

Cort Adelers gate 2



Velkommen til

Cort Adelers gate 2



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Solli Plass

Rålekker klassisk leilighet med heis, balkong og parkering. Pusset opp i 2024/25. Del for utleie med kr 32 300 i inntekt

Prisantydning	20 000 000,-
Fellesgjeld	324 000,-
Omkostninger	509 450,-
Totalpris	20 833 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 895,-
BRA-i	202 kvm
Totalt BRA	212 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no

Megler 2	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Torbjørn Skjelde v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Cort Adelers gate 2.
- Dette er en unik mulighet til å sikre seg en flott leilighet med egen avdeling for 3 hybler som gir gode leieinntekter. Leiligheten ligger i et veletablert og sentrumsnært boligområde med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli plass og Nationaltheatret.

- Følgende er verdt å fremheve:
- Leieinntekter på kr. 32 300,- i mnd. for hyblene
- Avrettet gulv med påkostet fiskebensparkett
- Nytt kjøkken i 2024 av det tyske kvalitetsmerket Rotpunkt
- Kakkelovn og 2 andre ildsteder
- Store vinduer og doble fløydører
- Svært god planløsning
- Sydvestvendt balkong med ypperlige solforhold
- Kort vei til kollektivtransport
- Etterspurt og attraktiv beliggenhet
- Parkeringsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	202 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	212 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 202 kvm. Hoveddel: Entré, stue, spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Felles: Gang, entré ved hybler og felles bad ved hybler.
Hybel 1: Stue og kjøkken med hems.
Hybel 2: Kjøkken med hems.
Hybel 3: kjøkken med hems.
Total BRA: 202 kvm.
TBA: 4 kvm. Adgang til 4 kvm balkong fra spisestuen.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Loftsbod, kjellerbod og toalettrom i fellesareal.
Total BRA: 10 kvm.

CORT ADELERS GATE 2
4.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet












FRI
KUNST


NEWTON



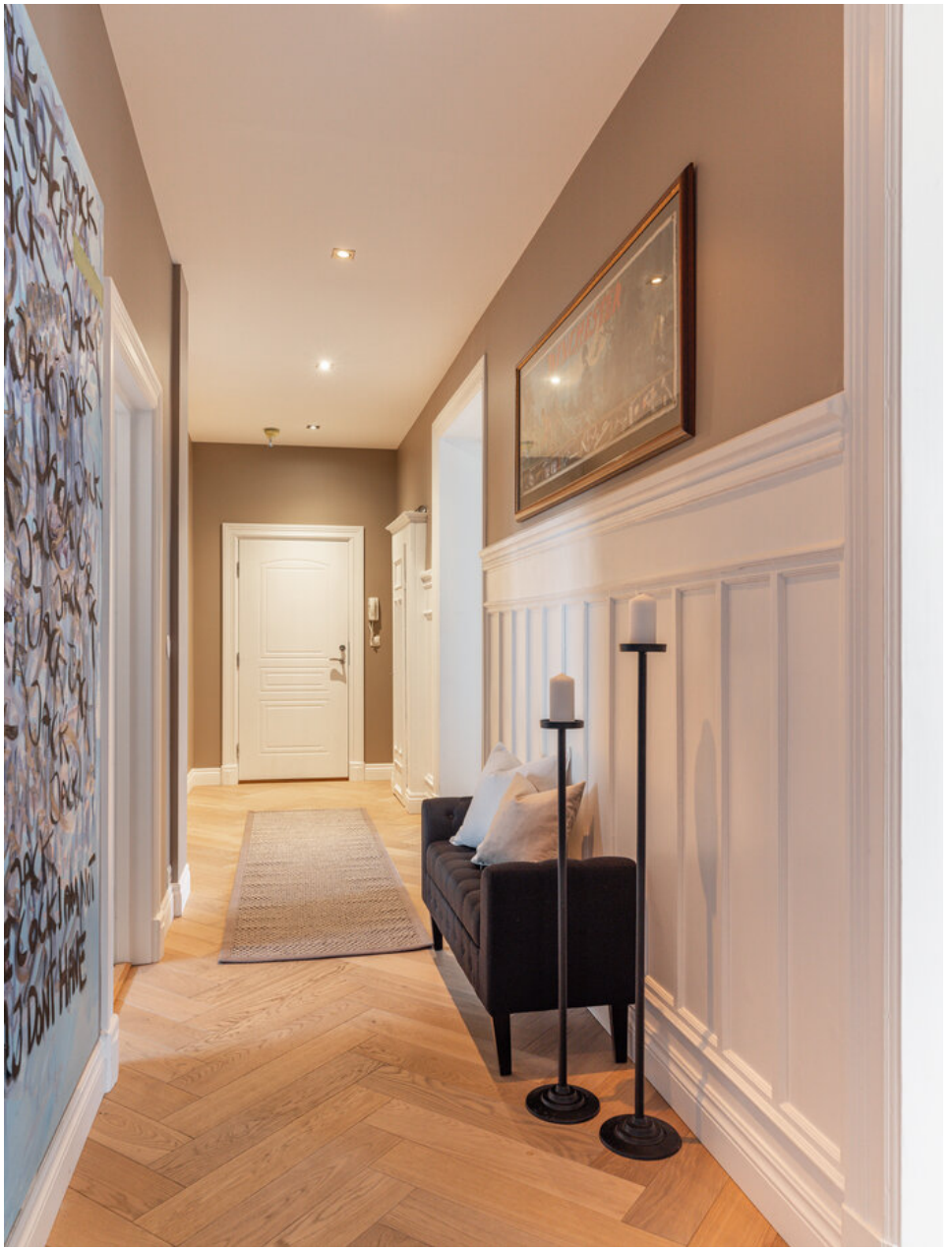


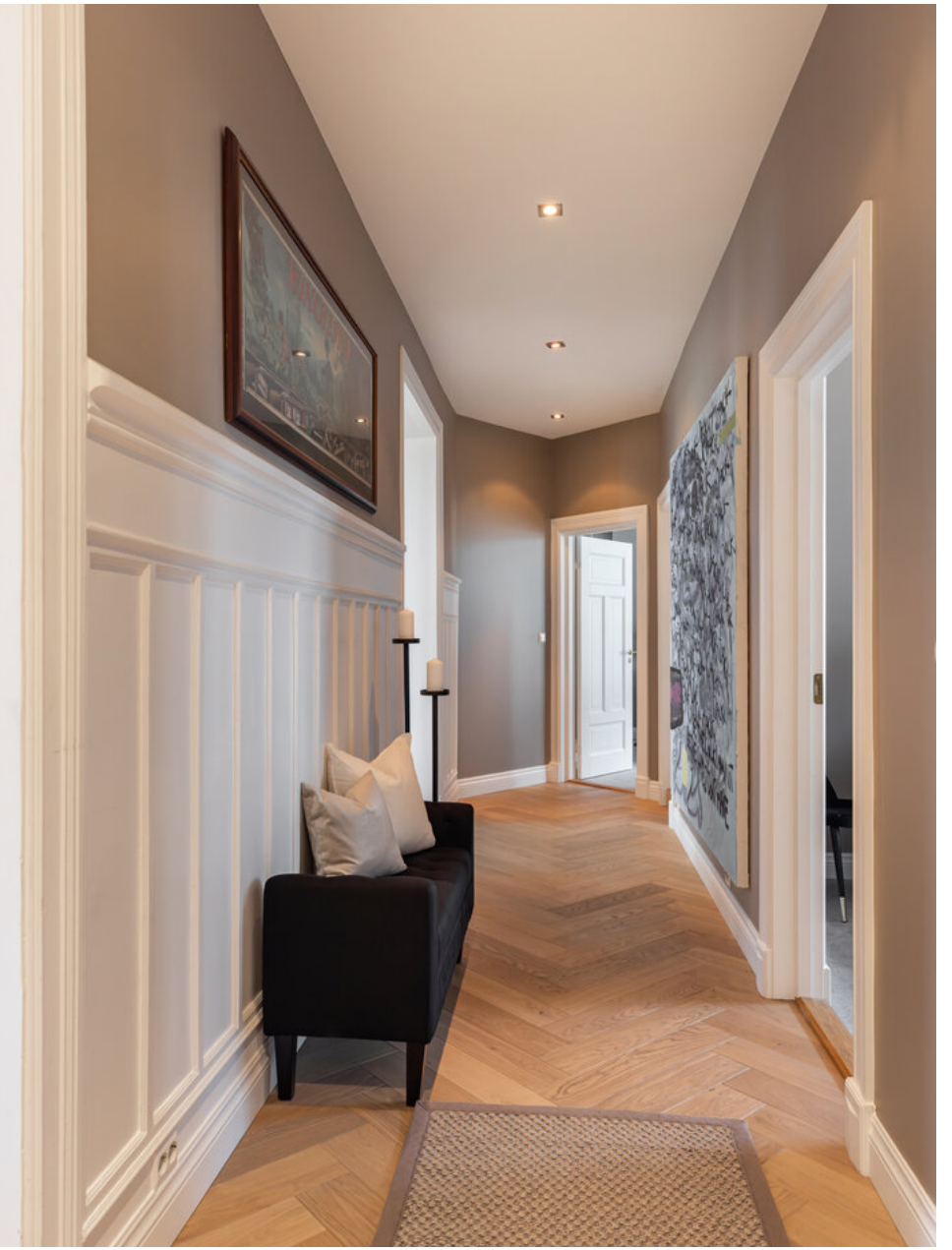

















PRIVAT PARKERING


Solli P-hus
7-23
(7-23)

Informasjon

Cort Adelers gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0090/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Cort Adelers gate 2, 0254 OSLO
Gnr 211, bnr 35, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Raymond Skjærstad

Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)
324 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
20 324 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
508 100,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
509 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
522 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 833 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 846 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 202 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 212 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

4. etasje:
BRA-i: 202 kvm. Hoveddel: Entré, stue, spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Felles: Gang, entré ved hybler og felles bad ved hybler.
Hybel 1: Stue og kjøkken med hems.
Hybel 2: Kjøkken med hems.
Hybel 3: kjøkken med hems.
Total BRA: 202 kvm.
TBA: 4 kvm. Adgang til 4 kvm balkong fra spisestuen.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Loftsbod, kjellerbod og toalettrom i fellesareal.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod og toalettrom som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har følgende romfordeling: 3 hybler, 2 entreer, 2 stuer, spisestue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, gang.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm og loftsbod på 4 kvm, toalettrom i baktrapp, samt en biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles bakgård.

Standard

Velkommen til en unik og flott bolig med tre hybler - ideell for både storfamilien og utleie!

Denne lyse og moderne leiligheten har blitt smakfullt og nøye innredet med fokus på funksjonalitet og høy kvalitet. Med gjennomgående materialvalg av fiskebensparkett, fliser og malte overflater, samt praktiske løsninger, er dette et hjem som tilbyr både komfort og stil. Hyblene er ideelle for utleie, og den romslige boligen gir god plass til både privatliv og fellesskap. Her får du et hjem som er innbydende og praktisk på samme tid.

Entré:
Velkommen inn i en lys og åpen entré med fiskebensparkett på gulvet og malte vegger som gir rommet en moderne og stilren følelse. Himlingen er malt og utstyrt med downlights som skaper et behagelig lys. I tillegg er det porttelefon som gir ekstra trygghet og gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Hovedstue:
Stuen er et rom som oser av varme og hygge med klassiske detaljer. Den koselige vedovnen skaper både varme og en stemningsfull atmosfære - et perfekt sted for avslapning med familie og venner.

