



Gullhaug Torg 2C

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 11 500 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
301 090,-	2
TOTALPRIS	ETASJE
11 801 090,-	9
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
11 881,-	2023
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
78/83 kvm	A - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	1326.1 m² (eiet)

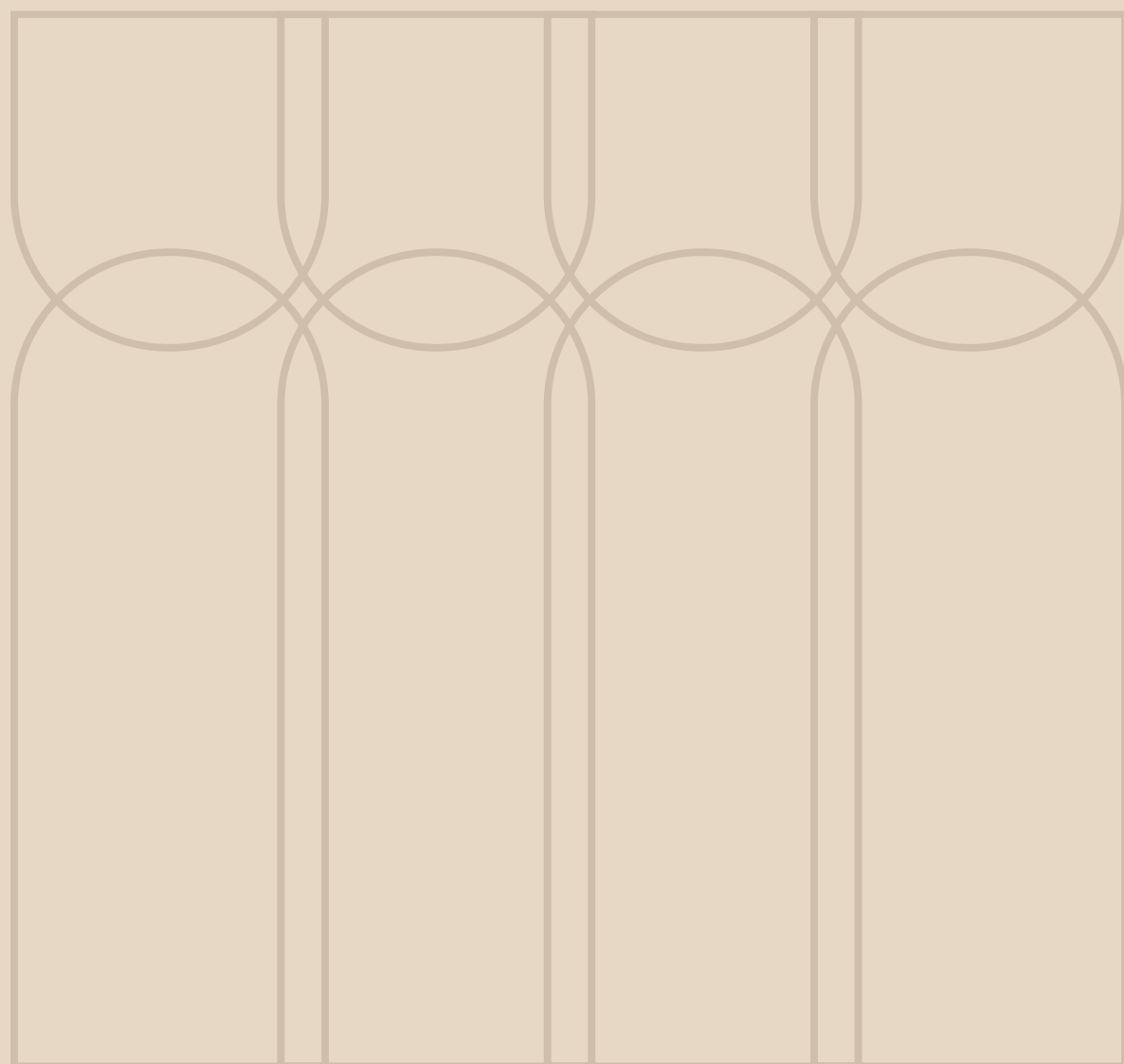
Din megler



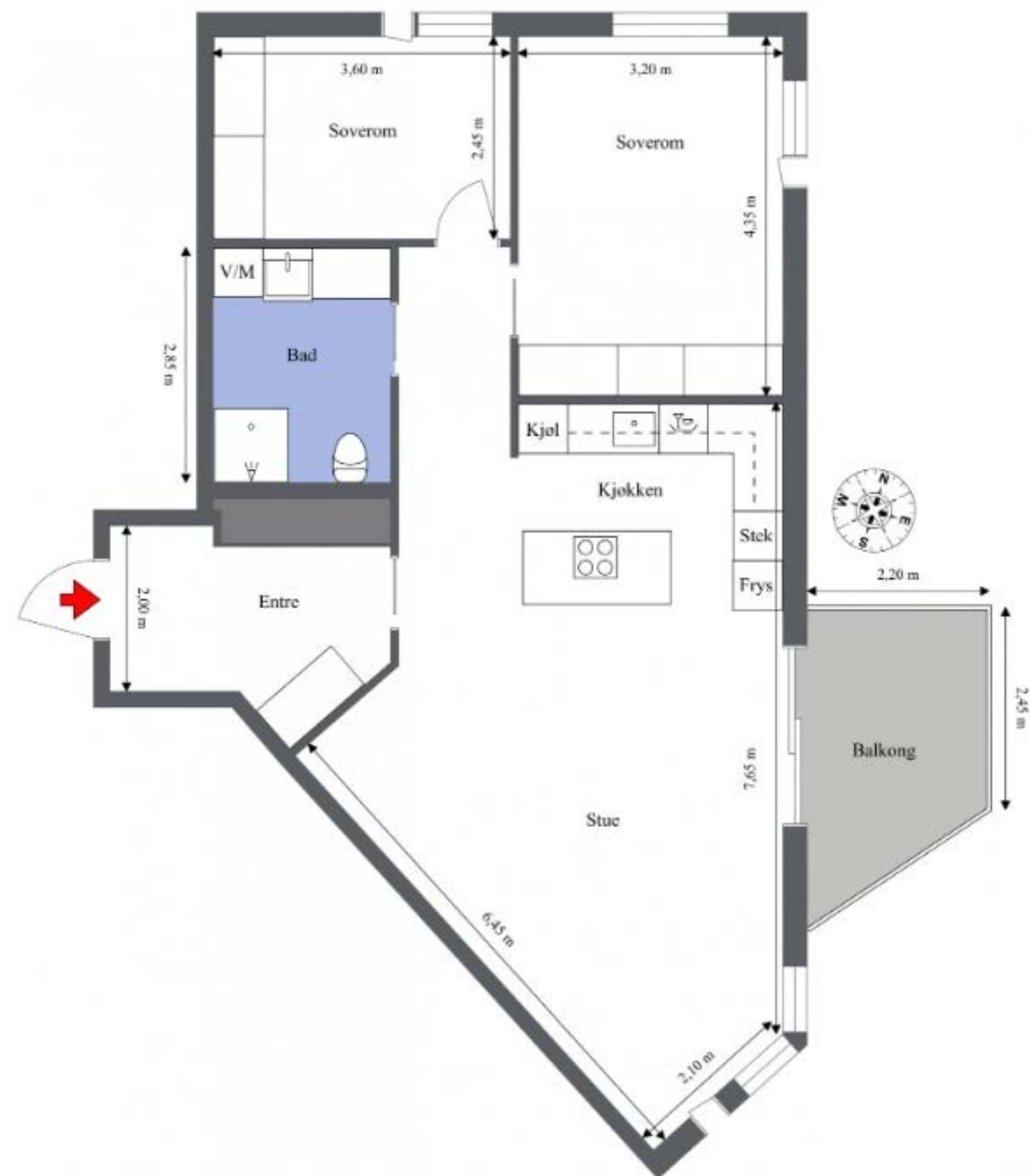
Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Plantegning



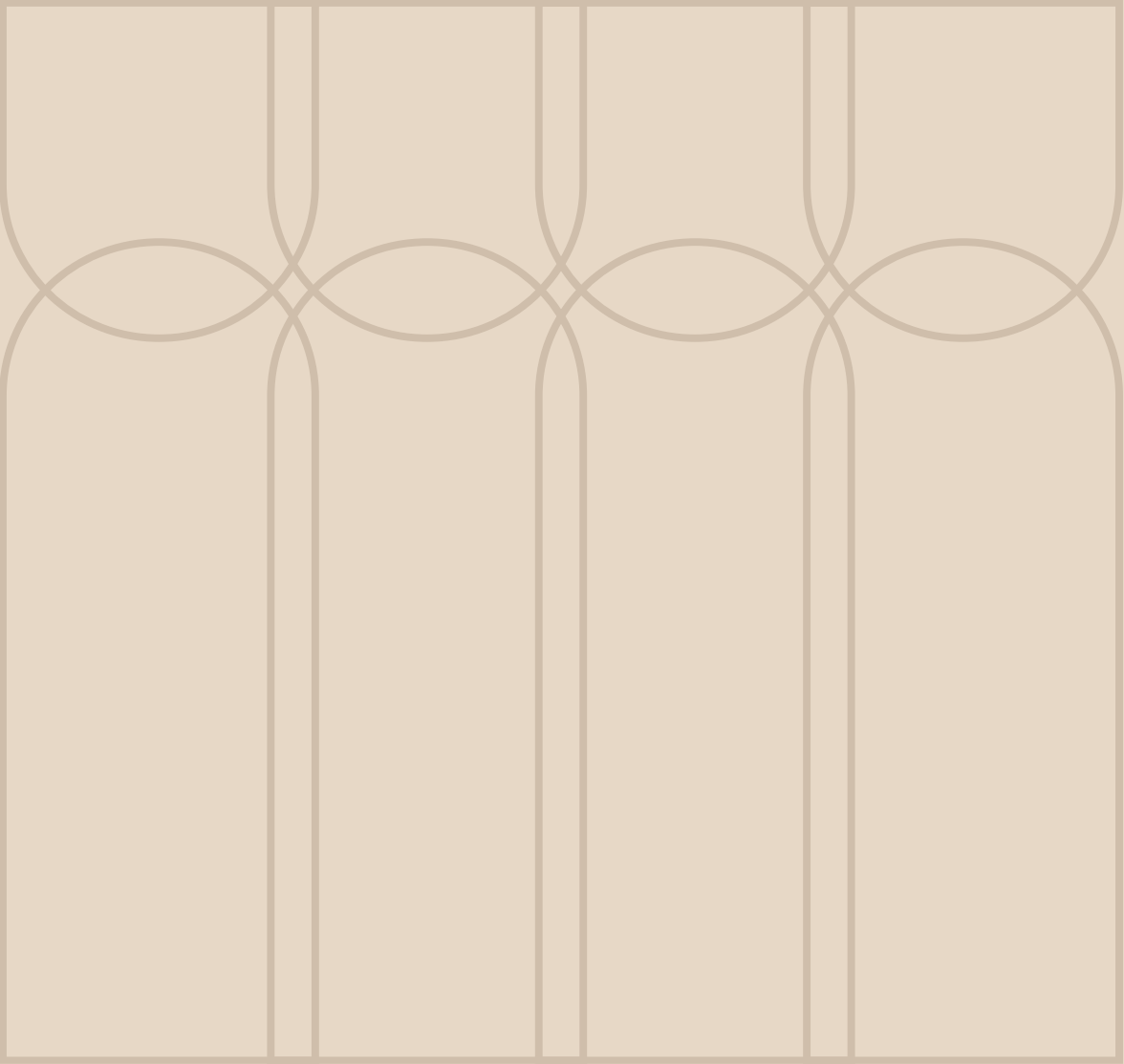
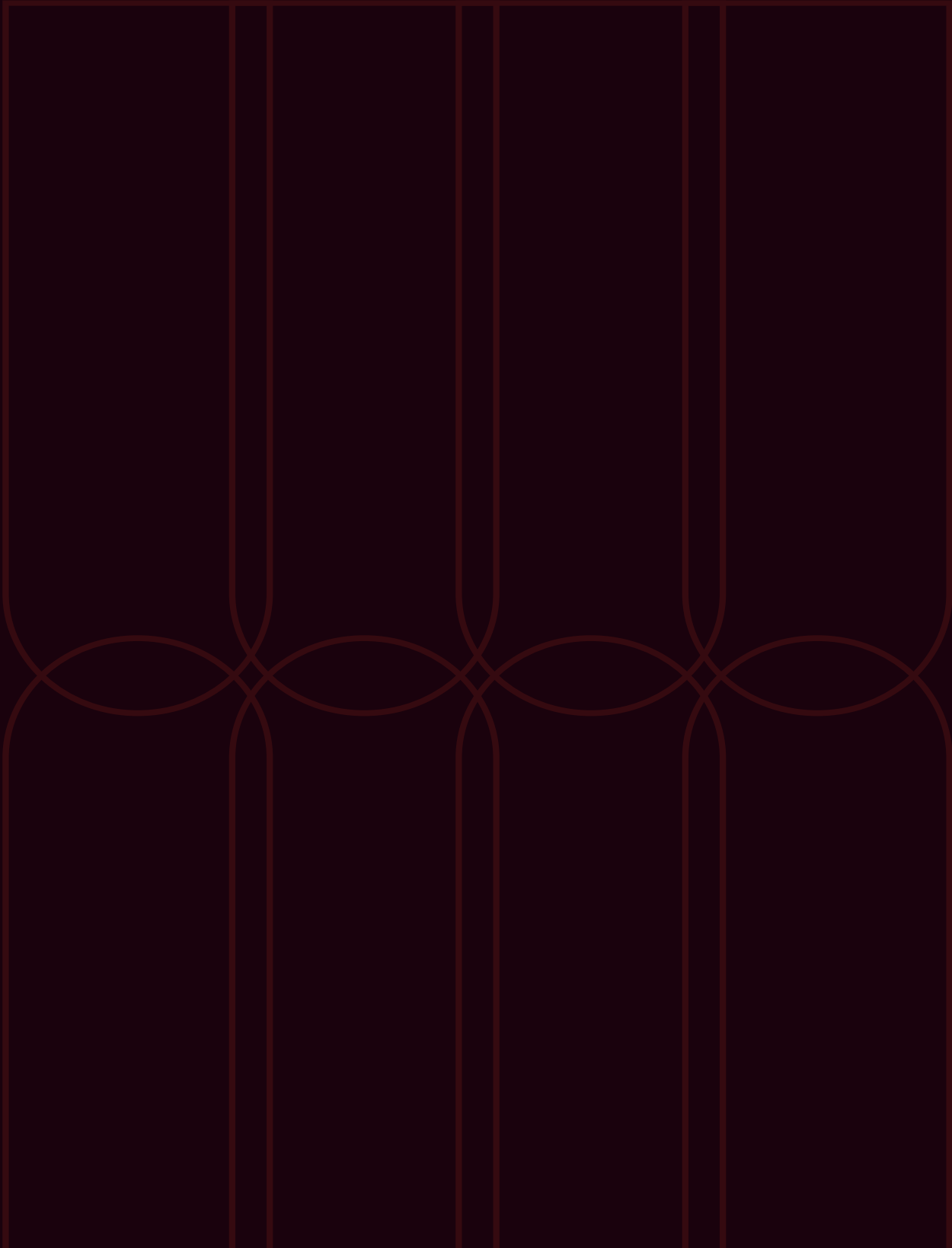
Gullhaug Torg 2 C, snr 6



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

GULLHAUG TORG 2C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 11 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

11 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
287 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysingsgebyr skjøte)

288 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
301 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

11 788 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
11 801 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 11 801 090

Felleskostnader

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader Bolig: 3 834,-
Kabel tv og internett: 390,-
Oppvarming og forbruk varmt vann: 1 014,-

I posten felleskostnader ligger foretningsførsel, felles drift
og vedlikehold, kommunale avgifter, renhold fellesarealer,
felles forsikring, mm.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse
av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 2 376,- (2025)

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og
fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av
eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget.
Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner. For
mer informasjon se: [https://www.oslo.kommune.no/
skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/
hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/](https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/)

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel tv og internett inkl. i
felleskostnader mot en kostnad på kr. 390,-.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 11 881 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 039 692(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 8 158 767(2023)

Info om formuesverdi: 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
prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon
om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Gullhaug
Torg, midt i hjertet av Nydalen - et område som de siste
årene har vært gjennom en bemerkelsesverdig
transformasjon. Fra å være et tradisjonelt industriområde,
fremstår Nydalen i dag som en moderne, levende og
mangfoldig bydel med boliger, næringsliv, utdanning og
kultur side om side. Beliggenheten rett ved Akerselva gir
nærhet til vakker natur, turstier og rekreasjonsmuligheter,
samtidig som du har urbane fasiliteter rett utenfor døren.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker
som Meny, Coop Mega og Rema 1000, i tillegg til en rekke
kafeer, restauranter og servicetilbud. Torgbygget i
Nydalen senter byr på blant annet vinmonopol, apotek og
bakeri. Et steinkast unna ligger Storo Storsenter - et av
Norges største kjøpesentre med over 130 butikker,
serveringssteder og tjenester. Her finner du også Norges
første og største IMAX-kino, med 11 saler og førsteklasses
filmopplevelser. Rett under leiligheten i første etasje av
bygget finner du Trattoria Crudo - en italiensk restaurant
ledet av kjøkkensjef Francesco De Palma, som har vunnet
3. plass i verdensmesterskapet i pizza for sin Margherita.
I tillegg til prisvinnende pizza, har Francesco også
oppnådd 3. plass i verdensmesterskapet i risotto med sin
King Crab Risotto. Disse prestasjonene gjør Trattoria
Crudo til et unikt kulinarisk tilbud rett utenfor døren.gull

Nydalen er også et knutepunkt for kollektivtransport med
T-bane, buss, tog og flybuss innen kort gangavstand.
Nydalen T-banestasjon ligger under hundre meter fra
leiligheten, og gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige
bydeler.

For den aktive er det gode treningsmuligheter i området,
med både SATS og EVO i umiddelbar nærhet. Akerselva
inviterer til joggeturer, elvevandring og til og med bading i
Nydalsdammen. Følger du elva oppover, tar den deg hele
veien til Maridalsvannet - inngangsporten til Nordmarka,
med fantastiske turmuligheter året rundt. Andre
nærliggende friluftsområder inkluderer Sognsvann,
Maridalen og Grefsenkollen - sistnevnte et populært mål
for tur og uteservering, samt arena for utekonsertene
"Over Oslo".

Områdets befolkningsvekst har tilført et variert byliv med
studentboliger, kulturtilbud og en rekke nye
servicefunksjoner. Nydalen huser i dag flere IT- og
mediebedrifter, offentlige kontorer og kulturinstitusjoner,
samt Handelshøyskolen BI, som bidrar til et ungt og
levende miljø.

Med sin unike kombinasjon av urbane kvaliteter og
grønne omgivelser, samt ypperlige kollektivmuligheter og
nærhet til alt man trenger i hverdagen, er Gullhaug Torg
2C et ideelt valg for deg som ønsker en balansert og
kvalitetsrik livsstil i Oslo.

Se vedlagte nabolagsprofil for avstander til forskjellige
fasiliteter

Parkering

Boliger som ikke har allokert rett til kjøp av garasjeplass
får tilbud om leie av garasjeplass i Nydalen P-hus til
gjeldende kommersielle betingelser. Pris for leie av
garasjeplass er for tiden kr. 30.875,- (inkl. mva) pr år.

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende

bestemmelser. Det er innført beboerparkering i dette området(indre by). Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 5.950,- pr. år for fossile biler, diesebil, hybridbil, ladbar hybrid. Har du el-bil så betaler du kr. 2.000,- pr år, hydrogenbil og el-varebil er gratis. Motorsykel og moped kr 2.975,- pr år. El-motorsykel og el-moped kr 1.000,- pr år. Samt er det mulighet for leie av parkeringsplass i Nydalen P-hus.

Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon og priser for ytre by

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1326.1 m²

Moderat opparbeidet tomteareal med asfaltert og steinsatt uteareal. Felles takterrasse i sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende oppføring av boligblokk.

Midlertidig brukstillatelse er gitt i del 1 10.10.2023 og del 2 12.12.2023.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Etter midlertidig brukstillatelse del 1 gjenstår følgende arbeider:

Toppdekke nordøst: Det gjenstår å komplettere hjørne nordøst foran dør til avfallsrom og varelevering, samt tilpasning mot kummer - ferdigstilles innen 11.10.2023.

Montering av sykkelstativer: Inntil disse er montert har byggherre tilgjengelige sykkelparkeringer på torg - ferdigstilles innen 13.10.2023

Fallgrus på lekeplass - ferdigstilles innen 16.10.2023.

Fotskraperist østside og vestside: Spesialrister er bestilt på form. I påvente av levering er det lagt finerplater med strekkmetall - ferdigstilles innen 30.10.2023

Elefatrister over avkast fra nødstrømsgenerator: Elefantrist var feilbestilt. I påvente av tilpasning er utsparing sikret med rekkverk - ferdigstilles innen 01.11.2023

Beplantning rundt lekeplass: utsettes pga årstid - ferdigstilles innen 01.05.2023

Komplettering av fasadekledning: Gjenstår tilpasningsbord og spiler - ferdigstilles innen 30.11.2023.

Plugge åpne ender på kuleventiler: Har stått åpent grunnet testing av sprinkel og avtapping - ferdigstilles innen 01.11.2023.

Innregulering - ferdigstilles innen 10.10.2023.

Igangkjøring Co2 VP - ferdigstilles innen 01.12.2023.

Montering av tekstilposer Plan 3 til 7: en pose gjenstår - ferdigstilles innen 01.11.2023.

Innregulering av systemer - ferdigstilles innen 01.12.2023.

Utvendig kledning: som følge av feilbestilling mangler det noen materialer til utvendige fasader - ferdigstilles innen 30.11.2023

UU-foliering av glass i kontorer - ferdigstilles innen 01.12.2023.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår i midlertidig brukstillatelse del 2:

Montering av utvendig kledning, fullføres senest 20.12.2023

Montering av noen innvendige dører, pga skade på dører, og mindre kompletteringsarbeider i leiligheter, fullføres senest 20.12.2023.

Piktogram på dør for moppevask i kjeller, fullføres 15.12.2023.

Dokumentene er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven. I dokumentene vil du også se vilkår for midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. For mer informasjon se PBE sine hjemmesider, eller konferer med megler.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 12.12.2023.

Innhold

9. etasje: Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken

Kjeller: Bod

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

9. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 3,05m, rom med nedsenket himling 2,70m.

Standard

Vannbåren gulvvarme i alle rom og varmekabler på bad. Åpen og sosial stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 7 m².

Fullstendig oppgradert kjøkken med kompositt benkeplate og integrerte hvitevarer fra Miele og Bora. Spabad bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

To flotte soverom med garderobeskap slående utsikt.

2 stk felles takterrasser og opparbeidede uteområder på tomten.

Attraktiv beliggenhet i Nydalen, rett ved Akerselva.

Gangavstand til T-bane, buss, BI, butikker og Storo

Storsenter.

Umiddelbar nærhet til turmuligheter langs Akerselva og videre til marka.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten: Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt betongsåle- betong grunnmur. Betong etasjeskiller. Bærende konstruksjoner i betong og stål, utfyllende fasader i bindingsverk og kledd med treverk. Flat takkonstruksjon, bebygd med takterrasse og takkonstruksjon teknet med papp/folie. Overnevnte bygningdeler er en del av sameiets/ borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av tilstandsrapporten. Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass. Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med 3-lags isolerglass. Adkomst til sydøstvendt balkong på 7 m² fra stue.

