



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 221 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35
Forretningsadresse: c/o John Terje Larsen
Cort Adellers gate 35A
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		613 728	580 372
Sum inntekter		613 728	580 372
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	22 820
Annen driftskostnad		559 871	509 076
Sum kostnader		588 396	531 896
Driftsresultat		25 332	48 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 949	15 370
Sum finansinntekter		14 949	15 370
Annen finanskostnad		20 021	18 576
Sum finanskostnader		20 021	18 576
Netto finans		-5 072	-3 206
Resultat før skattekostnad		20 260	45 269
Årsresultat		20 260	45 269
Totalresultat		20 260	45 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 260	45 269
Sum overføringer og disponeringer		20 260	45 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 292 436	1 292 436
Sum varige driftsmidler		1 292 436	1 292 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 292 436	1 292 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-23 024	-12 952
Andre fordringer		112 384	59 106
Sum fordringer		89 360	46 154
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 706	345 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 706	345 388
Sum omløpsmidler		320 066	391 543
SUM EIENDELER		1 612 502	1 683 978

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		128 000	128 000
Sum innskutt egenkapital		128 000	128 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 029 252	1 008 992
Sum opptjent egenkapital		1 029 252	1 008 992
Sum egenkapital		1 157 252	1 136 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		256 965	311 911
Øvrig langsiktig gjeld		129 900	129 900
Sum annen langsiktig gjeld		386 865	441 811
Sum langsiktig gjeld		386 865	441 811
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87	6 141
Leverandørgjeld		16 723	63 227
Annen kortsiktig gjeld		51 575	35 807
Sum kortsiktig gjeld		68 385	105 175
Sum gjeld		455 250	546 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 612 502	1 683 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 627338

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 221 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35
Forretningsadresse: c/o John Terje Larsen
Cort Adellers gate 35A
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 963 221 339
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		613 728	580 372
Sum inntekter		613 728	580 372
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	22 820
Annen driftskostnad		559 871	509 076
Sum kostnader		588 396	531 896
Driftsresultat		25 332	48 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 949	15 370
Sum finansinntekter		14 949	15 370
Annen finanskostnad		20 021	18 576
Sum finanskostnader		20 021	18 576
Netto finans		-5 072	-3 206
Resultat før skattekostnad		20 260	45 269
Årsresultat		20 260	45 269
Totalresultat		20 260	45 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 260	45 269
Sum overføringer og disponeringer		20 260	45 269



Organisasjonsnr: 963 221 339
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 292 436	1 292 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 292 436	1 292 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-23 024	-12 952
Andre fordringer		112 384	59 106
Sum fordringer		89 360	46 154
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 706	345 388
Sum omløpsmidler		320 066	391 543
SUM EIENDELER		1 612 502	1 683 978
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		128 000	128 000
Sum innskutt egenkapital		128 000	128 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 029 252	1 008 992
Sum opptjent egenkapital	1 029 252	1 008 992
Sum egenkapital	1 157 252	1 136 992
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	256 965	311 911
Øvrig langsiktig gjeld	129 900	129 900
Sum annen langsiktig gjeld	386 865	441 811
Sum langsiktig gjeld	386 865	441 811
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	87	6 141
Leverandørgjeld	16 723	63 227
Annen kortsiktig gjeld	51 575	35 807
Sum kortsiktig gjeld	68 385	105 175
Sum gjeld	455 250	546 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 612 502	1 683 978



Organisasjonsnr: 963 221 339
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til årsmøte 2025

Borettslaget Cort Adellers gate 35



Innkalling til årsmøte 2025

Fysisk årsmøte avholdes **onsdag den 25. juni kl. 1800.**

Velkommen til ordinær generalforsamling. Møtet holdes i lokalene til «*House of Oslo*» i nabobygget VIA. Inngangen er i midten av VIA. Møterom angis i resepsjonen.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen.

Ring 48 21 69 01 hvis du ikke finner frem.

Spørsmål eller innspill til årsmøtet? Send e-post til borettslagetCA35@outlook.com.

Agenda og saker til behandling på årsmøtet

- Generell informasjon drift siste år.
- Årsregnskapet for 2024.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer (valgt for 2 år i 2023), hvorav ett har varslet avgang pga. flytting.
- Informasjon om status i rehabiliterings/loftprosjektet (se også vedlagt informasjon).
- Ordinær økning av fellesutgifter.
- Fastsettelse av honorar.

Vel møtt!

Styret



Saksliste

Sak 1 – Godkjenning av møteinnkallingen, valg av møteleder, godkjenning av stemmeberettigede, valg av protokollfører og vitne til å signere protokollen.

Det er sendt ut digital og fysisk innkalling med saksliste og dokumentasjon. Det blir foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Sakens flertallskrav – Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

Møteinnkallingen godkjennes. Stemmeberettigede godkjennes. Styreleder er møteleder og fører protokoll som også signeres av Kine Knudsen.

