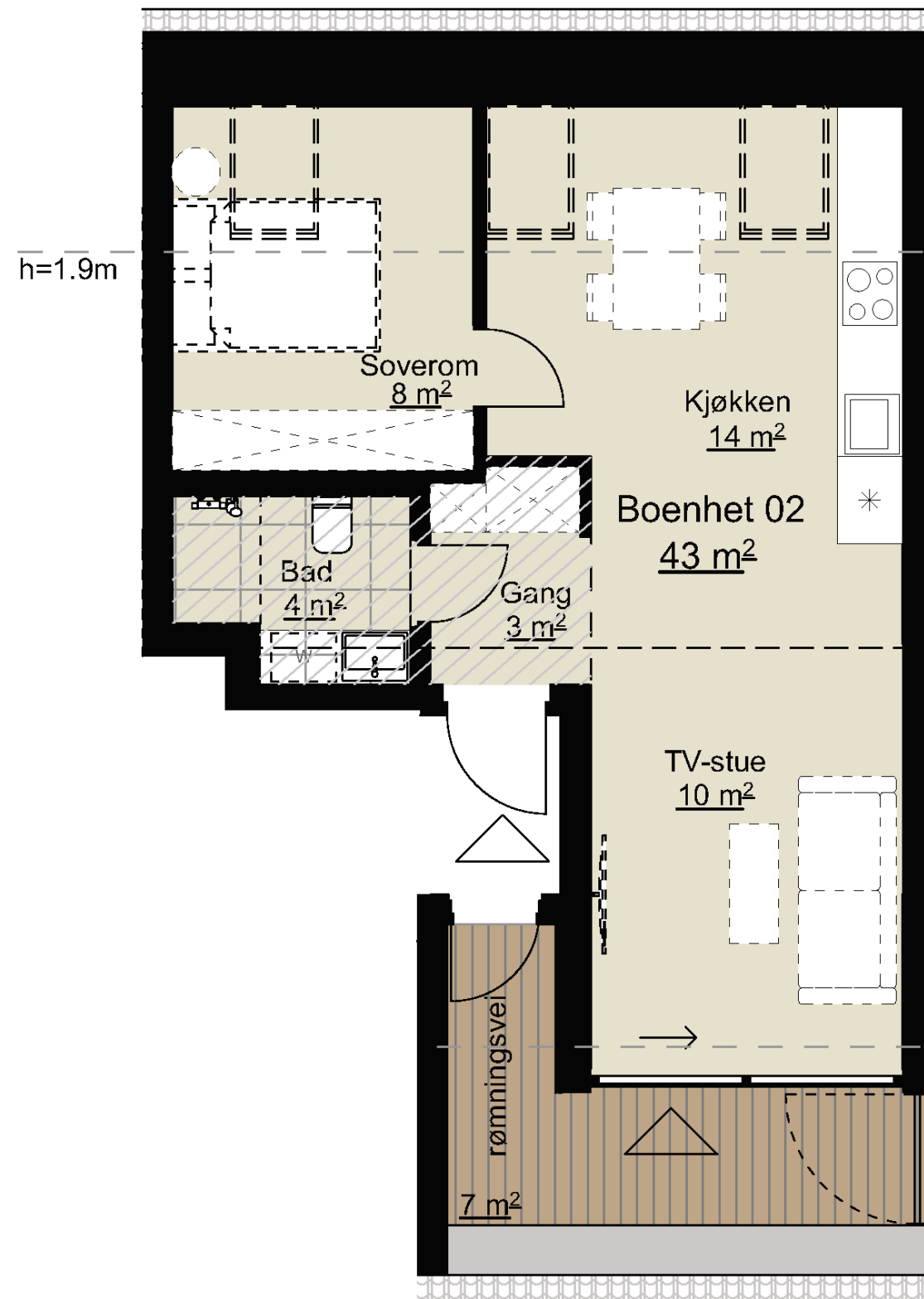


Romskjema: Boenhet 01

	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Nordør - Complete 900x2100 (NCS S0500), Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 600W Gen. 4, hvit (panelovn)
Kontor/ soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit, åpningsbart vindu i takark	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 400W Gen. 4, hvit
Bad	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis m/ varmekabler	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Servantskap: KVIK BORDO i Arizona Beige. Push/pull-åpning. Vask: Kuma LAVA hvit marmor matt	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit	Laufen pro rimless veggskål m/ toalettsete (toalett), Tapwell TVM300 Krom (dusj), Tapwell ARM071 Krom (servantbatteri), opplegg til vaskemaskin	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, termosta til varmekabler, downlights
Terrasse	Impregnerte terrassebord	N/A	N/A	N/A	Skyvedør med hvite karm	N/A	Stikkontakt, utelys

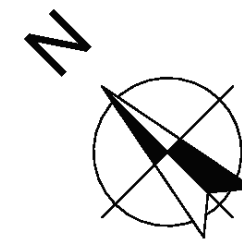
2025

SEM & JOHNSEN



Bakgård

Boenhet 02



Etasje
05

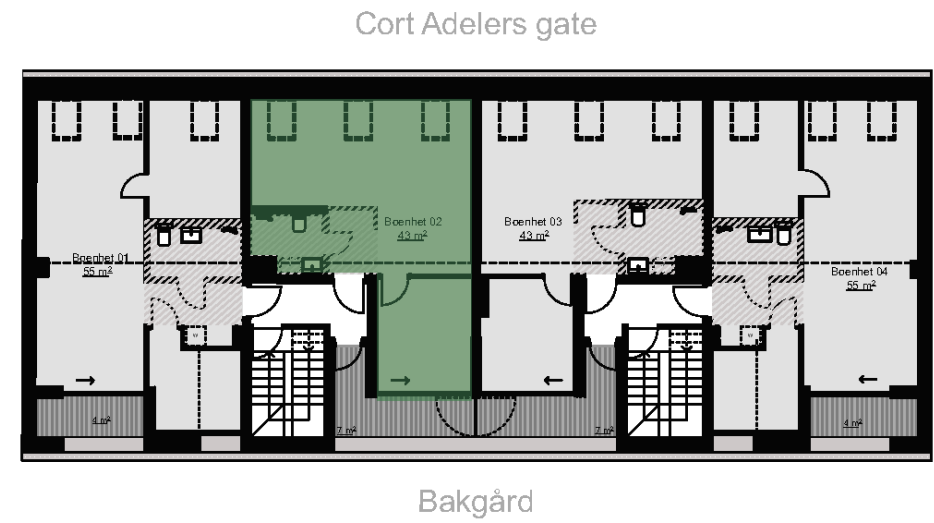
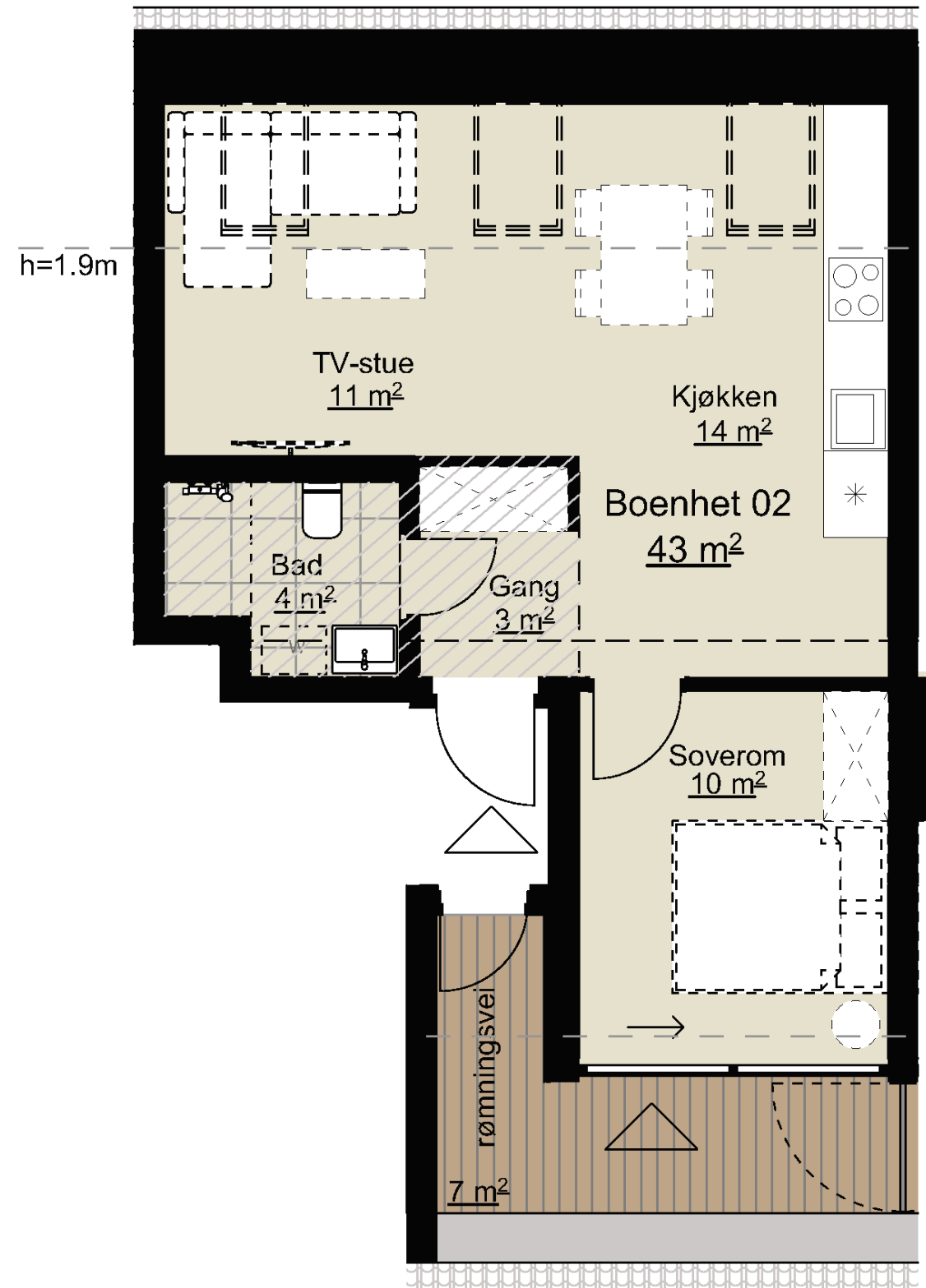
Leilighetstype
2-roms

Rom
1 soverom

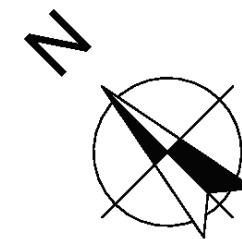
BRA Boenhet
43 m²

66

67



Boenhet 02, alt. 2



Etasje	Leilighetstype	Rom	BRA Boenhet
05	2-roms	1 soverom	43 m ²

68

69



Romskjema: Boenhet 02

	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Gang	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Master hvit, 90x210, B30/35dB	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, downlights, digitalt callinganlegg
Kjøkken	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Kjøkkeninnredning: KVIK BORDO. Knotter: Knott T Helix. Benkeplate: Black Core laminat 12 mm. Underlimt stålvask. Mulige fargekombinasjoner: 1) Front: Arizona Beige, knotter: Rustfritt stål finish, benkeplate: Light Mika 2) Front: Blue, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone 3) Front: Black, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone	N/A	Kjøkkenarmatur: Hansgrohe Talis M54 med uttrekk. Farge: 1) Matt sort til Black/Blue fronter 2)3) Krom til Arizona Beige fronter Oppvaskmaskin: Electrolux KESC7320L	Kjøl/frys: Electrolux KNS5LE18S. Koketopp: Electrolux EH60KI2S. Ovn: Electrolux svart EOK8P0K0. Ventilator: Røroshetta Hera i børstet stål. Waterguard. Panelovn: Mill Glass Smart WiFi 1000W Gen. 4, hvit. Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus
Stue	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, internett, Mill Glass Smart WiFi panelovn 1000W Gen. 4, hvit (panelovn)