Spisestue:
Spisestuen er et rom med plass til både store måltider og koselige sammenkomster. Her er det både gulvvarme og en vedovn som gjør det ekstra behagelig, uansett årstid. Fra spisestuen har du direkte utgang til en solrik balkong – et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller tilbringe rolige kvelder.

Hovedkjøkken:
Kjøkkenet er et funksjonelt og stilrent rom med parkett på gulv og malte vegger, samt en malt himling. Her er både gulvvarme og en vedovn som gir ekstra komfort på kalde dager. Den moderne innredningen har alt du trenger med integrert stekovn, platetopp, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin. En

kullfiltervifte er plassert over stekesonen, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er både praktisk og pent, perfekt for både matlaging og sosialt samvær.

Soverom 1 & 2:
Begge soverommene er lune og innbydende, med tepper på gulvet og malte vegger som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Begge rommene har panelovn for behagelig oppvarming. Dette er rom hvor du kan trekke deg tilbake for hvile og ro, samtidig som de gir plass til personlig innredning.

Bad 1:
Badet er elegant og funksjonelt, med fliser på både gulv og vegger som gir et rent og moderne preg. Himlingen er malt og utstyrt med downlights, og gulvvarme. Badet er utstyrt med alt du trenger - badekar, servant med servantskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, mekanisk avtrekk, samt et rørfordelingsskap og stoppekran.

Hyblene
Boligen inkluderer tre separate hybler, som gir både fleksibilitet og privatliv. Hyblene har alle god standard og er ideelle for utleie eller til familie/venner som ønsker sitt eget private område. Hver hybel har sine egne fasiliteter og er utstyrt med moderne løsninger for komfort og funksjonalitet. Selger informerer om at utleieleilighetene ikke er godkjente hos bygningsmyndighetene. Kjøper påtar seg ansvar og risiko for å søke om nødvendige tiltak.

Hybel 1 – Stue 2 & Kjøkken 2:
Stuen i hybel 1 er romslig og lys, med parkett på gulv, malte vegger og himling, og en koselig vedovn samt panelovn som gir ekstra varme. Kjøkkenet er moderne og praktisk, med parkett på gulv, glassfliser over benk og malte vegger. Her er det integrerte hvitevarer, inkludert stekovn, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikroovn. En kullfiltervifte over stekesonen gir effektiv lufting, og det er også opplegg for oppvaskmaskin.

Hybel 2 – Kjøkken 3:
Kjøkkenet i hybel 2 har en praktisk og moderne løsning med parkett på gulv, flis på vegg over benkeplate og malte vegger. Her finner du en kullfiltervifte over stekesonen, og innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekovn og platetopp. Panelovn gir behagelig varme til rommet, og løsningen er både funksjonell og stilfull.

Hybel 3 – Kjøkken 4:
Hybel 3 har et koselig kjøkken med parkett på gulv og malte vegger. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekovn, platetopp og kjøleskap, samt en kullfiltervifte over stekesonen. Panelovn gir behagelig varme i rommet, og her har du en praktisk og stilfull løsning for både matlaging og opphold.

Bad 2 (for hyblene):
De tre hyblene deler et felles bad, som er både funksjonelt og komfortabelt. Badet er flislagt både på gulv og vegger, og himlingen er malt med downlights for et moderne preg. Gulvvarme gir ekstra komfort, og badet er utstyrt med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og stoppekran.

Felles Gang:
Den felles gangen er innredet med flis på gulv og malte vegger, samt malt himling. Her er også sikringsskapet plassert, og rommet gir en praktisk overgang mellom de ulike delene av boligen.

Potensiell mulighet for reseksjonering:
Tidligere eier fikk godkjenning fra styret på oppdeling og reseksjonering til en 3-roms leilighet (egen selvstendig seksjon). Ny eier må søke ny godkjenning fra styret derom man ønsker å gjøre dette. Videre må det godkjennes fra Plan og bygningsetaten. Kjøper bærer risiko for ny godkjenning hos styret og godkjenning hos Plan og bygningsetaten.

Velkommen til ditt nye hjem!

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 11,7 meter til bakken.
- Kjøkken: Kjøkken, hoveddel: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
- Kjøkken: Kjøkken, hybel 1: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
- Kjøkken: Kjøkken, hybel 2: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
- Kjøkken: Kjøkken, hybel 3: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
- Avløpsrør: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
- Vannledninger: Tilstandsgrad 2 settes pga behov for oppgradering av røropplegget i leiligheten. Dette gjelder spesielt badene og eksternt toalettrom ved felles gang.
- Elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
- Varmtvannsbereder: Tilstandsgrad 2 settes pga manglende lekkasjesikring på begge beredere.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk, men med tanke på at boligen har 3 hybler vil det være hensiktsmessig å installere et mekanisk avtrekksystem, eller balansert ventilasjonsanlegg.
- Våtrom: Bad, hoveddel: Vinduet er plassert i våtsone og er ekstra utsatt for fuktskader over tid. Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 2 under). Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører: Tilstandsgrad 3 settes pga soppskader på enkelte vindusglass.

Spesielt i hybel 2 men også på andre vinduer hvor malingen flasser og det er behov for justeringer.
- Toalettrom: Rommet har generelt behov for oppgradering og det er ikke anbefalt å bruke tekniske installasjoner (f.eks varmtvannsbereder) før det er kontrollert av en elektriker.
- Våtrom: Bad, hybler: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Badet er vurdert til tg3 pga stor sprekk i vegg bak dusjkabinettet og generelt behov for rehabilitering.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Gårdsplassen eies i et tingsrettslig sameie, ref pkt 11.1 i vedtektene. Leiligheten vi selger (seksjon 13) eier en (andel i sameiet) biloppstillingsplass på ca 12 kvm på gårdsplassen. I 2019 ble det installert Salto Elbil-lader. Strøm til lader betales etter forbruk til sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny parkett i leilighetens tre stuer med varme i gulvet. Arbeid utført av Flotte Gulv
AS og P3 Elektro vår/sommer 2024. Nytt kjøkken er installert sommer 2024 av Rotpunkt Kjøkken. Videre er en vegg revet
mellom kjøkken og spisestue og det er lagt vegg til vegg teppe på soverom, alt utført av faglærte fra Flotte Gulv AS.
- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen kunnskap utover det som takstmannen har kommentert
- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen kunnskap utover normal tilstand på et bygg fra 1872
- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?
Ja
- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke eget seksjonsnr.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameier som leier ut sin seksjon plikter å gi melding til styret om leietakers navn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. . Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i spisestue, kjøkken og bad (hoveddel)
- Gulvvarme
- Vedovn i stue (hoveddel)
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 895,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter som vann-, avløp- og renovasjonsutgifter, rente og avdrag på lånet til sameiet, forretningsførsel og øvrig drift av sameiet.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Mail fra styreleder per 12.03.2025:¨Sameiet har fått pålegg fra Oslo brann- og redning om å gjennomføre en rekke tiltak. Dette må finansieres gjennom låneopptak eller kapitalinnkrevinger. Styret er igang med å innhente priser for å få utført arbeidet i 2025, og har pr.d.d. ikke noe estimat på kostnader.¨

Eiendomsskatt

Kr 15 272,- pr. 01.01.2022
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 698 890,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 998 414,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Cort Adelers Gate 2, orgnr. 975503518

Om sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner, herunder flere næringsseksjoner.

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiet har løpende renhold av hovedtrapp gjennom Trygg Renholdservice AS.

Tidligere vedlikehold
- Fasade og balkonger rehabilitert i 2014
- Tak ble rehabilitert i 2013
- Forberedt installering av heis i 2023
- Utbedret småting ved baktrapp i 2023

Styrets redegjørelse og fremdriftsplan for å øke brannsikkerheten:
Sameiet Cort Adelers gate 2 har siden 2018 hatt pålegg om å øke brannsikkerheten i bygget. Det har i denne perioden vært stor utskifting av styremedlemmer, noe som har gjort at kontinuiteten for dette arbeidet har vært fraværende. Det har samtidig vært andre pågående prosjekter som har blitt prioritert. Styret har siden våren 2024 gjort flere kartlegginger av bygget, og knyttet til oss en fagkyndig som kan veilede styret i prosessen. Den fagkynde er Brannforebyggende AS som har fremsendt dokumentasjonen på vegne av sameiet høsten 2024.

Styret vurderer at den økonomiske belastninger i sameiet er stor for seksjonseierne. Da det senere årene har vært preget av høy inflasjon og den høyeste renten på over 15 år. Den økonomiske belastningen ble ytterligere større da det desember 2024 var et kloakkrør som knakk, og påførte sameiet uforutsette

kostnader oppunder 1 500 000,-
Styret har vektlagt at fremdriftsplanen skal ta hensyn til dette, samtidig som sameiet får lukket avvikene innen rimelig tid for å øke brannsikkerheten.

Fremdriftsplan
Styret sin fremdriftsplan legger til grunn at man i to ulike omganger henter inn fagfolk for å lukke avvikene. De to ulike omgangene hvor det skal utføres arbeid vil ta for seg ulike kategorier tiltak som skal lukkes. Hensikten er å få en samlet leveranse innen hver kategori, noe som gjør både oppfølging og dokumentasjon i ettertid blir lettere å følge opp for styret. Styret ivaretar ved denne fremgangsmåten den økonomiske belastningen i sameiet.

Første omgang med lukking av avvik vil ta for seg branndører, mens andre omgang med lukking av avvik vil fokusere på oppgradering av brannskiller og tette gjennomføring som pr. i dag er utette.

Styret har vedtatt fremdriftsplanen, og vil oppdatere OBRE etter 3.kvartal 2025 og 2.kvartal 2026.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ny eier skal meldes til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 324 000,- pr. 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

OBOS01-98208462504 A 3.694.767,- 29 år 11 md. 12 Flyt 7,35%

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 324.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2023 viser et årsresultat på kroner – 78 124,-
Dette er anbefalt ført mot egenkapitalen i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ingen punkter i vedtektene og husordensreglene som kommenterer dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56774831

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert, sentrumsnært og meget attraktivt boligområde med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli plass og Nationaltheatret.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til alt man kan ønske seg av bynære tilbud. For de kulturinteresserte er det en kort spasertur til Aker Brygge og Tjuvholmen med Astrup Fearnley-museet, flere gallerier med utsalg og det kommende Nasjonalmuseet samt en liten spasertur til Oslo konserthus. Flere hyggelige kaféer og bevertningssteder i nærmiljøet som Pascal, Tjuvholmen sjømagasin, Teaterkafeen, Alex Sushi og Palace Grill.

Nærhet til treningssenter som Sats på Solli Plass og på Nationaltheatret, samt få minutter til Vestkantbadet gir gode trenings- og rekreasjonsmuligheter. Knutepunkt for offentlig kommunikasjon med trikk, buss, T-bane, tog og flytog fra Solli plass, Aker Brygge og Nationaltheatret, som alle ligger få minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument vedrørende våningshus datert 1897 og innredning av butikk datert 1915. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest vedrørende rehabilitering av 6 balkonger mot gaten datert 20.06.2014 og ferdigattest vedrørende heis datert 14.02.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger avvik mellom den nåværende planløsningen og de byggemeldte tegningene.
Vegg mellom kjøkken og spisestue fjernet.
Leiligheten fremstår med 5 soverom, 2 bad og 4 kjøkken. Omgjøringen i denne seksjonen kan være i strid med kommuneplanens bestemmelser om forsvarlig utnytting av boligmasse og omgjøringen kan medføre søknadsplikt. Selger informerer om at han ikke har undersøkt om endringende medfører søknadsplikt hos bygningsmyndighetene. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vi anbefaler at kjøper nøye gjennomgår samtlige tegninger for leiligheten som fremgår av salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning og kontor.