Sak 2 – Årsregnskap og rapport for 2024

Årsregnskapet for 2024 viser

Samlede driftsinntekter på	kr 613 728
Samlede driftskostnader på	kr 588 396

I sum et positivt resultat med kr 20 260

Driftsinntektene har økt med ca. kr 33 000, i tråd med inflasjonsjustering etter årsmøtet i 2024. Driftskostnadene har økt med ca 50 000. Økningen skyldes i all hovedsak økning i utgifter til forsikring og kommunale utgifter, samt noen mindre drift/vedlikeholdstiltak som ble utført i fjor.

Regnskapet viser at borettslaget nå har en stabil økonomi og god kostnadskontroll, dog fortsatt stram økonomi med lite fleksibilitet. Regnskapet viser også at det er bygd opp mindre beløp i egenkapital til å håndtere akutte og uforutsette forhold. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet (dette er i realiteten noe lavere enn det som fremgår, ettersom vi må ha likviditet til å håndtere de større utgiftene som ikke betales på månedlig basis).

Styret har arbeidet videre med loftprosjektet og oppnådd godkjent rammetillatelse. Se informasjon under punkt 3 og vedlagt.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vedlegg 1: Årsregnskap for 2024.

Sakens flertallskrav – Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 3 – Orienteringspunkt

Styret informerer om



- Godkjent rammetillatelse i mai 2025. Dette er veldig bra for borettslaget og gjør at det nå ikke er noen formelle hindre som vi er usikre på, og loftprosjektet vil gå videre med full styrke.
- Påbegynt loftprosjekt. Nå blir det et temposkifte fremover og vi jobber med en tidslinje som vil bli sendt ut til alle.
- Se vedlagt godkjent rammesøknad, som viser skisser mm.

Vedlegg 2: Rammesøknad som er godkjent.

Vedtak til avstemning / Styrets forslag: Orienteringspunkt, ingen avstemning.

Sak 4 – Ordinær prisjustering av felleskostnader

De ordinære fellesutgiftene forslås oppjustert med 10 %, tilsvarende justering i 2024. Dette for å gradvis justere opp felleskostnadene til et bærekraftig nivå. Vi viser til redegjørelsen av driftsutgifter og inntekter ovenfor i Sak 2.

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

Fellesutgiftene økes med 10 %.

Sak 5 – Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller skal velges (2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer).

Styremedlem 1 – Kine Knudsen

Styremedlem 2 – Til valg.

Varamedlem 1 – Til valg

Varamedlem 2 – Til valg

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Sak 6 – Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 26 000 i tråd med etablert praksis med en prisjustering. Gjennomsnittlig godtgjørelse for boligselskaper med 6-30 boliger, er ifølge OBOS kr. 2 33 360 for 16 enheter. Det må påberegnes økte styrehonorar og/eller økte kostnader til eksterne konsulenter ifb. forestående rehabilitering. Hva får styrene betalt? | OBOS (<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>)

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / styrets forslag:

Styrets godtgjørelse for styreåret 2024-2025 settes til 26 000.

7. Eventuelt.





INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		286 367	294 256
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 260	45 269
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-54 946	-53 158
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-34 686	-7 889
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		251 681	286 367
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		320 066	391 543
Kortsiktig gjeld		-68 385	-105 175
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		251 681	286 368



BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35
ORG.NR. 963 221 339, KUNDENR. 3897

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	613 728	580 372	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		613 728	580 372	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-2 820	0	0
Styrehonorar	4	-25 000	-20 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 826	-9 165	0	0
Regnskapsførerhonorar		-34 134	-32 416	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 041	-30 375	0	0
Drift og vedlikehold	7	-39 090	-17 763	0	0
Forsikringer		-128 243	-107 879	0	0
Kommunale avgifter	8	-182 534	-156 565	0	0
Energi/fyring		-15 460	-16 896	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-92 239	-88 036	0	0
Andre driftskostnader	9	-55 305	-49 981	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-588 396	-531 896	0	0
DRIFTSRESULTAT		25 332	48 476	0	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 949	15 370	0	0
Finanskostnader	11	-20 021	-18 576	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 072	-3 206	0	0
ÅRSRESULTAT		20 260	45 269	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		20 260	45 269		



BORETTLAGET CORT ADELERSGATE 35
ORG.NR. 963 221 339, KUNDENR. 3897

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 230 799	1 230 799
Tomt		61 637	61 637
SUM ANLEGGSMIDLER		1 292 436	1 292 436
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		61	35
Forskuddsbetalte kostnader		89 299	46 119
Driftskonto OBOS-banken		221 475	336 479
Sparekonto OBOS-banken		9 232	8 910
SUM OMLØPSMIDLER		320 066	391 543
SUM EIENDELER		1 612 502	1 683 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		128 000	128 000
Opptjent egenkapital		1 029 252	1 008 992
SUM EGENKAPITAL		1 157 252	1 136 992
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	256 965	311 911
Borettsinnskudd	14	126 400	126 400
Annen langsiktig gjeld	15	3 500	3 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		386 865	441 811
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 085	12 987
Leverandørgjeld		16 723	63 227
Påløpte renter		87	1 676
Påløpte avdrag		0	4 465
Annen kortsiktig gjeld	16	28 490	22 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 385	105 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 612 502	1 683 978
Pantstillelse	17	826 400	826 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Borettslaget Cort Adellersgate 35