Bygningdeler vurdert med TG2: - Ingen

Bygningdeler vurdert med TG3:

-Ingen

Bygningdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking

Øvrig informasjon

Adresse

Gullhaug Torg 2C, 0484 OSLO

Gnr. 77, bnr. 430, snr. 6, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Phat Quang NguyenIna Jeanett Nedrebø Steen

Sameie

Sameiet Vertikal Nydalen

Organisasjonsnummer: 932550849

Sameiet består av eiendommen gnr. 77 bnr. 430 i Oslo kommune (Eiendommen). Anleggseiendommen gnr. 77 bnr. 429 i Oslo kommune (Anleggseiendommen), som er fradelt Eiendommen, eies i realsameie mellom seksjonene i Sameiet. Sameiet består av 41 seksjoner, herunder 40 boligseksjoner (Boligseksjonene) og 1 næringsseksjon, men det ble samtidig som vedtakelse vedtektene vedtatt å reseksjonere Næringsseksjonene i to seksjoner. Prosessen med reseksjoneringen er

pågående, og etter gjennomføring vil Næringsseksjonene bestå av to seksjoner (heretter Næringsseksjonene), og Sameiet av totalt 42 seksjoner.

Sameiet består av to bygningskropper som utgjør 2 tårn med felles drift av og infrastruktur for tekniske løsninger. Tårn 1 består av 18. etasjer inkludert felles inngangsparti for bolig og næring. 1. til 7. etasje er regulert til næringsformål og tilhører Næringsseksjonene. 8. til 18. etg er boligseksjoner. På taket er det terrasse med eksklusiv bruksrett for Boligseksjonene, se nærmere i vedtektenes punkt 3-3. Tårn 2 består av 7. etasjer og er regulert til næringsformål og tilhører Næringsseksjonene. På taket er det terrasse med eksklusiv bruksrett for Boligseksjonene, se nærmere i vedtektenes punkt 3-3.

Næringsseksjonene består av kontorlokaler, restaurantlokaler, møtelokaler, kafé- og kantine lokaler og tilsvarende virksomheter. Næringsseksjonene kan også benyttes til annen virksomhet.

Sameiets areal på bakkeplan er fellesareal. Lekeareal nordvest på Eiendommen er primært til bruk for Boligseksjonene. Arealer som kan benyttes til uteservering disponeres eksklusivt av Næringsseksjonene.

Det er totalt 141 innvendige sykkelplasser for leilighetene, hvorav 13 plasser er for lastesykkel. 5 % av sykkelplassene skal ha ladepunkt.

Anleggseiendommen under bebyggelsen på Eiendommen har direkte tilgang via heis og trappesjakt. I Anleggseiendommen er det beliggende tekniske rom som betjener Sameiet, dusj og garderobe forbeholdt Næringsseksjonene, samt sykkelparkering og boder forbeholdt Boligseksjonene. Til hver Boligseksjon medfølger en bod beliggende i Anleggseiendommen. Til seksjon 35 medfølger to boder beliggende i Anleggseiendommen. Innatt som vedlegg 3 til vedtektene følger en plantegning over Anleggseiendommen som viser bruksdelingen av arealer

i Anleggseiendommen, herunder hvilke arealer de ulike seksjonene har eksklusiv bruksrett til, hvilke arealer som tjener som adkomstareal/gangareal og hvilke arealer som er til felles bruk.

Sameiet drifter Anleggseiendommen i sin helhet og det er ikke utarbeidet særskilte vedtekter for realsameiet i Anleggseiendommen. Det er enighet om at eierseksjonsloven, og ikke sameigelova av 1965, skal supplere vedtektene hva gjelder Anleggseiendommen så langt bestemmelsene i eierseksjonsloven passer. Alle beslutninger vedrørende drift, forvaltning, vedlikehold og utskifting i Anleggseiendommen treffes av Sameiet med de flertallskrav som ellers følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Det til enhver tid sittende styret i Sameiet skal således også utgjøre styret i realsameiet i Anleggseiendommen. Kostnader i tilknytning til Anleggseiendommen fordeles mellom Seksjonseierne i samsvar med bestemmelsene i punkt 5 i vedtektene. Anleggseiendommen består av støttefunksjoner til Sameiet og er uomsettelig.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskapKLP

Polisenummer fellesforsikring: 18741367

Husdyr: Søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 1 304 568,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 137 847,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Området er regulert sentrumsformål med tilhørende reguleringsbestemmelser S-5089. Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for kombinert bolig- og næringsbebyggelse med høye miljøambisjoner, offentlig torg, friområder/friluftsområder og offentlig/privat veg. Veigrunn i tunnel (T-banen) i plan S-3634, vedtatt 11.12.1997, skal opprettholdes.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:
Saksnummer 202457956 - Byggesak: Nydalsveien 38 - Etablering av takterrasse. Status: Mottatt søknad.
Saksnummer 202310200 - Byggesak: Sandakerveien 128 - Oppføring av avfallshus. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202453144 - Byggesak: Nydalsveien 32 B - Bruksendring, ombygging og fasadeendring. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 202457081 - Byggesak: Nydalsveien 21 - Tilbygg, ombygging av miljøstasjon og utbedring av inngangsparti. Status: Mottatt søknad.
Saksnummer 202015324 - Byggesak: Tamburveien 2 - Etablering av ladeinfrastruktur for el-busser og riving av

eksisterende servicebygg og oppføring av servicebygg.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Pågående plansak:

Saksnummer 201912539 - Reguleringssak: Nydalsveien 36 - 38 - Planforslag til politisk behandling.
Nydalsveien 36 AS (Storebrand) foreslår å omregulere Nydalsveien 36-38 fra industri, kontor, lager, undervisning og annet veiareal til kombinert bolig og næring, torg og park. De foreslår også å regulere Gullhaugveien og Gullhaug torg (gate) fra felles avkjørsel og kjørevei til offentlig gate. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligbebyggelse i 5-9 etasjer med næring i 1. etasje, og oppgradering av omkringliggende torg og gater. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget, med forbehold om reduserte høyder og utnyttelse, andre støybestemmelser, bedre kvaliteter på uteoppholdsarealene, forbedret løsning i Gullhaug torg (gate), lavere parkeringsdekning og andre rekkefølgebestemmelser.

Saksnummer 202011062 - Reguleringssak: Gullhaug torg 1 - Planforslag til politisk behandling.
Avantor Gullhaug torg 1 AS foreslår å omregulere Gullhaug torg 1 fra industri og parkering til kombinert bolig og næring og park. De foreslår også å regulere Gullhaugveien og Gullhaug torg (gate) til offentlig gate. Hensikten er å tilrettelegge for boligbebyggelse i 4-8 etasjer med næring i 1. etasje, og oppgradering av omkringliggende gater. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget, med forbehold om forbedret løsning i Gullhaug torg (gate), at høyder og utnyttelse reduseres, en endret støybestemmelse med flere avbøtende og kompenserende tiltak, lavere parkeringsdekning, bedre kvaliteter på innendørs fellesarealer og andre og flere rekkefølgebestemmelser.

Saksnummer 201813505 - Reguleringssak: Gullhaug torg 3 - Planforslag til politisk behandling.
Gullhaugveien 9-13 AS foreslår å omregulere Sandakerveien 138 og 140 og Gullhaug torg 3 fra industri,

kontor og lager til bolig og næring. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for økt funksjonsblanding, ved å fornye og modernisere eksisterende kontorbygg i Sandakerveien 139 og 140 og etablere 106 nye boliger i Gullhaug torg 3. Planforslaget innebærer byggehøyder opp til 30 meter. Planforslaget sikrer en oppgradering av gater og byrom, med blant annet en ny lekeplass og et nytt offentlig parkdrag. Forslaget sikrer utadrettet virksomhet i 1. etasje mot Gullhaug torg. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og fremmer alternativ med lavere høyder og uten utkraget bygningsvolum over tverrforbindelsen i sør.

Saksnummer 202313794 - Reguleringssak: Gullhaug torg 4 A - Tilbygg med bolig - stoppet planinitiativ.
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS ved NIAM ønsker å starte en planprosess for å etablere boliger i påbygg på eksisterende bebyggelse i Gullhaug torg 4 A. Plan- og bygningsetaten har stoppet planinitiativet fordi det er i strid med kommuneplanen og kommunedelplanen for Akerselva miljøpark.

Saksnummer 201902658 - Reguleringssak: Maridalsveien 299 med flere - Avklaringer etter offentlig ettersyn.
Maridalsveien Boligutvikling foreslår å omregulere Maridalsveien 299 fra bolig (småhusplanen) til boligbebyggelse (blokk), og videreføre formålene friområde/park. Hensikten er å tilrettelegge for 150-200 studentboliger i fire ulike bygg, og noe utadrettet virksomhet i 1.etasje. I tillegg tilrettelegger planforslaget for tilgjengeliggjøring og oppgradering av offentlige friområder. PBE mener planforslaget følger opp kommuneplanens byutviklingsstrategi, og vi er positive til studentboliger. For at vi skal anbefale planforslaget til politisk behandling mener vi forslagsstiller må redusere høydene og utnyttelsen på bebyggelsen sør for Nydalen Bruks vei, og endre bestemmelsene knyttet til støy, ha større innendørs fellesarealer, flere HC-parkeringsplasser og en endret rekkefølgebestemmelse.

Saksnummer 201914124 - Reguleringssak: Nydalsveien 15

- Bestilling av oppstartsmøte - Utvikling av eiendommer og grøntområder.

Forslagsstiller ønsker å omregulere Nydalsveien 15-17 for å kunne etablere boliger og park. Tomten har et visst utviklingspotensial, men PBE vurderer potensialet til å være langt mindre enn hva planinitiativet foreslår. Dette grunnet hensyn til bevaringsverdig industribbyggelse samt Akerselva miljøpark.

Saksnummer 201619470 - Reguleringssak:
Sandakerveien 121 - Avklaringsfase etter offentlig ettersyn
- Oppføring av boliger - Offentlig park.
BOS Nye Hjem AS foreslår å omregulere Sandakerveien 121 fra industri, lager, kontor (trykkeri), forretning, felles gangareal, fellesområde (parkering), felles lekeareal, spesialområde parkbelte i industristrøk, til bolig, offentlig park, forretning, barnehage, tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter, kultur, allmennyttige formål), kontor, bevertning, offentlige friområder og hensynssone bevaring. Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling, og boliger og andre formål på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 7,1 daa langs Sandakerveien og ca 700 leiligheter fordelt på tre kvartal med nybygg. De eksisterende trykkerihallene på eiendommen er foreslått regulert til bevaring. Det er foreslått boliger og blandede formål i hallene. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om lavere høyder og utnyttelse, en annen arealdisponering av trykkerihallene som bedre ivaretar bokvalitet og bevaringshensyn, og reguleringsbestemmelser som i større grad sikrer kvalitet i utforming av bebyggelsen.

Saksnummer 201604130 - Reguleringssak:
Sandakerveien 113 - 119 - Avklaringsfase etter nytt offentlig ettersyn - Park, boliger og forretning.
Avantor Sandakerveien 113 119 AS foreslår å omregulere Sandakerveien 113 119 fra kontor, industri, lager, bevertning og forretning til offentlig park, boliger og en mindre andel forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning.
Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling og boliger på

resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 4,6 daa langs Sandakerveien og 286 leiligheter i tre blokker på 7 13 etasjer plassert i en trekant mot Gunnar Schjelderups vei. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at høyder og utnyttelse reduseres noe, større fellesarealer til boligene og andre og ytterligere rekkefølgebestemmelser.

Saksnummer 201816207 - Reguleringssak: Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering.
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal). Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksnummer 201918859 - Reguleringssak:
Sandakerveien 114 - Planforslag til politisk behandling
- Næring og kontor.
Sandakerveien 114 ANS foreslår å omregulere Sandakerveien 114 fra industri til kontor. Hensikten med planen er å bygge to nye kontorbygg på 6-8 etasjer med utadrettet virksomhet på gateplan, i tillegg til å sikre gode forbindelser for gående gjennom planområdet. Ny bebyggelse skal omkranse et diagonalt gårdsrom/ passasje. Det tillates et maksimalt bruksareal på 18 500 m² BRA. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, og fremmer eget alternativ med samme utnyttelse men med lavere høyder. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Saksnummer 202211023 - Reguleringssak: Gjerdrums vei 1,3,5 - Detaljregulering kontorbygg og bevaring av kulturminner.
Forslagsstiller ønsker å realisere et nytt kontorbygg. En sentral premiss i utviklingen er de to eksisterende bygningene i Gjerdrums vei 1 og 3. Disse planlegges beholdt og integrert i prosjektet. Det nye bygningsvolumet er gitt et større fotavtrykk mot nord og øst, helt ut mot de gitte avstandsgrensene for hhv. Ring 3

og Gjøvikbanen.

Området er under stor utvikling og byggearbeid må påregnes. Det ligger inne pågående plansaker på flere naboeiendommer. Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Tinglyste heftelser

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

301/77/430/6:
30.05.2003 - Dokumentnr: 32372 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:200
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:219
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:273
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:283
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:284
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:334
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:338
Best.om felles avkjørsel.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2007 - Dokumentnr: 341863 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:310

Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2013 - Dokumentnr: 422083 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nydalen Energi AS
Org.nr: 984 862 296
Evigvarende rett til å plassere, føre å ha energiinnstallasjoner som rørledninger for fjernvarme- og fjernkjølenett, varmesentral, kjølesentral, kabelføring til energimålere, varmeveksler, energibrønner med tilhørende termosone.
Samt inspeksjonsluker og andre lignende installasjoner
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2023 - Dokumentnr: 653750 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om flomløp
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2023 - Dokumentnr: 793491 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Rett til uteoppholdsareal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2023 - Dokumentnr: 793491 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reoperasjon

og vedlikehold av bygningsmasse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2023 - Dokumentnr: 793491 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:429
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om solidaransvar
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2023 - Dokumentnr: 793491 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:429
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2023 - Dokumentnr: 1071156 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Nydalen Gårdeierforening
Org.nr: 986 939 989
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nydalen Gårdeierforening
Org.nr: 986 939 989
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2023 - Dokumentnr: 911540 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 780/79366

16.10.2023 - Dokumentnr: 1141739 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:358

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:431
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 77 bnr. 429 og 430
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn. Utleie skal meldes styret.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike

forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

1% provisjon: kr 115 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 163 270,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

03.08.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GULLHAUG TORG 2C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ina Jeanett Nedrebø Steen	Phat Quang Nguyen
Gateadresse	
Gullhaug Torg 2C	
Poststed	Postnr
OSLO	0484
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IJNS, PQN

Document reference: 02250076

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250076

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250076

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250076

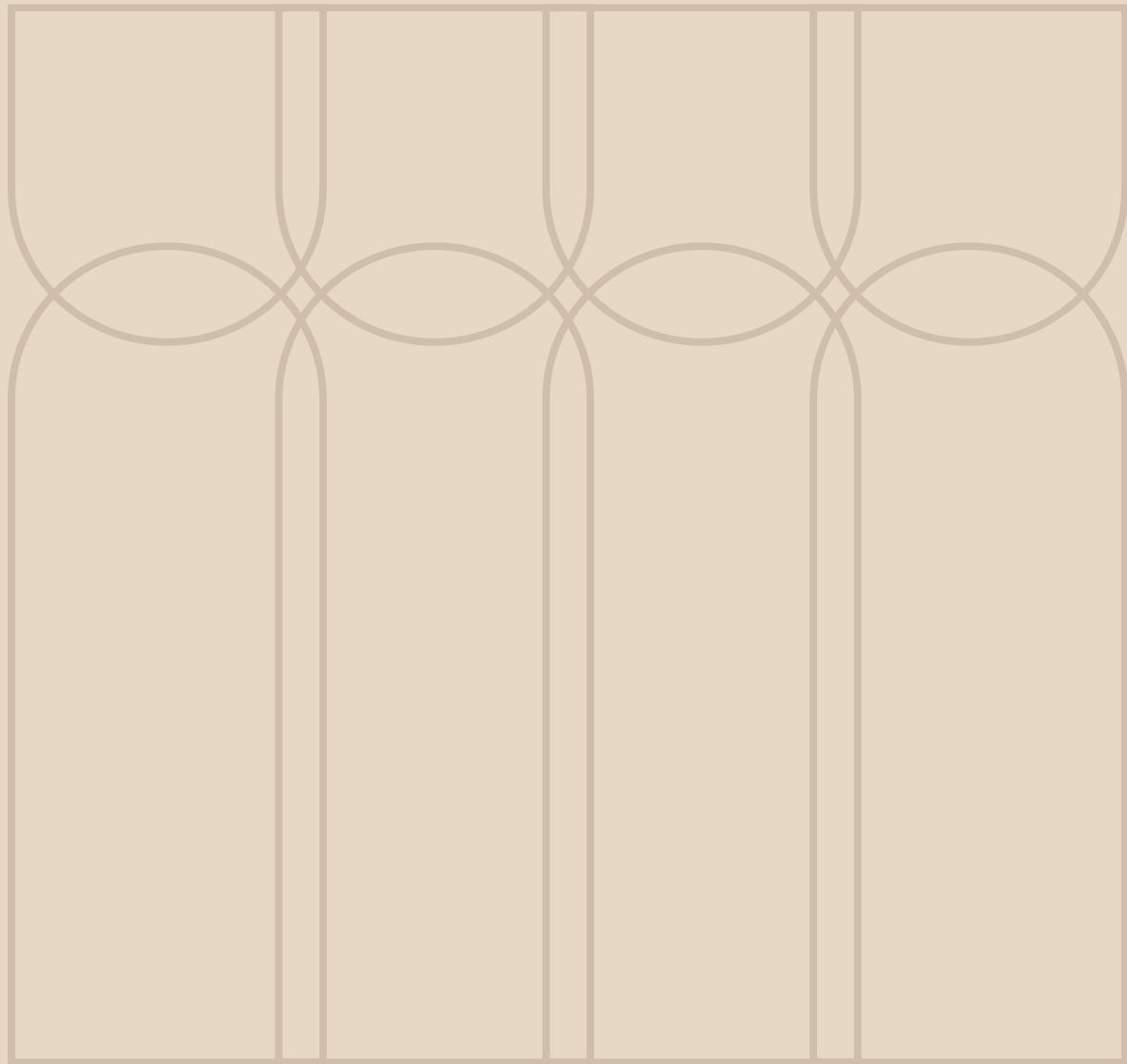
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Jeanett Nedrebø Steen	a253d5b8419bf818d2a82698958453a419419272	03.08.2025 11:42:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Phat Quang Nguyen	60ed104cc7e9107d5338de7251edbf0b96027e6	29.07.2025 06:52:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250076

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Tilstandsrapport

- Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
- Gullhaug Torg 2 C, 0484 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 77, bnr. 430, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 Rapportdato: 02.05.2025 Oppdragsnr.: 15467-2806 Referansenummer: TO6695

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

VÅTROM [Gå til side](#)

Plassbygd baderom fra byggeår med flislagte overflater og gulvvarme.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, kompositt benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

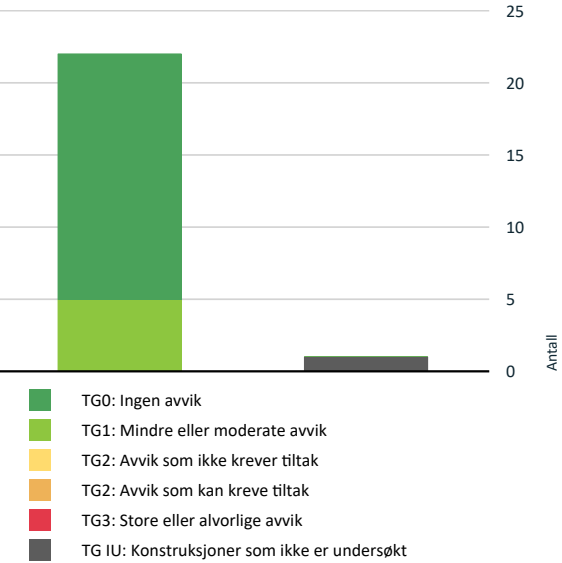
Lovlighet [Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 14/6-2021.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Våtrom > 9. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår 2023	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.
------------------------	--

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur. Betong etasjeskiller.
Bærende konstruksjoner i betong og stål, utfyllende fasader i bindingsverk og kledd med treverk.
Flat takkonstruksjon, bebygd med takterrasse og takkonstruksjon tekket med papp/folie.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass.

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydøstvendt balkong på 7m² fra stue.

INNENDIG

Overflater

Oppholdsrom med parkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater i entre, bad og gang foran baderom. Førøvrig betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

Garderobe

Garderobeskap montert på soverom og i entre.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2023

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og fall mot sluk.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Naturlig ventilering med mulig for forsert avtrekk om nødvendig.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, kompositt benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp, kjøleskap og fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i himling på bad.



TG 0 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 0 Ventilasjon

I leilighetene benyttes hybrid ventilasjon med varmegjenvinning av avtrekksluft, der ventilasjonsluften benyttes til oppvarming av varmtvann, kombinert med naturlig klimatisering. For ekstra friskluft i oppholdsrom er det montert egne luftevinduer.

TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom. I tillegg varmekabler på bad.