Romskjema: Boenhet 02

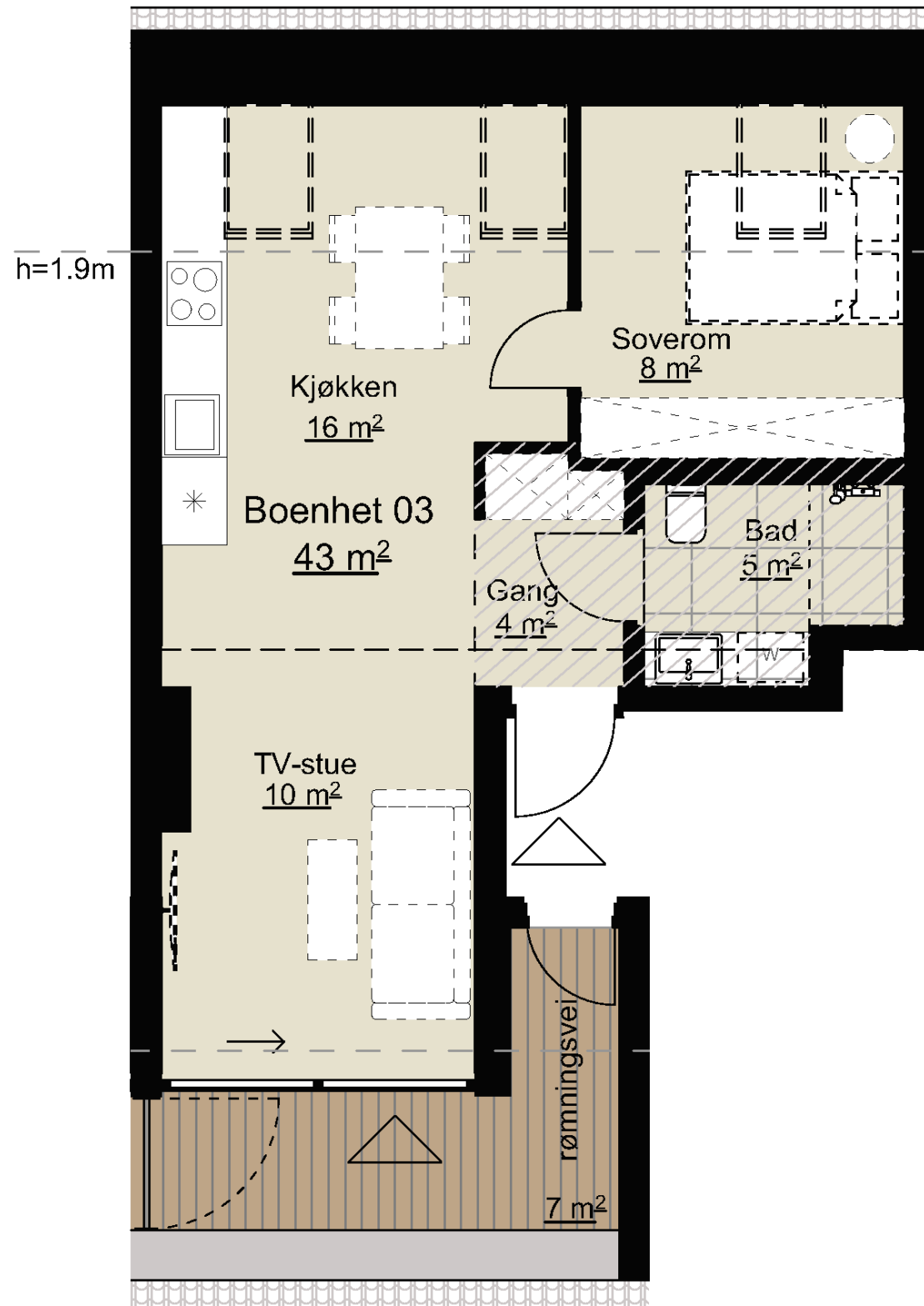
	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/ Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Nordør - Complete 900x2100 (NCS S0500), Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 600W Gen. 4, hvit (panelovn)
Kontor/soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/ Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit, åpningsbart vindu i takark	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 400W Gen. 4, hvit
Bad	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis m/ varmekabler	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Servantskap: KVIK BORDO i Arizona Beige. Push/pull-åpning. Vask: Kuma LAVA hvit marmor matt	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit	Laufen pro rimless veggskål m/ toalettsete (toalett), Tapwell TVM300 Krom (dusj), Tapwell ARM071 Krom (servantbatteri), opplegg til vaskemaskin	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, termosta til varmekabler, downlights
Terrasse	Impregnerte terrassebord	N/A	N/A	N/A	Skyvedør med hvite karmen	N/A	Stikkontakt, utelys

2025

SEM & JOHNSEN



2025



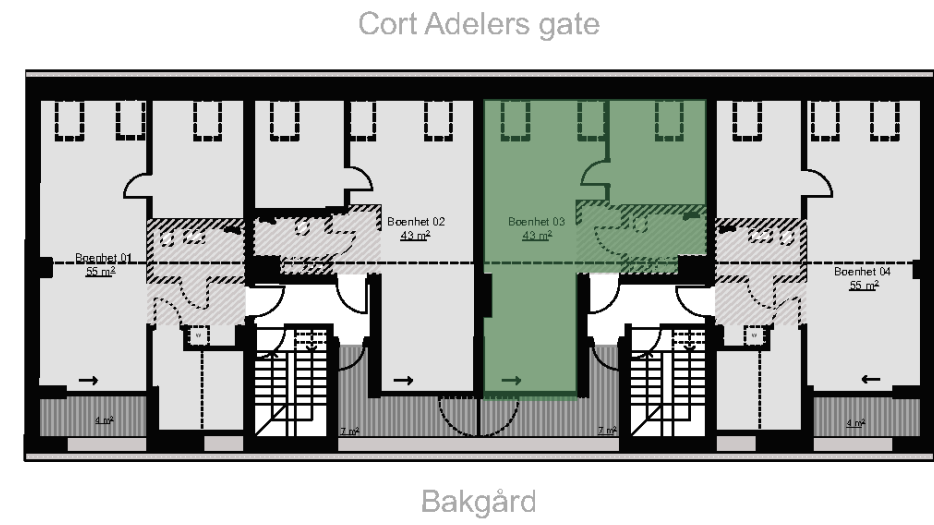
Etasje
05

Leilighetstype
2-roms

Rom
1 soverom

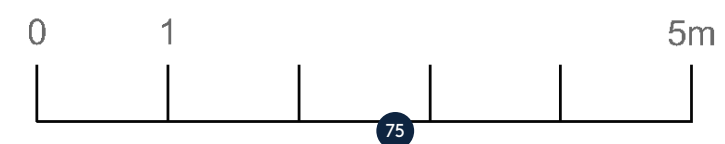
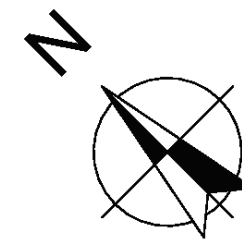
BRA Boenhet
43 m²

74



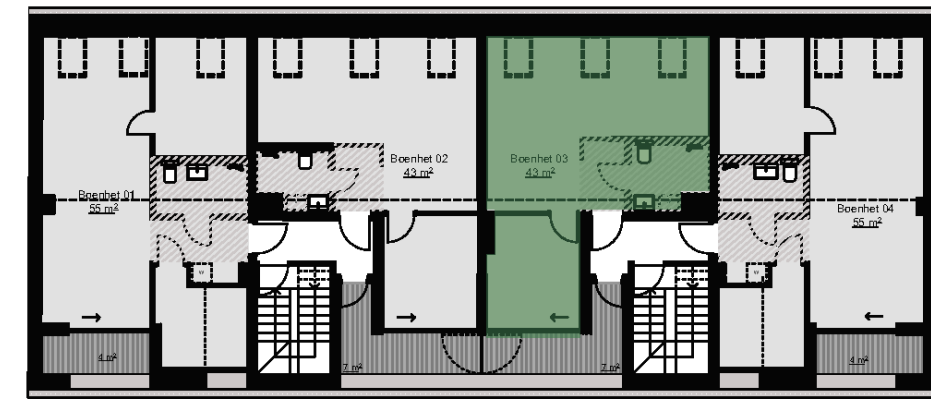
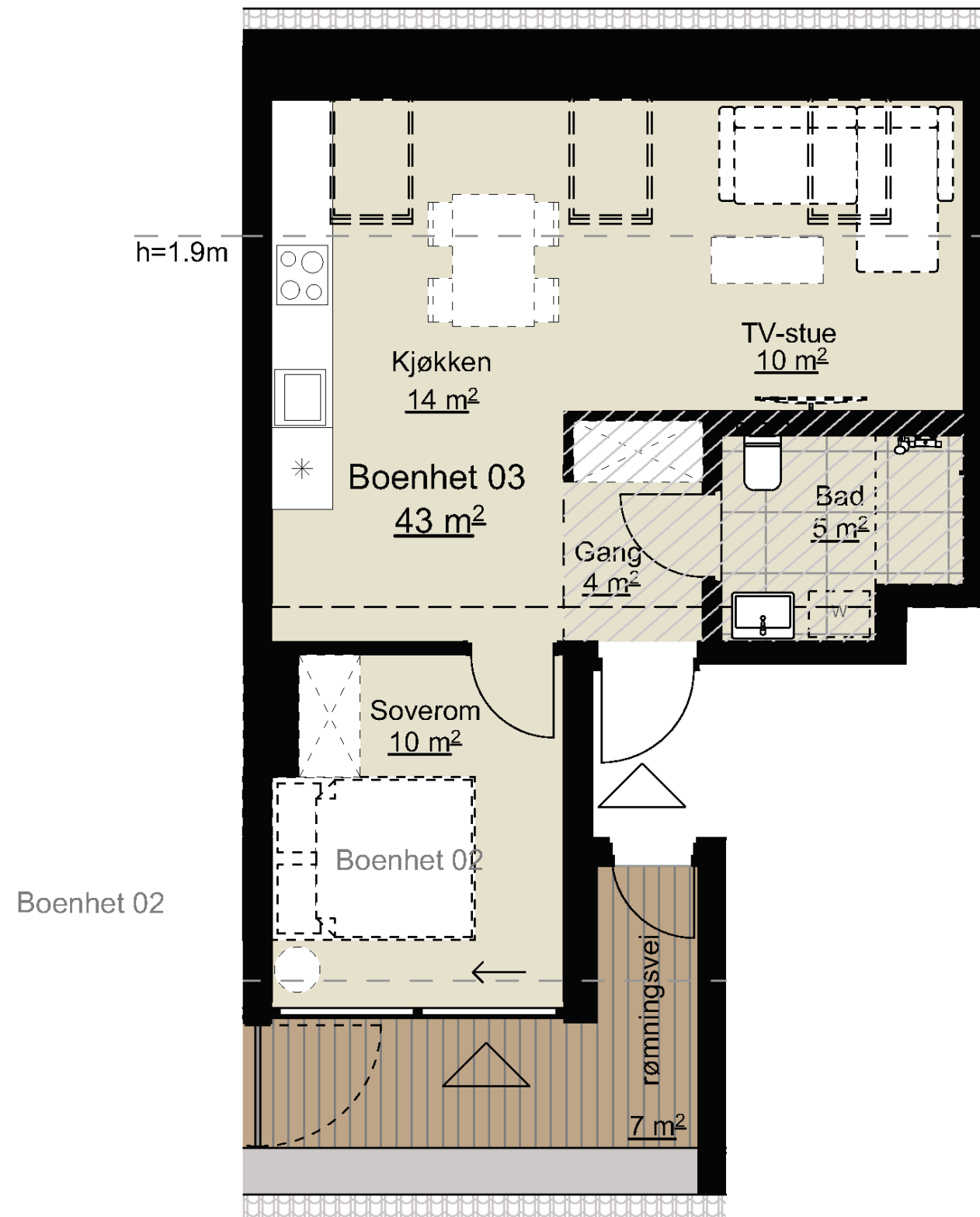
Prospekt

Boenhet 03



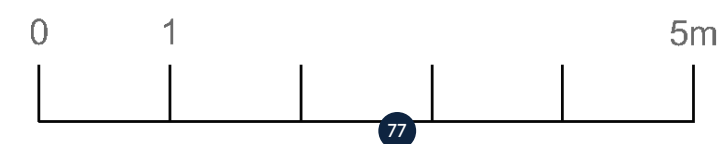
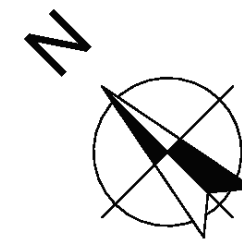
75