John Terje Larsen

Kine S. Espedal Knudsen

Torstein Rotevatn

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	584 928
Parkeringsleie	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	620 928

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	613 728

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 826.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 041
SUM KONSULENTHONORAR	-2 041

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 660
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 861
Kostnader dugnader	-1 569
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 090

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 265
Vann- og avløpsavgift	-95 382
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 534

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 573
Renhold ved firmaer	-34 465
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kontorkostnader	-929
Kontingenter	-4 260
Bank- og kortgebyr	-2 641
Velferdskostnader	-4 892
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 305

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 100
SUM FINANSINNTEKTER	14 949

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-18 386
Renter på leverandørgjeld	-1 635
SUM FINANSKOSTNADER	-20 021

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	452 009
Påkostning balkonger 1996	778 790
SUM BYGNINGER	1 230 799

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.209/bnr.23

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-677 921
Nedbetalt tidligere	366 010
Nedbetalt i år	54 946
	-256 965
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-256 965

NOTE: 14**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-126 400
SUM BORETTSSINNSKUDD	-126 400

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum port	-3 500
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 500

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
Avsatt styrehonorar	-28 525
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 490

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	126 400
Pantelån	256 965
TOTALT	383 365

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 230 799
Tomt	61 637
TOTALT	1 292 436

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E16A5-WSTUW-K15FZ-UTBCX-3ICTN-JV8EZ



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 19:05:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E6A5-W5TUW-K15FZ-UTBCX-3ICTN-JV8EZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten

Oslo, 04.04.2025
Vår ref.: 7017

BRUKSENDRING AV LOFT TIL BOLIG OG FASADEENDRINGER
Cort Adelers gate 35 - gnr/bnr 209/23
Deres ref.: 202550865

FØLGEBREV – OMPROSJEKTERING AV TILTAKET

Viser til innsendt søknad om bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer, datert 30.01.2025, samt Plan- og bygningsetatens tilbakemelding med anmodning om justeringer. Vi ønsker å omprosjekttere tiltaket i henhold til anbefalingene.

Beskrivelse av omprosjektering

Arker mot gate

Plan- og bygningsetaten anbefaler at takarkene mot gate reduseres i høyde og får en midtdeling.

Vår løsning: På grunn av arkenes allerede begrensede størrelse, vil en ytterligere reduksjon i høyde kombinert med midtdeling føre til vesentlig redusert funksjonalitet og lysinnslipp. For å ivareta både estetiske og praktiske hensyn har vi besluttet å erstatte takarkene med takvinduer i dimensjon 78 x 140 cm.

Da takvinduene får en innvendig brystningshøyde på 1,5 meter, utløses behov for dispensasjon fra TEK17 § 13-8. Utsyn. Dispensasjonssøknaden medfølger i eget vedlegg (B03).

Takopplett mot bakgård

Plan- og bygningsetaten anbefaler at takopplettene mot bakgård reduseres i størrelse og at de sentres for å opprettholde fasadens symmetri.