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, 10x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

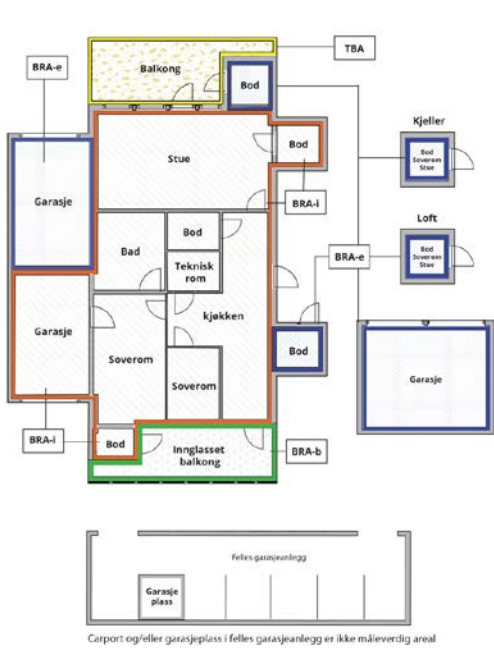
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. etasje	78			78	7
Kjeller		5		5	
SUM	78	5			7
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 3,05m, rom med nedsenket himling 2,70m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Phat Nguyen	Kunde
	Ina Jeanett Nedrebø Steen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	430		6	1326.1 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet
Adresse Gullhaug Torg 2 C							
Hjemmelshaver Ina Jeanett Nedrebø Steen og Phat Quang Nguyen							
Boligselskap Sameiet Vertikal Nydalen		Eierandel 780 / 79366		Forretningsfører Boligbyggelaget Romerike, BORI Telefon; 63 89 02 00		Organisasjonsnr 932550849	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet 3 roms eiet seksjon beliggende i et nyere etablert boligfelt i Nydalen. Solrikt og med sentral beliggenhet. Korte avstander til skoler, forretninger, kafeer og restauranter. Storo Senter og Nydalen næringsområde i gangavstand med varierte servicetilbud. Gangavstand til offentlige kommunikasjonsmidler (buss, trikk og T-bane).
Adkomstvei Offentlig.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Om tomten Moderat opparbeidet tomteareal med asfaltert og steinsatt uteareal. Felles takterrasse i sameiet.
Parkering Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad 4, TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

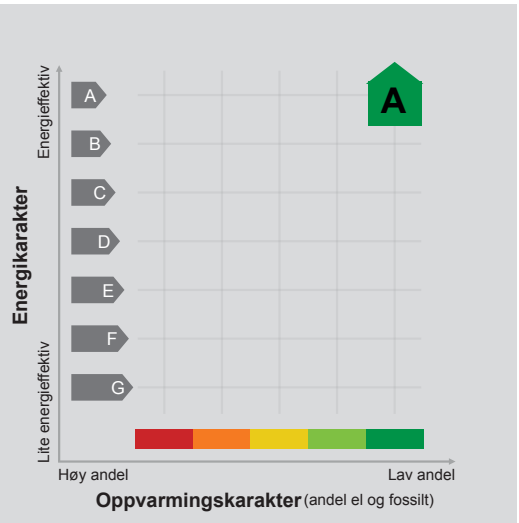
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO6695>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Gullhaug Torg 2C
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	430
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300891424
Bruksenhetsnummer	H0901
Merkenummer	30b01531-1aa4-483d-8b6b-e0feae3aa6f8
Dato	24.11.2023
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ INGRID KRISTINE LURA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullhaug Torg 2C	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0484	Gårdsnummer: 77
Sted: OSLO	Bruksnummer: 430
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 6
Bolignummer: H0901	Festenummer: 0
Dato: 24.11.2023 8:56:47	Bygningsnummer: 300891424
Energimerkenummer: 30b01531-1aa4-483d-8b6b-e0feae3aa6f8	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2000

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	241 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	138,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,31 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,43 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,43 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	391 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
--	---------------

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,34
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,99
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	4,06
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,01
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,02
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2023
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Skanska Norge AS
Navn person	NL

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	59,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	1,5 kWh/år
Pumper	2,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	122,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 634 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	58,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 072 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	58,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 634 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 529 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	105 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 634 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,2 %
--------------------------------------	--------



Plan- og bygningsetaten

HELHETSKONTROLL AS
Landgangen 8
0252 OSLO

Deres ref.: Abbas Hajiri	Vår ref. (saksnr.): 201903656 - 255 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 12.12.2023
-----------------------------	--	--	------------------

Adresse:	GULLHAUG TORG 2A	Eiendom:	77/361/0/0
Tiltakshaver:	AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS	Søker:	HELHETSKONTROLL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 2 - Gullhaug torg 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 20.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder hele bygningen og utearealer innenfor planområdet vist i dokument 247, fil 7.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Montering av utvendig kledning, fullføres senest 20.12.2023
- Montering av noen innvendige dører, pga skade på dører, og mindre kompletteringsarbeider i leiligheter, fullføres senest 20.12.2023.
- Piktogram på dør for moppevask i kjeller, fullføres 15.12.2023.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80 Kundesenteret: +47 23 49 10 00 postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
---	--	--

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.

Gjenstående vilkår for igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse utsettes. Dette knytter seg til dispensasjonsvedtakene datert 27.09.2023 og 11.12.2023. Arbeidene vil fullføres i tråd med forespeilet trinnvis opparbeidelse og vil være fullført ved søknad om ferdigattest senest 01.07.2024.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Godkjent byggeplan for Kjøreveg 1 og 2
 - Sammen med søknad om igangsettingstillatelse til Kjøreveg 1, 2 og 3, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf regbest 3.1.
- Godkjent byggeplan for fortau
 - Sammen med søknad om igangsettingstillatelse til fortau, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet
 - Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse gis, jf. S-5089 punkt 2.2.8.
- Opparbeidet samferdselsanlegg og grønnstruktur
 - Før det gis midlertidig brukstillatelse til nybygget, skal alle offentlige og felles samferdselsanlegg og grønnstruktur innenfor planområdet, samt gang-/ sykkelveg innenfor bestemmelsesområde #2, være ferdig opparbeidet. Jf. regbest. 14.
- Opparbeidet overvannsanlegg
 - Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal overvannsløsning være ferdig opparbeidet. Jf. regbest. 14.
- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at kjøreveg 1, 2 og 3, fortau, torg 1 og #2 (gang-/sykkelveg) er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravene i planen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- Plan- og bygningsetaten skal ha gitt endret tillatelse til fjerning av vendehammeren som i rammetillatelsen ble godkjent rett sydøst for Riksteateret
 - I rammetillatelsen ga Plan- og bygningsetaten dispensasjon fra bilfritt torg i S-5089 punkt 3.3 tredje avsnitt. Dispensasjonen ble gitt med vilkår om at vendehammeren fjernes når Justisdepartementet har flyttet til det nye Regjeringskvartalet.

Ferdigstilling

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS, Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO

Plan- og bygningsetaten



HELHETSKONTROLL AS
Landgangen 8
0252 OSLO

Deres ref.: Abbas Hajiri	Vår ref. (saksnr.): 201903656 - 238 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 10.10.2023
Adresse: GULLHAUG TORG 2A	Eiendom: 77/361/0/0		
Tiltakshaver: AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS	Søker: HELHETSKONTROLL AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring		

Midlertidig brukstillatelse del 1 - Gullhaug torg 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 18.09.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for kjeller, plan 1-7 og utomhusarealer innenfor sentrumsformål.

Gjenstående arbeider

I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse ble det sendt inn en liste over gjenstående arbeider (dokument 240, fil 3). I e-post datert 06.10.2023, bekrefter ansvarlig søker at alle punkter i listen med angitt dato for ferdigstillelse 06.10.2023 eller tidligere er utført. Dermed er det følgende arbeider som gjenstår:

- Toppdekke nordøst: Det gjenstår å komplettere hjørne nordøst foran dør til avfallsrom og varelevering, samt tilpasning mot kummer – ferdigstilles innen 11.10.2023.
- Montering av sykkelstativer: Inntil disse er montert har byggherre tilgjengelige sykkelparkeringer på torg – ferdigstilles innen 13.10.2023
- Fallgrus på lekeplass – ferdigstilles innen 16.10.2023.



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

Saksnr.: 201903656-238

Side 2 av 3

- Fotskraperist østside og vestsider: Spesialrister er bestilt på form. I påvente av levering er det lagt finerplater med strekkmetall – ferdigstilles innen 30.10.2023
- Elefattrist over avkast fra nødstrømsgenerator: Elefattrist var feilbestilt. I påvente av tilpasning er utsparing sikret med rekkverk – ferdigstilles innen 01.11.2023
- Beplantning rundt lekeplass: utsettes pga årstid – ferdigstilles innen 01.05.2023
- Komplettering av fasadekledning: Gjenstår tilpasningsbord og spiler – ferdigstilles innen 30.11.2023.
- Plugge åpne ender på kuleventiler: Har stått åpent grunnet testing av sprinkler og avtapping – ferdigstilles innen 01.11.2023.
- Innregulering – ferdigstilles innen 10.10.2023.
- Igangkjøring Co2 VP – ferdigstilles innen 01.12.2023.
- Montering av tekstilposer Plan 3 til 7: én pose gjenstår – ferdigstilles innen 01.11.2023.
- Innregulering av systemer – ferdigstilles innen 01.12.2023.
- Utvendig kledning: som følge av feilbestilling mangler det noen materialer til utvendige fasader – ferdigstilles innen 30.11.2023
- UU-foliering av glass i kontorer – ferdigstilles innen 01.12.2023.

Det skal søkes om ferdigattest innen 01.07.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Det er 27.09.2023 gitt dispensasjon for å utsette gjenstående vilkår for midlertidig brukstillatelse. I vedtaket om dispensasjon har Plan- og bygningsetaten gitt tillatelse til en trinnvis opparbeidelse av arealene. Alle arbeider skal være ferdig med søknad om ferdigattest, senest 01.07.2024.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet
 - Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse gis, jf. S-5089 punkt 2.2.8.
- Opparbeidet samferdselsanlegg og grønnstruktur
 - Før det gis midlertidig brukstillatelse til nybygget, skal alle offentlige og felles samferdselsanlegg og grønnstruktur innenfor planområdet, samt gang-/ sykkelveg innenfor bestemmelsesområde #2, være ferdig opparbeidet. Jf. regbest. 14.
- Opparbeidet overvannsanlegg
 - Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal overvannsløsning være ferdig opparbeidet. Jf. regbest. 14.
- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at kjøreveg 1, 2 og 3, fortau, torg 1 og #2 (gang-/sykkelveg) er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravene i planen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- Plan- og bygningsetaten skal ha gitt endret tillatelse til fjerning av vendehammeren som i rammetillatelsen ble godkjent rett sydøst for Riksteateret
 - I rammetillatelsen ga Plan- og bygningseaten dispensasjon fra bilfritt torg i S-5089 punkt 3.3 tredje avsnitt. Dispensasjonen ble gitt med vilkår om at vendehammeren fjernes når Justisdepartementet har flyttet til det nye Regjeringskvartalet.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS, Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO



Sameiet Vertikal Nydalen

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kristin Hetle	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Bent Gether-Rønning	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Geir Storsveen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Petter Bjørnbæk	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Celeste Ann Norlund	(valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Alessandro Rossini	(valgt for 1 år i 2024)
: Øydis Hope	(valgt for 1 år i 2024)

Styremedlem Geir Storsveen og varamedlem Øydis Hope er innvalgt fra næringsseksjonene.

SELSKAPSFORMASJON

Sameiet Vertikal Nydalen ble stiftet 25.08.2023 og har organisasjonsnummer 932.550.849.

Sameiet består av 42 seksjoner, fordelt på 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Disse er fordelt på to bygningskropper som utgjør 2 tårn med felles drift av og infrastruktur for tekniske løsninger.

Eiendommen har gnr. 77, bnr. 430 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Avantor Eiendomsforvaltning AS inngår serviceavtaler på vegne av sameiet Vertikal Nydalen og Avantor Gullhaug torg 2A, som er eier av næringsseksjonene i sameiet. Noen avtaler er felles, noen separat for bolig og næring. Eier av næringsseksjonene viderebelaster boligseksjonene snr. 1-40 ved rundskriv 40-metoden.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 protokollførte og flere uformelle møter og behandlet 52* saker, så som:

- Gjennomgang av fellesarealer etterfulgt av rapport om utbedringspunkter til Skanska
- Reklamasjoner på felles anlegg
- Beboerundersøkelse om varmtvann og vanntrykk for felles henvendelse til entreprenør og om bredbånd
- Ytre renhold (vindusvask) – oppfølging av reklamasjoner, innhenting av tilbud for hyppigere vask
- Bedt om, fulgt opp og etterlyst resultater av lydmålinger
- Husorden, trivselsregler – påminnelser til beboere, diskusjon av eventuelle endringsforslag til årsmøtet
- Anskaffelse av elektroniske adgangskort
- Beboerundersøkelse etterfulgt av forhandlinger med innholdstilbydere TV for de som ønsket
- Velferdstiltak
- Vaktmestertjeneste
- Løpende vedlikehold
- Regnskap og budsjett
- Forberedelser til årsmøtet

I tillegg har styret løpende kontakt om stort og smått i sameiet.

*Inkludert saker som behandles på flere styremøter

Andre saker styret har jobbet med/planlegger:

- Styret har fått byttet til seg en styrebod i kjelleren. Her vil vi kunne oppbevare redskaper, juletre, maling i standardfargene som beboere kan benytte seg av ved behov, osv.
- Kost og snøskuffe ble anskaffet i vinter, og beboerne var flinke til å ta et tak utenfor inngangsdøren ved behov.
- Styret har fått nøkkel til brannvarslingsskapet, og resetter dette ved forvarsel, etter at vi har forsikret oss om at alt er bra i den aktuelle leilighet. Det sparer både oss og Avantor for unødvendig tilkalling av teknikere.
- Planer for årene fremover:
 - Styret vil ta initiativ til at det opprettes en beboergruppe med ansvar for å foreslå og lede tiltak for takterrassene – det være seg beplantning, dugnader, nyttig utstyr osv.
 - Styret vil ta initiativ til en garasjekomite for beboere med biloppstillingsplass.
 - Styret vil ta initiativ til en sykkelkomité blant sykkelleierne som har sykkel i kjelleren.
 - Styret legger fram et forslag for årsmøtet om å utrede en mer bruksvennlig løsning for «trekanten» nordvest for bygget.
 - I året som kommer vil styret gjennomgå vedtektene i lys av botid og erfaring for eventuelle justeringer.

- Serviceavtaler vil også bli mer aktuelt å inngå etter hvert som garantitiden utløper for byggets elementer.
- Kurs – møter: Styreleder og ett styremedlem har deltatt på webkurs som tilbys av BORI om ulike aspekter ved styrearbeidet

Kommunikasjon/velferd:

- Vi har hatt ett beboermøte med byggherre 22.5.2024
- Det er sendt ut 66 eposter med informasjon og forespørsler til beboerne
- Styret anskaffet juletre og arrangerte juletretenning med gløgg og pepperkaker 11. desember 2024
- De fleste beboerne er med i en uformell WhatsApp-gruppe, der vi varsler hverandre, spør hverandre om råd og lån av verktøy, deler erfaringer osv.

Annet:

- 4 boliger er omsatt i perioden
- På sikt skal uteområdet som i dag eies av Avantor og andre gårdeiere, og som driftes av Nydalen Gårdeierforening, overtas av kommunen. Det gjelder for eksempel torgplassen.
- Fire byggeprosjekter mellom Gullhaug torg og Gullhaugveien og i Sandakerveien, med til sammen ca 1500 leiligheter er nå til godkjenning i rådhuset. (Se nettsidene til Avantor, Storebrand osv)

Godkjent av styret den 8. mai 2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024					
Sameiet Vertikal Nydalen					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 391 348	0	2 738 049	2 795 519
Annen driftsinntekt	2	370 000	0	400 000	30 000
Sum driftsinntekter		4 761 348	0	3 138 049	2 825 519
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	54 768	54 768
Konsulenttjenester	4	170 082	0	103 580	132 798
Rep og vedlikehold	5	436 194	0	739 008	745 607
Forsikringer		82 180	0	97 735	98 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		190 093	0	420 000	420 000
Energi og fyring	6	378 925	0	702 487	352 999
Kabel-TV og telefoni		163 565	0	215 520	182 520
Driftskostnader	7	278 873	0	164 111	440 000
Kostnader til fellessameier		105 363	0	133 900	133 900
Andre driftskostnader	8	1 654 638	0	60 218	127 080
Sum driftskostnader		3 459 915	0	2 691 327	2 687 672
Driftsresultat før finansposter		1 301 433	0	446 722	137 847
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 135	0	0	0
Sum finansposter		3 135	0	0	0
Årsresultat		1 304 568	0	446 722	137 847
Overført til annen egenkapital	9	1 304 568	0	0	0
Sum disponering		1 304 568	0	0	0

Balanse 31.12.2024			
Sameiet Vertikal Nydalen			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		186 824	0
Kundefordringer		11 039	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 520 372	0
Sum omløpsmidler		1 718 235	0
SUM EIENDELER		1 718 235	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Vertikal Nydalen

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 304 568	0
Sum egenkapital		1 304 568	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		413 208	0
Annen kortsiktig gjeld		460	0
Sum kortsiktig gjeld		413 667	0
Sum gjeld		413 667	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 718 235	0

Sameiet Vertikal Nydalen

Kristin Hetle

Geir Storsveen

Bent Gether-Rønning

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Petter Bjørbæk

Celeste Ann Brown Norlund

Styremedlem

Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Årets regnskapsperiode gjelder fra 01.12.23 - 31.12.24.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 929 229	0	1 930 000	1 929 999
Felleskostnader næring	1 607 739	0	0	0
Kabel TV/bredbånd	199 690	0	215 520	182 520
Garasje	62 750	0	0	63 000
Fjernvarme	591 940	0	592 529	620 000
Sum felleskostnader	4 391 348	0	2 738 049	2 795 519

Fjernvarme omfatter bare oppvarming og varmtvann. Garasje gjelder kun leiligheter med bilplass.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	400 000	0
Oppstartskapital	370 000	0	0	30 000
Sum andre driftsinntekter	370 000	0	400 000	30 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	0	0	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	6 768	6 768
Sum lønnskostnader	0	0	54 768	54 768

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	0	0	3 298	3 298
Forretningsførerhonorar	85 905	0	37 000	40 500
Teknisk bistand	953	0	0	0
HMS	0	0	5 000	5 000
Vakthold	0	0	58 282	0
Annen fremmed tjeneste	83 224	0	0	84 000
Sum konsulenttjenester	170 082	0	103 580	132 798

Annen fremmed tjeneste gjelder forvaltningstjenester levert av Avantor Eiendomsforvaltning AS.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	108 282	0	0	0
Vedlikehold VVS	218 652	0	321 114	321 000
Vedlikehold elektro	0	0	22 416	24 999
Vedlikehold utvendig anlegg	6 582	0	134 122	134 121
Vedlikehold heis	39 423	0	58 619	60 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	82 249	84 999
Vedlikehold brannsikring	63 256	0	120 488	120 488
Sum vedlikeholdskostnader	436 194	0	739 008	745 607

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	247 172	0	109 958	205 000
Fjernvarme	131 753	0	0	147 999
Annet brensel	0	0	592 529	0
Sum energi og fyring	378 925	0	702 487	352 999

Elektrisitet (strøm) gjelder strøm til fellesanlegg. Fjernvarme refererer til fakturaer fra Nydalen Energi AS.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	126 250	100 000
Renholdstjenester	278 873	0	37 861	340 000
Sum driftskostnader	278 873	0	164 111	440 000

Renholdtjenester inkluderer vindusvask november 2024 på kr 112 345.

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	1 559 131	0	0	0
Driftskostnader garasjer/P-	57 187	0	0	63 000
Skadedyrbekjempelse	0	0	8 406	9 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	2 000
Driftskostnader	0	0	41 812	10 000
Nøkler, låser og skilt	13 075	0	0	0
Lisenser/software	18 450	0	0	19 500
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 500	2 500
Generalforsamling/årsmøte	0	0	3 000	20 000
Velferdskostnader	4 596	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 200	0	2 500	1 080
Sum andre driftskostnader	1 654 638	0	60 218	127 080

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 304 568	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 304 568	0
Annen egenkapital 31.12	1 304 568	0
Sum egenkapital 31.12	1 304 568	0

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 304 568	0
B. Årets endring i arbeidskapital	1 304 568	0
C. Arbeidskapital 31.12	1 304 568	0
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 718 235	0
- Kortsiktig gjeld	413 667	0
= Arbeidskapital 31.12	1 304 568	0

Resultatregnskap 2024

Sameiet Vertikal Nydalen
Alle beløp i NOK
Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 783 609	0	2 738 049	2 795 519
Annen driftsinntekt	2	370 000	0	400 000	30 000
Sum driftsinntekter		3 153 609	0	3 138 049	2 825 519
Kostnader					
Lønnskostnad		0	0	54 768	54 768
Konsulentttjenester	3	122 688	0	103 580	132 798
Rep og vedlikehold	4	436 194	0	739 008	745 607
Forsikringer		82 180	0	97 735	98 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	190 093	0	420 000	420 000
Energi og fyring	6	378 925	0	702 487	352 999
Kabel-TV og telefoni		163 565	0	215 520	182 520
Driftskostnader	7	278 873	0	164 111	440 000
Kostnader til fellessameier		105 363	0	133 900	133 900
Andre driftskostnader	8	94 294	0	60 218	127 080
Sum driftskostnader		1 852 176	0	2 691 327	2 687 672
Driftsresultat før finansposter		1 301 433	0	446 722	137 847
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 135	0	0	0
Sum finansposter		3 135	0	0	0
Årsresultat		1 304 568	0	446 722	137 847
Overført til annen egenkapital		1 304 568	0	0	0
Sum disponering		1 304 568	0	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 929 229	0	1 930 000	1 929 999
Kabel TV/bredbånd	199 690	0	215 520	182 520
Garasje	62 750	0	0	63 000
Fjernvarme	591 940	0	592 529	620 000
Sum felleskostnader	2 783 609	0	2 738 049	2 795 519

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	400 000	0
Oppstartskapital	370 000	0	0	30 000
Sum andre driftsinntekter	370 000	0	400 000	30 000

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	0	0	3 298	3 298
Forretningsførerhonorar	38 511	0	37 000	40 500
Teknisk bistand	953	0	0	0
HMS	0	0	5 000	5 000
Vakthold	0	0	58 282	0
Annen fremmed tjeneste	83 224	0	0	84 000
Sum konsulenttjenester	122 688	0	103 580	132 798

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	108 282	0	0	0
Vedlikehold VVS	218 652	0	321 114	321 000
Vedlikehold elektro	0	0	22 416	24 999
Vedlikehold utvendig anlegg	6 582	0	134 122	134 121
Vedlikehold heis	39 423	0	58 619	60 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	82 249	84 999
Vedlikehold brannsikring	63 256	0	120 488	120 488
Sum vedlikeholdskostnader	436 194	0	739 008	745 607

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	190 093	0	420 000	420 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	190 093	0	420 000	420 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	247 172	0	109 958	205 000
Fjernvarme	131 753	0	0	147 999
Annet brensel	0	0	592 529	0
Sum energi og fyring	378 925	0	702 487	352 999

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	126 250	100 000
Renholdstjenester	278 873	0	37 861	340 000
Sum driftskostnader	278 873	0	164 111	440 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	57 187	0	0	63 000
Skadedyrbekjempelse	0	0	8 406	9 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	2 000
Driftskostnader	0	0	41 812	10 000
Nøkler, låser og skilt	13 075	0	0	0
Lisenser/software	18 450	0	0	19 500
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 500	2 500
Generalforsamling/årsmøte	0	0	3 000	20 000
Velferdskostnader	4 596	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	986	0	2 500	1 080
Sum andre driftskostnader	94 294	0	60 218	127 080

Resultatregnskap 2024

Sameiet Vertikal Nydalen
Alle beløp i NOK
Næring

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 607 739	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 607 739	0	0	0
Kostnader					
Konsulentttjenester	2	47 394	0	0	0
Andre driftskostnader	3	1 560 345	0	0	0
Sum driftskostnader		1 607 739	0	0	0
Finansielle poster					

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader næring	1 607 739	0	0	0
Sum felleskostnader	1 607 739	0	0	0

Note 2 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	47 394	0	0	0
Sum konsulentttjenester	47 394	0	0	0

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	1 559 131	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 214	0	0	0
Sum andre driftskostnader	1 560 345	0	0	0

5279 2024 Årsoppgjørspakke Total.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Norlund, Celeste Ann Brown	2025-05-08	Storsveen, Geir	2025-05-08

Identifikasjon

 Norlund, Celeste Ann Brown

Identifikasjon

 Storsveen, Geir

Navn	Dato	Navn	Dato
GETHER-RØNNING, BENT	2025-05-08	Bjørbæk, Petter	2025-05-08

Identifikasjon

 GETHER-RØNNING, BENT

Identifikasjon

 Bjørbæk, Petter

Navn	Dato
Hetle, Kristin	2025-05-08

Identifikasjon

 Hetle, Kristin

S-5089

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gullhaug torg 2A/Nydalen

Vedtaksdato: 24.06.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201602045](#)

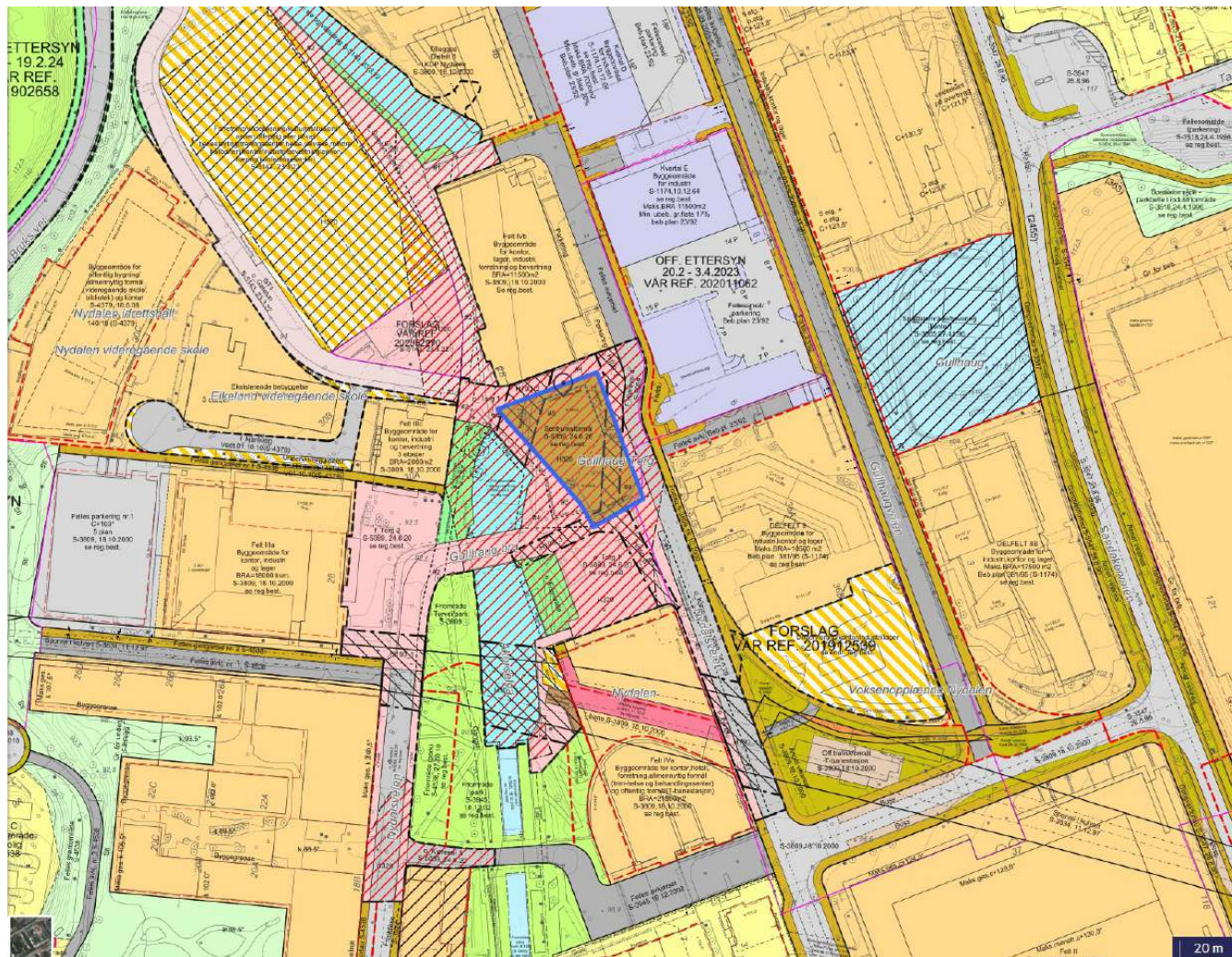
Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.