SEM & JOHNSEN



Bakgård

Boenhet 03, alt. 2



Etasje
05

Leilighetstype
2-roms

Rom
1 soverom

BRA Boenhet
43 m²

76

77



Romskjema: Boenhet 03

	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Gang	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Master hvit, 90x210, B30/35dB	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, downlights, digitalt callinganlegg
Kjøkken	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Kjøkkeninnredning: KVIK BORDO. Knotter: Knott T Helix. Benkeplate: Black Core laminat 12 mm. Underlimt stålvaske. Mulige fargekombinasjoner: 1) Front: Arizona Beige, knotter: Rustfritt stål finish, benkeplate: Light Mika 2) Front: Blue, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone 3) Front: Black, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone	N/A	Kjøkkenarmatur: Hansgrohe Talis M54 med uttrekk. Farge: 1) Matt sort til Black/Blue fronter 2)3) Krom til Arizona Beige fronter Oppvaskmaskin: Electrolux KESC7320L	Kjøl/frys: Electrolux KNS5LE18S. Koketopp: Electrolux EH60KI2S. Ovn: Electrolux svart EOK8P0K0. Ventilator: Røroshetta Hera i børstet stål. Waterguard. Panelovn: Mill Glass Smart WiFi 1000W Gen. 4, hvit. Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus
Stue	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, internett, Mill Glass Smart WiFi panelovn 1000W Gen. 4, hvit (panelovn)

2025

SEM & JOHNSEN

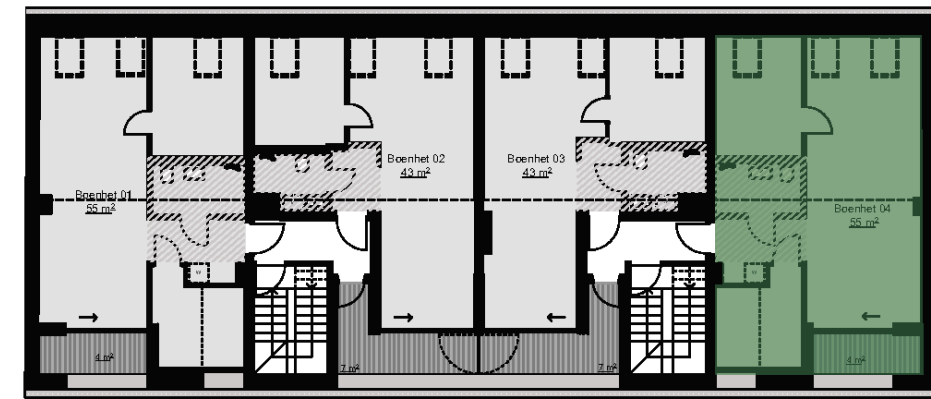
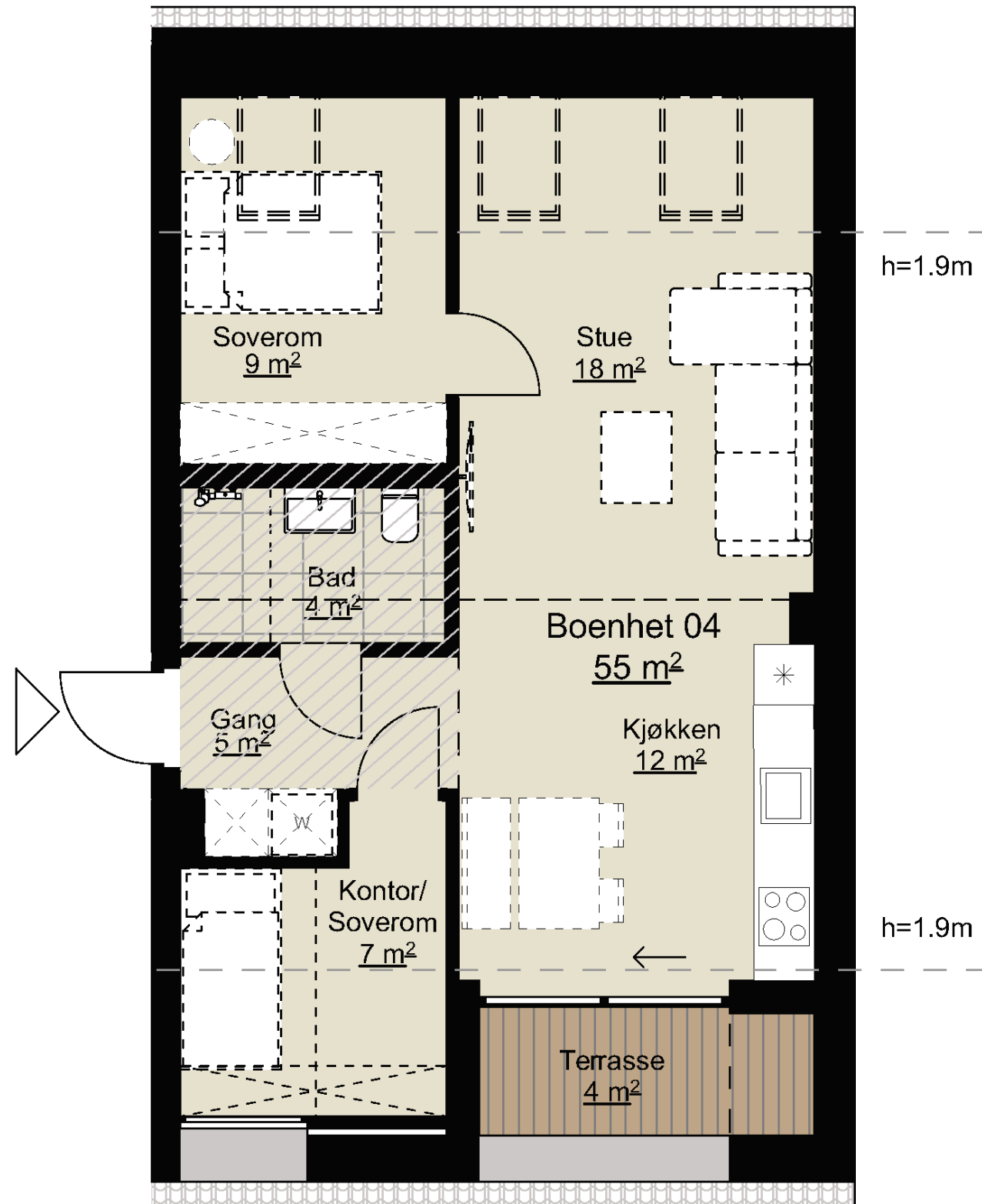


Romskjema: Boenhet 03

	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Nordør - Complete 900x2100 (NCS S0500), Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 600W Gen. 4, hvit (panelovn)
Kontor/ soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit, åpningsbart vindu i takark	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 400W Gen. 4, hvit
Bad	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis m/ varmekabler	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Servantskap: KVIK BORDO i Arizona Beige. Push/pull-åpning. Vask: Kuma LAVA hvit marmor matt	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit	Laufen pro rimless veggskål m/ toalettsete (toalett), Tapwell TVM300 Krom (dusj), Tapwell ARM071 Krom (servantbatteri), opplegg til vaskemaskin	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, termostat til varmekabler, downlights
Terrasse	Impregnerte terrassebord	N/A	N/A	N/A	Skyvedør med hvite karmen	N/A	Stikkontakt, utelys

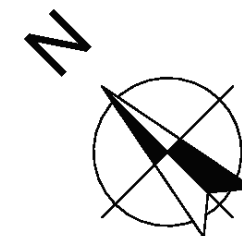
2025

SEM & JOHNSEN



Bakgård

Boenhet 04



Etasje	Leilighetstype	Rom	BRA Boenhet	Terrasse
05	3-roms	2 soverom	55 m²	4 m²

82

83



Romskjema: Boenhet 04

	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Gang	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/ Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Master hvit, 90x210, B30/35dB	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, downlights, digitalt callinganlegg
Kjøkken	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/ Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Kjøkkeninnredning: KVIK BORDO. Knotter: Knott T Helix. Benkeplate: Black Core laminat 12 mm. Underlimt stålvaske. Mulige fargekombinasjoner: 1) Front: Arizona Beige, knotter: Rustfritt stål finish, benkeplate: Light Mika 2) Front: Blue, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone 3) Front: Black, knotter: Matt sort, benkeplate: Black Stone	N/A	Kjøkkenarmatur: Hansgrohe Talis M54 med uttrekk. Farge: 1) Matt sort til Black/ Blue fronter 2)3) Krom til Arizona Beige fronter Oppvaskmaskin: Electrolux KESC7320L	Kjøleskuff: Norcool - G3. Kokeapp: Electrolux EH60KI2S. Ovn: Electrolux svart EOK8P0K0. Ventilator: Røroshetta Hera, børstet stål. Waterguard. Panelovn: Mill Glass Smart WiFi 1000W Gen. 4, hvit. Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus
Stue	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/ Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, internett, Mill Glass Smart WiFi panelovn 1000W Gen. 4, hvit (panelovn)

2025

SEM & JOHNSEN



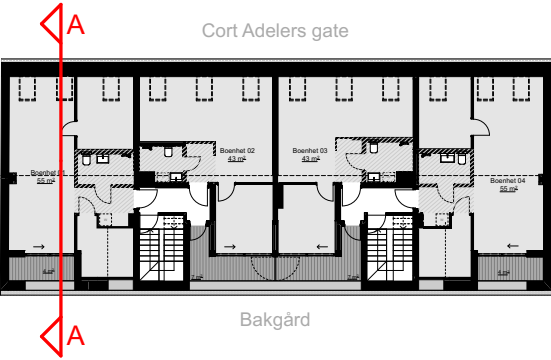
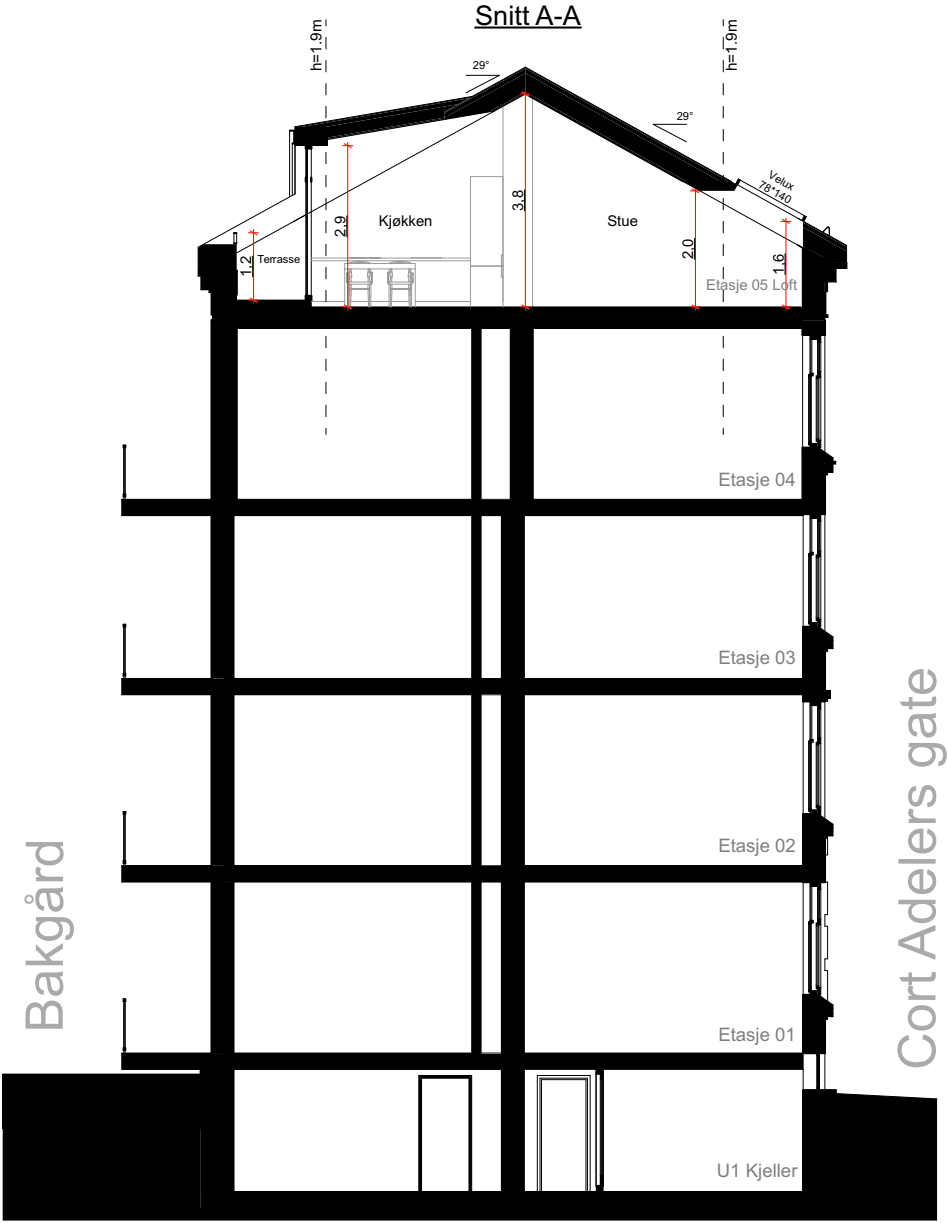
Romskjema: Boenhet 04