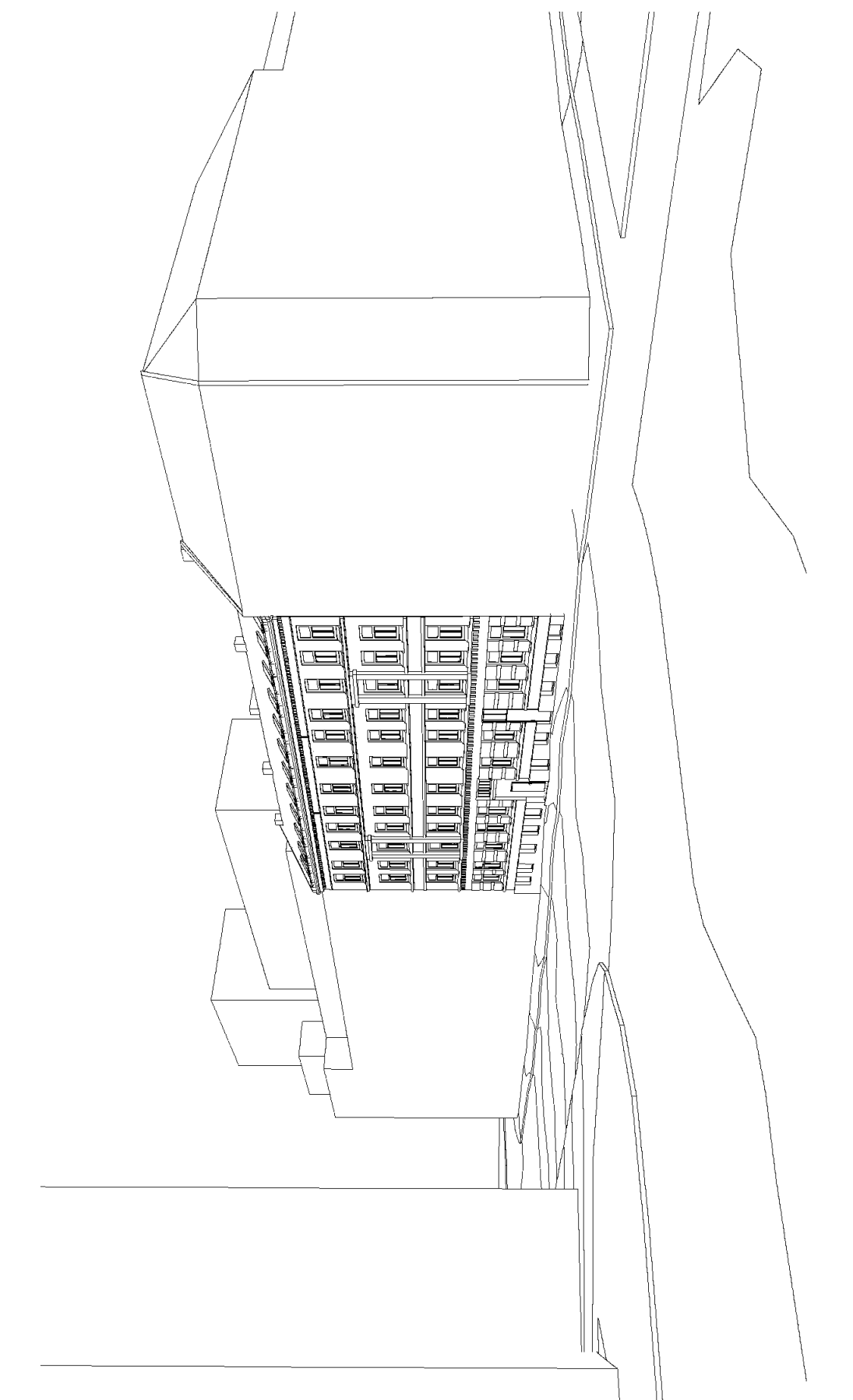
Vår løsning: Takopplettene er redusert i størrelse. De er, og har hele tiden vært, symmetrisk plassert i fasaden. Det visuelle inntrykket av asymmetri skyldes at de ettermonterte eksisterende balkongene på bakgårdsfasaden ikke følger byggets opprinnelige symmetri.


Viser til reviderte tegninger og søknad om dispensasjon.



Med vennlig hilsen

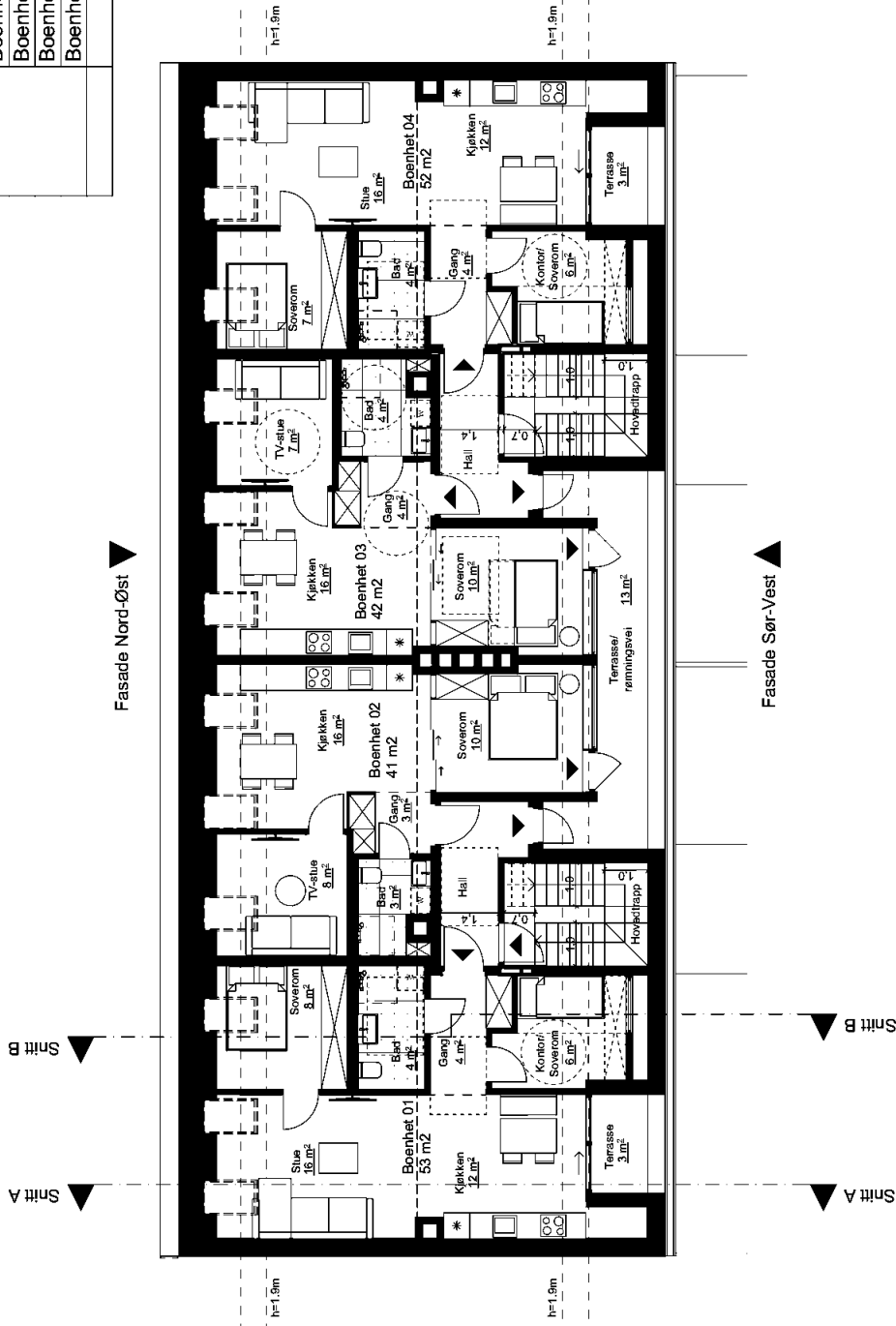
 Hedvig A. Holtmann
Arkitekt MNAL, Predio AS
45 83 40 01
hedvig@predio.no