Kommuneplan:
Bebyggelse og anlegg (nåværende)
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Byggesaker:
Hansteens gate 7 A-B - Oppføring av syv balkonger
Status: Tillatelse gitt
Tiltaket omfatter etablering av 7 balkonger på fasade mot bakgård i Hansteens gate 7 A-B. Det monteres balkongdører til eksisterende brannbalkonger på fasade 3.

Pågående plansak:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Bestilling av oppstartsmøte
Prosjektet venter på en trafikkanalyse som skal utføres i forbindelse med stenging av Ring 1 prosjektet og er dermed ca 6 måneder forsinket i forhold til opprinnelig fremdriftsplan. Prosjektet skal bidra til å nå Oslo kommune sitt mål om økt sykkelandel og redusere klimagassutslipp, samt å bidra til større grad av tilrettelagt sykkelveinett i Oslo by. Fremkommeligheten og trafikksikkerheten for gående og syklende på den aktuelle strekningen skal økes for å bidra til å gjøre det mer attraktivt å sykle og gå. Prosjektet skal også bidra til at biltrafikken i Oslo reduseres til fordel for gange, sykkel og kollektivtransport.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/35/13:
09.12.1897 - Dokumentnr: 900561 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1938 - Dokumentnr: 300139 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1990 - Dokumentnr: 51508 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 227/2463

07.06.2013 - Dokumentnr: 465173 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 227/2541

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 200 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 949,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 259 839,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Megler 2

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Cort Adelers gate 2

Cort Adelers gate 2

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	24 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	8 min 2.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	1 min 0.1 km
Vika videregående skole	4 min

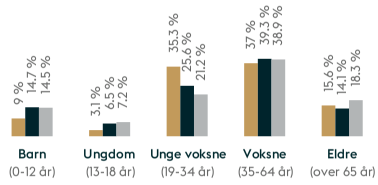
Offentlig transport

Solli Linje 12N, 30, 31	0 min 0 km
Solli Linje 12, 13	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1... 22 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Oslo handelsgym	0.1 km
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
SATS Solli plass	2 min
Friskis & Svettis Oslo	7 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil 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 2024

Cort Adelers gate 2
0254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 212 m^2
BRA-i: 202 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	12	3	0

Supertakst
GNR: 211 BNR: 35 SNR: 13
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Cort Adelers gate 2
0254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28334

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga soppskader på enkelte vindusglass. Spesielt i hybel 2 men også på andre vinduer hvor malingen flasser og det er behov for justeringer.

Anbefalte tiltak

Treverket i disse vinduene er av høy kvalitet og det vil sannsynligvis ikke være behov for vesentlige utskiftinger, men heller reparasjon og istandsetting av eksisterende vinduer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har generelt behov for oppgradering og det er ikke anbefalt å bruke tekniske installasjoner (f.eks varmtvannsbereder) før det er kontrollert av en elektriker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av bereder, toalett og håndvask i forbindelse med en rehabilitering av rommet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad, hybler

Oppsummering

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Badet er vurdert til tg3 pga stor sprekk i vegg bak dusjkabinettet og generelt behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
I påvente av en eventuell rehabilitering må sluket renses jevnlig for å hindre fuktbelastning på vegger og gulv i dusjsonen. Det anbefales ikke å fjerne dusjkabinettet før badet skal rehabiliteres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,7 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 99 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Åpninger i undersiden av rekkverket er større enn 10 cm og det er ikke barnesikkert på balkongen.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv, og samtidig avgrenses mot gulv slik at det blir mindre enn 10 cm åpninger.

Kjøkken: Kjøkken, hoveddel

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Kjøkken: Kjøkken, hybel 1

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Kjøkken: Kjøkken, hybel 2

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Kjøkken: Kjøkken, hybel 3

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av sollrør ofte er borettslag/samelets ansvar.
Sollrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger (sollrør).
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for oppgradering av røroppleggel i leiligheten. Dette gjelder spesielt badene og eksternt toalettrom ved felles gang.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med rehabilitering av f.eks hybelbadet er det mulig å kople opp et felles rørfordelingsskap til leiligheten med lekkasjesikring og rørføringer til alle vanninstallasjoner. I skapet monteres en hovedstoppekran som gjelder for hele leiligheten.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapene er plassert i gang utenfor leiligheten og hybler.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder hoveddel: Tilgjengelig via luke på hovedbadet.
Bereder hybler: Tilgjengelig via kott/luke fra hems i hybel.

Tilstandsgrad 2 settes pga manglende lekkasjeskring på begge beredere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberedere som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spjeventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk, men med tanke på at boligen har 3 hybler vil det være hensiktsmessig å installere et mekanisk avtrekkssystem, eller balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å installere mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten for å sikre godt inneklima og forebygge fuktproblematikk. Det er ikke behov for strakstiltak.

Våtrom: Bad, hoveddel

Oppsummering av overflater

(TG2) VINDU I VÅTSONE:
Vinduet er plassert i våtsone og er ekstra utsatt for fuktskader over tid.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Ombygging med de aktuelle hyblene er søknadspliktig.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.3.2025	**13.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Raymond Skjærstad** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

GARP EIENDOM

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Cort Adelers gate 2, 0254 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	211	Bruksnr:	35	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: 2 entreer, 2 stuer, spisestue, 4 kjøkken, 2 soverom, 2 bad, gang.

Standard

4. etasje

(hoveddel) Entre 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

(hoveddel) Stue 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

(hoveddel) Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til balkong.

(hoveddel) Kjøkken 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin.

(hoveddel) Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

(hoveddel) Soverom 2: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

(hoveddel) Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

(hybler) Entre 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

(hybel 1) Stue 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

(hybel 1) Kjøkken 2: Parkett på gulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn.

(hybel 2) Kjøkken 3: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, stekovn og platetopp.

(hybel 3) Kjøkken 4: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og kjøleskap.

(hybler) Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjkabinett, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og stoppekran.

(felles) Gang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	4	0	4	0	0
4. etasje	203	202	1	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**212**	**202**	**10**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	4	0	4	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
4. etasje	203	202	1	Hoveddel: Entré, stue, spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Felles: Gang, entré ved hybler og felles bad ved hybler. Hybel 1: Stue og kjøkken med hems. Hybel 2: Kjøkken med hems. Hybel 3: kjøkken med hems.	Toalettrom i fellesareal.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**212**	**202**	**10**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "Internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregiene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra spisestuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles bakgård.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm og loftsbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 325 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,7 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 99 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Åpninger i undersiden av rekkverket er større enn 10 cm og det er ikke barneslikkert på balkongen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv, og samtidig avgrenses mot gulv slik at det blir mindre enn 10 cm åpninger.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: Koplede 2 lags vinduer i originale trekarmer. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdører med brann og lydklassifisering B30/db35. Hoveddøren er en original tredør uten brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innerdører og sikkerhetsdører er satt inn i forbindelse med oppussing av leiligheten.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører TG-3

Tilstandsgrad 3 settes pga soppskader på enkelte vindusglass. Spesielt i hybel 2 men også på andre vinduer hvor malingen flasser og det er behov for justeringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Treverket i disse vinduene er av høy kvalitet og det vil sannsynligvis ikke være behov for vesentlige utskiftinger, men heller reparasjon og istandsetting av eksisterende vinduer.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen merknader.

4. ETASJE
Entrè (hoveddel):
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue (hoveddel):
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
4 vedovner i boligen. Disse er ikke røykutprøvd.	
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken: Kjøkken, hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Ny kjøkkeninnredning med profilerte (freste) fronter og korian (eller tilsvarende) benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av kompositt.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Kjøkken: Kjøkken, hybel 1

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.7 Kjøkken: Kjøkken, hybel 2

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.8 Kjøkken: Kjøkken, hybel 3

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Ombygging med de aktuelle hybiene er søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3

Rommet har generelt behov for oppgradering og det er ikke anbefalt å bruke tekniske installasjoner (f.eks varmtvannsbereder) før det er kontrollert av en elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av bereder, toalett og håndvask i forbindelse med en rehabilitering av rommet.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av sollrør ofte er borettslag/samelets ansvar.
Sollrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger (sollrør).
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for oppgradering av røroppleggget i leiligheten. Dette gjelder spesielt badene og eksternt toalettrom ved felles gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med rehabilitering av f.eks hybelbadet er det mulig å kople opp et felles rørfordelingsskap til leiligheten med lekkasjesikring og rørføringer til alle vanninstallasjoner. I skapet monteres en hovedstoppekran som gjelder for hele leiligheten.

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Begge sikringsskap har automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent alder på elektrisk anlegg. Anslått 10-20 år gammelt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapene er plassert i gang utenfor leiligheten og hybler.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en ei-kontroll av en eltakstmann eller ei-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Begge beredere er plassert over himlinger med adkomst via luke i vegg.	
Fundament	
Plassert på gulv/plate.	
Årstall	
2007	
Størrelse	
200 liter x2	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder hoveddel: Tilgjengelig via luke på hovedbadet.
Bereder hybler: Tilgjengelig via kott/luke fra hems i hybel.

Tilstandsgrad 2 settes pga manglende lekkasjesikring på begge beredere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberedere som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk, men med tanke på at boligen har 3 hybler vil det være hensiktsmessig å installere et mekanisk avtrekkssystem, eller balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten for å sikre godt innekilma og forebygge fuktproblematikk. Det er ikke behov for strakstiltak.

6.16 Våtrom: Bad, hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
ukjent tidspunkt for oppussing.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

(TG2) VINDU I VÅTSONE:
Vinduet er plassert i våtsone og er ekstra utsatt for fuktskader over tid.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.17 Våtrom: Bad, hybler

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Badet er vurdert til tg3 pga stor sprekk i vegg bak dusjkabinettet og generelt behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
I påvente av en eventuell rehabilitering må sluket renses jevnlig for å hindre fuktbelastning på vegger og gulv i dusjsonen. Det anbefales ikke å fjerne dusjkabinettet før badet skal rehabiliteres.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skjærstad, Raymond	9578-5999-4-1350797	2025-03-12 21:38:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Cort Adelers gate 2, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Raymond Skjærstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 56774831
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny parkett i leilighetens tre stuer med varme i gulvet. Arbeid utført av Flotte Gulv AS og P3 Elektro vår/sommer 2024. Nytt kjøkken er installert sommer 2024 av Rotpunkt Kjøkken. Videre er en vegg revet mellom kjøkken og spisestue og det er lagt vegg til vegg teppe på soverom, alt utført av faglærte fra Flotte Gulv AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kunnskap utover det som takstmannen har kommentert

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kunnskap utover normal tilstand på et bygg fra 1872

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Har ikke eget seksjonsnr.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0090/25

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Tonje Heitmann Eide
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.eide@nordvikbolig.no

8306417 3991/13 13.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.02.2025.