 **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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsplan for Gullhaug Torg 2A

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Gnr.77 Bnr. 361 m.fl.

Kartnummer ONOR- 201602045, med dato 14.03.2017, revidert 22.05.2018 og 24.10.2018.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for kombinert bolig- og næringsbebyggelse med høye miljøambisjoner, offentlig torg, friområder/friluftsområder og offentlig/privat veg.

Veigrunn i tunnel (T-banen) i plan S-3634, vedtatt 11.12.1997, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt før påslipp i Akerselva. Flerfunksjonelle løsninger skal tilstrebes. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, renses, fordrøyes og ledes til Akerselva. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake skade på tiliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering og fordrøyning er dimensjonert og ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Valg av løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal Vann- og avløpsetaten godkjenne påslippet.

Vann- og avløpsetaten må godkjenne påslipp til Akerselva før tillatelse kan gis.

I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Flom

Det skal sikres mot skader fra en flom med 200-års gjentakintervall med klimapåslag på 20 % og trygge flomveier gjennom planområdet. Tiltak i planområdet skal utformes slik at de ikke fører til økte flomvannstander i Akerselva. Terrenget skal utformes slik at flomvann ledes trygt til Akerselva.

Dokumentasjon på hvordan det skal sikres mot skader fra en flom med 200-års gjentakintervall med klimapåslag på 20 % inkludert sikre flomveier, skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse. Valg av løsning skal forelegges Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

1.3 Miljøforhold

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved riggplan for å sikre bevaring av svartor og elvekanter. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøplan for sikring av Akerselva og tilgrensende grøntområde.

Tiltak i, eller nært tilknyttet, Akerselva skal gjennomføres på en slik måte at den økologiske tilstanden ikke påvirkes negativt. Skjøtsel og eventuell nyplanting skal bidra til en

sammenhengende naturtype (viktig bekkedrag med elvekanter med edelløvskog og sumpskog) langs Akerselva.

Tiltak rundt Gullhaug bru må tilpasses bruk av oppsatte flaggermuskasser.

Det skal gjennomføres tiltak som er positive for faunaen, herunder pollinerende insekter, fugl og flaggermus.

1.4 Parkering

Innenfor planområdet tillates bilparkering kun på regulerte plasser innenfor offentlig kjøreveg.

Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil for bebyggelse og anlegg.

1.4.1 Sykkelparkering for bolig

Det skal minimum avsettes sykkelparkering iht. følgende:

- 2 rom: 2,6 sykkelplasser per leilighet
- 3 rom: 3,2 sykkelplasser per leilighet
- 4 rom eller større: 5 sykkelplasser per leilighet

Minimum 50 % av sykkelplassene skal være overbygget med mulighet for fastlåsing.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel/sykkel med vogn. Der minimumskravet gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser, skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstraustyr.

1.4.2 Sykkelparkering for næring

Det skal avsettes sykkelparkering iht. følgende:

Kontor

- Per 1000 m² BRA: 10 – 14 sykkelplasser

Forretning

- Per 1000 m² BRA: 8 – 12 sykkelplasser

Bevertning

- Per 10 seter: 2-4 sykkelplasser

Treningssenter

- Per 1000 m² BRA: minimum 12 sykkelplasser

Lege/tannlege, fysioterapi, frisør/hudpleie o.l.

- Per 10 seter: 2-4 sykkelplasser

Inntil 30 sykkelplasser for forretning, bevertning og tjenesteyting tillates plassert på Torg 1 og disse skal ha mulighet for fastlåsing. Sykkelplasser for kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting tillates plassert i Torgbygget (gnr.377/bnr.1).

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1 – Sentrumsformål

Innenfor området tillates etablert kjelleretasje for boder, sykkelparkering, tekniske rom o.l. Byggegrenser tilsvarer formålsgrense.

2.2 Vertikalnivå 2 - Sentrumsformål

2.2.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal = 10 000 m² BRA. Boligdelen skal utgjøre minimum 3 500 m² BRA. Kontordelen skal utgjøre minimum 4 500 m² BRA og maksimalt 6 500 m² BRA. Forretning, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting kan samlet utgjøre inntil 2000 m² BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer helt under terreng skal ikke medregnes i BRA.

2.2.2 Bruk

Annen offentlig eller privat tjenesteyting kan omfatte treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, frisør, bevertning, kino, galleri, konsertlokale, bibliotek o.l. Det tillates ikke etablert hotell.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje. 1. etasje skal med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig-/kontordel benyttes til lokaler for forretning og bevertning.

2.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført ut til formålsgrense.

Innenfor de øverste 4,0 meterne opp til maks. høyde tillates kun takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner. Nødvendig skjerming, rekkverk og møblering tillates med høyder inntil hhv. 2,0, 1,5 og 1,5 meter over takterrassens gulvnivå.

Nødvendig skjerming, rekkverk og møblering kan trekkes ut til fasaden. Takoppbygg for heis og trapp skal trekkes minst 2 meter inn fra nærmeste fasadeliv og utgjøre maks. 25 % av underliggende takflates areal. På bygningsvolum i sør tillates takoppbygg for heis oppført ut til fasadeliv mot øst.

Parkering for sykkel og møblering knyttet til virksomhetene i bygget tillates plassert utenfor byggegrenser, innenfor formålsgrensen.

Kjelleretasje tillates anlagt innenfor bestemmelsesområde #5 som vist på plankartet.

På bakkeplan mellom bebyggelsens to hovedvolumer skal det etableres en passasje som skal framstå som en del av det tilgrensende bygulvet.

Balkonger kan krage inntil 2,5 meter ut fra fasadeliv og inntil 2,0 meter ut over byggegrense og formålsgrense. Underkant balkong skal plasseres minimum 15,0 meter over ferdig planert terreng. Lengden på balkonger skal samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av fasadens lengde.

2.2.4 Utforming av bebyggelsen

Fasade- og volumoppbygging, materialer og linjeføringer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Bygningens hovedgeometri skal ha en jevnt avsmalnende form mot tak.

På fasader skal det i hovedsak benyttes ikke-reflekterende materialer og en dempet fargepalett, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer.

Det skal benyttes materialer med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov.

Balkonger og balkongenes underside skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet.

Solcellepaneler tillates som frittstående anlegg på tak og innpasset på tak og fasader på takoppbygg. Det skal benyttes typer og formater som kan integreres i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Skille mellom bolig og næringsdel skal synliggjøres i fasadeutformingen.

Lokaler for forretning og bevertning skal ha inngang og vinduer mot torg eller gate.

Bebyggelsen skal utformes med takhager. Takhager skal utformes med varierte soneinndelinger, med nødvendig støy- og vindskjerming, utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Støy- og vindskjerming skal utformes som en integrert del av rekkverk og det arkitektoniske uttrykket, og skal gis en transparent karakter.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Passasjen mellom de to hovedvolumene skal utformes som en klimatisert sone med offentlig karakter, transparente endevegger/inngangspartier mot torget, samt at det er innsyn til tilgrensende lokaler. Innvendig høyde i passasjen skal være minst fem meter.

Ved søknad om tillatelse og eventuelt senere endringer av byggets fasade skal fjernvirkningen av fasadene dokumenteres gjennom fotoillustrasjoner.

2.2.5 Sikring av bebyggelsen mot flom

Bebyggelsen skal utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Bygningselementer og konstruksjoner under flomvannstand for 200-årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin skal sikres mot inntrenging av vann. Underetasje og kjeller skal sikres mot flom. Det skal være flomsikker inngang til bygget.

Dokumentasjon på flomsikring og geoteknisk rapport skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.2.6 Krav til boligsammensetning

Boligdelen har følgende krav til boligsammensetning:

- Det tillates ikke leiligheter under 40 m².
- Minst 30 % av leilighetene skal ha et bruksareal mellom 50 og 80 m²
- Minst 40 % skal ha et bruksareal over 80 m².
-

2.2.7 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minst 12 % av boligenes bruksareal (BRA). Av dette skal minst 150 m² være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minimum 20 % av utearealet på tak skal kunne være solbelyst 1. mars. Hoveddelen av felles uteareal tillates på tak.

Dersom ubebygde deler av byggeområdet mot nordvest skal inngå i MFUA, må arealene tilrettelegges for lek og opphold.. Uteoppholdsarealet skal inngå som en del av byggets arkitektoniske helhet, med tydelig slektskap i materialbruk og utforming. Arealet skal opparbeides slik at det er tilgjengelig for allmennheten. Inngjerding tillates ikke. Nivåskiller, møblering, beplantning o.l. tillates benyttet for å tydeliggjøre soneinndeling mellom offentlig og privat areal.

2.2.8 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes takplan og utomhusplan i målestokk 1:200 for byggeområdet. Utomhus- og takplan skal godkjennes ved rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise avgrensning mot offentlig torg, sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng samt eksisterende og ny beplantning. Planen skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer, oppstillingsplass for brannbil og møblering. Det skal redegjøres for lokalisering og utforming av felles uteoppholdsarealer.

Takplan skal vise soneinndelinger, støy- og vindavskjerming, solcellepaneler, leke- og oppholdsarealer, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l.

I tillegg til utomhus- og takplan skal det legges ved en orienterende landskapsplan over tilstøtende torgarealer, som skal vise overgang mellom private og offentlige arealer, og hvilke funksjoner knyttet til bebyggelsen som planlegges løst på torget. Ved søknad om tillatelse skal det legges ved en helhetsplan for planområdet, med bebyggelse, torg, kjøreveier, fortau, friområder og friluftsområder, som viser sammenhenger og overganger mellom de ulike formålene.

Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.2.9 Strømforsyning - nettstasjon

Ved krav om egen nettstasjon skal denne plasseres inne i bebyggelsen.

2.2.10 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

2.2.11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Det tillates et støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse tilsvarende gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Boliger skal ha minimum én fasade som vender mot stilleside.
 - o Kravet om stille side er å regne som oppfylt ved etablering av bygningsmessige løsninger i form av arkitektonisk integrerte fasadefelter som kan åpnes for lufting, og som i åpen stilling gjør at kravene til innendørs støy ($L_{den} \leq 45$ dB) er tilfredsstilt.
- Alle boenheter må ha minst 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom med luftevindu/balkongdør mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles private uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016.

2.2.12 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo kommune legges til grunn.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB – Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (bevertning, treningssenter, legesenter), kontor, hotell

Bestemmelsene skal være som de til enhver tid gjeldende planbestemmelser i tilgrensende planområde i øst (gnr 77/bnr.362 samt framtidige eventuelle utskilte parseller fra denne).

2.4 Bebyggelse og anlegg/Samferdsel og teknisk infrastruktur, felt BKB/T – Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (bevertning, treningssenter, legesenter), kontor, hotell/Torg

Innenfor området tillates torget overbygget med utkraget bygningsselement fra tilgrensende bebyggelse i øst. Det skal være fri høyde på min. 3 meter fra planert terreng til underkant av utkraget bygningsselement.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg

Kjøreveg 1, 2 og 3 på plankartet skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse til Kjøreveg 1, 2 og 3, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Kjøreveg 4 skal være felles for gnr.58 bnr. 310, 313 og gnr.77 bnr. 334, 335, 338, 349, 355, 358 og 361, samt eventuelle framtidige utskilte parseller fra disse.

Overgangen mellom o_kjøreveg 1 og f_kjøreveg 4 skal ha en sømløs utforming.

Før det gis rammetillatelse/tillatelse for ny bebyggelse skal landskapsplan med programmering og geometri (C og O-tegninger iht. SVV Håndbok R700) for kjøreveg, fortau, Torg 1, friområder og brygger langs Akerselva være godkjent av Bymiljøetaten.

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlige.

Før det gis rammetillatelse/tillatelse for ny bebyggelse skal landskapsplan med programmering og geometri (C og O-tegninger iht. SVV Håndbok R700) for kjøreveg, fortau, Torg 1, friområder og brygger langs Akerselva være godkjent av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse til fortau, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.3 Torg

Torg 1 er offentlig.

Torg 2 skal opparbeides offentlig tilgjengelig. Torg 2 skal være felles for eiendommene gnr 57 bnr 398 og gnr 58 bnr 283.

Torg skal opparbeides med høy standard i utforming og materialbruk og med særlig vekt på estetiske kvaliteter, gode oppholdsarealer og fremkommelighet for myke trafikanter. Det skal legges til rette for varierte torg- og møteplassfunksjoner, allmenn ferdsel, lek og opphold for ulike brukergrupper.

Renovasjonskjøretøy og varelevering og utryknings- og beredskapskjøretøy tillates på torg. På Torg 1 skal det opparbeides vendemuligheter for personbil i tilknytting til Kjøreveg 1 i vest og Kjøreveg 2 i øst. Areal for vending skal utformes som en integrert del av torget. Skillet mellom arealfunksjoner skal tydeliggjøres gjennom materialbruk. For øvrig skal torgene være bilfrie.

Før det gis rammetillatelse/tillatelse for ny bebyggelse skal landskapsplan med programmering og geometri (C og O-tegninger iht. SVV Håndbok R700) for Torg 1 være godkjent av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse til Torg 1, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Byggeplaner for torg skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser, materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng og arealer for snøopplag.

Byggeplaner skal vise overganger mot tilgrensende bygninger, torg, vegger, fortau, gang- og sykkelveger og friområder.

3.4 Stasjons-/terminalbygg (T-banestasjon)

T-banestasjon skal være offentlig.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Friområder

Friområder skal være offentlige.

Innenfor områdene tillates oppført dekker og anlegg for uteopphold og utendørs rekreasjon, samt gang-/sykkelveger, ramper, trapper og møblering.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan Akerselva og elvas kantsoner sikres i anleggsperioden. Før det gis rammetillatelse/tillatelse for ny bebyggelse skal landskapsplan med programmering og geometri (C og O-tegninger iht. SVV Håndbok R700) for friområder være godkjent av Bymiljøetaten. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Trær

Eksisterende trær som er avmerket på plankartet skal bevares. Dersom disse på grunn av alder, sykdom, vindfall eller lignende må fjernes, skal de erstattes med nye trær av samme art, på samme sted og med stammeomkrets på minimum 20 cm.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområdet skal være offentlig. Akerselvas løp skal beholdes uendret og åpne strekk av Akerselva skal opprettholdes.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190_1

Innenfor sikringssonene vist på plankart er det ikke tillatt å gjennomføre sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

6.2 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (Akerselvakulverten) H190_2

Innenfor sikringssonen vist på plankart er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på kulvertanlegget eller være til hinder for en eventuell utbedring/kapasitetsøkning av kulverten innenfor planområdet.

6.3 Andre sikringssoner – vann- og avløpsanlegg H190_3

Innenfor sikringssonene tillates det ikke tiltak som medfører tilleggsbelastninger på kulvert. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade, fare for skade på, eller er til hinder for tilgang til anleggene skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

6.4 Faresone – Flomfare H_320

Tiltak innenfor hensynssone H_320 skal sikres mot flomfare. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse. Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om tillatelse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (taxiholdeplass og gateparkering)

Innenfor området tillates anlagt gateparkering og offentlig taxiholdeplass.

8 Bestemmelsesområde #2 (gang-/sykkelveg)

Innenfor området skal det opparbeides en sammenhengende gang-/ sykkelforbindelse mellom offentlig gang-/sykkelvei i nord og offentlig fortau langs Nydalsveien i sør. Forbindelsen skal være mest mulig rettlinjert, min. 3,0 meter bred og opparbeides med fast dekke. Forbindelsen skal markeres fra tilgrensende torg og friområde gjennom bruk av belegg, kantmarkeringer eller andre visuelle ledeelementer.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

9 Bestemmelsesområde #3 (brygger langs Akerselva)

Innenfor områdene tillates det anlagt utkragede bryggekonstruksjoner for ferdsel og opphold. Bryggekonstruksjoner, herunder understøtting, pilarer e.l. skal ikke føres ned i elva.

Før det gis rammetillatelse/tillatelse for ny bebyggelse skal landskapsplan med programmering og geometri (C og O-tegninger iht. SVV Håndbok R700) for brygger langs Akerselva være godkjent av Bymiljøetaten.

10 Bestemmelsesområde #4 (underjordiske anlegg)

Innenfor området tillates fordrøyningsmagasin, energibrønner o.l. tilknyttet bebyggelsen. Byggeplaner for fordrøyningsmagasin, energibrønner o.l. skal godkjennes av Bymiljøetaten.

11 Bestemmelsesområde #5 (underjordisk bebyggelse)

Innenfor området tillates etablert kjelleretasje for boder/lager, sykkelparkering, tekniske rom o.l.

12 Bestemmelsesområde #6 (flomløp)

Innenfor og i tilknytning til bestemmelsesområde #6 skal det tilrettelegges for et nytt åpent og permanent flomløp som skal utgjøre en integrert del av et framtidig sammenhengende flomløp på vestsiden av Gullhaug Torg 2B, som avlastning for eksisterende elvekulvert under bebyggelsen her.

Flomveien skal utføres med høy materialkvalitet, god estetisk utforming og framstå som en integrert del av torgarealet.

Sammen med søknad om tillatelse for flomløpet skal det redegjøres for flomløpets nødvendige dimensjonering herunder tekniske løsninger, lengde, bredde, dybde og kapasitet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

13 Før søknad om igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse, skal nytt åpent og permanent flomløp, på vestsiden av Gullhaug torg 2B, fra nedstrøms kulvert til oppstrøms kulvert over bestemmelsesområde #6 inne på planområdet, være sikret opparbeidet.

14 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse til nybygget, skal alle offentlige og felles samferdselsanlegg og grønnstruktur innenfor planområdet, samt gang-/ sykkelveg innenfor bestemmelsesområde #2, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal overvannsløsning være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal sykkelplasser knyttet til arealene være ferdig opparbeidet.

5279 Sameiet Vertikal Nydalen

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 21.05.2024

Sak 1: Konstituering

Styret har valgt å avholde avstemming av nye styremedlemmer heldigitalt uten møte. Valg av nye tillitsvalgte er eneste saken på agendaen og alle beboere har hatt anledning til å melde sitt kandidatur, og alle har fått plass i styret.

Alternativ 1 - Vedtatt med 100%

"Styreleder Geir Storsveen velges til møteleder. Kristin Hetle signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0%

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

Forretningsfører har på oppdrag fra styret, sendt ut henvendelse til alle beboere, og bedt om tilbakemelding på hvem som ønsker å stille sitt kandidatur som styremedlemmer i sameiet. Vi har til sammen mottatt 5 henvendelser fra beboere, som ønsker styreverv. Alle får tilbud om plass i styret, enten som styreleder, styremedlem eller varamedlem. I henhold til vedtektene kan sameiets styre bestå av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer. Næringsseksjonene skal være representert i styret. Næringsseksjonen utpeker sin(e) styrerepresentanter, Geir Storsveen og Øydis Hope skal representere næringsseksjonene i styret.

Styret benytter anledningen til å takke alle som har meldt seg og ser frem til at representanter for boligseksjonene trer inn i styret.

Styreleder (2 år)

Kristin Hetle Valgt

Antall stemmegivere: 30 (vektet stemmegivning)

Styremedlem (2 år)

Bent Gether-Rønning Valgt

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)

Styremedlem (2 år)

Geir Storsveen Valgt

Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Petter Bjørbæk 1. valg

Celeste Ann Norlund 2. valg

Antall stemmegivere: 29 (vektet stemmegivning)

Varamedlem (1 år)

Øydis Hope Valgt

Antall stemmegivere: 30 (vektet stemmegivning)

Varamedlem (1 år)

Alessandro Rossini Valgt

Antall stemmegivere: 27 (vektet stemmegivning)

Ekstraordinær generalforsamling 21.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Storsveen, Geir	2024-05-22	Hetle, Kristin	2024-05-22
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Storsveen, Geir		 Hetle, Kristin	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VERTIKAL NYDALEN

Ekstraordinært Årsmøte i Sameiet Vertikal Nydalen ble avholdt den 7. desember 2023 på adressen Gullhaug Torg 2D, 0484 Oslo.

Til stede var:

1. Eier av samtlige eierseksjoner: Avantor Gullhaug Torg 2A AS (org.nr. 990 589 844), representert ved Øystein Frederik Thorup og Marianne Wiig Mathisen Njåstein etter fullmakt.
2. Styreleder v/ Geir Storsveen

Styret og samtlige eierseksjoner var dermed representert.