RevID CH10 Change Name	Erstatning av tilskuddsnummer	Date	28.03.2025	Drawing	Perspektiver 01 - Ny situasjon		Cort. Adelerers gate 35 Oslo 0251	Prosjektnr. 7017	Date	03.04.2025	Gr./Rbr.	209/23	Scale	(A3)	Drawing No	A102.12	A	 PREDIO
					Projektnavn	SØKNAD OM TILTAK												



BRA		
Etasje	Løjlighet	Areal
Floor 05 Loft	Boenhet 01	53
	Boenhet 02	41
	Boenhet 03	42
	Boenhet 04	52
		188 m²



RevID CH10 Change Name A Erstatning av tilskuddsnummer	Date 28.03.2025	Drawing Plan 05. Loft - Ny situasjon		Cort. Adellers gate 35 Oslo 0251		Prosjektnr. 7017		Date 03.04.2025	Gr./Bnr. 209/23	Scale 1:100	(A3)	 Scale 1:100 Drawing No A102.6 Sign SS Appr. AP
		Fase SØKNAD OM TILTAK		Date 03.04.2025		Gr./Bnr. 209/23		Scale 1:100		(A3)		
												



Plan- og bygningsetaten



PREDIO AS
PB 1276 Vika
0111 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202550865 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Daniel Rydland	Dato: 05.05.2025
Adresse:	CORT ADELERS GATE 35	Eiendom: 209/23/0/0	
Tiltakshaver:	ATTIKA AS	Søker: PREDIO AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Loftsutbygging	

Rammetillatelse - Cort Adellers gate 35

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

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

Vi gjør unntak fra:

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

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

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Saksnr.: 202550865-6

Side 2 av 9

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelse fra Byantikvaren

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

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

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

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

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

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

Saksnr.: 202550865-6

Side 3 av 9

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Ansvarlig søker redegjør for at;

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

Videre er,

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

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

Tiltakets tekniske kvaliteter

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

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

Vi gir unntak fra krav om heis

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

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

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

Saksnr.: 202550865-6

Side 4 av 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispensasjon

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

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

Saksnr.: 202550865-6

Side 5 av 9

Dispensasjonssøknader med søkers begrunnelse

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

Videre,

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

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

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

Videre,

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

Saksnr.: 202550865-6

Side 6 av 9

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven jf. § 29-4.**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

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

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kravet til utsyn i teknisk forskrift jf. tek 71 § 13-8.**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

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

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

Saksnr.: 202550865-6

Side 7 av 9

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

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202550865

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A102.1		5/4
Utomhusplan	A102.4	03.04.2025	5/5
Plan loft	A102.6	03.04.2025	5/6
Takplan	A102.7	03.04.2025	5/7
Snitt BB	A102.9	03.04.2025	5/8
Snitt AA	A102.8	03.04.2025	5/9
Fasade nordøst	A102.2	03.04.2025	5/10
Fasade sørvest	A102.3	03.04.2025	5/11