Boligselskap: 3991, Sameiet Cort Adelers Gate 2
Organisasjonsnr: 975.503.518
Eier: Raymond Skjærstad
Leieobjekt: 13
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Cort Adelersgate 2, 0254 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 56774831.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (13.02.25)
* OBOS01-98208462504	A	3.694.767,-	29 år 11 md.	12		Flyt	7,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.988,– pr. md.
Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.895,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	2.374,-	15.392,-	0,-	314.373,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98208462504	323.681,-	2.232,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 324.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Elisabeth Salvesen, tlf: 33 30 94 51, e-post: elisabeth.salvesen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Arne Vikse, e-post: arnevikse@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling- og saksliste til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsmelding og årsregnskap for 2023. Vi håper du setter av tid til å delta på årets årsmøte.

Sted: Kjelleren i lokalene til Alex Sushi
Dato: 11.juni 2024
Klokkeslett: 18.00.

Dersom man ønsker, kan man delta digitalt via linken under:
https://teams.live.com/meet/946364867492?p=35wbLmcpKIvOPeZAMQ&eventType=community

Saksliste:

1) **Konstituering**
   a) Godkjenning av innkalling og saksliste
   b) Valg av møteleder og møtereferent
   c) Valg av ett protokollvitne til å underskrive sammen med styreleder
2) **Årsregnskap for 2023**
   a) Godkjenning av årsregnskap slik det fremstår under.
3) **Styrets arbeid**
   a) Orientering ved styreleder
4) **Økning i felleskostnader**
5) **Endring av vedtekter**
6) **Godtgjørelse til styret**
7) **Valg av tillitsvalgte**
8) **Muntlig redegjørelse vedrørende heisprosjektet**

Oslo, **03.06.2024**
for styret i sameiet Cort Adelers gate 2
Arne Lodden Vikse
Styreleder

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: Sameiet Cort Adelers gate 2

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

Årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 viser et årsresultat på kroner – 78 124,-
Dette er anbefalt ført mot egenkapitalen i sameiet.

Merknad til årsregnskapet fra styret:
Det er en negativ arbeidskapital i sameiet på kroner – 56 062 pr. 31.12.2023.
Det ble i januar og februar krevd inn ekstra kapital for å finansiere deler av heisprosjektet.
Dette har gitt sameiet en noe bedre arbeidskapital, men sameiet er fortsatt underfinansiert.
Styret ser det derfor nødvendig å øke felleskostnadene med virkning fra 01.07.2024, og vil i egen sak be om årsmøte sin tilslutning for det.

Kostnader vedrørende heisprosjektet er ført som underregnskap, og fremgår i note 16 til årsregnskapet.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner årsregnskapet slik det foreligger.

Flertallskrav:
Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CORT ADELERS GATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CORT ADELERS GATE 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av

Penneo Dokumentnøkkel: XJBNF-WL0I2-IPIGA-SSZZP-N8TNM-E4JK6

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X8NF-WL0I2-JPIGA-SSZZP-N8TNM-E4VK6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-07 11:20:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X8NF-WL0I2-JPIGA-SSZZP-N8TNM-E4VK6

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er innegrep i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature Service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevisen som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:
- Borge, Marianne (22.12.1961), 01.06.2024
- Flatabø, Per Olav (03.08.1948), 01.06.2024
- Sandberg, Thea Cecilie (11.09.1988), 07.06.2024
- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 01.06.2024
- Dahl, Herman Aleksander (27.09.1992), 07.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

SAMEIET CORT ADELERS GATE 2
ORG.NR. 975 503 518, KUNDENR. 3991

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	812 184	696 144	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	17 250	0	0
Andre inntekter	3	144 923	58 012	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**957 107**	**771 406**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	0	0	0
Styrehonorar	5	-75 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 924	-7 053	0	0
Regnskapsførerhonorar		-24 496	-23 554	0	0
Konsulenthonorar	7	-32 700	-3 300	0	0
Drift og vedlikehold	8	-122 593	-18 138	0	0
Forsikringer		-216 358	-184 560	0	0
Kommunale avgifter	9	-278 996	-234 401	0	0
Energi/fyring		-20 716	-60 677	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-60 774	-52 135	0	0
Andre driftskostnader	10	-50 006	-46 669	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-900 138**	**-630 485**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**56 969**	**140 921**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 876	18 119	0	0
Finanskostnader	12	-157 969	-109 140	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-135 093**	**-91 021**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-78 124**	**49 900**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-78 124	0		
Reduksjon udekket tap		0	49 900		

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:
- Borge, Marianne (22.12.1961), 01.06.2024
- Flatabø, Per Olav (03.08.1948), 01.06.2024
- Sandberg, Thea Cecilie (11.09.1988), 07.06.2024
- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 01.06.2024
- Dahl, Herman Aleksander (27.09.1992), 07.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

SAMEIET CORT ADELERS GATE 2
ORG.NR. 975 503 518, KUNDENR. 3991

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 263	0
Kundefordringer		-25 000	5 117
Forskuddsbetalte kostnader		161 769	89 438
Heis underregnskap	16	0	27 152
Driftskonto OBOS-banken		464 916	30 365
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 750	0
Sparekonto OBOS-banken		6 208	6 045
Sparekonto OBOS-banken II		178	173
Innestående i andre banker		1 739	1 739
SUM OMLØPSMIDLER		**650 823**	**160 028**
SUM EIENDELER		**650 823**	**160 028**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 246 100	-2 167 976
SUM EGENKAPITAL		**-2 246 100**	**-2 167 976**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 190 039	2 266 215
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 190 039**	**2 266 215**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 353	5 082
Leverandørgjeld		478 132	56 707
Skyldige offentlige avgifter	15	35 325	0
Påløpte renter		42 604	0
Påløpte avdrag		19 190	0
Heis underregnskap	16	125 280	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**706 885**	**61 789**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**650 823**	**160 028**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:
- Borge, Marianne (22.12.1961), 01.06.2024
- Flatabø, Per Olav (03.08.1948), 01.06.2024
- Sandberg, Thea Cecilie (11.09.1988), 07.06.2024
- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 01.06.2024
- Dahl, Herman Aleksander (27.09.1992), 07.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Cort Adelers Gate 2

Arne Lodden Vikse Marianne Borge Thea Cecilie Sandberg

Herman Aleksander Dahl Per Flatabø

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	812 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**812 184**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innkrevd ekstra kapital	144 923
SUM ANDRE INNTEKTER	**144 923**

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:
- Borge, Marianne (22.12.1961), 01.06.2024
- Flatabø, Per Olav (03.08.1948), 01.06.2024
- Sandberg, Thea Cecilie (11.09.1988), 07.06.2024
- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 01.06.2024
- Dahl, Herman Aleksander (27.09.1992), 07.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 924.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 713
Andre konsulenthonorarer	-4 675
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 700**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-104 883
Drift/vedlikehold VVS	-7 711
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-122 593**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-186 925
Feieavgift	-1 658
Renovasjonsavgift	-90 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-278 996**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-47 664
Andre fremmede tjenester	-137
Bank- og kortgebyr	-2 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-50 006**

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Borge, Marianne (22.12.1961), 01.06.2024
- Flatabø, Per Olav (03.08.1948), 01.06.2024
- Sandberg, Thea Cecilie (11.09.1988), 07.06.2024
- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 01.06.2024
- Dahl, Herman Aleksander (27.09.1992), 07.06.2024

Forseglet av

Posten Norge

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	642
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 673
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINNTEKTER	**22 876**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-156 399
Renter på leverandørgjeld	-1 570
SUM FINANSKOSTNADER	**-157 969**

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	733 785	
Nedbetalt i år	76 176	
		-2 190 039
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 190 039**

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Borge, Marianne (22.12.1961), 01.06.2024
- Flatabø, Per Olav (03.08.1948), 01.06.2024
- Sandberg, Thea Cecilie (11.09.1988), 07.06.2024
- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 01.06.2024
- Dahl, Herman Aleksander (27.09.1992), 07.06.2024

Forseglet av

Posten Norge

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-24 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35 325**

NOTE: 16

HEIS UNDERREGNSKAP	
Kapitalinnkalling	-1 250 025
Konsulenttjenester	1 477 245
Tilskudd	-352 500
SUM HEIS UNDERREGNSKAP	**-125 280**

BESKYTTET

Dokumentet er signert digitalt av:

- Borge, Marianne (22.12.1961), 01.06.2024
- Flatabø, Per Olav (03.08.1948), 01.06.2024
- Sandberg, Thea Cecilie (11.09.1968), 07.06.2024
- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 01.06.2024
- Dahl, Herman Aleksander (27.09.1992), 07.06.2024

Forseglet av

Posten Norge

Styrets arbeid

Sameiet Cort Adelers gate 2
Org.nr 975 503 518

1. **Styrets sammensetning**
   Styret har i 2023 bestått av:
   Bjørn Halvard Knappskog – Styrets leder
   Marianne Borge – Styremedlem
   Herman Aleksander Dahle - Styremedlem
   Per Flatabø – Styremedlem
   Thea Cecilie Sandberg – Styremedlem

   Styret ble valgt på årsmøte juni 2023.

   På ekstraordinært årsmøte i desember 2023 ble Arne Lodden Vikse valgt som styreleder. Han har fungert som styreleder fra denne dato.
2. **Generelt om sameiet**
   Sameiet består av 17 seksjoner. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.
3. **Forsikring**
   Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56774831. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

   Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
   Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

   Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på nettsiden.
4. **Forretningsførsel**
   Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

5. **Helse, miljø og sikkerhet**
   Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res. 6.desember 1996, med virkning

fra 1.januar 1997. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, gjøre nødvendige tiltak, samt dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

6. **Styrets arbeid**
   Det ble avholdt ordinært årsmøte i juni 2023 hvor årsmøtet mellom annet behandlet årsregnskapet for 2022, nytt styre ble valgt og øvrige saker knyttet til sameiet ble tatt opp.

   Utover styremøtene har saker vært diskutert og utført pr. e-post, telefon eller ved direkte samtaler når det har vært naturlig.
7. **Økonomisk situasjon**

   Årsregnskapet for 2023 viser et årsresultat på kroner – 78 124,-

   Det er en negativ arbeidskapital i sameiet på kroner – 56 062 pr. 31.12.2023.
   Det ble i januar og februar krevd inn ekstra kapital for å finansiere deler av heisprosjektet. Dette har gitt sameiet en noe bedre arbeidskapital, men sameiet er fortsatt underfinansiert.

   Styret ser det derfor nødvendig å øke felleskostnadene med virkning fra 01.07.2024, og vil i egen sak be om årsmøte sin tilslutning for det.

   Det vises for øvrig til årsregnskap for 2023 med fotnoter for utfyllende informasjon om økonomien i sameiet.
8. **Vedlikehold**
   Bygningsmassen for sameiet er preget av lite vedlikehold den siste tiden.

   Styret har utført følgende vedlikehold i 2023:
   - Forberedt installering av heis.
   - Utbedret småting ved baktrapp.
9. **Tiden fremover**

   Fra januar 2024 ble det starter installering av heis i trappeoppgangen i sameiet. Prosjektet er finansiert av seksjonseirene iht. Protokoll fra ordinært årsmøte 2023. Sameiet må videre lukke avvikene som fremkommer i tiltakslisten fra Oslo brann- og redning. Dette gjør at seksjonseiere må forvente at det enten må kreves inn ekstra kapital, eller låneopptak i sameiet som vil øke felleskostnadene.