Øystein Frederik Thorup ble valgt som møteleder og Marianne Wiig Mathisen Njåstein ble valgt til å undertegne protokollen.

Dagsorden og innkalling ble godkjent av årsmøtet.

Følgende ble behandlet:

Sak 1 – Endring av vedtektene

Årsmøtet vedtok nye vedtekter for sameiet. Vedtektene er inntatt som vedlegg 1 til protokollen.

Sak 2 – Reseksjonering av næringsseksjonen

Årsmøtet vedtok at næringsseksjonen (seksjonsnummer 41) skal deles til to næringsseksjoner i henhold til fremlagt reseksjoneringstegning, ved at deler av arealet i bruksenheten til seksjonsnummer 41 overføres til en ny næringsseksjon, med seksjonsnummer 42. Sameiebrøken for seksjonsnummer 41 nedjusteres forholdsmessig, og den nedjusterte brøken overføres til seksjonsnummer 42. Reseksjoneringstegningen er inntatt som vedlegg 2 til protokollen.

Sak 3 – Vedtakelse av trivselsregler

Årsmøtet vedtok trivselsregler for sameiet. Trivselsreglene er inntatt som vedlegg 3 til protokollen.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Mer forelå ikke til behandling. Møtet ble deretter hevet.

Øystein Frederik Thorup

Marianne Wiig Mathisen Njåstein

- Vedlegg 1: Sameiets nye vedtekter
- Vedlegg 2: Reseksjoneringstegninger
- Vedlegg 3: Trivselsregler

Vedtekter

for

Sameiet Vertikal Nydalen
(org. nr. 932 550 849)

1. **Navn, beskrivelse og formål**
1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Vertikal Nydalen (**Sameiet**).

1-2 Beskrivelse av Sameiet og formål
(1) Sameiet består av eiendommen gnr. 77 bnr. 430 i Oslo kommune (**Eiendommen**). Anleggseiendommen gnr. 77 bnr. 429 i Oslo kommune (**Anleggseiendommen**), som er fradelt Eiendommen, eies i realsameie mellom seksjonene i Sameiet. Sameiet består av 41 seksjoner, herunder 40 boligseksjoner (**Boligseksjonene**) og 1 næringsseksjon, men det ble samtidig som vedtakelse av disse vedtektene vedtatt å reseksjonere Næringsseksjonene i to seksjoner. Prosessen med reseksjoneringen er pågående, og etter gjennomføring vil Næringsseksjonene bestå av to seksjoner (heretter **Næringsseksjonene**), og Sameiet av totalt 42 seksjoner. Vedtektene er tilpasset den forestående reseksjoneringen.

(2) Eier av seksjon er heretter omtalt som **Seksjonseier**. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring tinglyst 29. august 2023 (vedlegg 1).

(3) Sameiet består av to bygningskropper som utgjør 2 tårn med felles drift av og infrastruktur for tekniske løsninger.

- Tårn 1 består av 18. etasjer inkludert felles inngangsparti for bolig og næring. 1. til 7. etasje er regulert til næringsformål og tilhører Næringsseksjonene. 8. til 18. etg er boligseksjoner. På taket er det terrasse med eksklusiv bruksrett for Boligseksjonene, se nærmere i vedtektenes punkt 3-3
- Tårn 2 består av 7. etasjer og er regulert til næringsformål og tilhører Næringsseksjonene. På taket er det terrasse med eksklusiv bruksrett for Boligseksjonene, se nærmere i vedtektenes punkt 3-3

(4) Næringsseksjonene består av kontorlokaler, restaurantlokaler, møtelokaler, kafé- og kintinelokaler og tilsvarende virksomheter. Næringsseksjonene kan også benyttes til annen virksomhet.

(5) Sameiets areal på bakkeplan er fellesareal. Lekeareal nordvest på Eiendommen er primært til bruk for Boligseksjonene. Arealer som kan benyttes til uteservering disponeres eksklusivt av Næringsseksjonene, se nærmere i vedtektenes punkt 3-3.

(6) Anleggseiendommen under bebyggelsen på Eiendommen har direkte tilgang via heis og trappesjakt. I Anleggseiendommen er det beliggende tekniske rom som betjener Sameiet, dusj og garderobe forbeholdt Næringsseksjonene, samt sykkelparkering og boder forbeholdt Boligseksjonene. Til hver Boligseksjon medfølger en bod beliggende i Anleggseiendommen. Til seksjon 35 medfølger to boder beliggende i Anleggseiendommen. Inntatt som vedlegg 3 til vedtektene følger en plantegning over Anleggseiendommen som viser bruksdelingen av arealer i Anleggseiendommen, herunder hvilke arealer

de ulike seksjonene har eksklusiv bruksrett til, hvilke arealer som tjener som adkomstareal/gangareal og hvilke arealer som er til felles bruk.

(7) Sameiet drifter Anleggseiendommen i sin helhet og det er ikke utarbeidet særskilte vedtekter for realsameiet i Anleggseiendommen. Det er enighet om at eierseksjonsloven, og ikke sameigelova av 1965, skal supplere vedtektene hva gjelder Anleggseiendommen så langt bestemmelsene i eierseksjonsloven passer. Alle beslutninger vedrørende drift, forvaltning, vedlikehold og utskifting i Anleggseiendommen treffes av Sameiet med de flertallskrav som ellers følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Det til enhver tid sittende styret i Sameiet skal således også utgjøre styret i realsameiet i Anleggseiendommen. Kostnader i tilknytning til Anleggseiendommen fordeles mellom Seksjonseierne i samsvar med bestemmelsene i punkt 5. Anleggseiendommen består av støttefunksjoner til Sameiet og er uomsettelig.

(8) De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelt en eller flere tilleggsdeler, jf. seksjoneringsbegjæring tinglyst 31. august 2023. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

(9) Ved seksjonering av Eiendommen ble det fastsatt en sameiebrøk (**Sameiebrøk**).

(10) Videre er det i vedtektene fastsatt en boligsameiebrøk (**Boligarealbrøk**) som uttrykker den enkelte boligseksjons andel av det totalt seksjonerte boligarealet basert på bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). I tillegg er det fastsatt en arealbrøk (**Arealbrøken**) som uttrykker forholdet mellom areal til Boligseksjonene og areal til Næringsseksjonene som også hensyntar arealet i Anleggseiendommen, samt fellesareal som er gitt enerett til bruk og andre relevante forhold av betydning for de tilfeller hvor Arealbrøken benyttes i vedtektene. De respektive seksjonenes eierskap til Anleggseiendommen er fastsatt i henhold til en særskilt brøk som er basert på funksjonsfordelingen mellom bolig- og næring i Anleggseiendommen (**Anleggseiendomsbrøken**).

(11) Sameiebrøken, Arealbrøken, Boligarealbrøken og Anleggseiendomsbrøken fremgår av vedlegg 2 til vedtektene.

(12) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, tak, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Seksjonseierne felles behov.

(13) Sameiets formål er å ivareta Seksjonseierne felles interesser og administrasjon av Eiendommen, Anleggseiendommen og fellesanlegg av enhver art.

(14) Bygningsmassen på Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonene eller areal til bruk for næring i Anleggseiendommen.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte Seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av enhver seksjon eller bortleie av boligseksjoner skriftlig til Sameiets forretningsfører, herunder hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

(2) Som beskrevet innledningsvis er den opprinnelige næringsseksjonen vedtatt oppdelt i to seksjoner. Videre eventuell oppdeling gjennom senere reseksjonering kan også gjennomføres uten at det behøves samtykke fra Sameiets styre eller eierne av Boligseksjonene.

(3) Næringslokalene med servering skal følge skjenkebestemmelsene til Oslo kommune med tanke på åpningstider.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 siste avsnitt.

(5) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i Sameiet.

2-2 Bod

(1) Det medfølger en bod i Anleggseiendommen til hver boligseksjon. Til seksjon 35 medfølger to boder. Boder er uomsettelige og medfølger ved salg av en Boligseksjonen. Bod tildeles av utbygger ved overtakelse, det er ikke bytterett på boden.

(2) Styret i Sameiet drifter og styrer Anleggseiendommen og holder oversikt over hvilke boder som hører til hver den enkelte boligseksjon.

3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk og bygningsmessige arbeider

(1) Den enkelte Seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med det seksjonerte formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på/i fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Eier av Næringsseksjonene i Sameiet har likevel rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret/Sameiet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr i innvendig fellesareal og på fasade i 1. til 7. etasje i tilknytning til Næringsseksjonene. Fasade til Næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Eier av Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av egen reklame og markedsføringsutstyr på fasade. Eier av Næringsseksjonene har også rett til å gjennomføre tiltak, herunder som gjør inngrep i fellesarealer, bruksendringer og nødvendige bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspliktige tiltak, som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av næringslokalene i Eiendommen.

(6) Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre Seksjonseiere. Godkjenning til tiltak under dette kulepunktet kan ikke nektes uten saklig grunn.

(7) Næringsseksjonene har også rett til å føre ny teknisk infrastruktur tilknyttet virksomheten i Næringsseksjonene gjennom/på/over fellesareal, herunder i felles sjakter, rør og kanaler, så fremt det ikke skaper vesentlig ulempe for berørte Seksjonseiere.

3-2 Trivselsregler

(1) Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på Seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet. Eventuelle endringer i trivselsreglene fastsettes av årsmøtet med alminnelig flertall.

(2) Det kan kun fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon i vedtektene dersom eieren av næringsseksjonen samtykker.

3-3 Enerett til bruk

(1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i Sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av Sameiets fellesareal som er beskrevet under.

(2) Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(3) Boligseksjonene har enerett til bruk av følgende arealer:

- Takterrasser på toppen av begge tårnene

(4) Næringsseksjonene har enerett til bruk av følgende arealer:

- Arealer på Eiendommen som kan benyttes til uteservering.

(5) De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for areal underlagt eneretter som om dette var en del av seksjonen, jf. også punkt 5-1 nedenfor. Der flere seksjoner har eneretter til samme fellesareal, fordeles ansvaret det imellom i henhold til en brøk som skal fastsettes basert på innbyrdes sameiebrøk.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten, og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre Seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer (innvendig), innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmerør, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, varmerør, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og liknende.

(4) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager Seksjonseier skade i seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter Seksjonseier straks å sende melding til Sameiet.

(6) Seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde lufteluke og inntaksventil i yttervegg slik at seksjonen får tilstrekkelig tilluft.

(7) Seksjonseieren plikter å skifte kullfilter i kjøkkenventilator i seksjonen minst to ganger per år.

(8) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre Seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på Seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for Seksjonseieren. Eier av Næringsseksjonene skal varsles i god tid før eventuelle arbeider i forbindelse med slike installasjoner, slik at eier av Næringsseksjonene får varslet sine leietakere. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og sluk på utearealer som er en del av fellesarealer, med unntak av arealer underlagt enerett til bruk.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av energiglass og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer sprinkelanlegg, som er felles for Boligseksjonene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for Seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameiets styre skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på Sameiets eiendom.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra Sameiet for skader som følger av forsømt vedlikeholdsplikt av Sameiet.

(7) Næringsseksjonene har drifts- og vedlikeholdsansvar for alle tekniske installasjoner som kun gjelder næring, samt alle innvendige arealer som kun gjelder Næringsseksjonene, samt utvendig areal som benyttes til uteservering.

(8) Boligseksjonene har drifts- og vedlikeholdsansvar for alle tekniske installasjoner som kun gjelder bolig, samt alle utvendige og innvendige arealer som kun gjelder Boligseksjonene.

(9) Fasaden er satt inn med brannhemmende middel og skal normalt ikke vaskes. I den grad det senere blir behov for vedlikehold gjelder punkt 5-1 (1) og (2) samt 5-2 tilsvarende.

(10) Sameiet skal foreta vask av vinduer to ganger i året for næring og én gang for bolig (vår), eller etter behov.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med Eiendommen/Anleggseiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer Seksjonseier har enerett til å bruke, jf. vedtektenes punkt 3-3, er felleskostnader. Med felleskostnader i dette punkt 5-1, med mindre noe annet er presisert, siktes det både til kostnader til vedlikehold og utskifting, så vel som driftskostnader, forvaltningskostnader og eventuelle kostnader til investeringer/oppgraderinger/moderniseringer og liknende.

(2) Eier av Næringsseksjonene, eventuelt ved deres forvalter, har rett til å inngå og administrere serviceavtaler mv som gjelder felles anliggende på vegne av Sameiet, herunder felles energi, renhold av fellesareal, vedlikehold mv. Leverandørene vil fakturere eier av Næringsseksjonene og kostnadene

fordeles mellom Næringsseksjonene og Boligseksjonene i henhold til nedenstående allokering. Eieren av Næringsseksjonene vil innen 15 dager etter utløpet av hver måned sende Sameiets forretningsfører en betalingsanmodning, slik at eierne av Boligseksjonene kan dekke sin andel av kostnadene. Oversikten skal vise den aktuelle månedens kostnader, hvordan disse er fordelt mellom (1) eieren av Næringsseksjonene og (2) eierne av Boligseksjonene samlet, og skal vedlegges kopi av fakturaer fra leverandørene. Fakturaer som eventuelt ikke er mottatt innen oversikten skal utarbeides tas med i neste måneds oversikt.

(3) Kommunen vil fakturere Sameiet for vann- og avløpstjenester. Hver gang Sameiet mottar slike fakturaer, skal forretningsføreren innen 15 dager etter fakturamottak sende eieren av Næringsseksjonene en betalingsanmodning for den andel av kostnadene som skal dekkes av eieren av Næringsseksjonene. Betalingsanmodningen skal vedlegges en oversikt som viser det samlede beløpet og hvordan beløpet er fordelt mellom (1) eieren av Næringsseksjonene og (2) eierne av Boligseksjonene samlet, samt kopi av fakturaen fra kommunen. Tilsvarende fordeling skal utarbeides for honorar til forretningsfører og revisor som faktureres Sameiet.

(4) Felleskostnader som verken (helt eller i det vesentlige) knytter seg til Næringsseksjonene eller Boligseksjonene skal fordeles etter Arealbrøken. Eksempler på kostnader som skal fordeles etter Arealbrøken er kostnader som knytter seg til følgende:

- Heiser (unntatt sykkelheis)
- Inngangspartier
- Utvendige takkonstruksjoner (unntatt takterrasser)
- Fasade
- Branninstallasjoner, herunder fiberlinje til disse. Ved utskifting av branninstallasjoner i henholdsvis Næringsseksjonene og Boligseksjonene, eksempelvis spredernet for sprinkleranlegg, skal dette betales av Næringsseksjonene når det gjelder i Næringsseksjonene og Boligseksjonene når det gjelder Boligseksjonene
- Anti-legionellaanlegg
- Sikring mot skadedyr i fellesarealer
- Grunnvannspumper
- Felles energiinstallasjoner (f.eks. fjernvarme og energibrønner)
- Energi til fellesarealer/fellesanlegg (med unntak av arealer underlagt enerett til bruk)
- Ventilasjonsanlegg som dekker underetasje og toalettavtrekk, herunder energi til dette
- Fellesarealer på bakkeplan (med unntak av arealer underlagt enerett til bruk)
- Eventuell felles bygningsforsikring
- Vaktmesterkostnader
- Renhold av fellesareal (som ikke er allokert på annen måte)
- Honorarer til forretningsfører
- Revisjon av Sameiets regnskap
- Kommunale avgifter (som ikke er allokert på annen måte)
- Lekeområde nord-vest på Eiendommen

(5) Felleskostnader som helt eller i det vesentlige knytter seg til Boligseksjonene skal dekkes av Boligseksjonene alene og skal fordeles mellom disse etter Boligarealbrøken. Eksempler på kostnader som skal fordeles etter Boligarealbrøken er kostnader som knytter seg til følgende:

- Sykkelheis
- Balkonger
- Takterrasser, inkl. rekkverk, møbler, blomster mv, og måkesikring
- Rappelleringsikring for vindusvask (Næringsseksjonene benytter lift)

- Vinduspuss ved rappellering i 8. til 18. etasje. Eier av Næringsseksjonene koordinerer bestilling slik at vindusvask i hhv 1. til 7. etasje og 8. til 18. etasje gjennomføres på hensiktsmessig tidspunkt i forhold til hverandre
- Renhold og vedlikehold av trapp og repos fra første trappetrinn etter repos i 7. etasje til takterrasse i Tårn 1
- Renhold og vedlikehold av trapp til underetasje samt sykkelparkeringsanlegg og boder i underetasje
- Pliktig medlemskap i Nydalen Gårdeierforening, bolig betaler per tid lavere sats enn næring og faktureres derfor separat
- Offentlig renovasjon (renovasjonsbrønner benyttes kun av Boligseksjonene)
- Honorar til forretningsfører for eventuell rådgivning og underspesifikasjoner som kun er relatert til Boligseksjonene
- Styrehonorarer
- Drift, vedlikehold og utskifting knyttet til arealer i Anleggseiendommen som kun eller i det vesentlige betjener Boligseksjonene
- Alt som er relatert til arealer/deler av bygg/anlegg som Boligseksjonene har veldikeholds- og utskiftningsansvar for

(6) Felleskostnader som helt eller i det vesentlige knytter seg til Næringsseksjonene skal dekkes av Næringsseksjonene. Eksempler på kostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene er kostnader som knytter seg til følgende:

- Solcelleanlegg på tak
- Renhold og vedlikehold av trapper og repos fra 1. til 7. etasje i begge tårn
- Renhold av inngangspartier og heiser
- Vinduspuss med lift fra 1. til 7. etasje
- Pliktig medlemskap i Nydalen Gårdeierforening, næring betaler pt. høyere sats enn bolig og faktureres derfor separat
- Renovasjon for Næringsseksjonene
- Ventilasjonsanlegg som dekker restaurant og kantine, herunder energi til disse
- Alt som er relatert til arealer/deler av bygg/anlegg som Næringsseksjonene har veldikeholds- og utskiftningsansvar for

(7) Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonene/dekkes av de respektive seksjonene etter faktisk bruk/særskilt allokering som angitt nedenfor i de enkelte punktene:

- Offentlige avgifter, herunder vannforbruk. Det er installert hovedmåler for forbruksvann som leses av elektronisk av Oslo kommune. Det er undermålere for avlesning av forbruk for henholdsvis Boligseksjonene samlet og Næringsseksjonene samlet som må avleses av Sameiet. A-konto vannforbruk fordeles i henhold til estimat for henholdsvis Boligseksjonene samlet og Næringsseksjonene samlet. Forbruk avleses på undermålerne og fordeles mellom Boligseksjonene samlet og Næringsseksjonene samlet etter faktisk bruk snarest mulig etter at avregning av vannforbruk er mottatt fra Oslo kommune.
- Eiendomsskatt, som forutsettes fakturert fra Oslo kommune til den enkelte Seksjonseier
- Fjernvarme benyttes til spisslast for oppvarming, geotermisk varmepumpe, varmluftsporter i areal mellom restaurant og kantine i næringsarealene i 1. etasje mv. Fjernvarmeselskapet leser av felles hovedmåler automatisk en gang per måned. Det er undermålere for avlesning av forbruk for henholdsvis Boligseksjonene samlet og Næringsseksjonene samlet. Forbruk avleses på undermålerne og fordeles mellom Boligseksjonene samlet og Næringsseksjonene samlet etter faktisk bruk, som hovedregel en gang per måned så nært i tid til avlesning av hovedmåler som praktisk mulig
- Utskifting av branninstallasjoner i den enkelte seksjon

- Vedlikehold og utskifting av vinduer
- Kostnader til kabel-tv/internett fordeles med lik sum på alle Boligseksjonene. Næringsseksjonene inngår egen avtale om kabel-tv/internett
- Unødig uttrykning fra Brann- og redningsetaten vil bli belastet den/de Seksjonseier(ne) som utløser alarmen
- Eventuell eiendomsskatt tilknyttet Anleggseiendommen fordeles mellom Boligseksjonene og Næringsseksjonene iht. Anleggseiendomsbrøken.

(8) Kostnader ved Eiendommen/Anleggseiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av noen av seksjonene, skal fordeles mellom samtlige seksjoner etter Arealbrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(9) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på Eiendommen/Anleggseiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Eventuelt vedtak av avsetning av midler til framtidig vedlikehold skal kun gjelde Boligseksjonene, og ikke Næringsseksjonene, da Næringsseksjonene ikke har behov for å gjøre slike avsetninger i samme utstrekning som Boligseksjonene. For eieren av Næringsseksjonene skal det kun oppkreves akontobeløp til dekning av fellesinnkjøp som foretas av Sameiet, ikke for fellesinnkjøp som foretas av eieren av Næringsseksjonene, jfr punkt 5-1 (2) og heller ikke for vann- og avløpstjenester der Næringsseksjonene mottar særskilt betalingsanmodning, jfr punkt 5-1 (7).

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan en felleskostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Boligseksjonseiere som har kjøpt bruksrett til p-plass(er) i Nydalen P-hus (fra Avantor Parkering AS) vil bli fakturert felleskostnader for p-plassen(e) via Sameiet.

(12) Sameiet er pliktig til å være med å drifte Nydalen Gårdeierforening. Kostnadene fordeles i henhold til velforeningens vedtekter og innbyrdes i Sameiet som beskrevet ovenfor.

(13) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles lånet slik kostnadene lånet dekker skal fordeles i henhold til disse vedtekter.

(14) Dersom de Seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 5-1.

5-2 Panterett for Seksjonseiernes forpliktelse

De andre Seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor Sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører Seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er Seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til tre varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret inntil Sameiet er helt eller delvis overlevert. Næringsseksjonene skal være representert i Sameiets styre.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene valgt blant boligseksjonseierne for foregående styreperiode. Eventuelt styrehonorar fordeles mellom Boligseksjonene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Næringsseksjonens representant i styret skal ikke motta styrehonorar.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene. Beslutninger som påvirker Næringsseksjonenes eierforhold, areal eller kostnader krever tilslutning fra Næringsseksjonene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen/Anleggseiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Representasjon og fullmakt

(1) Styret representerer Seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

(2) Styret kan gjøre gjeldende krav Seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle Seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle Seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en Boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være Seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én Seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) Stemmene og flertall i årsmøtet regnes etter Sameiebrøken slik den fremgår den til enhver tid gjeldende tinglyste seksjoneringsbegjæring ([vedlegg 1](#)). Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

(2) I saker som kun vedrører Boligseksjonene, og verken fellesareal eller Næringsseksjonene for øvrig (og samtlige kostnader skal kun dekkes av Boligseksjonene), har kun Boligseksjonene stemmerett. Dersom stemmetallet står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) I saker som kun vedrører Næringsseksjonene, og verken fellesareal eller Boligseksjonene for øvrig (og samtlige kostnader skal kun dekkes av Næringsseksjonene), har kun Næringsseksjonene stemmerett.

(4) I saker som gjelder de deler av fellesarealet som har direkte betydning for Næringsseksjonene, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for Næringsseksjonene, uten tilslutning fra Næringsseksjonenes stemmer.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle Sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med Seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseierne

Alle Seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av Sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra Seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de Seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

10. Utbyggers rett til å forvalte Eiendommen og Sameiet

Inntil Sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte Eiendommen og Anleggseiendom, og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen og Anleggseiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.