	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Dører/vinduer	Sanitær	Tekniske inst.
Soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Nordør - Complete 900x2100 (NCS S0500), Velux takvindu 780x1400	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 600W Gen. 4, hvit (panelovn)
Kontor/ soverom	1-stavs eikeparkett (5g) fra Flotte Gulv. 14x200x2200mm. Sortering: Medium/Select. Farge: Lun eik	Gipsvegg, malt med klassisk hvit (0500-N), Thaugland BARK TH2026 12x58 mm malt fotlist 4,4 m (gulvlister)	Gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	N/A	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit, åpningsbart vindu i takark	N/A	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, Mill Glass Smart WiFi panelovn 400W Gen. 4, hvit
Bad	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis m/ varmekabler	MaPierre, Naturel Ancienne 60x60 Flis	Nedsenket gipshimling, malt med klassisk hvit (0500-N)	Servantskap: KVIK BORDO i Arizona Beige. Push/pull-åpning. Vask: Kuma LAVA hvit marmor matt	Swedoor Stable 900x2100, klassisk hvit	Laufen pro rimless veggskål m/ toalettsete (toalett), Tapwell TVM300 Krom (dusj), Tapwell ARM071 Krom (servantbatteri), opplegg til vaskemaskin	Stikkontakt og lysbryter fra ELKO Plus, termosta til varmekabler, downlights
Terrasse	Impregnerte terrassebord	N/A	N/A	N/A	Skyvedør med hvite karmen	N/A	Stikkontakt, utelys

2025

SEM & JOHNSEN

Snitt





Regnskap og budsjett borettslaget

2025

Borettslaget Cort Adellersg. 35

År: 2025 Periode: November Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	567 780	0	567 780	0	613 728	0
INNTEKTER GARASJER	6 600	0	6 600	0	0	0
ANDRE INNTEKTER	2 060	0	2 060	0	0	0
SUM INNTEKTER	576 440	0	576 440	0	613 728	0
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	0	0	0	-3 525	0
STYREHONORAR	0	0	0	0	-25 000	0
REVISJONSHONORAR	-4 327	0	-4 327	0	-10 826	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-35 500	0	-35 500	0	-34 134	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	0	0	0	-2 041	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 724	0	-50 724	0	-39 090	0
FORSIKRINGER	-151 470	0	-151 470	0	-128 243	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-190 684	0	-190 684	0	-182 534	0
ENERGI / FYRING	-13 573	0	-13 573	0	-15 460	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-98 594	0	-98 594	0	-92 239	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 311	0	-73 311	0	-55 305	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-618 184	0	-618 184	0	-588 396	0
DRIFTSRESULTAT:	-41 744	0	-41 744	0	25 332	0
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	14 262	0	14 262	0	14 949	0
FINANSKOSTNADER	-12 935	0	-12 935	0	-20 021	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	1 327	0	1 327	0	-5 072	0
RESULTAT	-40 417	0	-40 417	0	20 260	0



Borettslaget Cort Adellersg. 35

År: 2025 Periode: November Enhet: Heltall Valuta: undefined

	30.11.2025	30.11.2024	01.01.2025
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	1 230 799	1 230 799	1 230 799
TOMT	61 637	61 637	61 637
SUM ANLEGGSMIDLER	1 292 436	1 292 436	1 292 436
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER	0	0	23 085
KUNDEFORDRINGER	-16 409	-10 889	-23 024
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	32 879	41 981	89 299
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	206 126	262 804	221 475
SPAREKONTO I OBOS-BANKEN	9 232	8 910	9 232
SUM OMLØPSMIDLER	231 827	302 805	320 066
SUM EIENDELER	1 524 263	1 595 241	1 612 502
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
FELLESEID ANDELSKAPITAL	128 000	128 000	128 000
ANNEN EGENKAPITAL	988 834	1 035 288	1 049 512
SUM EGENKAPITAL	1 116 834	1 163 288	1 177 512
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	208 425	261 739	256 965
BORETTSINNSKUDD	126 400	126 400	126 400
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	3 500	3 500	3 500
SUM LANGSIKTIG GJELD	338 325	391 639	386 865
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLEIE	0	0	23 085
LEVERANDØRGJELD	40 474	34 263	16 723
PÅLØPNE RENTER	0	1 399	87
PÅLØPNE AVDRAG	0	4 617	0
ANDEL KORTS.GJ. I FELLESANL.	28 525	0	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	105	35	28 490
SUM KORTSIKTIG GJELD	69 104	40 314	68 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 524 263	1 595 241	1 632 762
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			

Borettslaget Cort Adellersg. 35

År: 2024 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	613 728	0	613 728	0	580 372	0
SUM INNTEKTER	613 728	0	613 728	0	580 372	0
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-3 525	0	-3 525	0	-2 820	0
STYREHONORAR	-25 000	0	-25 000	0	-20 000	0
REVISJONSHONORAR	-10 826	0	-10 826	0	-9 165	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-34 134	0	-34 134	0	-32 416	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-2 041	0	-2 041	0	-30 375	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 090	0	-39 090	0	-17 763	0
FORSIKRINGER	-128 243	0	-128 243	0	-107 879	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-182 534	0	-182 534	0	-156 565	0
ENERGI / FYRING	-15 460	0	-15 460	0	-16 896	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-92 239	0	-92 239	0	-88 036	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 305	0	-55 305	0	-49 981	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-588 396	0	-588 396	0	-531 896	0
DRIFTSRESULTAT:	25 332	0	25 332	0	48 476	0
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	14 949	0	14 949	0	15 370	0
FINANSKOSTNADER	-20 021	0	-20 021	0	-18 576	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-5 072	0	-5 072	0	-3 206	0
RESULTAT	20 260	0	20 260	0	45 269	0



Borettslaget Cort Adlersg. 35

År: 2024 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	31.12.2024	31.12.2023	01.01.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	1 230 799	1 230 799	1 230 799
TOMT	61 637	61 637	61 637
SUM ANLEGGSMIDLER	1 292 436	1 292 436	1 292 436
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER	23 085	12 987	12 987
KUNDEFORDRINGER	-23 024	-12 952	-12 952
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	89 299	46 119	46 119
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	221 475	336 479	336 479
SPAREKONTO I OBOS-BANKEN	9 232	8 910	8 910
SUM OMLØPSMIDLER	320 066	391 543	391 543
SUM EIENDELER	1 612 502	1 683 978	1 683 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
FELLESEID ANDELSKAPITAL	128 000	128 000	128 000
ANNEN EGENKAPITAL	1 049 512	1 054 261	1 054 261
SUM EGENKAPITAL	1 177 512	1 182 261	1 182 261
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	256 965	311 911	311 911
BORETTSINNSKUDD	126 400	126 400	126 400
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	3 500	3 500	3 500
SUM LANGSIKTIG GJELD	386 865	441 811	441 811
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLEIE	23 085	12 987	12 987
LEVERANDØRGJELD	16 723	63 227	63 227
PÅLØPNE RENTER	87	1 676	1 676
PÅLØPNE AVDRAG	0	4 465	4 465
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	28 490	22 820	22 820
SUM KORTSIKTIG GJELD	68 385	105 175	105 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 632 762	1 729 247	1 729 247
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			

Borettslaget Cort Adlersg. 35

ORG.NR. 963221339 - KUNDENR. 3897

Økonomisk rapport
pr. 31.10.2025

- 1. Kommentarer til rapporten
- 2. Nøkkeltall
- 3. Resultatregnskap og balanse med noter
- 4. Forklaring av ord og begreper



Utarbeidet av OBOS
18.11.2025



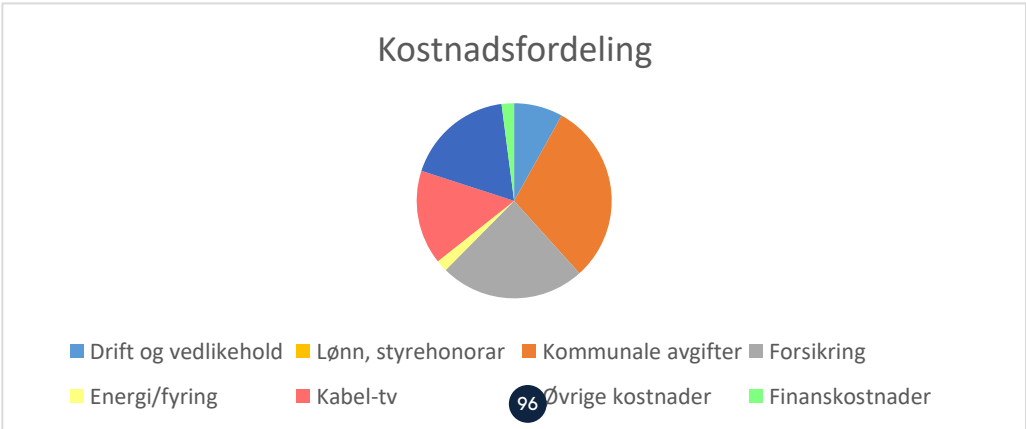
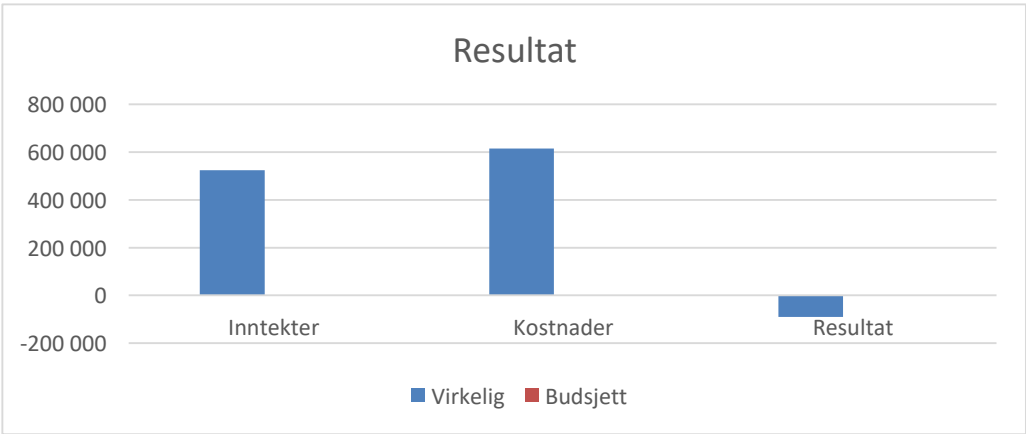
KOMMENTARER TIL RAPPORTEN

Rapporten viser et resultat på -90 666 kroner og er avstemt per rapportdato.
"Felleskostnader", "Drift og vedlikehold" og "Andre driftskostnader" er spesifisert i notene som følger etter resultatregnskap og balanse.

Vi anbefaler at rapporten styrebehandles, og brukes aktivt som styringsverktøy gjennom året.

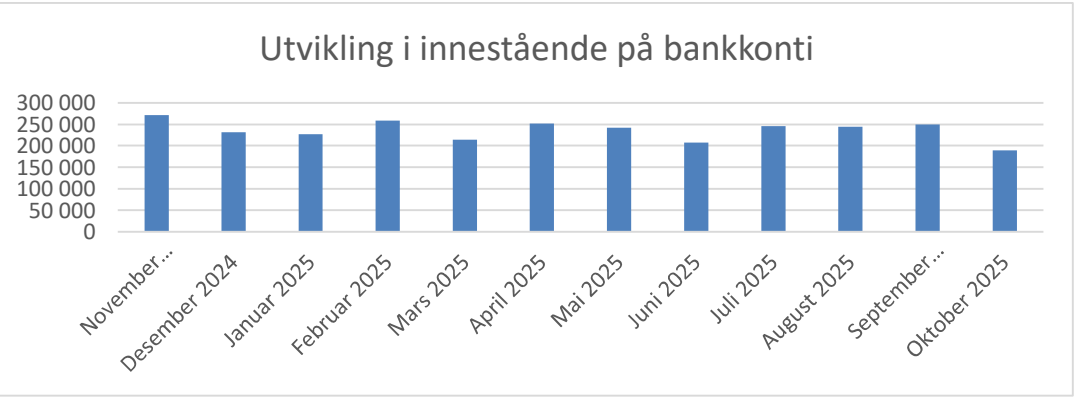
Logg dere inn på Styrerommet og økonomimodulen for å se oppdaterte regnskapstall.

Dersom dere har hatt forsikringsskader som er dekket av deres forsikring, oppfordrer vi til å påse at alle kostnader/utlegg er meldt til forsikringsselskapet for refusjon.
Har dere forsikring gjennom våre samarbeidspartnere vil dere finne oversikt over skadehistorikk på styrerommet, dokumentasjon for påløpte kostnader sendes da til forsikring@obos.no.



NØKKELTALL

BETALINGSEVNE			Prospekt
Disponible midler/arbeidskapital			112 475
INNESTÅENDE MIDLER OG INNSKUDDSDRENT			
Driftskonto i OBOS-banken	0,10%	179 675	
Sparekonto	3,15%	9 232	



PLANLAGTE UTBETALINGER FRA DRIFTSKONTOEN I OBOS-BANKEN		42 014
Leverandørgjeld. Beløpet er innarbeidet i regnskapet		

Mottatte fakturaer pr. rapporteringsdato som ikke er ferdigbehandlet av styret i elektronisk fakturabehandling. Beløpet er ikke innarbeidet i regnskapet	0
--	---

STATUS FOR INNKREVINGEN	
Regelmessige innkrevinger (felleskostnader):	
Forfalt, ikke betalt	0
Forskuddsbetalt	0
Netto restanser felleskostnader	0

Annen innkreving:	
Forfalt, ikke betalt	0
Ikke forfalt	- 38 666
Sum	- 38 666

FINANSIERING					
Lånebetegnelse	Lånesaldo pr. rapportdato	Rente pr. rapportdato	Neste termin -betaling	Terminer pr. år	Rente-type
98207573256	213 424	5,55%	5 994	12	Flytende



3897 Borettslaget Cort Adellersg. 35

Prospekt

DISPONIBLE MIDLER PR. 31.10.2025

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan bl.a brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale ekstra på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

A. DISPONIBLE MIDLER PR. 1.1	251 681
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:	
Resultat (jf. neste side)	-90 666
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-48 540
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-139 206
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.10	112 475
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE:	
Kundefordringer	-38 666
Forskuddsbetalte kostnader	32 879
Driftskonto OBOS-banken	179 675
Sparekonto OBOS-banken	9 232
Leverandørgjeld	-42 014
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	-28 525
Annen kortsiktig gjeld	-105
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.10	112 475

BORETTSLAGET CORT ADELERSG. 35
ORG.NR. 963221339, KUNDENR. 3897

RESULTATREGNSKAP PR. 31.10.2025

	Note	Hittil i år Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hittil i fjor Virkelig	Hele året Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	516 036	0	516 036	511 440	0
Garasjer		6 600	0	6 600	0	0
Andre inntekter		2 060	0	2 060	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		524 696	0	524 696	511 440	0
DRIFTSKOSTNADER:						
Revisjonshonorar		-4 327	0	-4 327	-5 054	0
Forretningsførerhonorar		-35 500	0	-35 500	-34 134	0
Konsulenthonorar		0	0	0	-1 678	0
Drift og vedlikehold	3	-50 724	0	-50 724	-26 905	0
Forsikringer		-151 470	0	-151 470	-128 243	0
Kommunale avgifter		-190 684	0	-190 684	-182 534	0
Energi/fyring		-12 078	0	-12 078	-11 138	0
TV-anlegg/bredbånd		-98 594	0	-98 594	-92 239	0
Andre driftskostnader	4	-73 311	0	-73 311	-49 096	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-616 689	0	-616 689	-531 020	0
DRIFTSRESULTAT:		-91 993	0	-91 993	-19 580	0
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
Finansinntekter		14 262	0	14 262	13 100	0
Finanskostnader		-12 935	0	-12 935	-15 470	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		1 327	0	1 327	-2 370	0
RESULTAT		-90 666	0	-90 666	-21 950	0



BORETTSLAGET CORT ADELERSG. 35
ORG.NR. 963221339, KUNDENR. 3897

Prospekt

BALANSE PR. 31.10.2025		
	Note	Hittil i år
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger		1 230 799
Tomt		61 637
SUM ANLEGGSMIDLER		1 292 436
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-38 666
Forskuddsbetalte kostnader		32 879
Driftskonto OBOS-banken		179 675
Sparekonto OBOS-banken		9 232
SUM OMLØPSMIDLER		183 120
SUM EIENDELER		1 475 555
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 15 * 100		128 000
Annen egenkapital		938 586
SUM EGENKAPITAL		1 066 586
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pant- og gjeldsbrevlån		208 425
Borettsinnskudd		126 400
Annen langsiktig gjeld		3 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		338 325
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		42 014
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		28 525
Annen kortsiktig gjeld		105
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 475 555

NOTE 1
GENERELLE FORUTSETNINGER

Rapporten er en oppstilling av de bokførte regnskapstallene pr. rapporteringsdato.

Innkrevde felleskostnader er det som pr. rapportdato er fakturert fra selskapet. Driftskostnadene er det som pr. rapportdato er bokført i selskapet. De blir kun tidsavgrenset (periodisert) til kalenderår, og ikke pr. måned. Det innebærer eksempelvis at en forsikringspremie som bokføres i januar, og som gjelder hele kalenderåret, blir rapportert i sin helhet f.o.m. januar. Vi tilstreber å budsjettere slik at kjente kostnader blir lagt i samme periode som kostnadene vil påløpe.

Rapporten bør leses linje for linje. Det er viktig at man ikke blir for fokusert på resultatet, men heller konsentrerer seg om disponible midler, som viser betalingsevnen til selskapet. Disponible midler fremgår i en egen oppstilling.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 796
Felleskostnader	487 440
Parkering	25 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	516 036

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 285
Drift/vedlikehold VVS	-4 439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 724

NOTE 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-21 128
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 165
Renhold ved firmaer	-30 363
Andre driftskostnader	-261
Andre kontorkostnader	-500
Kontingenter	-2 200
Bank og kortgebyr	-2 195
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 311



FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital
Beregnes som omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld
Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)
Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.



Obos-Banken AS

Lån

-208 425 kr

Ekstra innbetaling

Detaljer



Nedbetalingsplan

Terminnr. ▲	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbe...	Restsaldo
100	30.05.2025	4 819,00	1 183,00	50,00	6 052,00	233 083,00
101	30.06.2025	4 844,00	1 197,00	50,00	6 091,00	228 168,00
102	30.07.2025	4 885,00	1 132,00	50,00	6 067,00	223 283,00
103	30.08.2025	4 917,00	1 100,00	50,00	6 067,00	218 366,00
104	30.09.2025	4 949,00	1 075,00	50,00	6 067,00	213 424,00
105	30.10.2025	4 981,00	1 018,00	50,00	6 067,00	208 425,00



Nye funksjoner
Se hva som har blitt lansert



21.11.2025, 12:12

				Lån		
106	30.11.2025	5 012,00	982,00	50,00	6 044,00	203 413,00
107	30.12.2025	5 066,00	928,00	50,00	6 044,00	198 347,00
108	30.01.2026	5 059,00	935,00	50,00	6 044,00	193 288,00
109	28.02.2026	5 142,00	852,00	50,00	6 044,00	188 146,00
110	30.03.2026	5 136,00	858,00	50,00	6 044,00	183 010,00
111	30.04.2026	5 131,00	863,00	50,00	6 044,00	177 879,00
112	30.05.2026	5 182,00	812,00	50,00	6 044,00	172 697,00
113	30.06.2026	5 180,00	814,00	50,00	6 044,00	167 517,00
114	30.07.2026	5 230,00	764,00	50,00	6 044,00	162 287,00
115	30.08.2026	5 229,00	765,00	50,00	6 044,00	157 058,00
116	30.09.2026	5 254,00	740,00	50,00	6 044,00	151 804,00
117	30.10.2026	5 301,00	693,00	50,00	6 044,00	146 503,00
118	30.11.2026	5 304,00	690,00	50,00	6 044,00	141 199,00
119	30.12.2026	5 350,00	644,00	50,00	6 044,00	135 849,00

Detaljer per år

Nye funksjoner

Se hva som har blitt lansert

	Gebyr	Terminbeløp	Restsaldo
	600,00	72 528,00	69 793,00

21.11.2025, 12:12

			Lån		Prospekt
2028	69 793,00	2 116,00	550,00	72 509,00	0,00

Informasjonskapsler på Styrerommet

Bruksvilkår

Nye funksjoner

Teknisk status

Hjelpesenter



Utkast vedtekter

2025

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET CORT ADELERS GATE 35

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Cort Adellers Gate 35 BRL (AAFY).

Organisasjonsnummer: 963 221 339 BRL (924 145 552 AAFY)

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen Cort Adellers gate 35A og B, gnr. 209 bnr. 23 i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Boret"). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten, for eksempel å ivareta bomiljøet, parkeringsplasser, benyttelse og utvikling av fellesarealer, oppføring, mv., hvis dette skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, hver pålydende kr 100.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsretthaverne gjennom skriftlig varsel.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende, er tjue dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier med opplysning om pris og andre vilkår.

Dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om eierskifte minst femten dager og ikke mer enn tre måneder før eierskiftet, er fristen fem dager.

Når styret har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte skal styret sørge for å anmode alle som ønsker å benytte forkjøpsretten om å melde fra innen en frist. Fristen kan ikke være mindre enn fem hverdager.

Det er et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsretthaveren har betalt løsningssummen inn til laget eller stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris (markedspris). Forkjøpsretthaveren har ikke plikt til å overta heftelser på andelen. Tvist om løsningssummen behandles ved skjønn.

Har ikke boligen vært tilgjengelig for fremvisning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthaveren erklære seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Erklærer forkjøpsretthaveren seg ubundet, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

Avtale som utløser forkjøpsretten, kan avhenderen omgjøre med virkning for forkjøpsretthaveren inntil laget har fått melding om at andelen har skiftet eier.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsretthaveren betaler et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsretthaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre, minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4 Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

For andeler med balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

4.5 Parkering

Borettslaget har 10 parkeringsplasser i lukket bakgård. Parkeringsplassene leies ut til andelseiere etter ansiennitet. Parkeringsplassene kan ikke leies ut til andre enn andelseiere. Styret forestår utleie av parkeringsplassene på en hensiktsmessig måte. Pris skal fastsettes av styret basert på de merutgifter parkeringsordningen medfører.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt som boligens bruttoareal/totalt bruttoareal i borettslaget.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven [kapittel 13](#). Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § [5-22](#).

7 7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

Innkalling og annen informasjon kan sendes elektronisk til andelseierne, og disse plikter å melde korrekt elektronisk adresse til styret.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse
 - b. Valg av møteleder/sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
 - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer (annenhvert år)

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. Den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling
2. Den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § [7-14](#)
3. Det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg
4. Det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8 Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal velges to varamedlemmer for de ordinære styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anlegg.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35.

Husordensreglene er vedtatt på Generalforsamlingen i Borettslaget Cort Adellersgate 35 den 29.04.02.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. De er med på å skulle sikre alle ro, orden og hygge. Styret oppfordrer beboerne til å opptre hensynsfullt. Hovedhensikten for en hver beboer må være at egen leilighet benyttes på en slik måte at andre beboere sjenert.

ikke Går

ALMINNERLIGE ORDENSREGLEER.

Ytterdører, kjellerdører og loftsdører skal holdes lukket og låst.

Fellesarealer inkl. bakgård skal ikke benyttes til hensetting av eiendeler og gjenstander som ikke er i bruk eller avtalt med styret.

Markiser, skilt og leegger m.v. må ikke oppføres uten skriftlig godkjennelse fra styret før oppsetting.

Balkongene må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

Papir og annet avfall må ikke ødelegge for et ellers godt inntrykk.

Borettslaget har kabel-TV og en må bruke dertil egnede spesialkoblingen og ledninger. Oppføring av ekstra antenner på tak eller vegger er ikke tillatt.

Vis hensyn med ikke med ikke å bedrive støyende arbeid på søn-og helligdager, 1.mai eller 17.mai.

På balkongene skal klessvask tørkes på stativ i underkant av rekkverkets øvre kant.

Tepperisting fra balkongene er forbudt.

Balkongrekkverkene skal ikke dekkes med eller tøy eller markiser. (dette var Byantikvarens absolutte krav til godkjenningen da vi fikk sette opp balkongene)

Kast ikke mat til fuglene i bakgården. Dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen. Griller tillates ikke brukt på borettslagets eiendom.

DYREHOLD.

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og etter samråd med styret

REGLER OM RO OG ORDEN.

I tidsrommet 23.00 – 06.00 skal det være ro i leilighetene inkl. balkongene. Ved festlige lag plikter man å varsle naboene med nabovarsel tidligst mulig.

TA HENSYN TIL DINE NABOER.

SØPPEL OG RENHOLD.

ALT søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelcontainer. Det er strengt forbudt ildsfarlig avfall eller varme i containerene.

Oljerester, maling, batterier, tomflasker og glass avhendes i nærmeste miljøstasjon.

Papp og papir kastes i spesialcontainer utplassert i bakgården.

Borettsshaver er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

VÅTROM, KRANER OG LEDNINGER.

Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er boretthavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten.

Den enkelte plikter å være varsam med hva som tømmes i utløp fra leiligheten.

Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid.

Borettsshaver er ansvarlig for skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom og bruk av vaske-oppvaskmaskin i egen leilighet

LA ALDRRI EN KRAN STÅ ÅPEN NÅR ET ROM FORLATES.

Oppstår det vannlekkasje eller annen skade, kontakt styreformannen omgående.

SKADEDYRKONTROLL.

Borettsshaver må straks melde fra hvis det oppdages skade dyr i huset.

FRAMLEIE.

Borettslaget har generell boplikt. Borettsshaver kan etter 2 år søke styret om framleie. Framleie godkjennes for ett år av gangen og maks to år.

PARKERING.

Borettslaget har 10 oppmerkete parkeringsplasser i bakgården. – 9 plasser til privatbiler og 1 plass til gjester/ tilhenger.

Henstilling av biler utenom oppmerkete områder er ikke tillatt.

Bare borettsshaver som disponerer egen bil kan søke om parkeringsplass.

Styret tildeler plass etter skriftlig søknad. Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget.

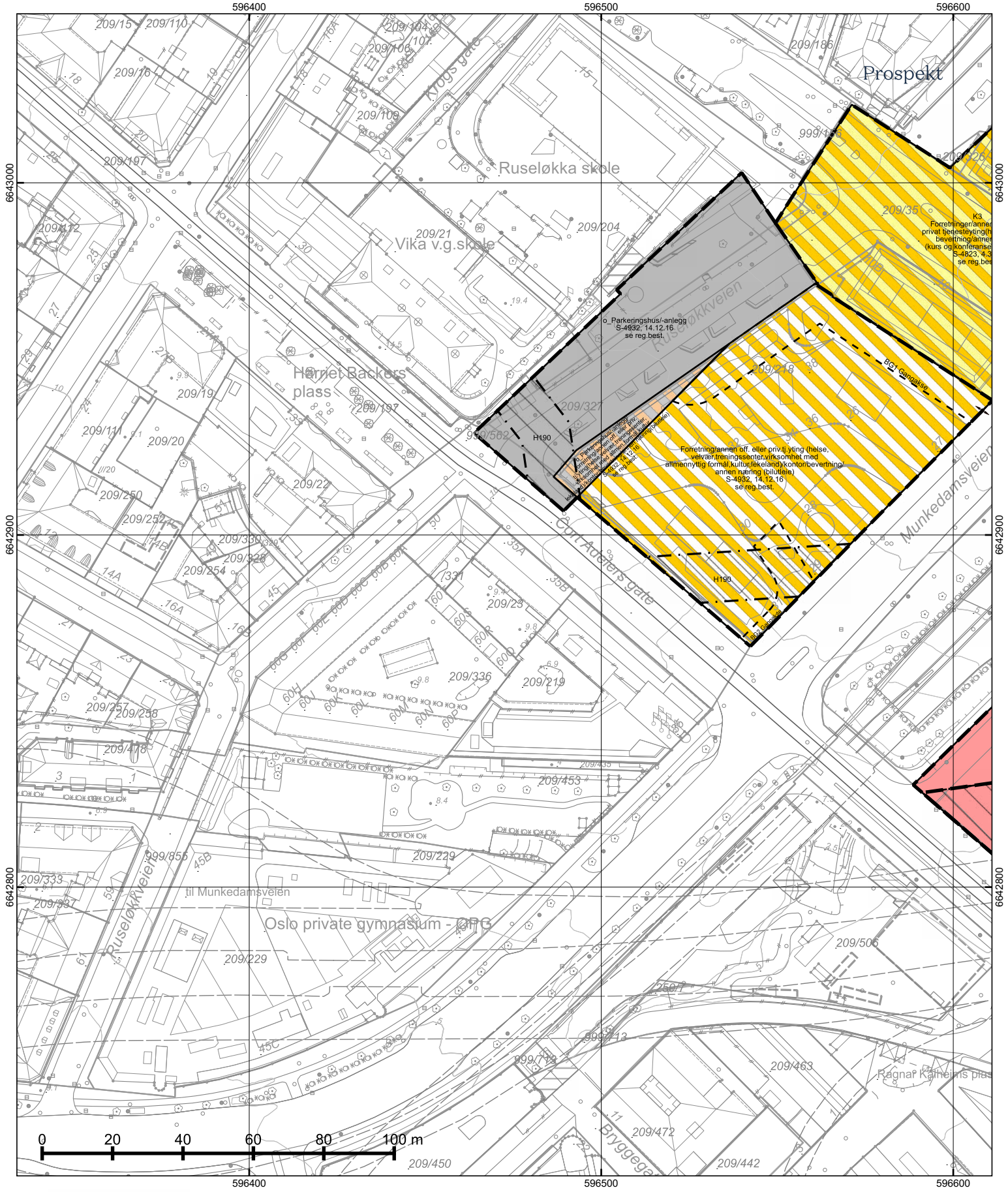
Parkeringsplassen kan ikke framleies.



2025

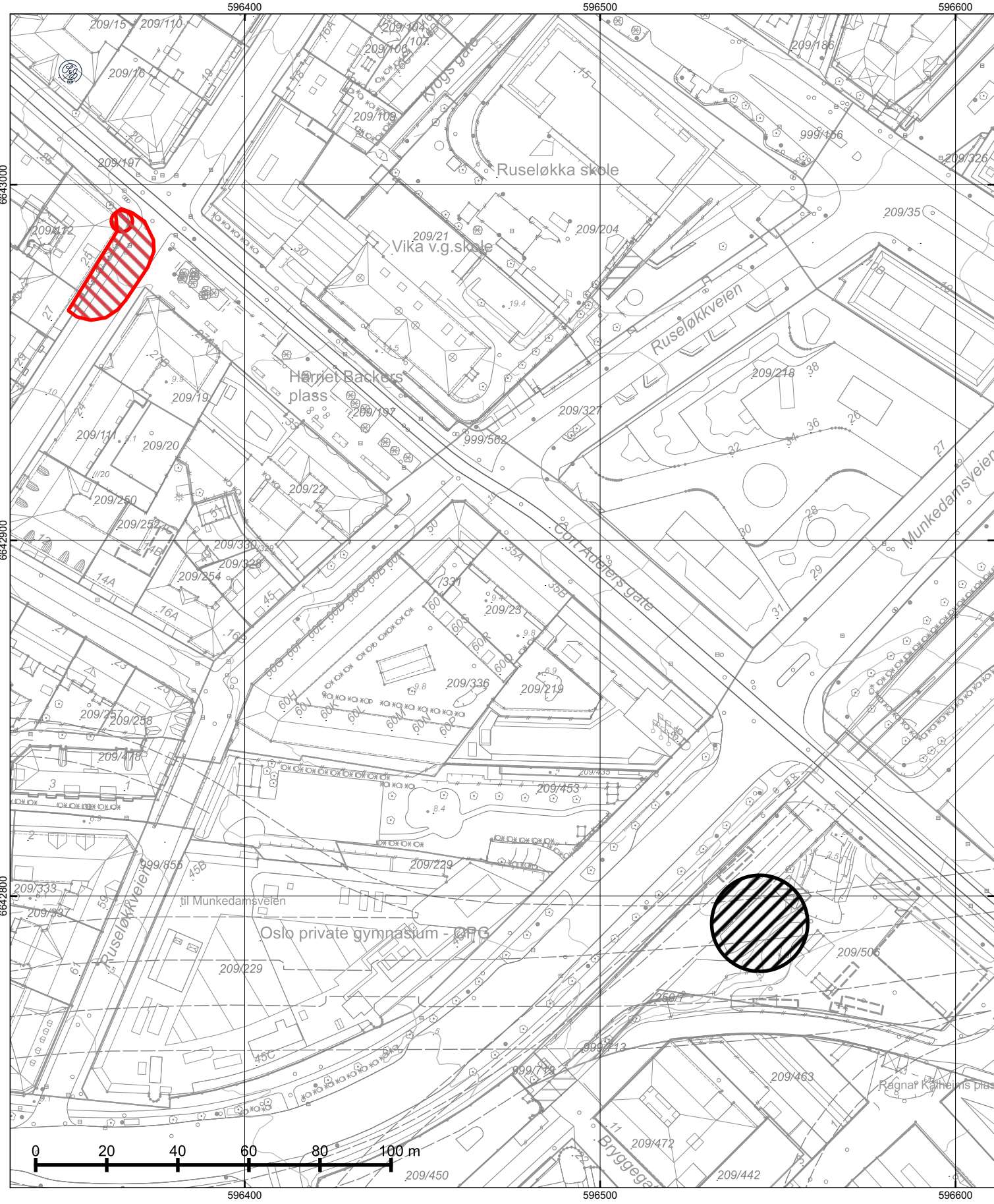


Reguleringskart med bestemmelser



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.09.2025 Bruker: tas 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.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	PlottID/Best.nr: 331562/ 86518873	Deres ref.: 19509/ RIZA@MSSJ
	Adresse: CORT ADELERS GATE 35A	Kommen 121
	Gnr/Bnr: 209/23	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 10.09.2025
Bruker: tas
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: 331562/ 86518873	Deres ref.: 19509/ RIZA@MSSJ
Adresse: CORT ADELERS GATE 35A	Kommen 124
Gnr/Bnr: 209/23	

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



Dato: 10.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331562/86518873
Deres ref.: 19509/ RIZA@MSSJ

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.

125

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— —	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— —	Fjernveg		Bane, eksisterende
— —	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
— + —	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
— + —	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
— + —	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
— + —	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
— + —	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— —	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
●	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
●	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
●	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
---	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
---	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
---	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
○	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
○	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
↑	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
---	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
...	Aktivitetssone marka		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



S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: [197401375](#)
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
 - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilen ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDT'S GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsernes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".