Saksnr.: 202550865-6

Side 8 av 9

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Ansvar

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

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

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

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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



Saksnr.: 202550865-6

Side 9 av 9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

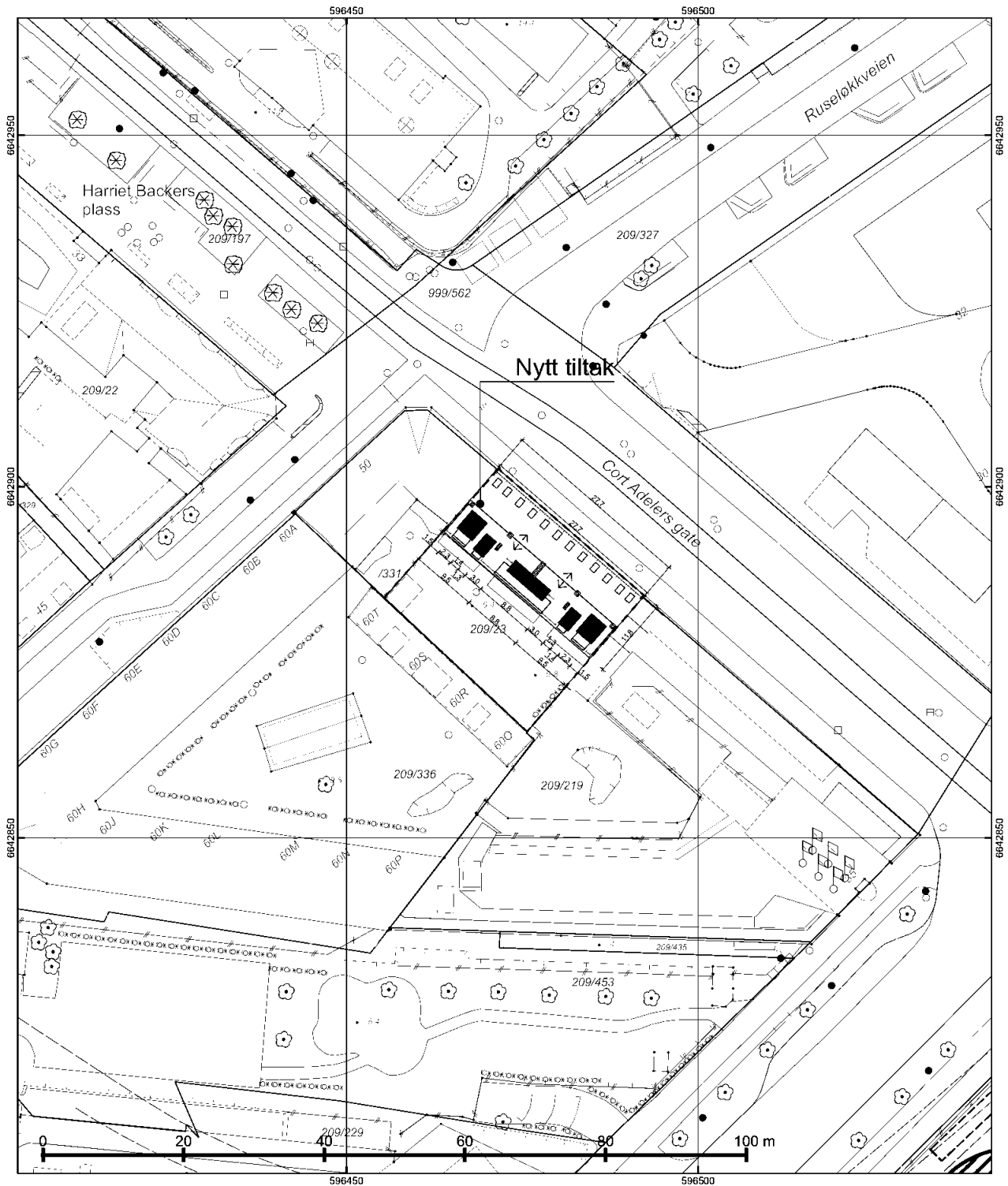
Daniel Rydland - saksbehandler

Amund Mikalsen Rolfsen - for enhetsleder Kristoffer Smith-Meyer

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:

ATTIKA AS, Postboks 1276 vika, 0111 OSLO



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 16.12.2024 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Byggesak		
	PlottID/Best.nr: 325968/ 86502830	Deres ref.:	
	Adresse: CORT ADELERS GATE 35A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 209/23		



Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten

Oslo, 04.04.2025
Vår ref.: 7017

BRUKSENDRING AV LOFT TIL BOLIG OG FASADEENDRINGER
Cort Adellers gate 35 - gnr/bnr 209/23
Deres ref.: 202550865

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes herved om dispensasjon fra TEK17 § 13-8. Utsyn.

Beskrivelse

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

Begrunnelse

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

Vi mener med dette at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.



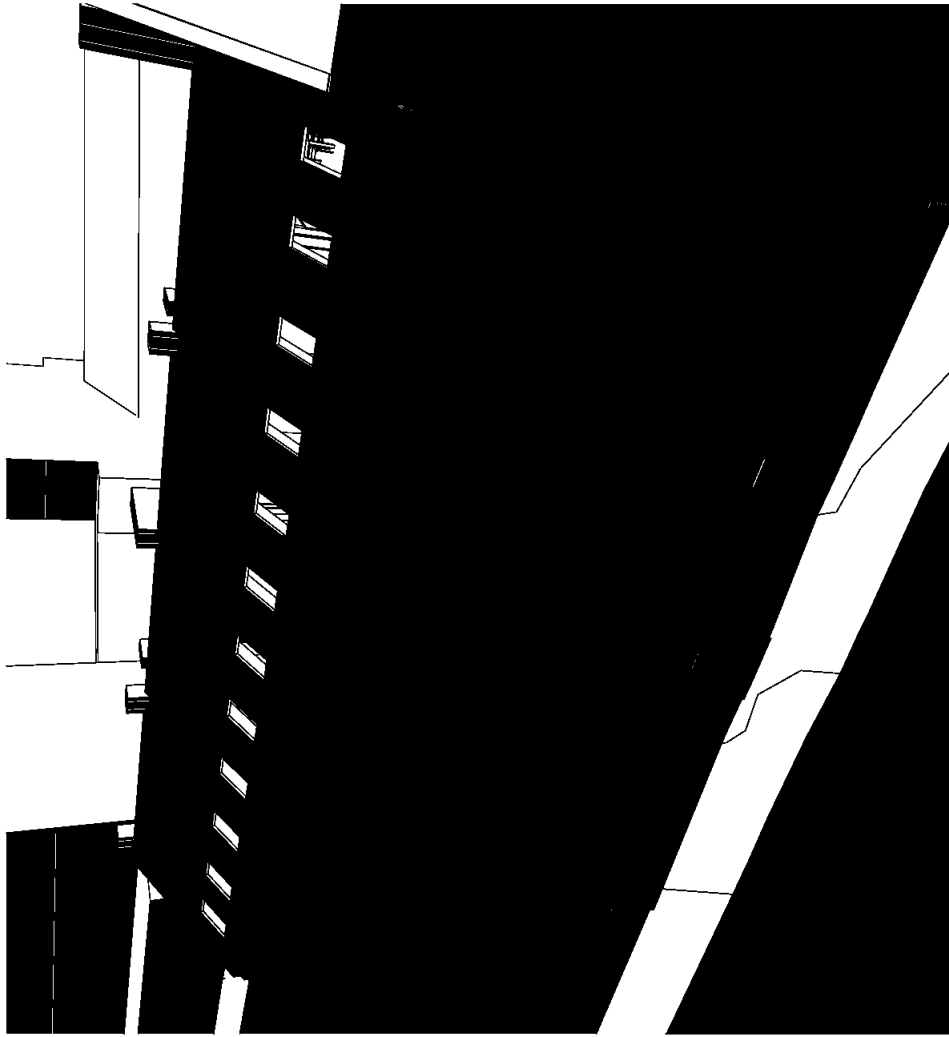
Med vennlig hilsen

 Hedvig A. Holtmann
Arkitekt MNAL, Predio AS
45 83 40 01
hedvig@predio.no

<p>Areal av takflate mot bakgård (eksisterende situasjon)</p>	<p>Nye elementer på takflate mot bakgård</p>	<p>Areal av takterrasser mot bakgård</p>	<p>Areal av nye takterrasser mot bakgård: 19 m² Maks. teoretisk areal av nye takterrasser mot bakgård: 179 m² /3 = 60 m²</p>	<p>Areal av takflate mot bakgård: 179 m² Areal av nye elementer på takflate mot bakgård: 74 m² Maks. teoretisk størrelse for nye elementer på takflaten mot bakgård: 179 m² *2/3 = 119 m²</p>	<p>Areal av nye takterrasser mot bakgård: 19 m² Maks. teoretisk areal av nye takterrasser mot bakgård: 179 m² /3 = 60 m²</p>	<p>Projektnr: 7017 Date: 03.04.2025 Gnr./Bnr.: 209/23 Scale: (A3) Date: 03.04.2025 Gnr./Bnr.: 209/23 Scale: (A3) Drawing No: A102.23 Sign: SS Dev: AP</p>	<p>Prosjekt: 7017 Fase: SØKNAD OM TILTAK Cort. Adelerers gate 35 Oslo 0251 Tiltak: TILTAK</p>	<p>BlattID CH1D Change Name Date Drawing A 28.03.2025 Takoppbygg Bakgård - Ny situasjon</p>	
---------------------------------------------------------------	----------------------------------------------	------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

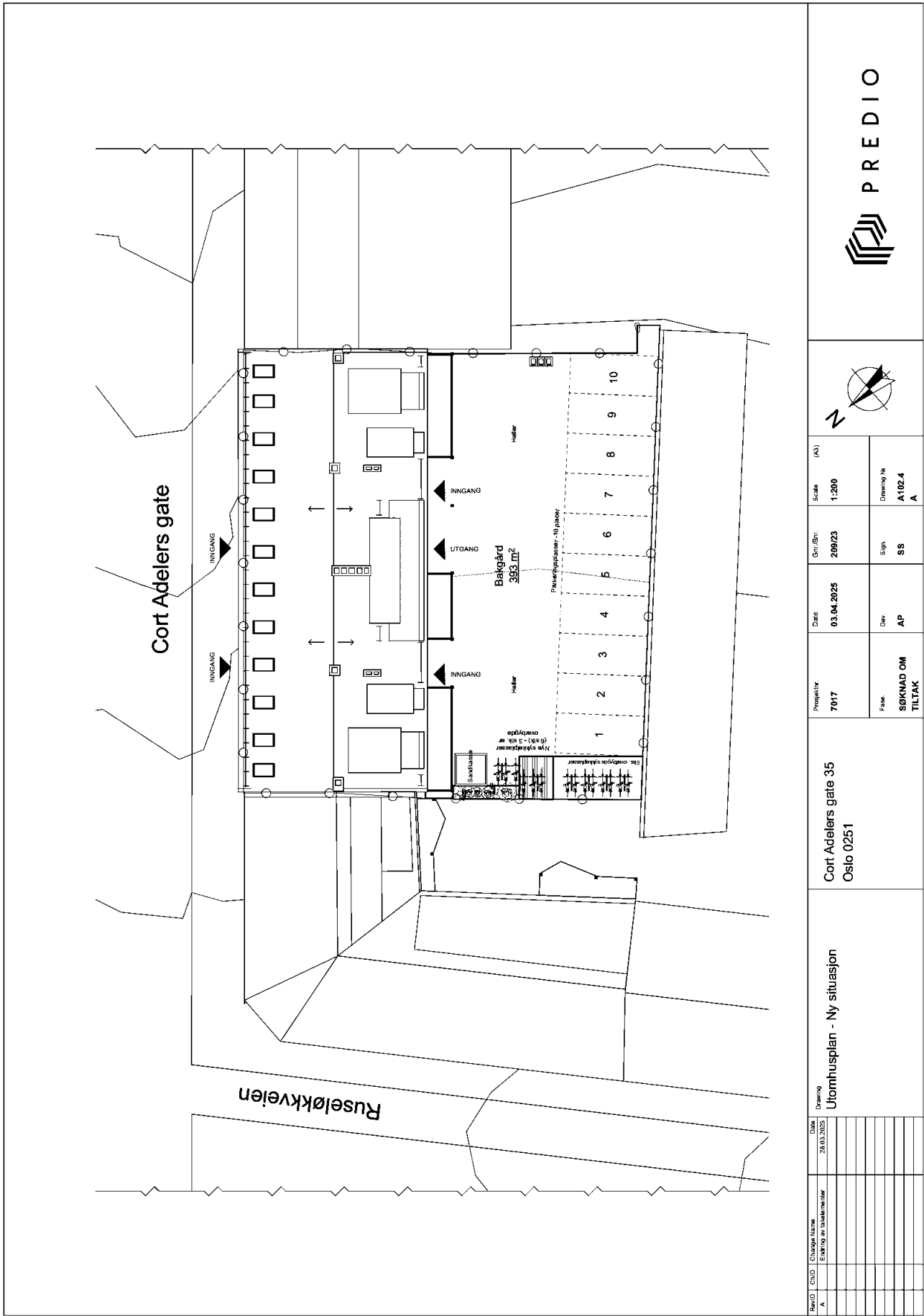


Cort Adellers gate



Takets lengde - 28 m
 Nye elementer (takarker/-vinduer) - 9 m
 Maks. bredde av nye elementer
 (takarker/-vinduer) = 28 m / 3 = 9 m

RevID CHD Change Name A	Erstatning av tilskuddsnummer	Date 28.03.2025	Drawing Takoppbygg Gate - Ny situasjon	Cort Adellers gate 35 Oslo 0251		Prosjekt nr. 7017	Date 03.04.2025	Gr./Bnr. 209/23	Scale (A3)	Drawing No. A102.22	Sign. SS	Dev. AP	Fase. SØKNAD OM TILTAK	Drawing No. A	



Projektnr.	7017	Date	03.04.2025	Gr./Bt.	209/23	Scale	1:200	(A3)
Form.	SØKNAD OM TILTAK	Dev.	AP	Sign.	SS	Drawing Nr.	A102.4	A

Cort Adellers gate 35
Oslo 0251

Utomhusplan - Ny situasjon

RevID	CHD	Change Name	Date
A		Erstatning av tilskillemåler	28.03.2025