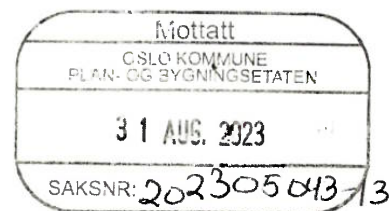
11. Vedlegg

Vedlegg 1 – Tinglyst seksjonering

Vedlegg 2 – Oversikt over Sameiebrøken, Arealbrøken, Boligarealbrøken og Anleggseiendomsbrøken

Vedlegg 3 – Oversikt over arealbruk i Anleggseiendommen

OSLO KOMMUNE PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
POSTBOKS 364 SENTRUM
0102 OSLO



Vedlegg 1

Kartverket

Deres ref.:
202305043-12

Sak:
22644018

Dato:
28.08.2023

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2023/911540/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613750752
Vedlegg: Ja

vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing					
Organisasjonsnr	Navn	Adresse			
9771040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO			
Rekvirent(er) av forretning					
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse		
990589844	AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS		Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO		
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert					
Knr	Gnr	Bnr			
0301	77	430			
Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Tilleggsareal bygning Eksklusivt uteareal
0301	77	430	0	1	Nei
0301	77	430	0	2	Nei
0301	77	430	0	3	Nei
0301	77	430	0	4	Nei
0301	77	430	0	5	Nei
0301	77	430	0	6	Nei
0301	77	430	0	7	Nei
0301	77	430	0	8	Nei
0301	77	430	0	9	Nei
0301	77	430	0	10	Nei
0301	77	430	0	11	Nei
0301	77	430	0	12	Nei
0301	77	430	0	13	Nei
0301	77	430	0	14	Nei
0301	77	430	0	15	Nei
0301	77	430	0	16	Nei
0301	77	430	0	17	Nei
0301	77	430	0	18	Nei

02.08.2023 08:26

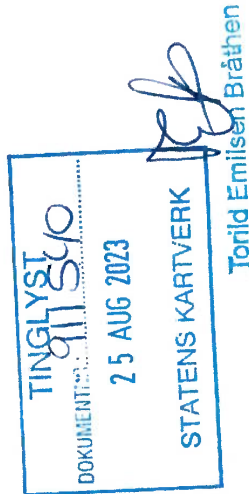
Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	430	0	19	851 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	20	733 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	21	501 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	22	1072 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	23	841 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	24	714 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	25	447 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	26	968 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	27	849 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	28	860 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	29	1141 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	30	832 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	31	822 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	32	1023 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	33	827 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	34	807 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	35	1716 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	36	735 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	37	820 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	38	797 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	39	737 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	40	1444 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	41	79366	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



02.08.2023 08:26

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn					Kommunens adresse			Kontaktperson											
Oslo, PLAN- OG RØKINGSETRIEN, BOKS 364 SENTRUM, 0102 OSLO								KIM HEN UNG/4806998											
1. Opplysninger om innsenderen																			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).																			
Navn				Fødselsnr./Org.nr.		E-postadresse													
BORI BBL						trude.lea@bori.no													
Adresse				Postnummer		Poststed		Telefonnummer											
Postboks 323				2001		Lillestrøm		90939200											
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommun.nr.		Kommunens navn			Gårdsnr.		Bruksnr.		Festenr.										
0301		Oslo			77		430												
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn				Eierandel (oppgis som brøk)											
990589844				Avantor Gullhaug Torg 2 a AS				1/1											
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
1	B	933		13	B	853		25	B	447		37	B	820					
2	B	578		14	B	516		26	B	968		38	B	797					
3	B	1046		15	B	691		27	B	849		39	B	737					
4	B	486		16	B	751		28	B	860		40	B	1444					
5	B	692		17	B	536		29	B	1141		41	N	46651	B				
6	B	780		18	B	1180		30	B	832		42							
7	B	613		19	B	851		31	B	822		43							
8	B	961		20	B	733		32	B	1023		44							
9	B	499		21	B	501		33	B	827		45							
10	B	714		22	B	1072		34	B	807		46							
11	B	782		23	B	841		35	B	1716		47							
12	B	567		24	B	714		36	B	735		48							
Sum tellere: 79366				Nevner = 79366															
Date										Innsenderens underskrift									
02.08.2023										Trude Lea									

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) Påført etter samtykke fra søker, Trude Lea, 28.6.23

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

Oslø 30/3-23 Terje Løe

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslø, 30/3-23	Marianne Njåstein	Marianne Njåstein
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslø, 30/3-23	Terje Løvold	Terje Løvold
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0801	OSLO	77	430	
Dato	Underskrift	Stempel		
1/8-23	Ludvig Lang	 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato

Innsenderens underskrift

Oslø 30/3-23 Terje Løe

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato

Innsenderens underskrift

05.03.23

Grete Lea

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

Høytårn

Lavtårn

Tomtegrense

Fotavtrykk

Felles uteareal

Seksjoner Høytårn:

S.nr. 01 S.nr. 15 S.nr. 29

S.nr. 02 S.nr. 16 S.nr. 30

S.nr. 03 S.nr. 17 S.nr. 31

S.nr. 04 S.nr. 18 S.nr. 32

S.nr. 05 S.nr. 19 S.nr. 33

S.nr. 06 S.nr. 20 S.nr. 34

S.nr. 07 S.nr. 21 S.nr. 35

S.nr. 08 S.nr. 22 S.nr. 36

S.nr. 09 S.nr. 23 S.nr. 37

S.nr. 10 S.nr. 24 S.nr. 38

S.nr. 11 S.nr. 25 S.nr. 39

S.nr. 12 S.nr. 26 S.nr. 40

S.nr. 13 S.nr. 27

S.nr. 14 S.nr. 28

Seksjoner Lavtårn

S.nr. 41

TB. s.nr. 41

VEDLEGG 1 AV 21

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

Prosjekt

VERTIKAL NYDALEN

Adresse

Gullhaug Torg 2, a,c og d

Tiltakshaver

Avantor AS

gnr. bnr

77/430

Tegningsnavn

Situasjonsplan

Prosjektnummer

2016282 00-A-92-000

Dato:

21.03.2023

Rev.

A

Tegnet av:

JAA

Målestokk

1 : 500

Kontrollert av:

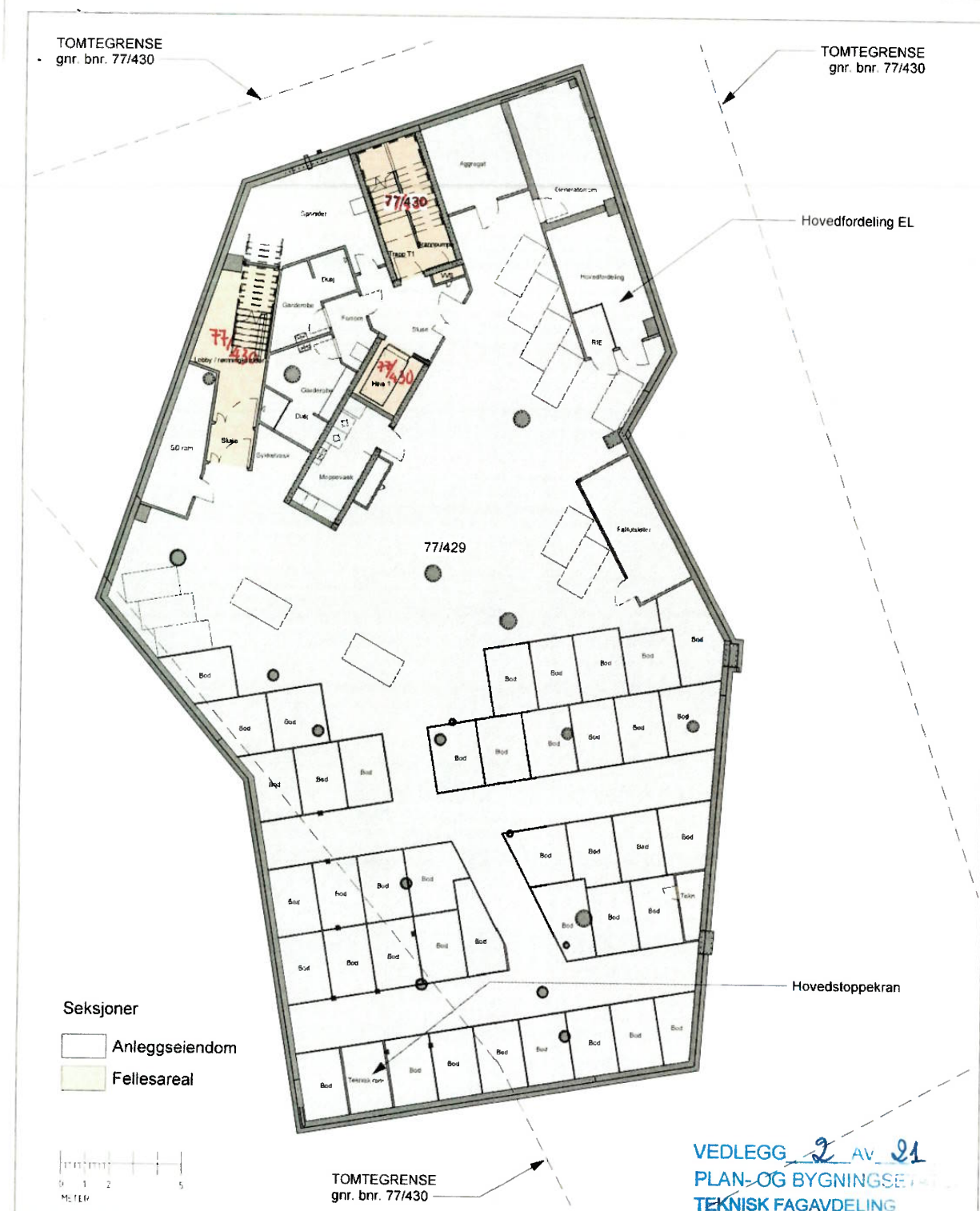
ACH

Sidetall

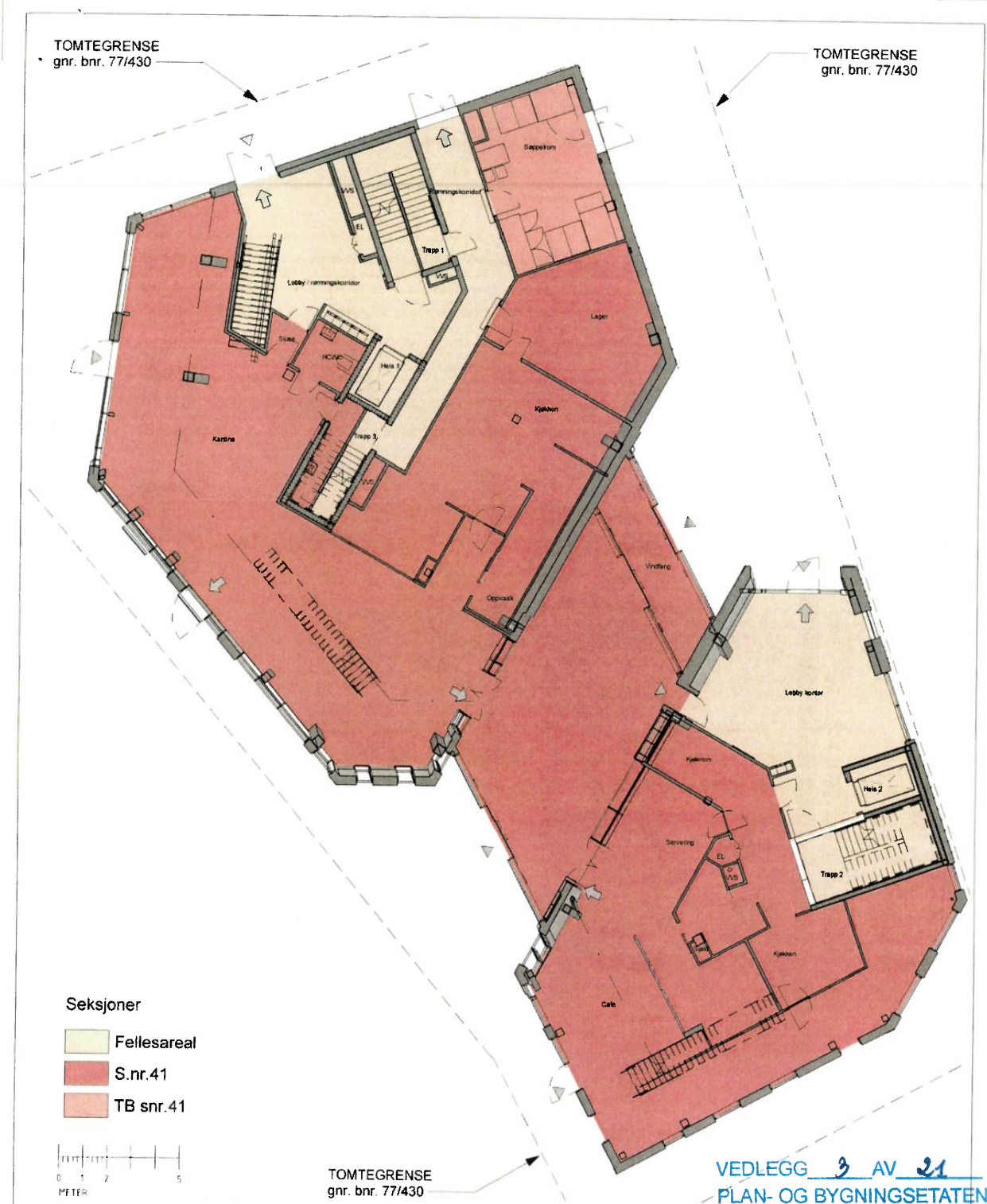
1 av 21

116

117



	Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN		
	Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d		
	Tiltakshaver	Avantor AS	Tegnet av:	JAA
	gnr. bnr	77/430	Kontrollert av:	ACH
			Målestokk	1 : 200

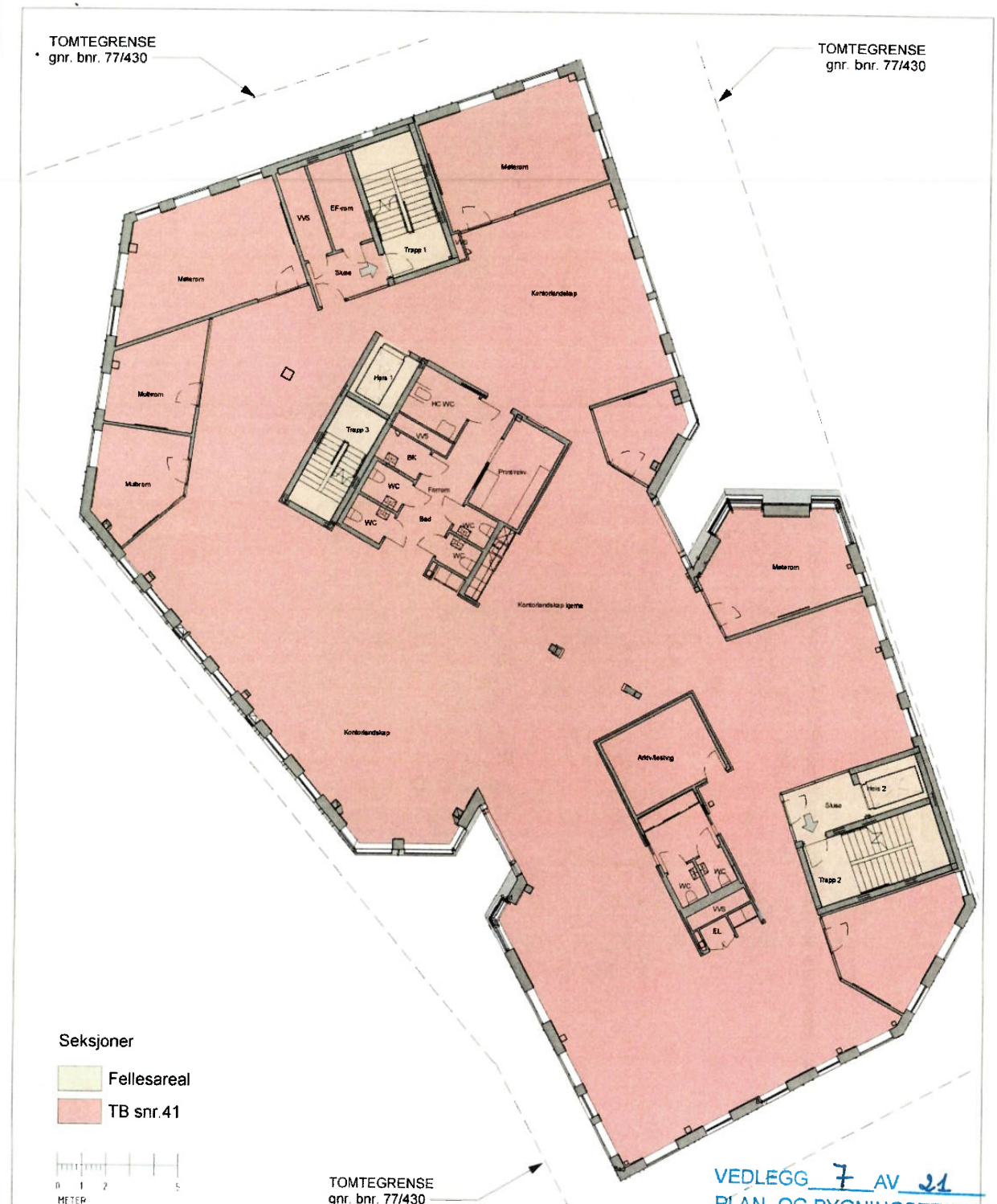


	Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN		
	Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d		
	Tiltakshaver	Avantor AS	Tegnet av:	JAA
	gnr. bnr	77/430	Kontrollert av:	ACH
			Målestokk	1 : 200



VEDLEGG 6 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

  Snøhetta 	Prosjekt		Tegningsnavn	
	VERTIKAL NYDALEN		Seksjon plan 04	
	Adresse		Prosjektnummer	04-A-92-000
	Gullhaug Torg 2, a,c og d		Dato:	21.03.2023
Tiltakshaver		Avantor AS	Tegnet av:	JAA
Målestokk		1 : 200	Rev.	A
gnr. bnr		77/430	Kontrollert av:	ACH
			Sidetall	6 av 21

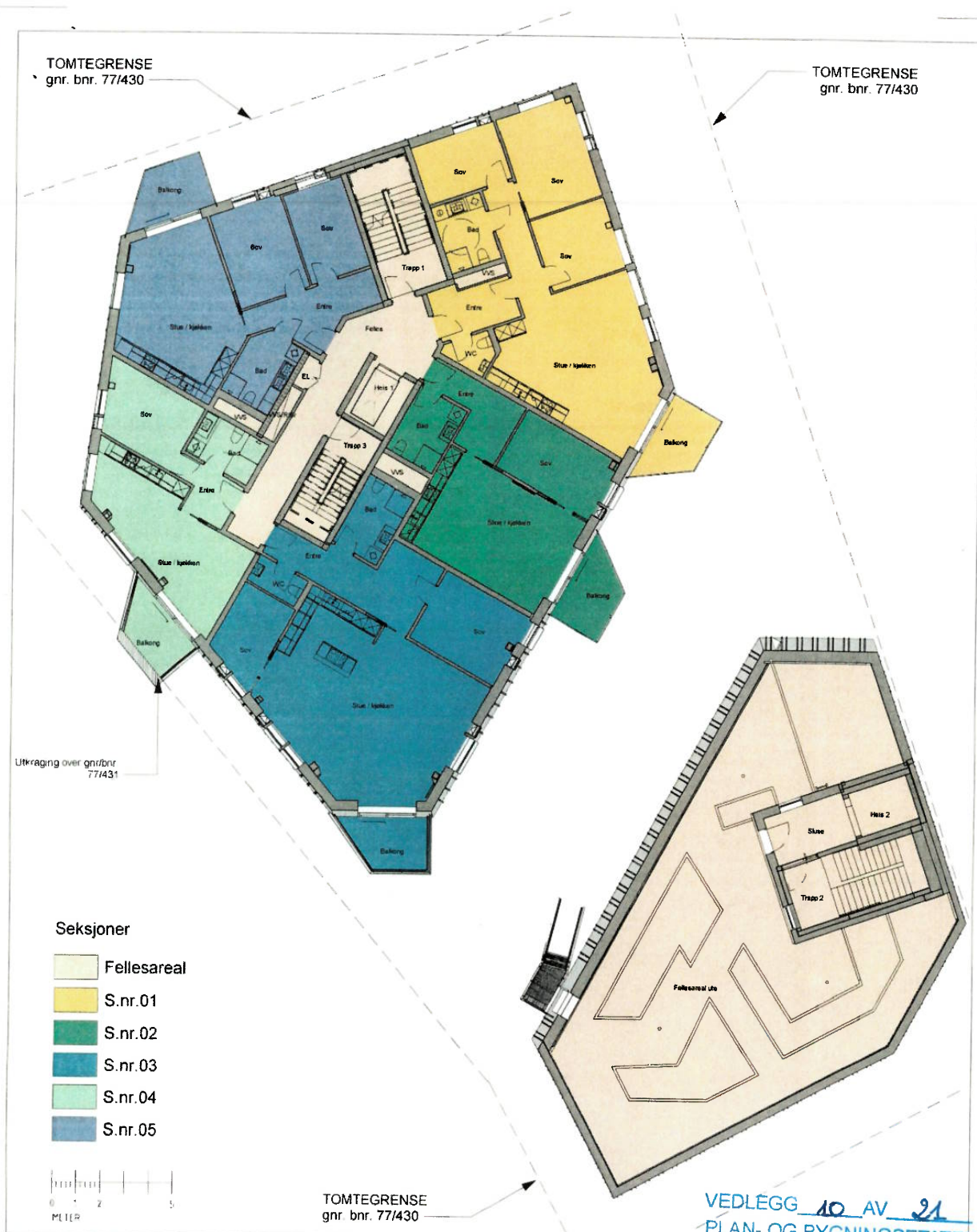


VEDLEGG 7 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



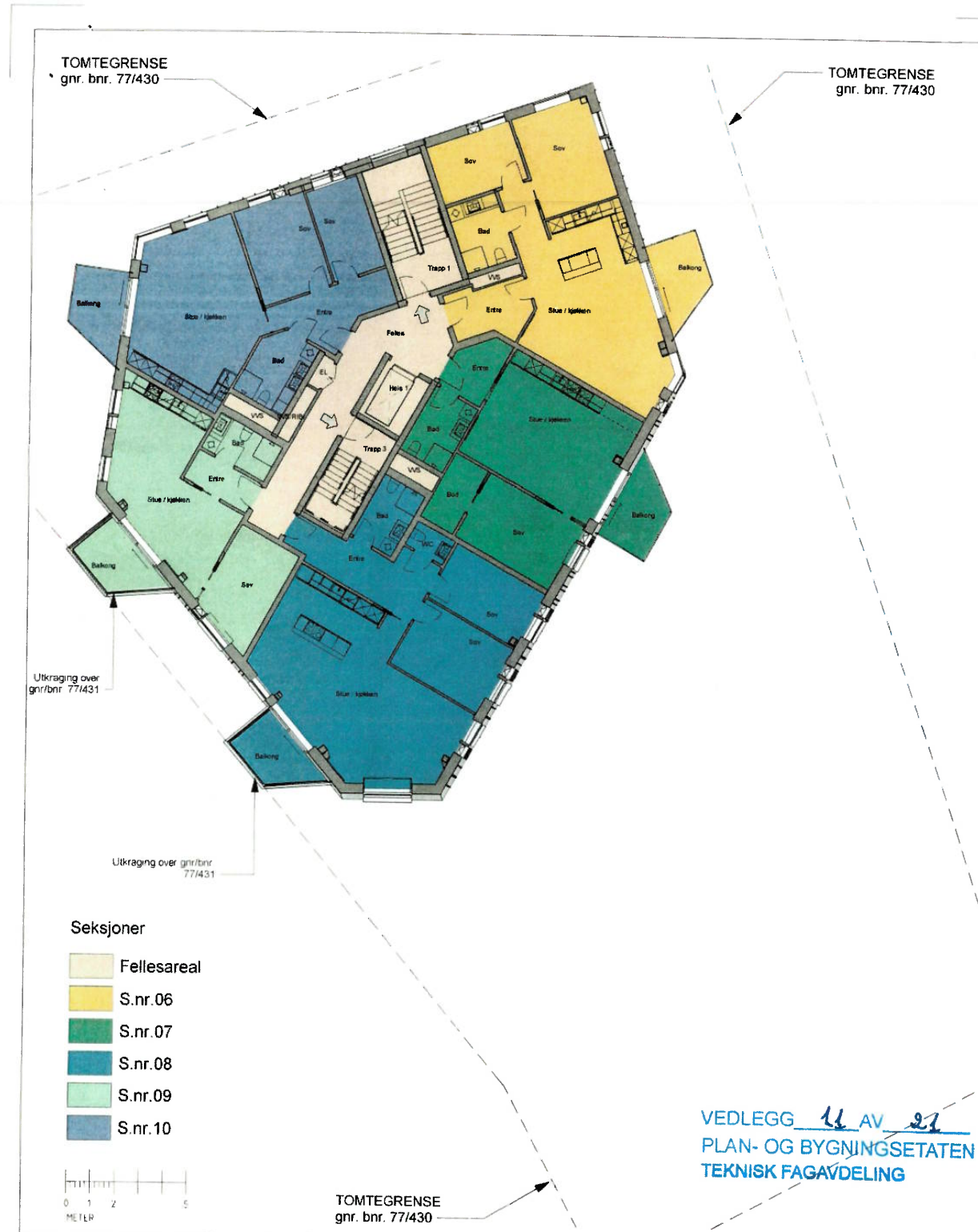
Snøhetta

Prosjekt VERTIKAL NYDALEN Adresse Gullhaug Torg 2, a,c og d Tiltakshaver Avantor AS gnr. bnr 77/430	Tegningsnavn Seksjon plan 05 Prosjektnummer 2016282 Dato: 21.03.2023 Tegnet av: JAA Kontrollert av: ACH
	05-A-92-000 Rev. A Målestokk 1 : 200 Sidetall 7 av 21



	Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN		
	Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d		
	Tiltakshaver	Avantor AS	Tegnet av: JAA	
	gnr. bnr	77/430	Kontrollert av: ACH	
			Målestokk 1 : 200	

Tegningsnavn	Seksjon plan 08		
Prosjektnummer	2016282	08-A-92-000	
Dato:	21.03.2023	Rev.	A
Tegnet av:	JAA	Målestokk	1 : 200
Kontrollert av:	ACH	Sidetall	10 av 21



	Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN		
	Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d		
	Tiltakshaver	Avantor AS	Tegnet av: JAA	
	gnr. bnr	77/430	Kontrollert av: ACH	
			Målestokk 1 : 200	

Tegningsnavn	Seksjon plan 09		
Prosjektnummer	2016282	09-A-92-000	
Dato:	21.03.2023	Rev.	A
Tegnet av:	JAA	Målestokk	1 : 200
Kontrollert av:	ACH	Sidetall	11 av 21

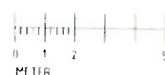
TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.11
- S.nr.12
- S.nr.13
- S.nr.14
- S.nr.15



TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 12 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Snøhetta

Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN			Tegningsnavn	Seksjon plan 10		
Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d			Prosjektnummer	2016282	10-A-92-000	
Tiltakshaver	Avantor AS	Dato:	21.03.2023	Tegnet av:	JAA	Målestokk	1 : 200
gnr. bnr	77/430	Kontrollert av:	ACH	Sidetall	12 av 21		

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.16
- S.nr.17
- S.nr.18
- S.nr.19



TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 13 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Snøhetta

Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN			Tegningsnavn	Seksjon plan 11		
Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d			Prosjektnummer	2016282	11-A-92-000	
Tiltakshaver	Avantor AS	Dato:	21.03.2023	Tegnet av:	JAA	Målestokk	1 : 200
gnr. bnr	77/430	Kontrollert av:	ACH	Sidetall	13 av 21		

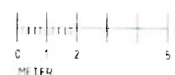
TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.28
- S.nr.29
- S.nr.30



TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 16 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Snøhetta

Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN			Tegningsnavn	Seksjon plan 14		
Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d			Prosjektnummer	2016282	14-A-92-000	
Tiltakshaver	Avantor AS	Dato:	21.03.2023	Rev.	A		
gnr. bnr	77/430	Tegnet av:	JAA	Målestokk	1 : 200		
		Kontrollert av:	ACH	Sidetall	16 av 21		

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.31
- S.nr.32
- S.nr.33



TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 17 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



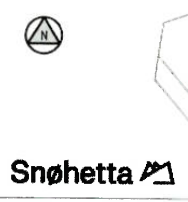
Snøhetta

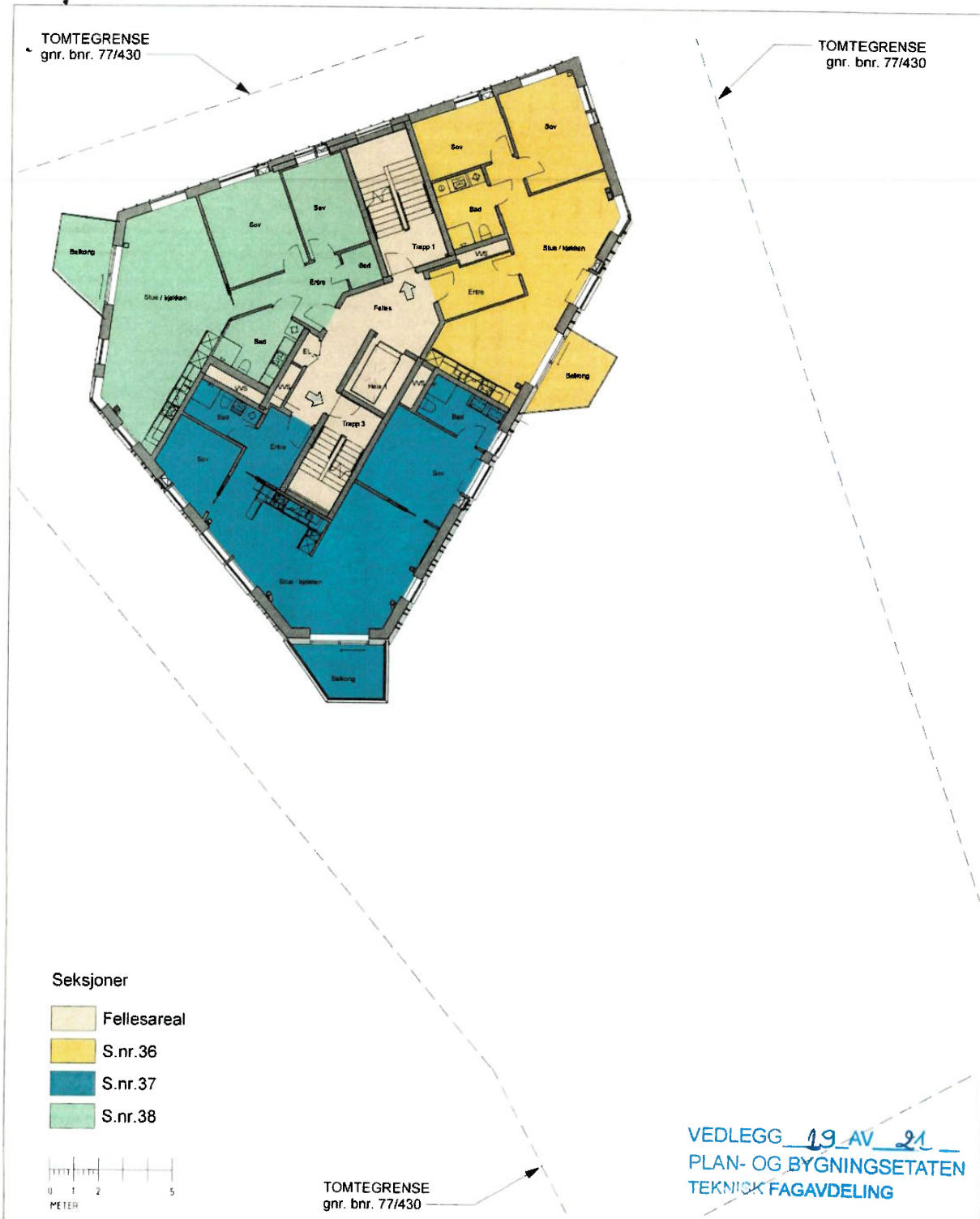
Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN			Tegningsnavn	Seksjon plan 15		
Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d			Prosjektnummer	2016282	15-A-92-000	
Tiltakshaver	Avantor AS	Dato:	21.03.2023	Rev.	A		
gnr. bnr	77/430	Tegnet av:	JAA	Målestokk	1 : 200		
		Kontrollert av:	ACH	Sidetall	17 av 21		



- Seksjoner
- Fellesareal
 - S.nr. 34
 - S.nr. 35

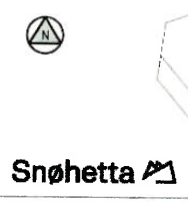
VEDLEGG 18 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

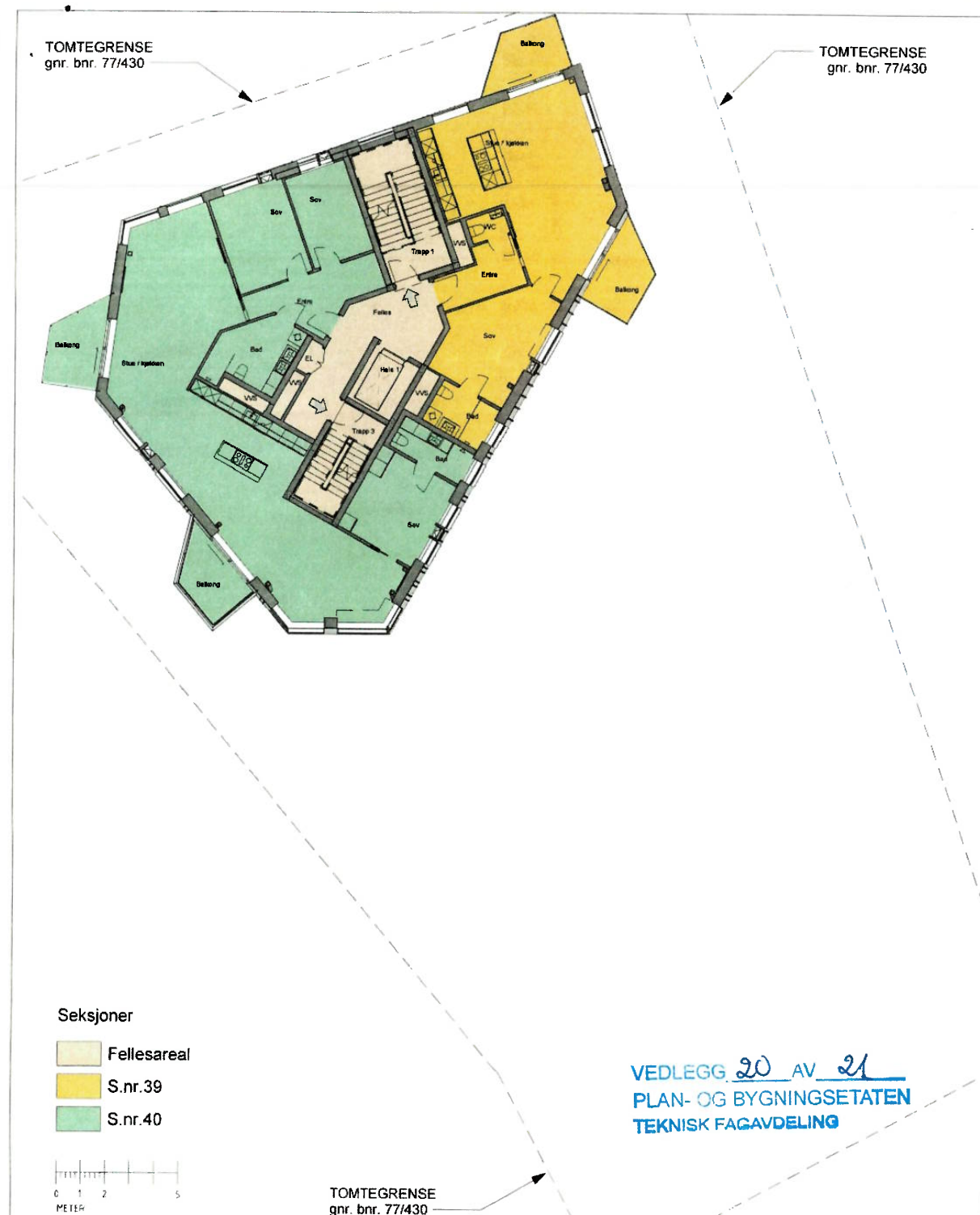
	Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN			Tegningsnavn		
	Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d			Seksjon plan 16		
	Tiltakshaver	Avantor AS			Prosjektnummer	2016282	
	gnr. bnr	77/430			Dato:	21.03.2023	Rev. A
					Tegnet av:	JAA	Målestokk 1 : 200
					Kontrollert av:	ACH	Sidetall 18 av 21



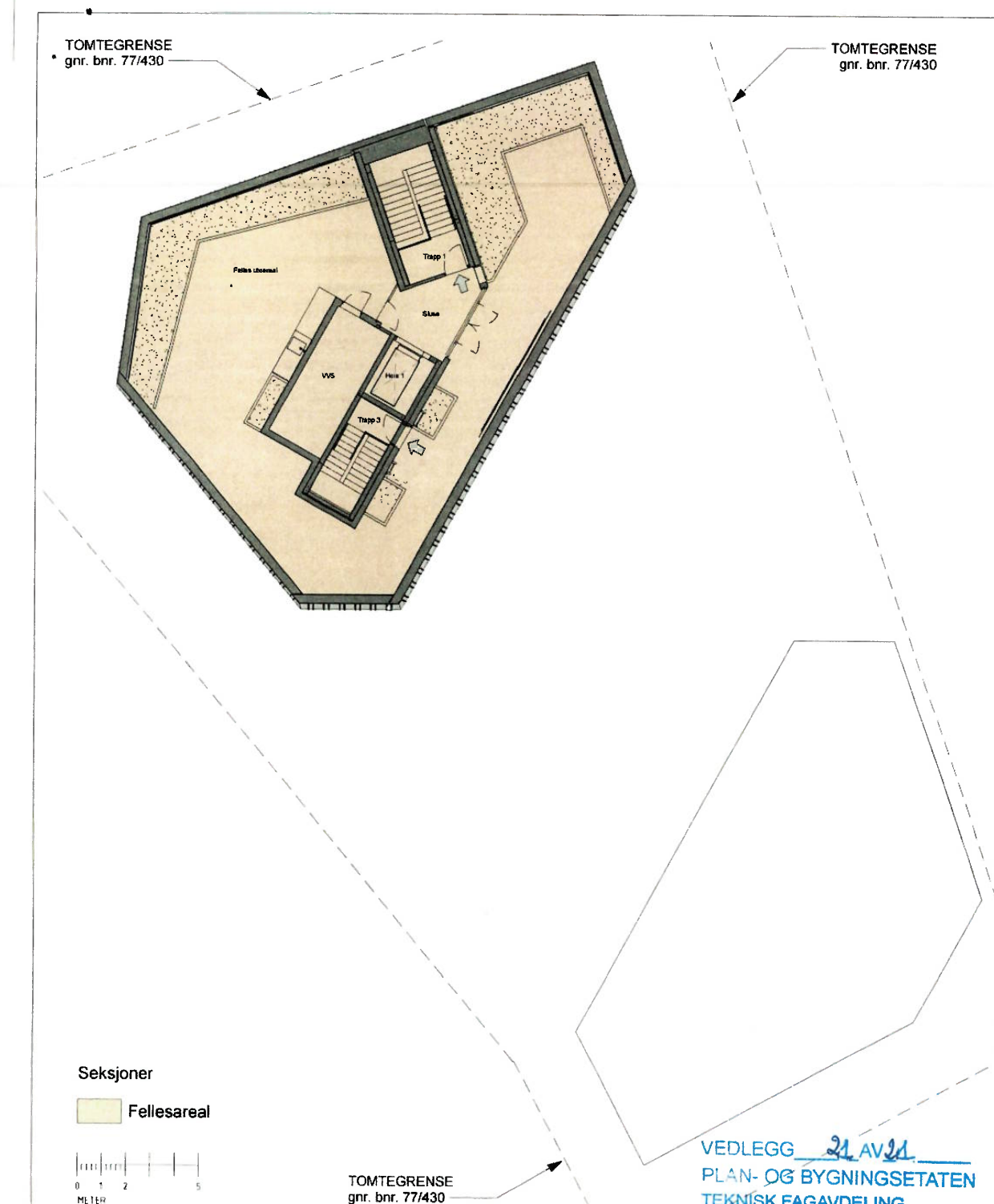
- Seksjoner
- Fellesareal
 - S.nr. 36
 - S.nr. 37
 - S.nr. 38

VEDLEGG 19 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

	Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN			Tegningsnavn		
	Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d			Seksjon plan 17		
	Tiltakshaver	Avantor AS			Prosjektnummer	2016282	
	gnr. bnr	77/430			Dato:	21.03.2023	Rev. A
					Tegnet av:	JAA	Målestokk 1 : 200
					Kontrollert av:	ACH	Sidetall 19 av 21



	Prosjekt		Tegningsnavn	
	VERTIKAL NYDALEN		Seksjon plan 18	
	Adresse		Prosjektnummer	18-A-92-000
	Gullhaug Torg 2, a,c og d		Dato:	21.03.2023
	Tiltakshaver		Tegnet av:	JAA
gnr. bnr		Kontrollert av:		ACH
77/430		Målestokk		1 : 200
		Sidetall		20 av 21



	Prosjekt		Tegningsnavn	
	VERTIKAL NYDALEN		Seksjon plan 19	
	Adresse		Prosjektnummer	19-A-92-000
	Gullhaug Torg 2, a,c og d		Dato:	21.03.2023
	Tiltakshaver		Tegnet av:	JAA
gnr. bnr		Kontrollert av:		ACH
77/430		Målestokk		1 : 200
		Sidetall		21 av 21

Statens Kartverk Tinglysing
Tinglysningen
3507 Hønefoss

Vår ref: 912215018
Oslo, 28.03.2023

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I GULLHAUG TORG 2A - GNR. 77, BNR. 430 I OSLO KOMMUNE

Det gis med dette samtykke til tinglysing av seksjonering av ovennevnte eiendom.

Med vennlig hilsen
for DNB Eiendom AS
Eiendomsoppgjør

 **DNB Eiendom AS**
0021 OSLO
Org.nr.: 910 968 955
Anne Søndreli
Oppgjørsansvarlig / Eiendomsmegler
Mobil: 913 72 579
anne.sondreli@dnbeiendom.no

DNB Eiendom AS
Eiendomsoppgjør
PB 1600 Sentrum
0021 OSLO

tlf: 915 04 800

Foretaksregisteret:
NO 910 968 955 MVA

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202305043 - 12 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Kim Lien Ung	Dato: 22.08.2023
Adresse:	GULLHAUG TORG 2 A	Eiendom:	77/430
Søker:	BORI BBL		
Saken gjelder:	Seksjonering		

Oversending til tinglysing

Vedlagt er hjemmelshavers søknad om seksjonering.

Vi ber om at dere returnerer de tinglyste dokumentene til Plan- og bygningsetaten. Vi vil da videreføre dokumentene til søkeren.

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Kim Lien Ung på telefon 48 06 95 48 eller på e-post kimlien.ung@pbe.oslo.kommune.no dersom dere skulle ha spørsmål om søknaden.

Vennlig hilsen

Kim Lien Ung - saksbehandler
teknisk fagavdeling
enhet for delesøknader og seksjonering

 **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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg i sak 202305043-12	
Nr	Beskrivelse
1	Oversending til tinglysing - Gullhaug torg 2 A (Dette dokument)
2	Melding til tinglysing (Unntatt publisering)
3	Søknad- sak 202305043
4	Kart
5	Plantegninger
6	Samtykke

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk

Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 77 Bnr: 430

Data uthentet: 28.08.2023 kl. 08.36
Oppdatert per: 28.08.2023 kl. 08.36

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSE

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2023/793468-1/200 25.07.2023 21.00	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:77 BNR:361
2023/911540-1/200 25.08.2023 21.00	SEKSJONERING OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 1 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 933/79366 SNR: 2 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 578/79366 SNR: 3 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 1046/79366 SNR: 4 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 486/79366 SNR: 5 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 692/79366 SNR: 6 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 780/79366 SNR: 7 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 613/79366 SNR: 8 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 961/79366 SNR: 9 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 499/79366 SNR: 10 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 714/79366 SNR: 11 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 782/79366 SNR: 12 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 567/79366 SNR: 13 FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 853/79366
SNR: 14
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 516/79366
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 691/79366
SNR: 16
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 751/79366
SNR: 17
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 536/79366
SNR: 18
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1180/79366
SNR: 19
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 851/79366
SNR: 20
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 733/79366
SNR: 21
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 501/79366
SNR: 22
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1072/79366
SNR: 23
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 841/79366
SNR: 24
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 714/79366
SNR: 25
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 447/79366
SNR: 26
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 968/79366
SNR: 27
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 849/79366
SNR: 28
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 860/79366
SNR: 29
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1141/79366
SNR: 30
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 832/79366
SNR: 31
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 822/79366
SNR: 32
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1023/79366
SNR: 33
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 827/79366
SNR: 34
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 807/79366
SNR: 35
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1716/79366
SNR: 36

FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 735/79366
SNR: 37
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 820/79366
SNR: 38
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 797/79366
SNR: 39
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 737/79366
SNR: 40
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1444/79366
SNR: 41
FORMÅL: Næring
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 46651/79366

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

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Sameiebrøk, jfr vedtektenes §1-2 (9)

Seksjonsnr	Teller	Andel brøk i %	Formål
1	933	1,18 %	Bolig
2	578	0,73 %	Bolig
3	1046	1,32 %	Bolig
4	486	0,61 %	Bolig
5	692	0,87 %	Bolig
6	780	0,98 %	Bolig
7	613	0,77 %	Bolig
8	961	1,21 %	Bolig
9	499	0,63 %	Bolig
10	714	0,90 %	Bolig
11	782	0,99 %	Bolig
12	567	0,71 %	Bolig
13	853	1,07 %	Bolig
14	516	0,65 %	Bolig
15	691	0,87 %	Bolig
16	751	0,95 %	Bolig
17	536	0,68 %	Bolig
18	1180	1,49 %	Bolig
19	851	1,07 %	Bolig
20	733	0,92 %	Bolig
21	501	0,63 %	Bolig
22	1072	1,35 %	Bolig
23	841	1,06 %	Bolig
24	714	0,90 %	Bolig
25	447	0,56 %	Bolig
26	968	1,22 %	Bolig
27	849	1,07 %	Bolig
28	860	1,08 %	Bolig
29	1141	1,44 %	Bolig
30	832	1,05 %	Bolig
31	822	1,04 %	Bolig
32	1023	1,29 %	Bolig
33	827	1,04 %	Bolig
34	807	1,02 %	Bolig
35	1716	2,16 %	Bolig
36	735	0,93 %	Bolig
37	820	1,03 %	Bolig
38	797	1,00 %	Bolig
39	737	0,93 %	Bolig
40	1444	1,82 %	Bolig
Sum teller (bolig):	32715	41,22 %	
41	46651	58,78 %	Næring
42	[xxx]	[xxx]	Næring
SUM teller (næring)	46651	58,78 %	
Nevner Sameiebrøk	79366	100,00 %	