Grunnboksutskrift laget



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 209, Bruksnummer 23 i 0301 OSLO kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	07.08.2025 kl. 12.54	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	07.08.2025 kl. 12.51	

Adresse (r) :

Gateadresse: Cort Adellers gate 35 A
Gatenr: 11126
Kommune: OSLO
Postkrets: 0251 OSLO
Bydel: 5 FROGNER

Gateadresse: Cort Adellers gate 35 B
Gatenr: 11126
Kommune: OSLO
Postkrets: 0251 OSLO
Bydel: 5 FROGNER

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1979/505055-1/105 12.03.1979 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Cort Adellersg 35 Borettslaget
ORG.NR: 963 221 339

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1893/900299-1/105 04.11.1893 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

1937/303178-1/105 06.07.1937 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1981/510729-1/105 26.10.1981 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 126 400
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780

1987/55214-1/105 27.08.1987 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: OBLIGASJON 1987/53266-1

Prospekt

2016/1165400-1/200 15.12.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 700 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1893/900063-1/105 04.04.1893 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MUNKEDAMSVEIEN 37B -
UTGÅTT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Plan- og bygningsetaten

PREDIO AS
PB 1276 Vika
0111 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202550865 - 9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Daniel Rydland	Dato: 23.07.2025
Adresse:	CORT ADELERS GATE 35	Eiendom:	209/23/0/0
Tiltakshaver:	ATTIKA AS	Søker:	PREDIO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Igangsettingstillatelse – Cort Adellers gate 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer, mottatt 23.07.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 05.05.2025.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden omhandler bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer på en eiendom i bydel Frogner. Gården er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202550865	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
933155633 ASENTI AS	KONTROLL - Brannkonsept, tkl.3

Igangsettingstillatelse





913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Bygningsfysikk, tkl.2
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
958249799 FIRESAFE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
912716694 FJORD INGENIØRER AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet (eksisterende gulvkonstruksjon, søyler og opplegg i gavlvegg , tkl.2
971053763 NOMITEK AS	PRO - Miljøsanering, tkl.1
971053763 NOMITEK AS	KONTROLL - Fuktsikring våtrom, tkl.1
919588276 PREDIO AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
919588276 PREDIO AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
919588276 PREDIO AS	PRO - Bygningsfysikk for eksisterende yttervegger i teglstein og nytt terrassegulv, tkl.2
956706246 SNEKKERKOMPANIET AS	UTF - Miljøsanering, tkl.2
956706246 SNEKKERKOMPANIET AS	UTF - Tømrerarbeider (hele tiltaket unntatt takkonstruksjon, oppløft, arker og nye yttervegger. Grensesnittet for denne ansvarsretten er f.o.m. søyler til mønebjelke, ferdig forsterket knevegg til takkonstruksjon og opplegg i gavlvegg til mønedrager, tkl.2
956706246 SNEKKERKOMPANIET AS	UTF - Trinnlyd og oppbygning av gulv, tkl.2
997952510 STADUS UAB NUF	PRO - Bygningsfysikk (takkonstruksjon, oppløft, arker og nye yttervegger), tkl.2
997952510 STADUS UAB NUF	PRO - Konstruksjonssikkerhet (takkonstruksjon med tilh. takarker og oppløft, tkl.2

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
ATTIKA AS, Postboks 1276 vika, 0111 OSLO

Plan- og bygningsetaten

PREDIO AS
PB 1276 Vika
0111 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202550865 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Daniel Rydland	Dato: 05.05.2025
-------------	--	----------------------------------	------------------

Adresse:	CORT ADELERS GATE 35	Eiendom:	209/23/0/0
Tiltakshaver:	ATTIKA AS	Søker:	PREDIO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Rammetillatelse – Cort Adellers gate 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer, som vi mottok 30.01.2025.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven jf. § 29-4 og krav til utsyn i teknisk forskrift jf. tek 17, § 13-8.

Vi gjør unntak fra:

- Heiskravet i teknisk forskrift, § 12-3 jf. pbl. § 31-4.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer på en eiendom i bydel Frogner. Gården er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Rammetillatelse



Tidligere reguleringsplan «Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkk/Hjortnes/Skillebekk», S-1949, vedtatt 26.09.1974 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelse fra Byantikvaren

Takarkene mot gate er plassert ryddig på takflaten, men er noe høye. Vi anmoder om at de reduseres i høyde slik at de ikke overgår høyde opp til losholt på underliggende vinduer. Videre anbefaler vi at arkene får en midtdeling, for en god tilpasning til arkitekturen for øvrig.

Opplettene som er plassert mot bakgård er store, og virker svært dominerende på takflaten. Vi anbefaler at de reduseres i størrelse. Vi forutsetter at tiltaket er i tråd med veilederens retningslinjer om 2/3 på takflaten, og at tiltakene trekkes 1 meter inn fra gesims.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Ansvarlig søker redegjør for at;

«Takoppbyggenes utforming følger Loftveilederens intensjon om loftsutbygging med god arkitektonisk utforming, som samtidig gir høy bokkvalitet. Volumene er symmetrisk plassert i takflaten, er utformet med høy arkitektonisk kvalitet og hensyntar fasadens vertikale oppbygging og føyer seg inn i gårdsrommets helhet. Takoppbyggene er utformet med inntrukne partier og volumer av varierende høyder, noe som gir relieff og en variert volumoppbygging. Denne variasjonen bidrar til at tiltaket ikke oppleves som store, sammenhengende takoppbygg, men oppfattes som mindre vertikaldelte volumer». Takoppbyggene, sammen med takterrassene, utgjør mindre enn 2/3 av takflaten.

Videre er,

«takterrassene innfelt i takflaten og er enkelt utformet. De er plassert slik at de ikke er synlige fra bakkeplan, hvilket reduserer den visuelle påvirkningen på omgivelsene og opprettholder bygningens estetiske helhet».

Deler av tiltaket i form av takarker er omprosjektert til takvinduer for å hensynta Byantikvarens føringer i uttalelse av 26.03.2025. Etaten vurderer omprosjekteringen til å innebære en vesentlig reduksjon av synlighet fra bakkeplan og at omprosjekteringen hensyntar tilbakemeldingen i Byantikvarens uttalelse i tilstrekkelig grad. Videre, vurderer vi at tiltaket i sin helhet innehar tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter jf. pbl § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Hver boenhet har utgang til to separate rømningsveier. Tre av boenhetene er tilgjengelig utformet. Én av to boenheter på under 50 m² er ikke tilgjengelig utformet. Leilighetene er prosjektert med halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom mot stille side.

Det er tilstrekkelig parkeringsdekning for bil på eiendommen. Det vil etableres 6 sykkelparkeringsplasser i bakgård hvorav 3 er overbygd

Vi gir unntak fra krav om heis

Det er søkt om unntak fra kravet om heis i TEK17 § 12-3 (2).

Tiltaket er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17) og er avhengig av unntak for å få tillatelse.

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra krav om heis i TEK17 § 12-3 (2)

Tek 17 § 12-3 (2) stiller krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenhet. Dette tiltaket omfatter etablering av 4 nye boenheter i en bygning på fem etasjer (inkludert loft), og vi anser heiskravet derfor som relevant for de nye boenhetene.

Hensynet bak heiskravet er å tilrettelegge for trinnfri adkomst til nye boliger i både ny og eksisterende bebyggelse. Målet er å oppnå boliger som er tilgjengelige for alle, uavhengig av fysisk tilstand.

Begrunnelsen for å gi unntak fra heiskravet er at eldre bygningsmasse fortsatt skal kunne anvendes på en hensiktsmessig måte og en disponering av eksisterende areal i bygningen som er i tråd med samfunnsmessige behov. Vi anser det også som positivt at tiltaket tilfører bygningsmassen i Cort Adelers gate 35, flere gjennomlyste boenheter av høy standard, og relativt romslig størrelse, hhv. 2 x 40 m² og 2 x 54 m².

Det fremgår av søknadens redegjørelse at verken etablering av innvendig eller utvendig heis er gjennomførbart gitt bygningens vernestatus. Det faktum at byggverket er listeført forsterker i dette tilfellet betydningen av at loftet oppgraderes iht. teknisk forskrift selv om ikke heiskravet oppnås for de nye boenhetene. I dette tilfellet vil likevel loftsarealet få en betydelig oppgradering jamført med dagens situasjon og nåværende tekniske tilstand noe som også vil medføre redusert risiko for skade for resten av bygningsmassen og følgelig en oppgradert sikkerhet.

Etter en helhetlig vurdering anser vi at unntaket er forsvarlig ut i fra sikkerhet, helse og miljø jf. pbl. § 31-4, bokstav a), b) og c).

Vi gir derfor unntak fra TEK17 § 12-3 (2).

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og teknisk forskrift og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknader med søkers begrunnelse

Avstandsbestemmelsene: Tiltaket utløser behov for dispensasjon fra bestemmelsen om krav om avstand til nabogrense på minst 4 meter. Ett takoppløft plasseres 1,5 m mot nabogrensen til gnr/bnr 209/331 og ett takoppløft plasseres 1,5 m mot nabogrensen til gnr/bnr 209/219.

Videre,

En takark (omprosjektert til takvindu) vil plasseres 1,2 m mot nabogrensen til gnr/bnr 209/331
En takark (omprosjektert til takvindu) vil plasseres 1,2 m mot nabogrensen til gnr/bnr 209/219.

- *Tiltaket er plassert på en eksisterende bygning som tar utgangspunkt i en bymessig kvartalsstruktur og utnyttelse av eiendommen.*
- *Tiltakene på tak er av begrenset størrelse og vil ikke medføre innsyns- og utsynsproblematikk mer enn det som kan forventes i en bymessig kontekst.*
- *Tiltakene vil muliggjøre bruksendring av areal på loft med naturlig lys og utsyn iht. teknisk forskrift.*
- *Tiltaket vil i liten grad redusere lys og luft mellom bygningene.*
- *Brannsikkerheten er ivaretatt ved prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 3.*

Kravet til utsyn: I forbindelse med omprosjekteringen av tiltaket er takarker erstattet med takvinduer på fasade mot gate. Takvinduene får en brystningshøyde på 1,5 meter og blir de eneste vinduene fra rom for varig opphold i boenhet 02 og 03. Siden kravet til tilfredsstillende utsyn dermed ikke oppfylles, søkes det dispensasjon fra dette kravet.

Videre,

- *Takvinduene kan ikke plasseres lavere på grunn av byggets eksisterende gesims, noe som gjør det teknisk utfordrende å oppfylle utsynskravet uten betydelige inngrep.*
- *Å endre takvinkel og gesimshøyde vil medføre uforholdsmessige kostnader og vil være i strid med byggets verneverdi (gul liste).*
- *Boenhetene har tilstrekkelig tilgang på dagslys gjennom takvinduene, som sikrer gode lysforhold til oppholdsrom, selv om utsynskravet ikke oppfylles fullt ut.*
- *Veggen mellom soverom og kjøkken vil bestå av en stor skyvedør som gjør det mulig å åpne helt opp mellom arealene. På denne måten blir soverom og kjøkken gjennomgående, og kjøkkenet får dagslys og utsyn gjennom soveromsvinduet og terrassedøren.*
- *Eiendommen ligger i et sentrumsområde der mange boliger har begrenset utsyn som følge av omkringliggende bebyggelse. I en slik urban kontekst må det påregnes at utsynet fra enkelte boenheter kan være redusert sammenlignet med mer åpne områder.*
- *Til tross for avvik fra utsynskravet vil boenhetene ha svært god bokvalitet, med gjennomgående planløsning, utsyn og dagslys mot bakgård, samt tilgang til egen terrasse.*



Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven jf. § 29-4.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre lys og luft mellom bebyggelse, og hindre brannsmitte. Takvinduer og takoppløft vil plasseres nærmere nabogrensen enn det som følger av loven. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket i liten grad vil redusere lys og luft mellom bygningene. Vinduene eller takoppløftene vil ikke påvirke solforhold for utearealene eller omkringliggende bebyggelse i særlig grad.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vi anser at tiltaket ikke vil medføre sjenanse for naboene i særlig grad. Derimot vil tiltaket gi økt boareal og fornuftig utnyttelse av bygårdens loft og en hensiktsmessig plassering.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kravet til utsyn i teknisk forskrift jf. tek 71 § 13-8.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende utsyn fra rom for varig opphold i nye boenheter. Formålet er å ivareta god kontakt med det fri, både for de som står og de som sitter. I tett bebyggelse er det tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekker, gateløp, bakgård og lignende.

Takvinduer vil plasseres med en brystningshøyde på 1,5 meter og på en slik måte at tilfredsstillende utsyn ikke oppnås for boenhetene i seksjon 2 og 3. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har et lavt avvik og nært oppnår utsynskravet i stående posisjon på kjøkken. Hva gjelder krav til stue der krav til underkant av glassflate er maksimum 1,0 meter over gulvet er avviket noe større. Gitt boenhetens størrelse og gjennomlyste planløsning vurderer vi likevel i dette konkrete tilfellet at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. I en boenhet av denne størrelsen 41 m2, vil en fremtidig åpen planløsning mellom soverom og stue/kjøkken være mulig med svært små inngrep noe som igjen ville oppfylt utsynskravet. Dispensasjonssøknaden anfører at det skal settes inn skyvedør mot soverom slik at utsyn vil

oppnås fra kjøkken. Etaten har tillit til at prosjekterende har valgt den mest hensiktsmessige planløsningen gitt de tekniske og stedlige forholdene. Boenheten fremstår som god og gjennomtenkt løst og soverom er lagt mot stille side. Videre er det i dette tilfellet benyttet takvinduer fremfor takarker av bevaringshensyn og byantikvarens føringer.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vi anser at tiltaket vil medføre en viss ulempe for beboere som ikke oppnår fullt utsyn i deler av rom for varig opphold. Planløsningen vil likevel gi god bokvalitet og godt utsyn mot himmel samt gi mulighet for å oppnå utsyn i alle rom gjennom mindre endringer dersom dette er ønskelig i fremtiden.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202550865			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A102.1		5/4
Utomhusplan	A102.4	03.04.2025	5/5
Plan loft	A102.6	03.04.2025	5/6
Takplan	A102.7	03.04.2025	5/7
Snitt BB	A102.9	03.04.2025	5/8
Snitt AA	A102.8	03.04.2025	5/9
Fasade nordøst	A102.2	03.04.2025	5/10
Fasade sørvest	A102.3	03.04.2025	5/11



Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202550865	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
958249799 FIRESAFE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
919588276 PREDIO AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
919588276 PREDIO AS	PRO - Arkitektur, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Amund Mikalsen Rolfsen - for enhetsleder Kristoffer Smith-Meyer

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
ATTIKA AS, Postboks 1276 vika, 0111 OSLO

Nabolagsprofil

Cort Adelers gate 35A
Nabolaget Vika
- vurdert av 309 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

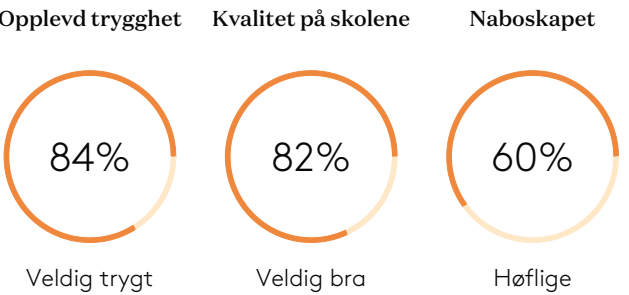
- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

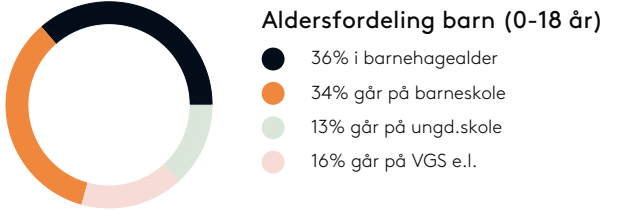
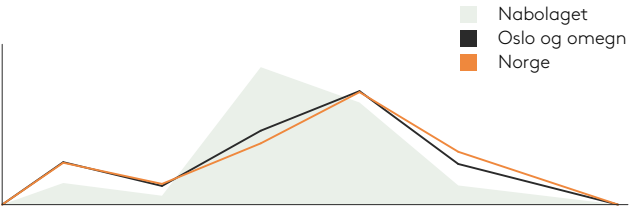
Ruseløkka Linje 12	1 min 0.1 km	
Dokkveien Linje VY1, 42N, 81	2 min 0.2 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.6 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km	

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	3 min 0.2 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min 1.2 km	
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km	
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km	
Vika videregående skole	1 min	
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	2 min 0.2 km	



Aldersfordeling



Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.3 km	
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km	
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km	

Dagligvare

Meny Vika	2 min	
Joker Ruseløkka Søndagsåpent	3 min 0.3 km	

«Sentralt, trygt, gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og 149 eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabolagsprofil



Primære transportmidler

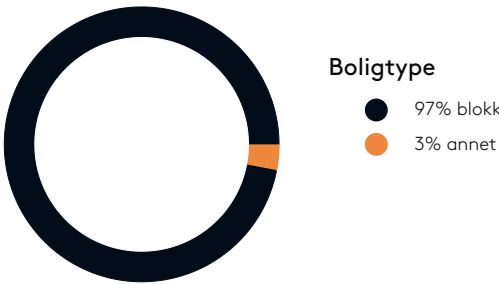
- 1. Gående
- 2. Trikk
- 3. Buss



Sport

Ruseløkka skole	1 min
Aktivitetshall, ballspill	0 km
Ruseløkkveien balløkke	1 min
Ballspill	0.1 km
Friskis & Sveltis Oslo avd.Vika	4 min
Studio Jobbsprek	3 min

Boligmasse

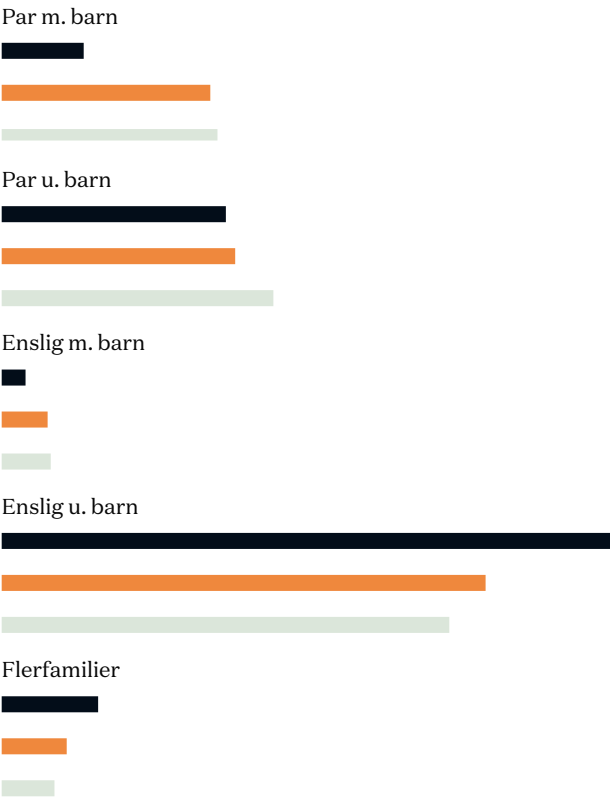


«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

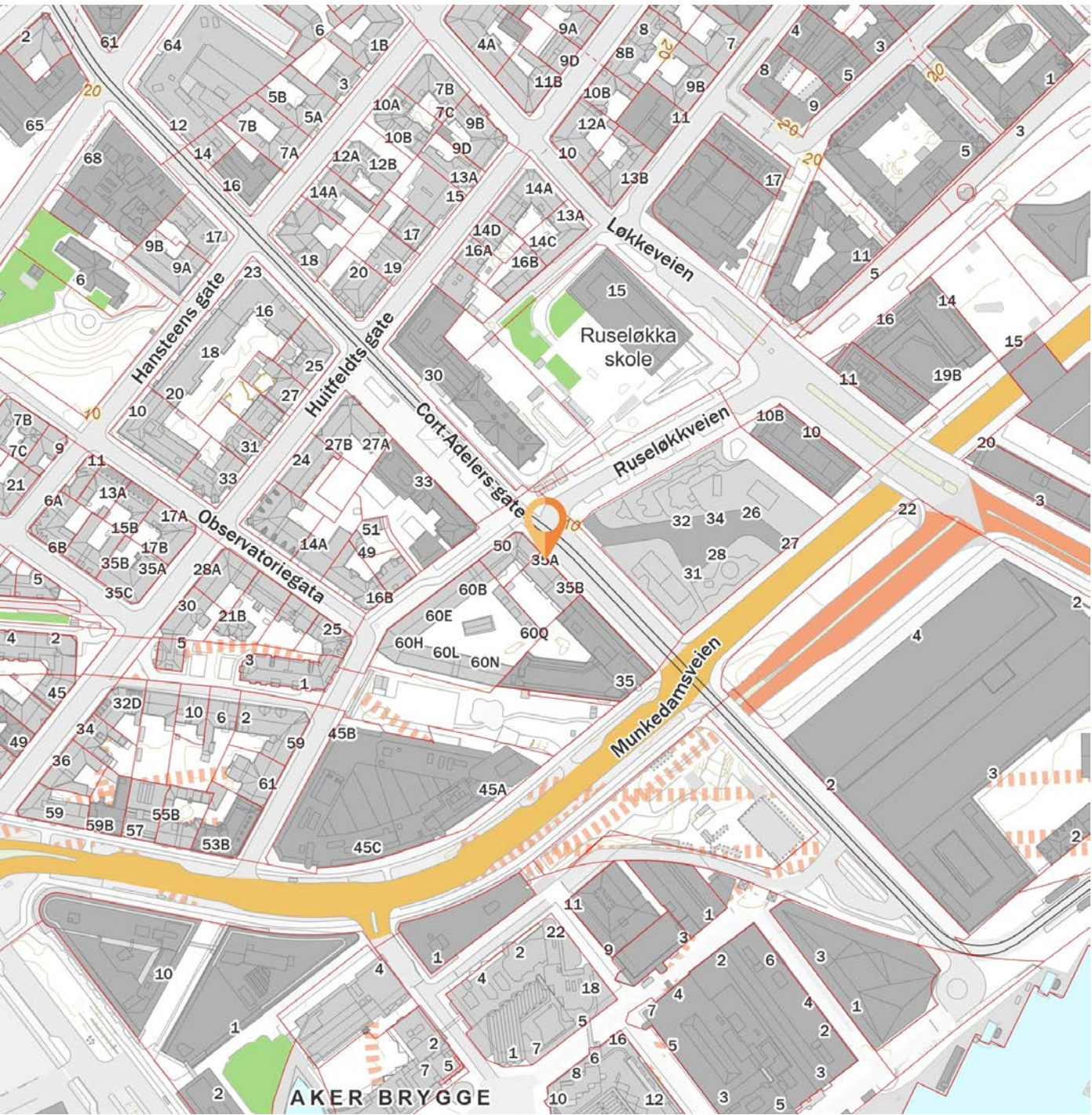
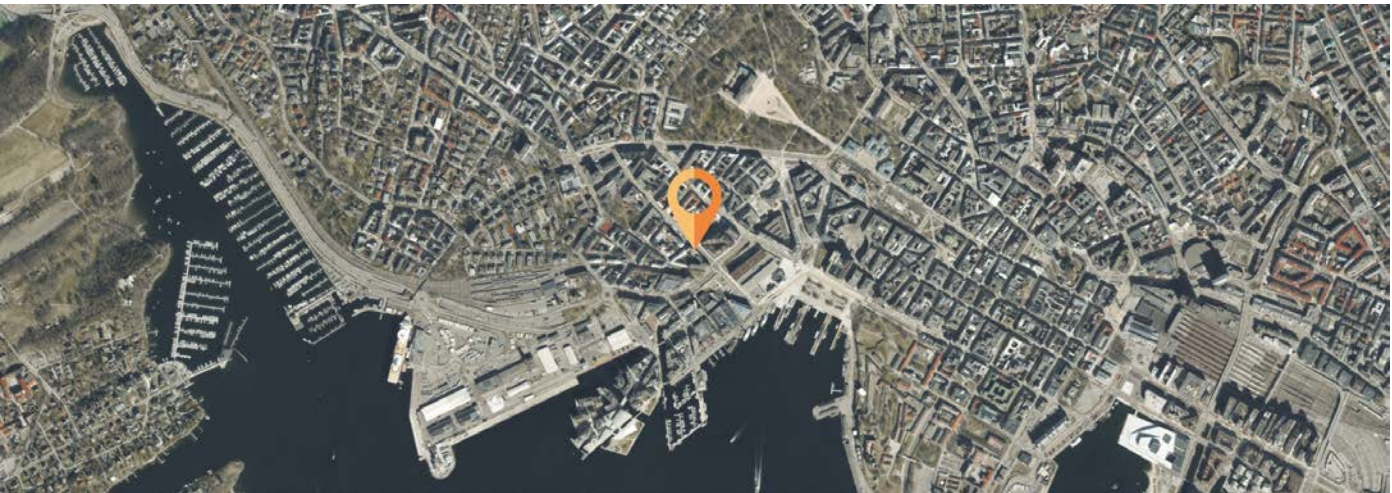
Sitat fra en lokalkjent

Familiesammensetning

Nabolaget Oslo og omegn Norge



Sivilstand





Om Sem & Johnsen

Kontaktdetaljer:

Telefon: 99 33 44 55

E-post: info@semjohnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen

Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringsseiendommer for og til profesjonelle aktører.



2025



Ansvarlig megler
Simon Skjeldal Andresen
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
995 44 480

ssa@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
sem-johnsen.no