   På vegne av styret,
   Arne Lodden Vikse
   Oslo, 30.05.2024

Økning i felleskostnader

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:
Det er en negativ arbeidskapital i sameiet på kroner – 56 062 pr. 31.12.2023.
Det ble i januar og februar krevd inn ekstra kapital for å finansiere deler av heisprosjektet. Dette har gitt sameiet en noe bedre arbeidskapital, men sameiet er fortsatt underfinansiert.

Kommunale avgifter økte totalt rundt 20% fra 2023 til 2024 (https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2024-2) , samt at renten på lånet har økt med 1,25 prosentpoeng fra juni 2023 til desember 2023 som ikke ble hensyntatt ved forrige økning har gitt sameiet økte driftskostnader. Dette har ført til at sameiet er underfinansiert, og må øke felleskostnadene for å ha nok kapital til å dekke utgiftene.

Styret gjør også oppmerksom på at metoden ved å øke felleskostnader på årsmøte fører til at første del av året ofte er underfinansiert, da endel prisreguleringer skjer fra 01.01. hvert år. Styret vil som en del av budsjettprosessen 2025 måtte vurdere å øke felleskostnadene ytterliggere dersom kommunale avgifter, forsikring, renteutgifter eller den generelle prisveksten for 2025 er høyere enn skissert pr. mai 2024.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar en økning i felleskostnader på 10% fra 01.07.2024.

Flertallskrav:
Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:
Gjeldende vedtekter for sameiet er datert til 27.11.1990. Vedtektene tar utgangspunkt i lov om eierseksjoner fra 04.03.1987.

Det kom ny lov om eierseksjoner 16.06.2017. Styret er av den oppfatning at vedtekter skal være i samsvar med gjeldende lov. Hovedlinjene i loven fra 1987 er videreført, men loven fra 2017 tar inn over seg samfunnsendringer som har skjedd, for eksempel angående korttidsutleie. I tillegg er noe termologi i loven endret, noe som ikke er endret i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar «utkast nye vedtekter CA2» som nye vedtekter fra 11.juni 2024.

Flertallskrav:
2/3 flertallskrav blant de fremmøtte med stemmerett, jf. eierseksjonsloven §27 andre ledd siste setning.

Godtgjørelse

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:
Styret har i 2023 lagt ned et betydelig arbeid for å drifte sameiet. Styrehonoraret er av symbolsk art og kompenserer ikke for det faktiske antallet timer som er lagt ned. På sikt kan også styrehonoraret oppleves å være rekrutterende.

Godtgjørelse til styreleder iht. pristilbud gitt til ekstraordinært årsmøte desember 2023.

Forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret totalt kroner 25 000,- i styrehonorar. Styret avgjør selv fordelingen seg imellom.

Flertallskrav:
Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Valg av tillitsvalgte

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:
Følgende personer er på valg i 2024:

- Arne Lodden Vikse – Styrets leder
- Per Flatabø – Styremedlem
- Thea Cecilie Sandberg – Styremedlem

Styret orienterer om at personene har stilt seg til disposisjon for gjenvalg.

Forslag til vedtak:
Styret kommer ikke med forslag til personvalg.

Flertallskrav:
Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Muntlig redegjørelse vedrørende heisprosjektet

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:
Herman Dahl har ledet heisprosjektet, og vil gi en muntlig redegjørelse til årsmøte vedrørende status på heisprosjektet.

Forslag til vedtak:
Årsmøte tar orienteringen til etterretning.

Flertallskrav:
Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Protokoll årsmøte 2024 Cort Adelers gate 2

Tilstede: Arne Lodden Vikse (ekstern styreleder uten stemmerett), Herman Alexander Dahl, Per Flatabø, Marianne Borge, Ragnhild Reitan, Kirsti Christie.

Fullmakt: Bjørn Halvard Knappskog

Sted: Kjelleren Alex Sushi
Dato: Tirsdag 11.juni kl. 1800

Saksliste:

1) **Konstituering**
   a) Innkalling og saksliste ble godkjent
   b) Arne ble valgt til møteleder. Thea til møtereferent.
   c) Valg av protokollvitne til å underskrive sammen med styreleder: Herman

2) **Årsregnskap for 2023**
   Årsregnskapet ble godkjent som det fremstår under.

3) **Styrets arbeid**
   Orientering ved styreleder ble tatt til etterretning

4) **Økning i felleskostnader**

   Det ble enstemmig besluttet at felleskostnadene må økes med 10% fra 01.07.2024.

5) **Endring av vedtekter.** Hovedsakelig endringer knyttet til begrensninger ved utleie, eierandel- og økonomiske forpliktelser knyttet til heis, samt stadfestelse av tingsrettslige eierandeler i gårdsplassen. Endringer av vedtekter er enstemmig vedtatt.

6) **Godtgjørelse til styret.** Enstemmig vedtatt at godtgjørelse til styret fortsettes med nåværende 25.000,- pr år

7) **Valg av tillitsvalgte.** Det ble enstemmig vedtatt at:

   - Arne velges for ett år som styreleder
   - Thea velges for to år som styremedlem
   - Per velges for to år som styremedlem

8) **Muntlig redegjørelse vedrørende heisprosjektet.** Heisen er i drift (til tross for en liten stans på nåværende tidspunkt). Budsjettsprekk på ca 575.000 forventes, grunnet at det originale budsjettet ikke tok i betraktning i tilstrekkelig grad at den eksisterende trappen måtte bygges opp igjen. Det er tenkt at vi innkaller 80% av de resterende midlene i løpet av de neste to ukene.

Møtet ble hevet kl: 18.39

Oslo, 11.06.2024

Arne Lodden Vikse
Møteleder

Referent

Protokollvitne

REFERAT

FRA

EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE

I SAMEIET CORT ADELERSGATE 2, OSLO

AVHOLDT PÅ TEAMS 13.12.23

Det kom ikke frem innsigelser til innkallingen. Marianne Borge ble valgt som referent.

Til stede: Kirsti Christie, snr. 15
Bjørn H. Knappskog, snr16
Thea Sandberg, næringseksjoner
Herman A. Dahl, snr. 11
Kaare Hansen, snr. 9
Raymond Skjærstad, snr. 13 (gitt fullmakt til Herman A. Dahl)
Marianne Borge, snr. 12
Per Flatabø, snr. 12
Arve Heltne, snr. 17.

Til behandling forelå:

1. Styresammensetning,
2. Oppdatering og framdrift heisprosjekt

1. Styrets sammensetning

Thea Sandberg foreslo å velge en ekstern styreleder, Arne Liodden Vikse, som hun hadde hatt god erfaring med i et annet sameie. Vikse har oversendt et skriftlig pristilbud. Sameiermøtet ga sin tilslutning til forslaget, med den endring at ansvaret for heisprosjektet beholdes i det eksisterende styre, og Marianne Borge og Per Flatabø har ansvaret for dette.

Etter avstemning ble følgende valgt som styre:

1. Arne Liodden Vikse, styreleder
2. Thea Sandberg, styremedlem
3. Per Flatabø, styremedlem
4. Marianne Borge, styremedlem
5. Herman Aleksander Dahl, styremedlem
6. Bjørn Halvard Knappskog, varamedlem

Alle valg var enstemmige.

2. Heisprosjektet.

Til dette tema deltok Heisrådgiveren AS v/Erik Kristiansen, som ga sameiermøtet en oppdatert gjennomgåelse av status.

Grunnarbeidene utført i sommer av Lohne & Lauritzen i sommer ble ca. kr. 200.000,- dyrere enn budsjettert. På den annen side hadde sameiet spart ca. kr. 500.000,- på å skifte heisleverandør, slik at utgiftene fremdeles var innenfor budjsett.

Oppstartsdato forventes til 01.02.2024.

Erik Kristiansen og Bjørn H. Knappskog gjennomfører et «handover-møte», og en oppdatert statusrapport oversendes styret.

Et særlig problem er knyttet til leieforhold i 2. etg. (Tesori AS). Installasjonen av heis var utsatt til etter nyttår på grunn av ønske fra Tesori. Leietakere i seksjonens boligdel (ut mot gårdsrommet) må løses. Kaare Hansen og Thea Sandberg søker å forhandle frem en løsning og involverer Marianne Borge og Per Flatabø. Det er CA2 seksjon 9 A/S / Kaare Hansen som eier seksjonen, Fauna Eieindom AS v/Rasmus Os er leietaker, og dette selskap har fremleiet videre til Tesori AS og to kvinnelige leietakere.

Kaare Hansen bekreftet interesse for å delta i heisprosjektet for seksjon 9. Det er tidligere antatt inngangssum på kr. 200.000,-.

Nye vedtekter må utarbeides basert på de brøker de enkelte seksjoner vil eie av heisprosjektet.

Mere forelå ikke til behandling.

Marianne Borge

Per Flatabø

Vedlegg 2

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET CORT ADELERSGATE 2

Vedtatt i Sameiemøte den 21.april 1998

§1
Sameiet er beliggende i Cort Adelersgate 2, 0254 Oslo og har Gnr.211 og Bnr 35. Sameiet og det til enhver tid sittende styre skal være registrert i Brønnøysundregistrene.

§2
Sameiets daglige drift foreståes av et styre som skal ha 3 medlemmer hvorav 1 av medlemmene er formann. Formannen velges av Sameiemøtet. Styret har en funksjonstid på 2 år. Styret skal dessuten ha 2 varamedlemmer som velges for 1 år av gangen. Styret står for sameiets forvaltning av felles interesser i henhold til gjeldende Eierseksjonslov. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet.

§3
Ordinært Sameiemøte skal holdes innen utgangen av april og innkallingen skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Følgende skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameier som ønsker saker behandlet, må melde dette til styret innen 15. mars. Sameiemøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av loven, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som ansees å gjelde førstkommende sameiemøte med mindre det fremgår at annet er ment.
Hvis sameier er et selskap, skal den som møter på selskapets vegne medbringe fullmakter som viser at han kan avgi stemme på selskapets vegne.

§4
Bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerene av andre seksjoner. Sameier som vil utføre større vedlikeholds- eller ombygningsarbeider i sin bruksenhet må melde dette til styret vedlagt tegninger og beskrivelser og eventuelt offentlige tillatelser av arbeidene. Det samme gjelder ethvert arbeid som berører fellesarealer eller fellesanlegg, og styrets skriftlige tillatelse må foreligge før slike arbeider startes. For slike arbeider som allerede er utført, gjelder også at Styret får tilstillet seg de tegninger og beskrivelser som er nødvendig for å sikre Styret de nødvendige kunnskaper om gårdens tekniske tilstand. Sameieren har selv ansvar for at nødvendige tillatelser blir innhentet fra bygningsmyndighetene.

§5
Sameier som leier ut sin seksjon plikter å gi melding til styret om leietakers navn og eventuelt hvilken virksomhet som leietaker vil drive i lokalene dersom det er næringslokaler som leies ut. Sameier må underrette leietaker om de vedtekter og husordensregler som gjelder. Sameieren bærer risikoen for at leietakeren retter seg etter husordensregler og vedtekter.

§6
Ved eierskifte skal melding gis til styret så snart skiftet er tinglyst. Selgeren har ansvar for fellesutgiftene inntil første månedsskifte etter tinglysningen. Kjøperen skal betale eierskiftegebyr til forretningsføreren etter gjeldende satser.

§7
Sameiet har inngått avtale med det tidligere tingsrettslige sameiet Cort Adelersgate 2 om vederlagsfri bruk av gårdplassen. Bruksretten kan tinglyses som heftelse på seksjonene. Sameiet tar sikte på å reseksjonere eiendommen, slik at gårdplassen blir skilt ut som egen seksjon.

§8
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Vedlegg 3

HUSORDENSREGLER OG SPESIELLE BESTEMMELSER FOR SAMEIET CORT ADELERS GATE 2

****

Ytre orden/fellesarealer:

1. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander som tilhører beboerne på gårdsplassen, i portrommet, på trapperepos eller fellesareler på loft eller i kjeller.

2. Sykler skal **ikke** settes i oppgangen eller i portrommet, men under balkongene på gårdplassen. I portrommet skal det kun være søppelkonteinere.

3. Alt avfall skal legges i konteinere. Det er ikke tillatt å sette poser, tomesker eller annet avfall ved siden av søppelkonteinerne. Juletrær plikter beboerne å kvitte seg med selv.

4. Uten Styrets godkjenning er det forbudt å sette opp skilt, plakater el.l.

5. **Hoveddør, kjøkkendør og porten** skal alltid holdes låst.

6. Snømåking og trappevask forsøkes besørget av Styret. Utgifter til dette blir fordelt på sameierne.

7. Beboerne plikter å holde rom med vannledninger og avløpsrør oppvarmet om vinteren slik at rørene ikke fryser.

8. Hvis du lagrer ved i kjelleren, må du sørge for isolasjon mot gulv og vegg.

Indre orden:

9. Beboerne må kun installere typegodkjente vaskemaskiner, helst i rom med avløp. Plasseres de i andre rom, må de sikres etter gjeldende regler.

10. Vinduene i oppgangene **må ikke åpnes, uten at de besørges lukket** av den som åpnet dem.

11. Det må ikke legges ut mat til fugler, grunnet mus- og rotteplage.

12. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i gården. I denne perioden er det ikke tillatt å bruke vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, tørketromler, spille musikkinstrumenter eller musikkanlegg, eller annet som kan virke sjenerende på de øvrige beboerne. Skal det være fest må naboene gjøres kjent med det i god tid. Ta hensyn til hverandre!

13. Røyking i fellesarealene er forbudt.

14. Alle entredørene i hovedoppgangen skal ha lik farge: offwhite.

15. Postkassene skal ha like messingskilt som bekostes av beboeren. Klistrelapper er forbudt. Det pålegges de seksjonseierne som leier ut at de sørger for å gi sine leietagere orientering om gårdens bestemmelser.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMEIET CORT ADELERS GATE 2, v/ Frederick Horntvedt, Cort Adelers gate 2, 0254 OSLO,
marianne.borge@gmail.com

Lars Pedersen Arkitekt MNAL
Bygdøy Allé 5
0257 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201403890-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Camilla Henning | Dato: 20.06.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass: CORT ADELERS GATE 2 Eiendom: 211/35/0/0

Tiltakshaver: SAMEIET CORT ADELERS Adresse: Cort Adelers gate 2, 0254 OSLO
Søker: Lars Pedersen Arkitekt MNAL Adresse: Bygdøy Allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av

FERDIGATTEST - CORT ADELERS GATE 2

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-100	19.03.2014	1/6
Fasader	A-102	19.03.2014	1/8
Skjema balkong	A-102	30.04.2014	8/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2014 av:

Camilla Henning - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISRÅDGIVEREN AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202218523 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 14.02.2025

Adresse:	CORT ADELERS GATE 2	Eiendom:	211/35/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET CORT ADELERS GATE 2	Søker:	HEISRÅDGIVEREN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Cort Adelers gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av heis, mottatt 06.02.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218523			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Heis plantegninger			1/8
Heis snitt			1/9
Heis plantegninger oppdatert	B-101	11.01.2023	4/2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Heis snitt + 3D oppdatert	B-100	11.01.2023	4/3

Klagefristen er tre uker

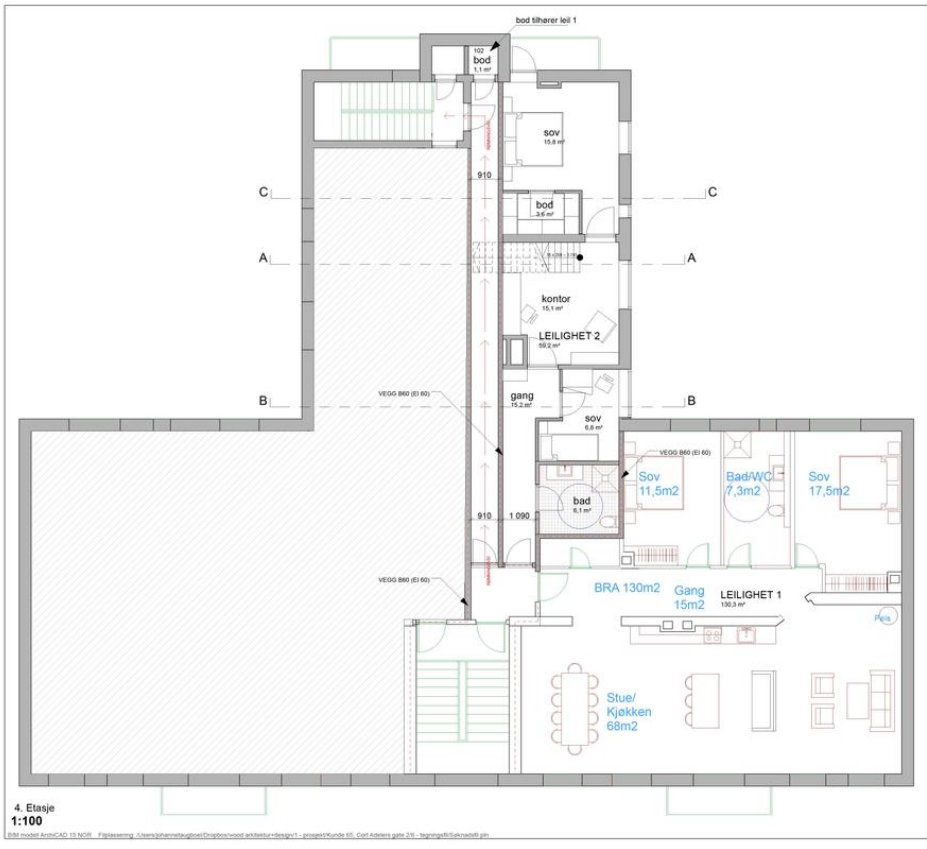
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET CORT ADELERS GATE 2, Cort Adelers gate 2, 0254 OSLO



4. Etasje
1:100

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: J:\tegn\johannelaugboel\Dropbox\wood arkitektur+design\1 - prosjekt\Kunde 65, Cort Adelers gate 2-6 - tegningsfil\Søknadsfil.pln

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-01	0G

Type tegning: Plan 4. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
0G	17.11.12	Søknad endring	JT	CFM

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK:	WOOD a+d	Nobelgate 23 0268 Oslo JO 98 85 77 85 OF 926 40 887	
RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Detaljprosjekt

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Tittel:

Mastrada AS
Leiligheter
Cort Adelers gate 2

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: JT | Kontroll: CFM

Filnavn: Søknadsfil.pln

Dato: 06.07.2012

Målestokk: 1:100 A3

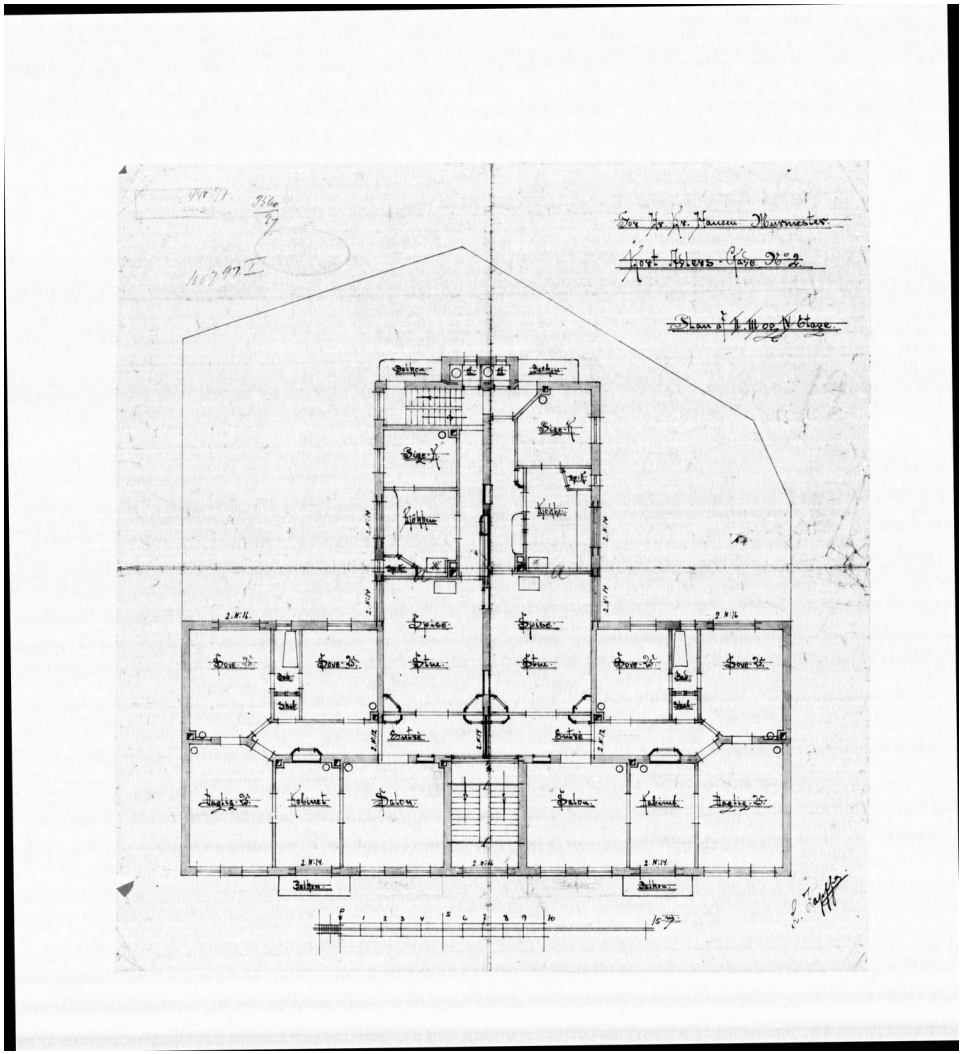
Kontroll utførende
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 65-001

Tegningsnr.: A20-01

Type tegning: Plan 4. Etasje

Prosjektnr. for prosjekterende/lev





5. Etasje
1:100

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: J:\tegn\johannelaugbost\Dropbox\wood arkitektur+design\1 - prosjekt\Kunde 65, Cort Adelers gate 2\6 - tegninger\fil\Søknadsfil.pln

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-02	0G

Type tegning: Plan 5. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
0G	17.11.12	Søknad endring	JT	CFM

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	WOOD a+d	Nobelgate 23 0268 Oslo JO 98 85 77 85 CF 926 40 887	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Detaljprosjekt

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Tittel:

Mastrada AS
Leiligheter
Cort Adelers gate 2

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: JT | Kontroll: CFM

Filnavn: Søknadsfil.pln

Dato: 06.07.2012

Målestokk: 1:100 A3

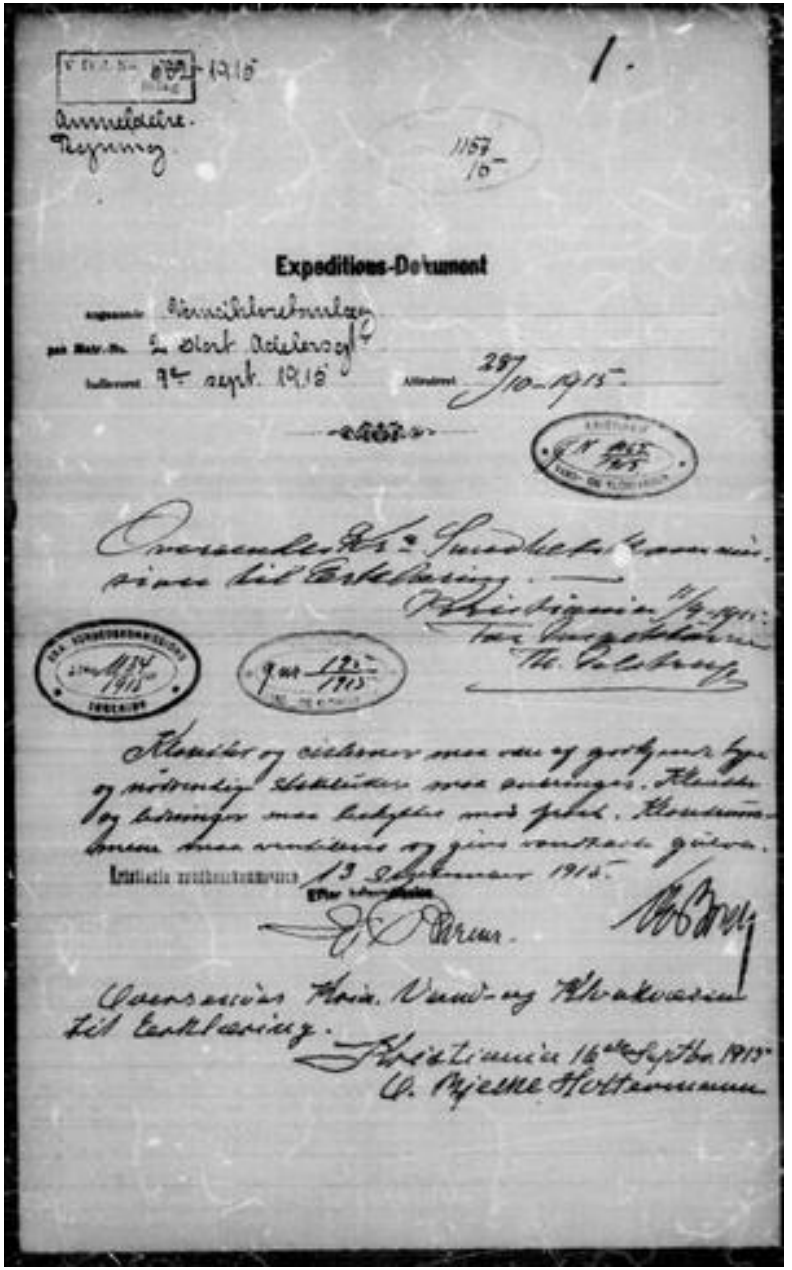
Kontroll utførende
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 65-001

Tegningsnr.: A20-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 5. Etasje



1.

Annulaire.
Regning.

1157
/10-

Expeditions-Dokument

Ministeriet for Handel, Industri, Fiskeri og Sjøfart
pr. Mar. Dir. Kontorchef Aubert
Indleveret 9de sept. 1915 Afsendt 29/10-1915

Overrendes Hr. Statsrevisor Kommissionen til Efterseelse.

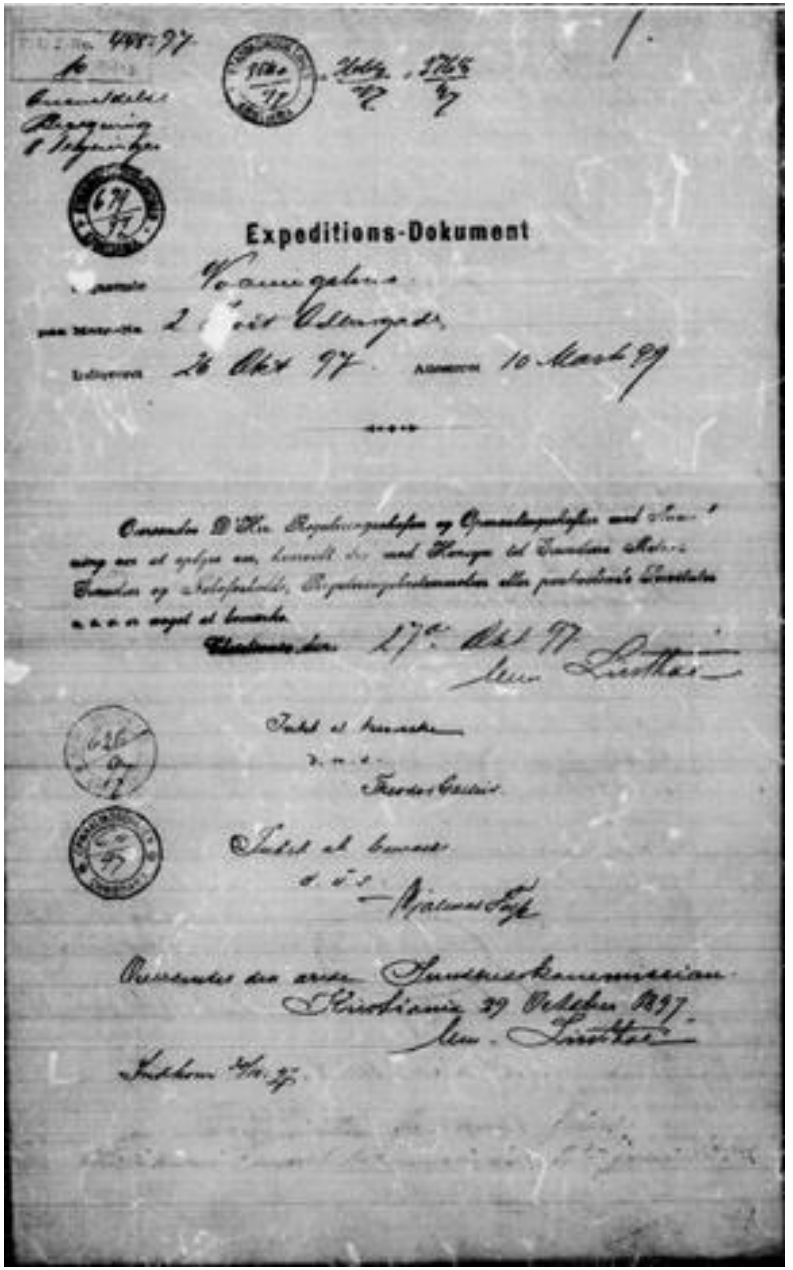
Kristiania 11/9 1915.
For Departementschefen
Th. Aubert

Klokker og cirkasser maa være af gode mærker og nøiagtige. Klokkerne maa være indmurede. Klokkehuse og kasser maa beskyttes mod fugt. Klokkemaskinerne maa vendes og gives vandtæk gulve.

Kristiania revisionskommission 13 September 1915.
Efter fuldmagt
J. Thrum.

Overrevisor Hvid. Vand- og Klokkevæsen til Efterseelse.

Kristiania 16de Septbr 1915.
O. Bjelke Holtermann



Expeditions-Dokument

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Heitmann Eide
CORT ADELERS GATE 2

Dato: 12.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505536
8306415

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20250212 for CORT ADELERS GATE 2.

GNR. 211 BNR. 35

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1897.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

815 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

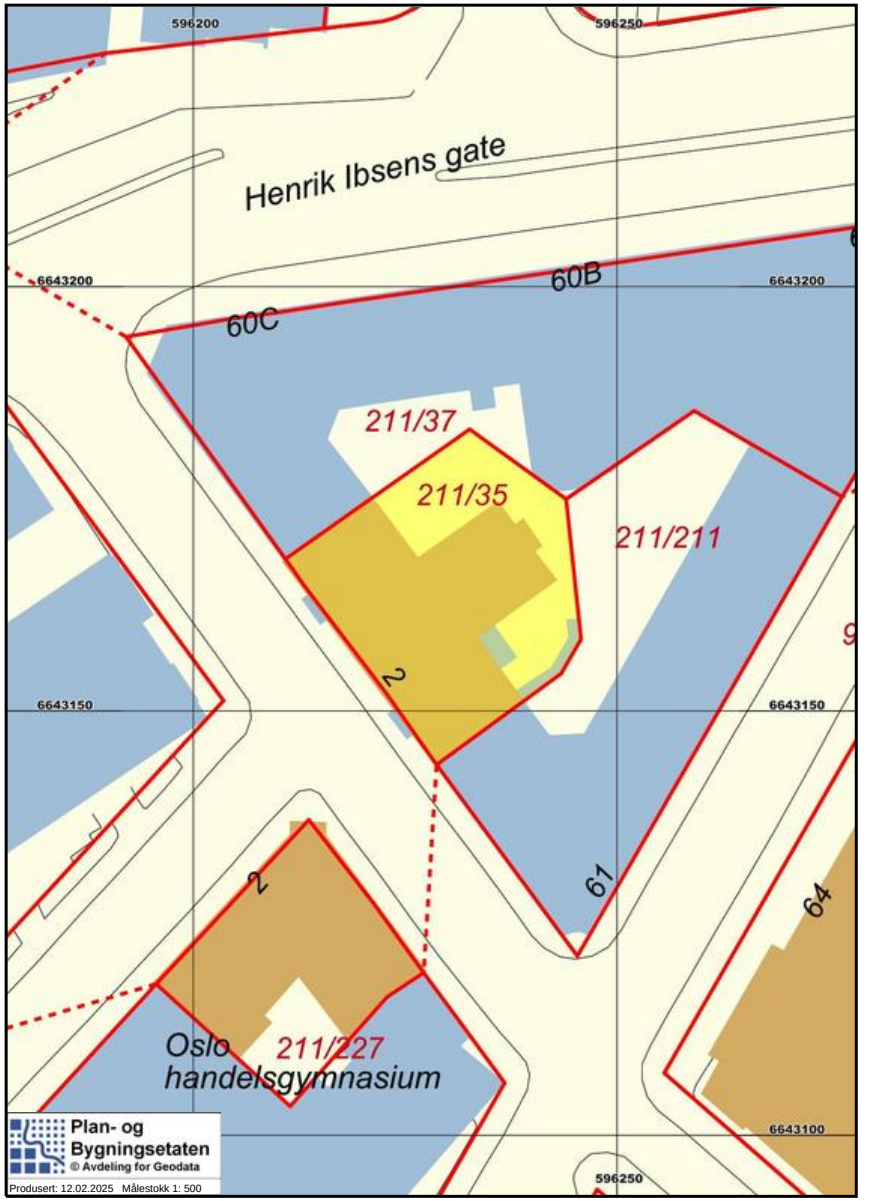
Kristin Tveit
Enhetsleder

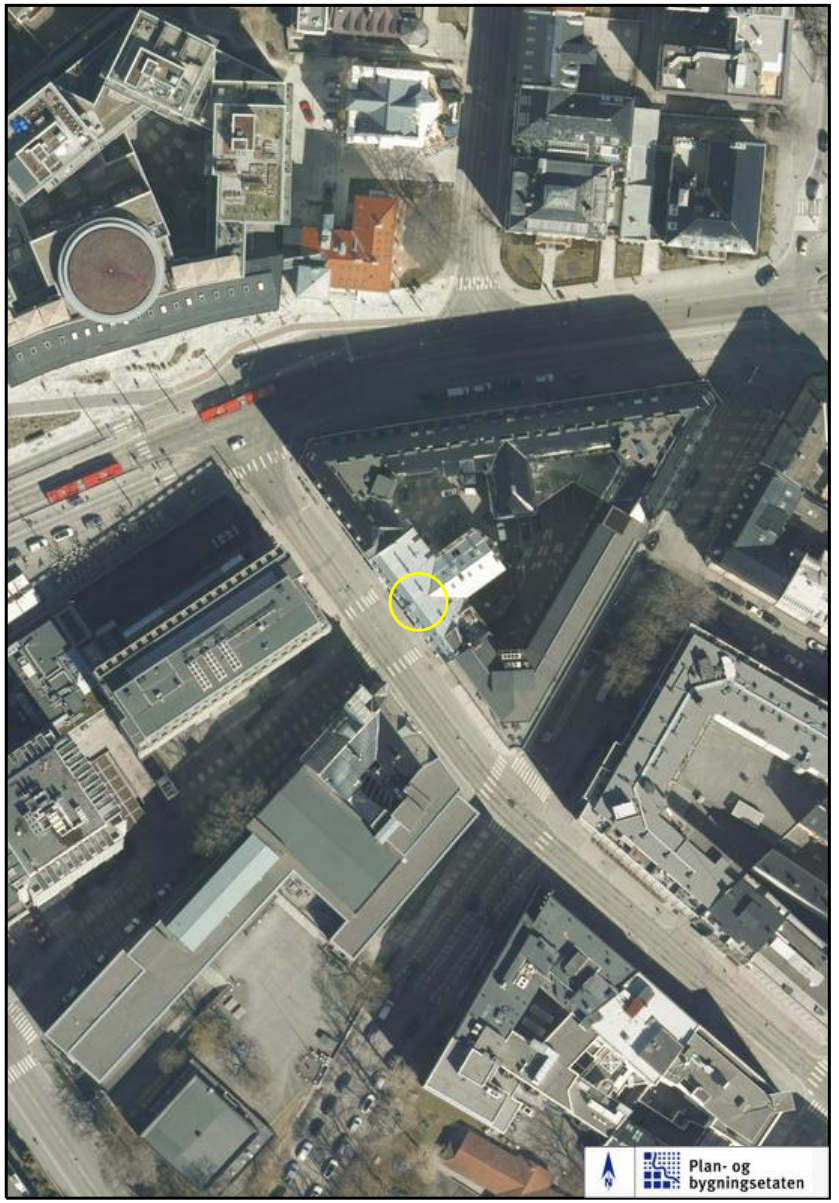
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Cort Adelers gate 2 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.02.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

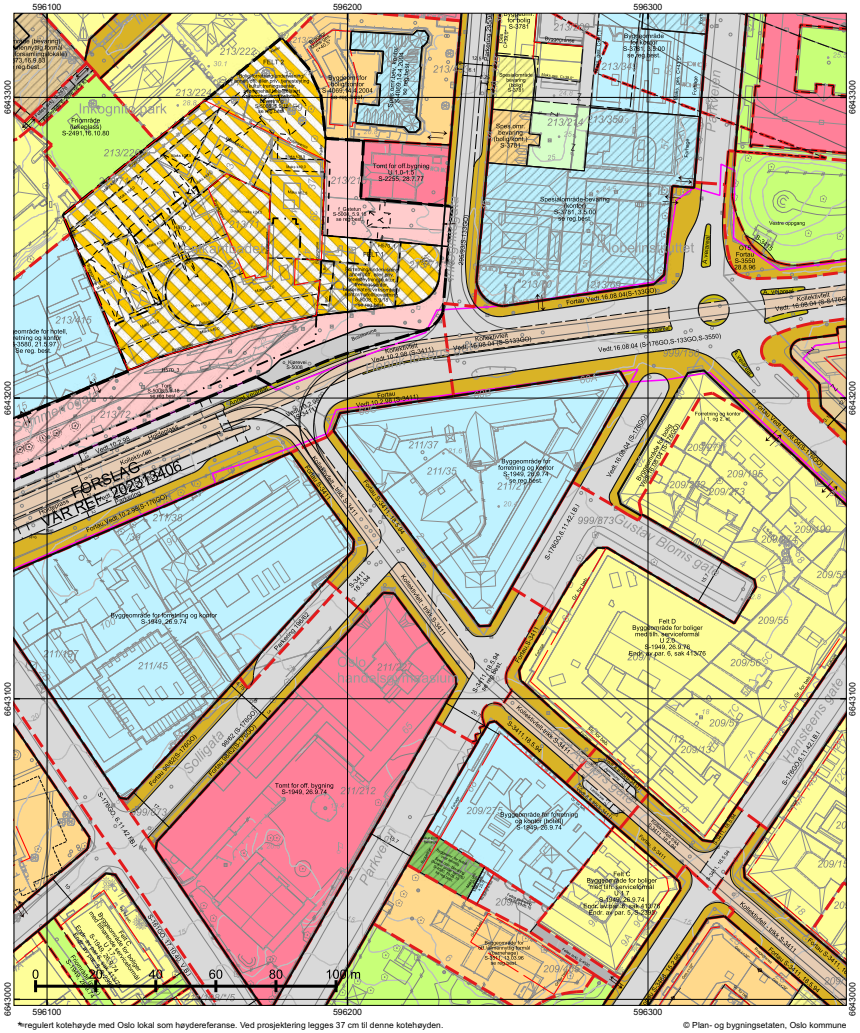
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138432/ 86505536
Deres ref.: 41245/ TOEI@MSNOP
Adresse: CORT ADELERS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/35

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138432/ 86505536
Deres ref.: 41245/ TOEI@MSNOP
Adresse: CORT ADELERS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/35

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 169 - Ambassade m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

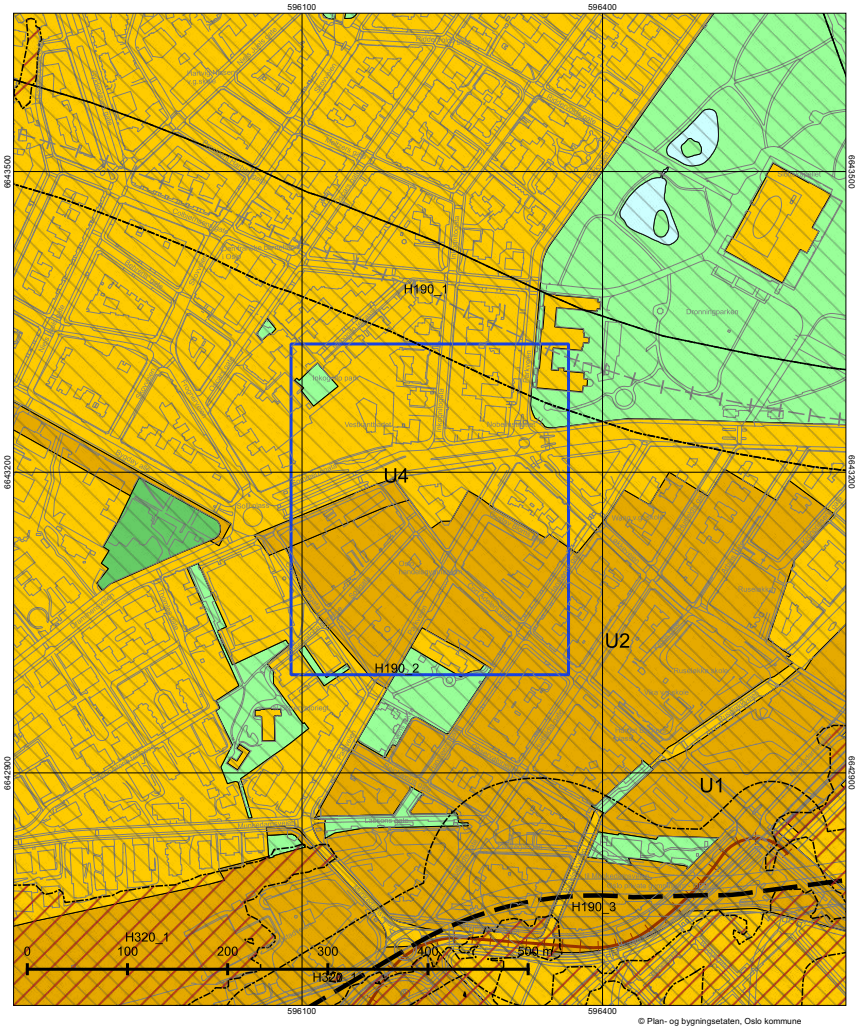
Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138432/ 86505536
Deres ref.: 41245/ TOEI@MSNOP
Adresse: CORT ADELERS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/35

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.



Oslo

Dato: 12.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138432/86505536
Deres ref.: 41245/ TOEI@MSNOP

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.

Tegnforklaring - kommuneplan

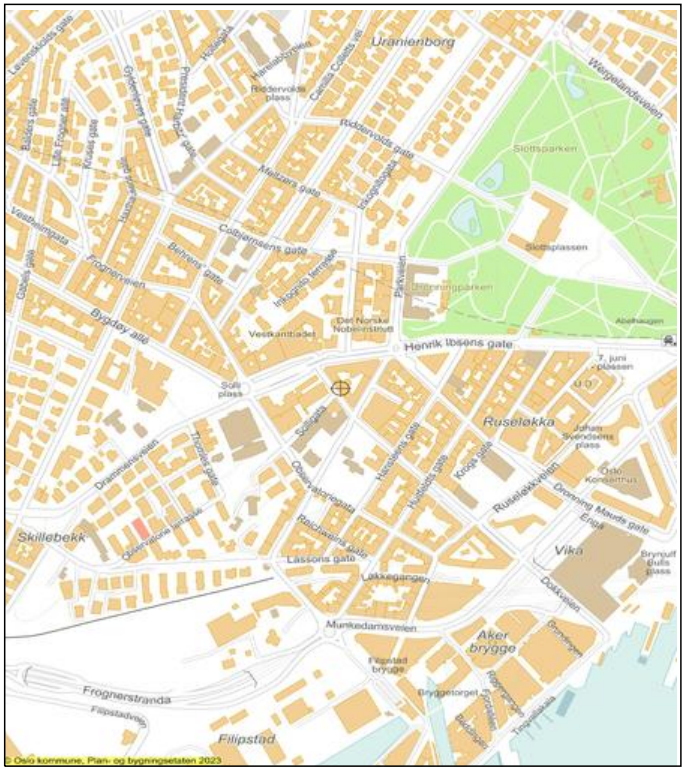
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Cort Adelers gate 2 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 211 / 35 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 12.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. 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 e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Cort Adelers gate 2 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 35, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no