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Boligarealbrøk, jfr vedtektenes §1-2 (10)

Seksjonsnr	Teller	Andel brøk i %	Formål
1	933	2,85 %	Bolig
2	578	1,77 %	Bolig
3	1046	3,20 %	Bolig
4	486	1,49 %	Bolig
5	692	2,12 %	Bolig
6	780	2,38 %	Bolig
7	613	1,87 %	Bolig
8	961	2,94 %	Bolig
9	499	1,53 %	Bolig
10	714	2,18 %	Bolig
11	782	2,39 %	Bolig
12	567	1,73 %	Bolig
13	853	2,61 %	Bolig
14	516	1,58 %	Bolig
15	691	2,11 %	Bolig
16	751	2,30 %	Bolig
17	536	1,64 %	Bolig
18	1180	3,61 %	Bolig
19	851	2,60 %	Bolig
20	733	2,24 %	Bolig
21	501	1,53 %	Bolig
22	1072	3,28 %	Bolig
23	841	2,57 %	Bolig
24	714	2,18 %	Bolig
25	447	1,37 %	Bolig
26	968	2,96 %	Bolig
27	849	2,60 %	Bolig
28	860	2,63 %	Bolig
29	1141	3,49 %	Bolig
30	832	2,54 %	Bolig
31	822	2,51 %	Bolig
32	1023	3,13 %	Bolig
33	827	2,53 %	Bolig
34	807	2,47 %	Bolig
35	1716	5,25 %	Bolig
36	735	2,25 %	Bolig
37	820	2,51 %	Bolig
38	797	2,44 %	Bolig
39	737	2,25 %	Bolig
40	1444	4,41 %	Bolig
Nevner Boligarealbrøk	32715	100,00 %	

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Arealbrøk, jfr vedtektenes §1-2 (10)

Boligseksjonene	
Sameiebrøk	32715
Anleggseiendomsbrøk	5495
Sum nevner (sameiebrøk+anleggseiendomsbrøk)	38210
Andel Arealbrøk i %	44,83 %

Næringsseksjonene	
Sameiebrøk	46651
Anleggseiendomsbrøk	367
Sum nevner (sameiebrøk+anleggseiendomsbrøk)	47018
Andel Arealbrøk i %	55,17 %

Sum	
Sameiebrøk	79366
Anleggseiendomsbrøk:	5862
Sum nevner (sameiebrøk+ anleggseiendomsbrøk)	85228

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

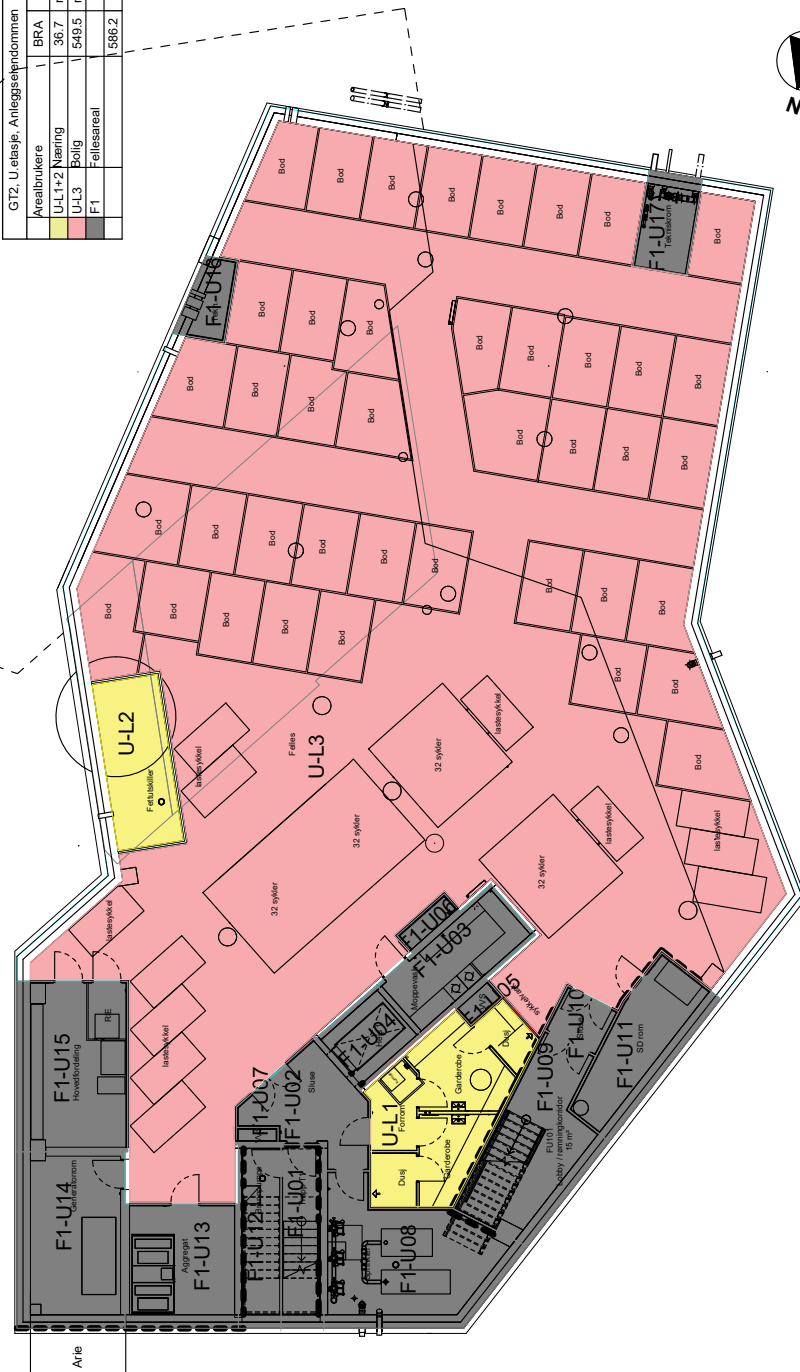
Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Anleggseiendomsbrøk, jf vedtektenes §1-2 (10)

Grunnlag for realkobling av eierandel i Anleggseiendom

Seksjonsnr	Teller	Andel brøk i %
1	157	2,68 %
2	97	1,65 %
3	176	3,00 %
4	82	1,40 %
5	116	1,98 %
6	131	2,23 %
7	103	1,76 %
8	161	2,75 %
9	84	1,43 %
10	120	2,05 %
11	131	2,23 %
12	95	1,62 %
13	143	2,44 %
14	87	1,48 %
15	116	1,98 %
16	126	2,15 %
17	90	1,54 %
18	198	3,38 %
19	143	2,44 %
20	123	2,10 %
21	84	1,43 %
22	180	3,07 %
23	141	2,41 %
24	120	2,05 %
25	75	1,28 %
26	163	2,78 %
27	143	2,44 %
28	144	2,46 %
29	192	3,28 %
30	140	2,39 %
31	138	2,35 %
32	172	2,93 %
33	139	2,37 %
34	136	2,32 %
35	287	4,90 %
36	123	2,10 %
37	138	2,35 %
38	134	2,29 %
39	124	2,12 %
40	243	4,15 %
41	367	6,26 %
42	[xxx]	[xxx]
Nevner Anleggseiendomsbrøk	5862	100,00 %

GT2, U.etasje, Anleggselemdommen		
Arealbrukere	1	BRA
U-L1+2 Næring	1	36,7 m²
U-L3 Bolig	1	549,5 m²
F1 Fellesareal		
		1586,2



IND.	REVISION:	DATE:	SIGN:	DATE:	MÅL:	PROSJEKT:	TEGNAR:
					1:150	GT2	A.100
-	-			Ark	SIGN:	ETASJE	REV.:
			HANDE			U etasje	A

for

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 7. desember 2023

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i Sameiet Vertikal Nydalen ("**Sameiet**"), og for å sikre et godt bo- og arbeidsmiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Dersom Sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slikt arbeid skal alltid varsles i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

Næringsseksjoners åpnings- og driftstider er underlagt relevante offentligrettslige krav.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning besørge desinfeksjon/sanering.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Boligseksjonseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. Markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende tillates ikke.

Dersom boligseksjonseiere overlater bruken av boligen til andre skal dette meldes til styret og forretningsfører. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor Sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne og leietakerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfallsnedkast som er plassert utendørs på bakkeplan, er markert med sortering. Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til krav fra Oslo Kommune, og beboerne plikter å skaffe seg private sorteringsposer. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Det er ikke egen sortering for glass og metall i Sameiet, men kontainer for dette finnes i nærområdet og skal benyttes.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne og brukere av boligseksjonene. Barnevogner og sykler kan plasseres på angitte plasser i kjeller.

Mat skal ikke legges ut på Sameiets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus.

Miljøfarlige, giftige, eller eksplosivt / brannfarlige materialer skal ikke lagres i boder tilknyttet boligseksjonene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i underetasjen slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har ingen parkering på egen tomt. Arealene rundt bygningen er i hovedsak offentlig areal. Beboerne og leietakere plikter å følge angitt skilting for kjøring og parkering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i Sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Ekskrementer skal ikke etterlates på Sameiets område.

7. Postkasseskilt

Skilt på beboer-postkasser skal være i hvit standard utførelse. Skiltet skal inneholde bolignummer og navn på den/de som bor i leiligheten. Skilt bestilles fra leverandør utpekt av styret.

For leiligheter som leies ut er det eier/utleier som har ansvar for at postkasseskilt blir montert.

8. Brannforebyggende sikkerhet, branninstruks

Branninstruks finnes oppslått i alle inngangspartiene. Alle plikter å gjøre seg kjent med branninstruksen.

Leilighetene har installert røykdetektorer tilkoblet byggets brannalarmanlegg. Ved alarm går det automatisk varsling til brannvesenet.

Ved brann – aktiver nærmeste manuelle melder i fellesområdet, evakuer bygget i henhold til branninstruks og ring 110.

Trappeganger med alle tilkomstveier er rømningsveier i tilfelle brann. Det er derfor ikke anledning til å plassere eller lagre ting i disse områdene.

Heisene skal ikke benyttes ved brannalarm.

Sprinkleranleggets effekt må ikke hindres. Lagring i bodarealene må ikke dekke til sprinklerhodene. Det kan lagres opp til maksimum 60 cm under tak/sprinklerhode.

Unødig uttrykning fra Brann- og redningsetaten vil bli belastet den/de Seksjonseier(ne) som utløser alarmen. Den som eventuelt blir oppmerksom på å ha utløst brannalarmen ved en feil må påse at alarmen blir avslått og varsle Brann- og redningsetaten om falsk alarm.

9. Andre bestemmelser

- Bilparkering:
Gjelder beboere som har kjøpt bruksrett til p-plass eller leid p-plass i Nydalen P-Hus. Beboere med fast plass blir fakturert felleskostnader for dette via Sameiet. Saker vedrørende praktiske driftsforhold sendes til: kundesenter@avantor.no. Se vedlegg «Ordensregler for parkering i Nydalen P-hus» som gjelder både for faste og leide p-plasser.
- Grilling:
Grilling er tillatt, men for boligseksjonene er det kun tillatt med elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

10. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner fra styret.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefonid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 02.05.25
Vår ref.: / 6
Meglers ref.: 38-25-
0301

Boligopplysninger

Enhet	6	Bolignr	H0901
Boligselskap	5279 Sameiet Vertikal Nydalen	Etasje	9.etg
Adresse	Gullhaug Torg 2 C, 0484 Oslo	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Phat Quang Nguyen	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 02.05.25: kr 5 238,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader Bolig	3 834	3 834	3 834	3 834	3 834	3 834
Kabel tv og internett	390	390	390	390	390	390
Oppvarming og forbruk varmt vann	1 014	1 014	1 014	1 014	1 014	1 014
Total	5 238	5 238	5 238	5 238	5 238	5 238

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 5279 Sameiet Vertikal Nydalen (orgnr. 932550849)

Antall enheter 42

Styrets e-post sameietvertikalnydalen@borimail.no

Styreleder Kristin Hetle (91673515)

Forsikring KLP (Polise 18741367)

Festet tomt Nei Eiet tomt

Gnr/Bnr 77/430

Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 29,00
Formue	kr 11 881,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Parkering: Noen seksjoner har kjøpt bruksrett til parkering I Nydalen P-hus. Bruksrett til parkeringsplass kan kun selges innad i sameiet. Eierskifte skal meldes til kundesenter@avantor.no. og eierskifte@bori.no. Eierskiftemeldingen må merkes med nr på parkeringsplass, navn på selger, navn på kjøper, epost og telefonnr, samt seksjonsnr. i Sameiet Vertikal Nydalen.

Usolgte parkeringsplasser selges fortløpende. For mer informasjon om ledig kapasitet og priser for kjøp /leie av parkeringsplass ta kontakt på e-post: kundesenter@avantor.no. Det er mulighet for el-bil lading via Aneo sin abonnementsløsning. Info om Aneo: <https://www.aneo.com/tjenester/mobility/>

I kjøpekontrakt for bruksrett til p-pl i Nydalen P-hus pkt.2 avsnitt 4 står det følgende: «Bruksretten etableres som en såkalt realservitutt, som betyr at Bruksretten knyttes til den enkelte seksjon i Prosjektet og ikke til Kjøpers person. Dette innebærer blant annet at Bruksretten følger med den seksjonen i Prosjektet som bruksretten er knyttet til når denne seksjonen overdras, uten at det er nødvendig med en særskilt overdragelse av bruksrett til parkeringsplassen. Kjøper har kun adgang til å overdra bruksretten til andre seksjonseiere i Prosjektet.»

Bruksrett til parkering ligger som en heftelse på gnr. 377 bnr. 3. I tinglyst erklæring om bruksrett til parkeringsplass står det: «Bruksrettene er ikke personlige, men hører til de enkelte seksjonene (realservitutt), og følger derfor med seksjonene når disse overdras til ny eier. Ut over dette kan bruksrettene kun overdras dersom dette skjer til en som til enhver tid er eier av en annen boligseksjon i gnr 77, bnr 430 i Oslo kommune, slik at bruksretten etter overdragelse fortsatt er en realservitutt. Kostnader i forbindelse med tinglysning av eventuell overdragelse av bruksrett dekkes av rettighetshaver.»

Nabolagsprofil

Gullhaug Torg 2C - Nabolaget Nydalen - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

	Nydalen Linje 4, 5	2 min	0.1 km
	Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	2 min	0.1 km
	Nydalen T i Nydalsveien Linje 37	3 min	0.2 km
	Nydalen stasjon Linje RE30, R31	11 min	0.8 km
	Storo Linje 11, 12, 18	13 min	1 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min	0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	16 min	1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	16 min	1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min	1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	19 min	1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	2 min	0.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min	3.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

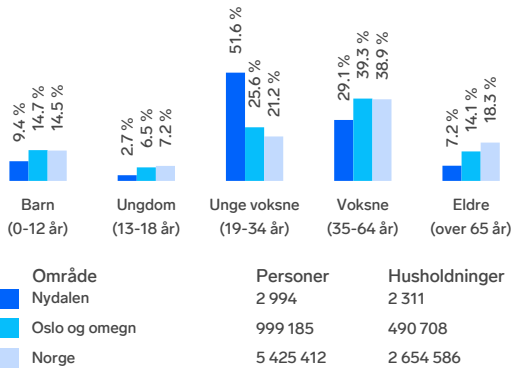
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	7 min	0.6 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 14 barn	8 min	0.6 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Nydalen	1 min	
Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	10 min	0.7 km

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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100



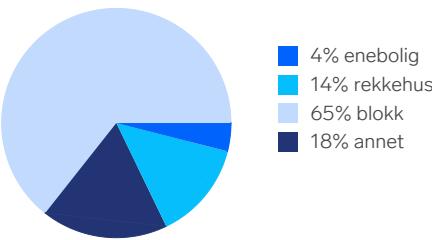
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Bakkehaugen Ballspill	12 min	1 km
	Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	13 min	1 km
	EVO Nydalen	2 min	
	CrossFit Oslo	4 min	

Boligmasse



«Et flott nabolag å bo i:-)»

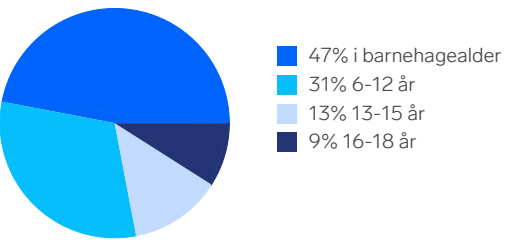
Sitat fra en lokalkjent



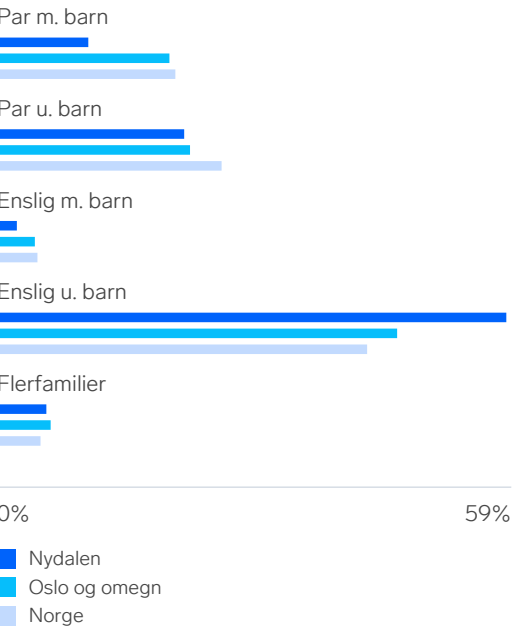
Varer/Tjenester

	Torgbygget	2 min
	Apotek 1 Nydalen	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



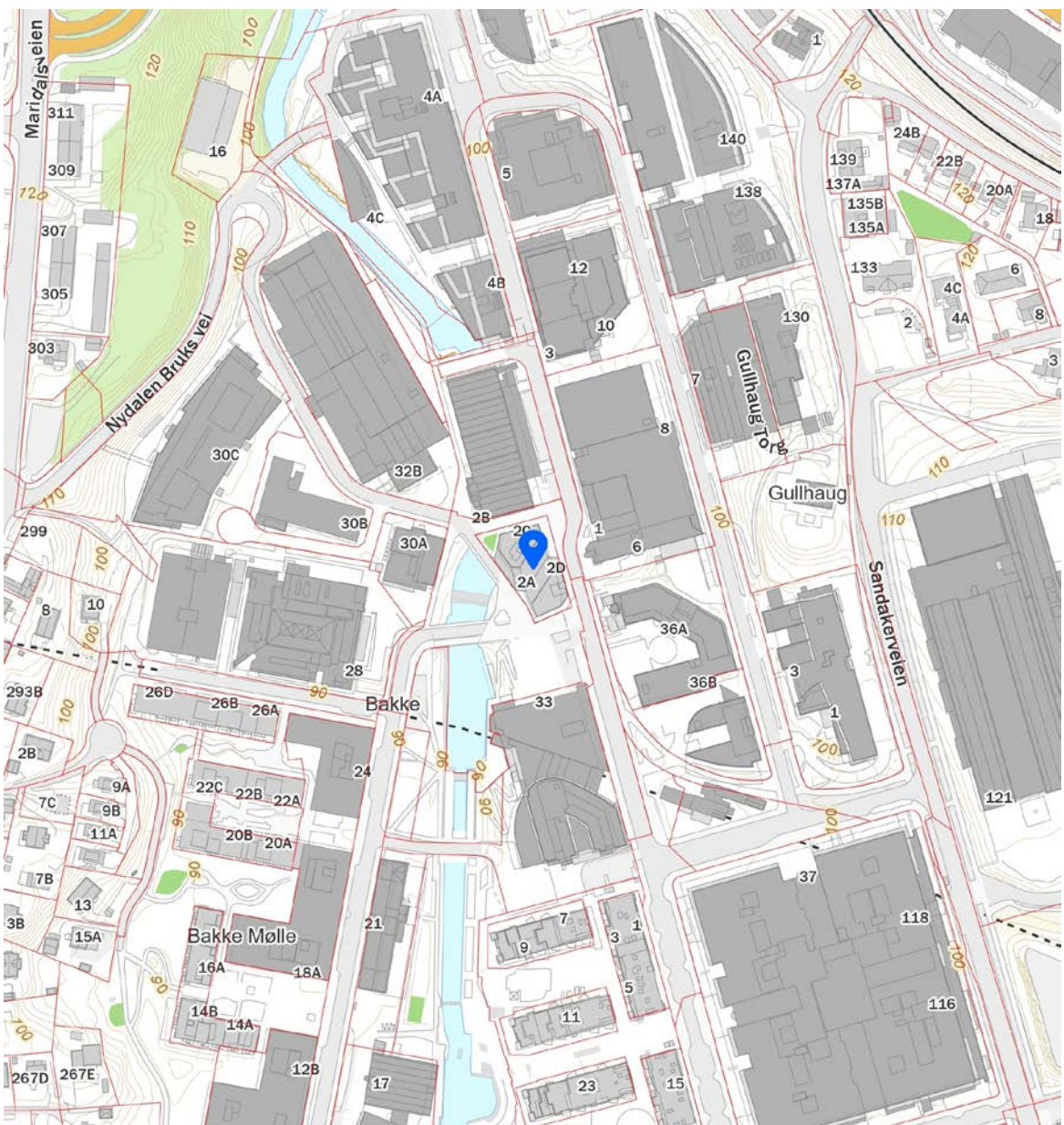
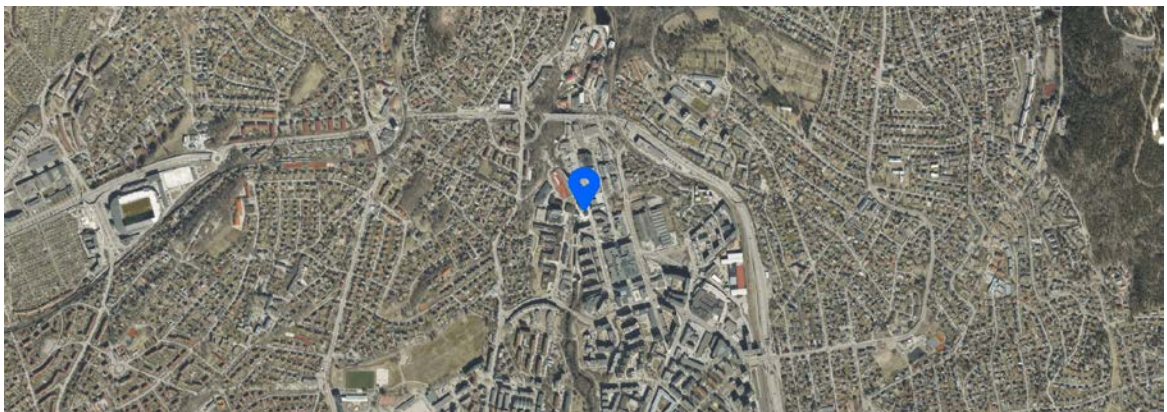
Familiesammensetning



Sivilstand

	Nydalen	Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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 2025



FINN 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 2025

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



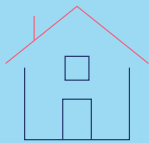
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMÆGLING