

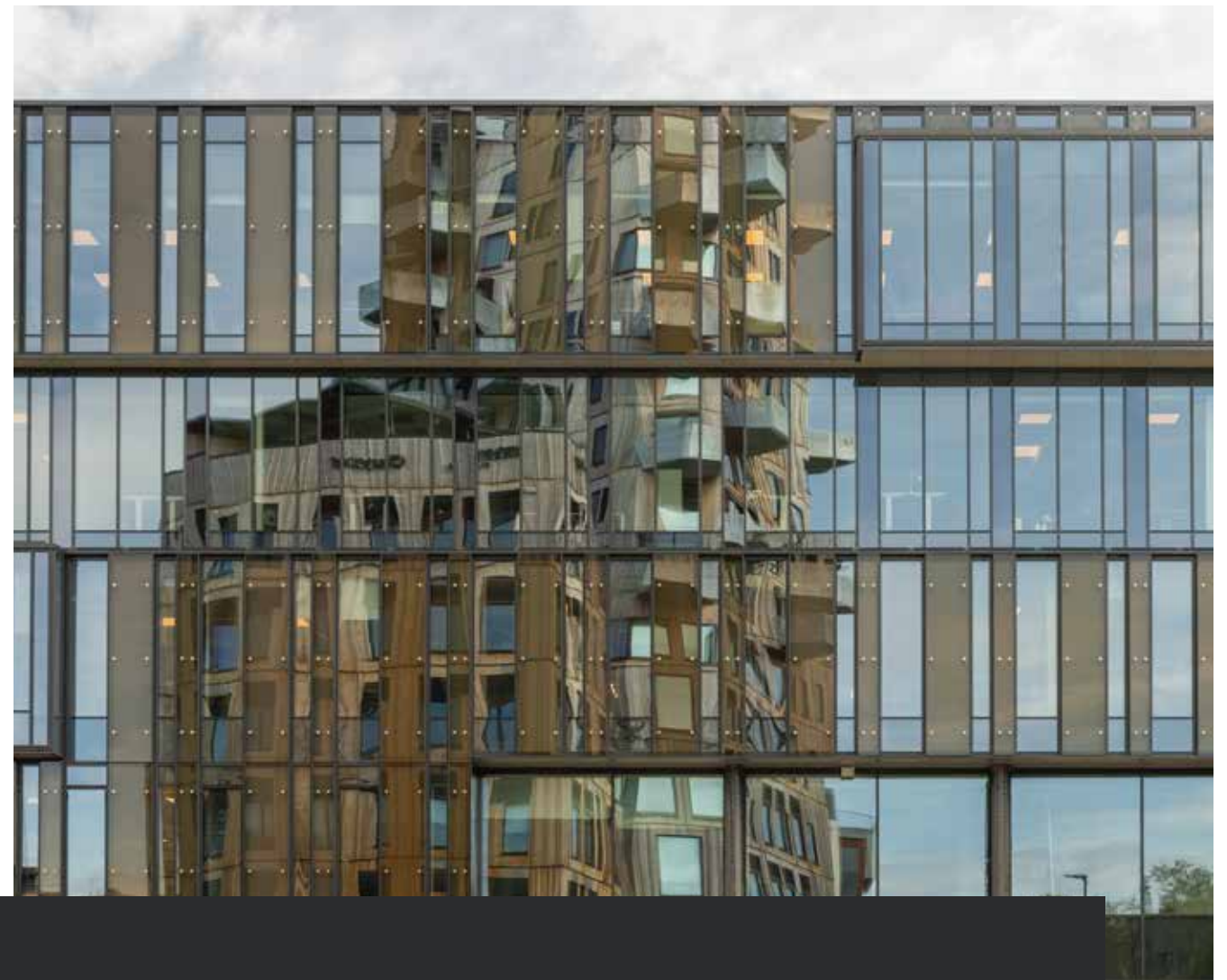




INNHold

Velkommen	6 – 7
Miljøbygg	8 – 9
Nyskapende teknologi	10 – 11
Levende & naturbant	14 – 15
Det beste av alt	16 – 17
Knutepunkt	18 – 19
En enklere hverdag	22 – 23
Visjonen – Avantor	24 – 25
Helhetlig arkitektur – Snøhetta	26 – 27
Naturligvis – Skanska	28 – 29
Om boligene	30 – 43
Interiørkonsept – Jord	44 – 49
Toppleilighet 18.2	50 – 67
Etasjeplaner	68 – 73
Leveransebeskrivelse	76 – 79
Eiendommen fra A – Å	82 – 93
Om Avantor	94 – 95
Kontaktopplysninger megler	96 – 97
Vedlegg til prospekt	100 – 253

Nydalen, 14. mai 2025



Vertikal Nydalen er et spektakulært og ambisiøst prosjekt. Et høyreist byggmesterverk som strekker seg hele 18 etasjer i høyden – midt i hjertet av Nydalen. Velkommen til fremtidens miljøbygg.

Arkitektene bak Vertikal Nydalen har hatt fokus på et moderne liv med alle bekvemmeligheter. Samtidig er bygget skapt i harmoni med miljøet og for en fremtid i tråd med Parisavtalen. Her nyter du en fantastisk utsikt, et sunt inneklima og en gjennomarbeidet, estetisk arkitektur.

Vertikal Nydalen er et kombinasjonsbygg som huser både utadrettet virksomhet, kontorer og boliger. Arkitektbyrået Snøhetta har tegnet det spektakulære bygget, som rommer 40 leiligheter i de 11 øverste etasjene.

Med sitt unike utseende og miljøfokus vil Vertikal Nydalen stå som et signalbygg langt inn i fremtiden.

VELKOMMEN

MILJØBYGG

Vertikal Nydalen er et nyskapende miljøbygg – en realisering av Avantors visjon og tydelige miljøfokus gjennom flere år. Som utbygger har de høye miljøambisjoner og en målbevisst miljøstrategi hvor FNs bærekraftsmål står sentralt.

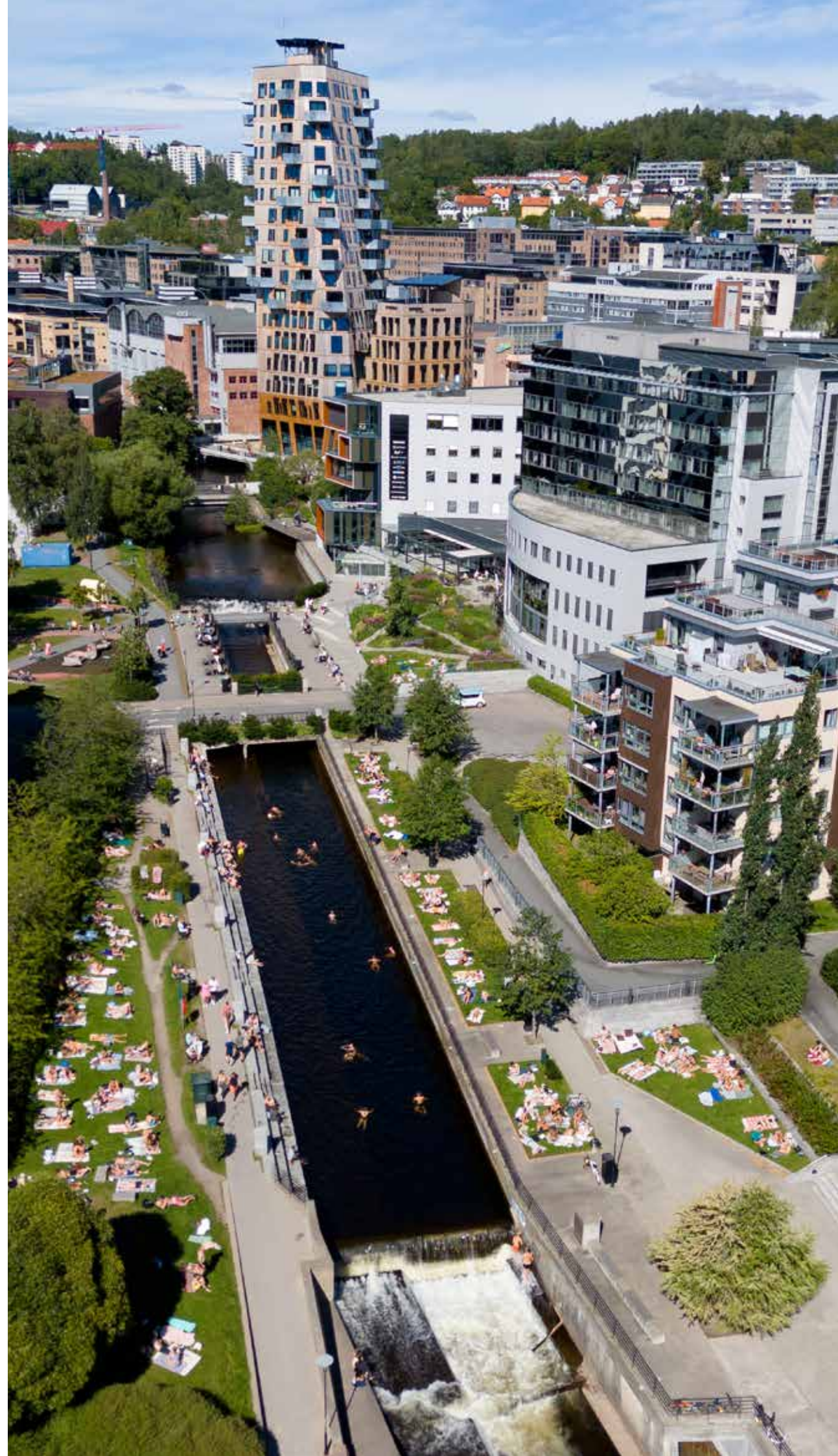
Med smarte materialvalg og klimavennlige løsninger er Vertikal Nydalen et forbildeprosjekt i Future-Built og en naturlig videreutvikling av Avantors miljøengasjement i Nydalen. Avantor har i lang tid ønsket å utvikle et innovativt bygg med naturlig klimatisering. Dette bygget gir innsikt i miljøriktige, innovative løsninger også for fremtidens nybygg. Det å plassere et slikt bygg i Nydalen gir optimal effekt med tanke på bærekraft og fornybar energi.

Bygget rommer 40 unike, fremtidsrettede leiligheter i en rekke forskjellige størrelser – tilpasset ulike behov og ønsker. Leilighetene er plassert fra 8. til og med 18. etasje, alle med en spektakulær utsikt over det vakre nærområdet. Her kan du skue utover Oslo fra din egen balkong, høre bruset fra Akerselva og se på folkelivet ute på gaten. Dette er et bygg du kan være stolt av å bo i og være en del av.

På gateplan kan Vertikal Nydalen kanskje friste deg med en spennende italiensk restaurant? Trattoria Crudo står bak et mangfold av mattilbud fra morgen til kveld, med solid forankring i det italienske kjøkken. Deilige dager kan også tilbringes på den hyggelige uteserveringen. Nyt nystekt gjærbakst fra det italienske bakeriet med en nykvernet kopp kaffe, eller ta det med deg. En klassisk italiensk middag i uformelle omgivelser kan også nytes her.

Det er også tatt gode og praktiske hensyn til alle som bor og besøker bygget. Om du er gående, syklende eller bare nyter livet – her er det gjennomtenkte uterom med plass til alle.

Med sine 65 meter er Vertikal Nydalen et signalbygg. Et visuelt og estetisk vakkert landemerke som setter området på kartet.



FNs BÆREKRAFTSMÅL

Norge må følge forpliktelsene i Parisavtalen for å nå klimamålet. Målet er å redusere utslipp av klimagass med 50–55 % innen 2030 (fra 1993). Norge har også et lovfestet mål om å være et lavutslippssamfunn innen 2050, det betyr at vi må redusere klimagassutslippene med 90–95 % fra utslippsnivået i 1990.

FUTUREBUILT

FutureBuilt er et innovasjonsprogram for de mest ambisiøse aktørene i byggebransjen. Målet er å realisere 100 forbildeprosjekter, byområder og enkeltbygg, som overoppfyller FNs bærekraftsmål og Parismålene, og alltid kutter klimagassutslipp med minst 50 prosent – i forhold til vanlig praksis.

ET UNIKT UTTRYKK

Vertikal Nydalen er designet med et naturlig ventilasjonskonsept. Byggets karakteristiske vinkler og former er ikke kun for øyet, men bidrar også til at det skapes trykkforskjeller slik at luften skyves gjennom bygget – kun ved hjelp av geometri.



FUNKSJON & TRIVSEL

I utviklingen av Vertikal Nydalen har vi hatt fokus på trivsel og funksjon. God takhøyde, rikelig med dagslys, nøye utvalgte materialer og et sunt inneklima gjør dette til et godt bygg å være i.

NYSKAPENDE TEKNOLOGI

Vertikal Nydalen er et viktig og spennende prosjekt innenfor miljøteknologi og innovasjon. Det er et forbildeprosjekt i FutureBuilt og har et mål om å ha et energiforbruk nær nullnivå. Her bygges det slik at CO2-utslippet reduseres med hele 50 %.

FutureBuilt er et innovasjonsprogram for de mest ambisiøse aktørene i byggebransjen. Målet er å vise at det er mulig å utvikle en bærekraftig og attraktiv nullutslippsby.

Noe av det spesielle med Vertikal Nydalen er de innovative løsningene rundt ventilasjon, oppvarming og kjøling (svalende funksjon i boligdelen). Konseptet med naturlig klimatisering er å bruke passive løsninger. Det vil si å ikke tilføre energi eller bruke mekanikk. Dette gir store miljømessige fordeler, i tillegg til å redusere utgifter til drift og vedlikehold.

Leilighetene benytter hybrid ventilasjon med reduserte tekniske anlegg, kombinert med naturlig klimatisering. Det vil si; mekaniske avtrekk uten bruk av ventilasjonskanaler – noe som

reduserer vedlikeholdsbehovet. Ventilasjonsluften utnyttes deretter videre i en varmepumpe og går til oppvarming av varmtvann. Øvrig oppvarming er vannbåren gulvvarme – hvor grunnvann fra 300 meter dype brønner forsyner varmepumpen med vann.

Vertikal Nydalen er et bygg som bidrar til at våre gode løsninger også tas i bruk i resten av byggebransjen. Bygget har tekniske løsninger som både er fremtidsrettet, spennende og ikke minst; i tråd med de strenge kravene til BREEAM NOR.

BREEAM NOR er Norges største miljøsertifiseringssystem for bygg. De står for sertifiseringen av både leiligheter og kontor i Vertikal Nydalen, med mål om nivå Excellent for kontordelen og Very Good for leilighetene.





LEVENDE & NATURBANT

Nydalen har blitt et attraktivt og levende sentrum for bydel Nordre Aker i Oslo. Kombinasjonen av urbane og landlige kvaliteter gjør Nydalen helt unik.

I dag er Nydalen et av Oslos mest populære områder. Men det har ikke alltid vært slik – for 30 år siden var det et industriområde uten mye appell. Etter langsiktig byplanlegging og omfattende prosesser har det endt opp som et pulserende bydelssentrum. Mye skyldes kanskje all variasjonen du finner her; serveringssteder, barer, butikker, teater og et yrende folkeliv på torget. Samtidig byr Nydalen også på store, grønne lunger, lekeplasser, og ikke minst – Akerselva. Som en pulserende, brusende åre snor elva seg gjennom hele Nydalen.

I sentrum av dette står Vertikal Nydalen som en tydelig representant for den unike kombinasjonen av by og miljø – i tillegg til å være en ny, spennende tilvekst for hele Nydalen.

DET BESTE AV ALT



Nydalen har de siste årene opparbeidet seg en status som knutepunkt i Oslo. Bydelens raske fremvekst har gjort den til et svært populært sted å bo, studere eller arbeide.

Både utdanningsinstitusjoner og en rekke større bedrifter har funnet veien til Nydalen. Her har du den unike kombinasjonen av å være sentrumsnær i et urbant område, samtidig som du er tett på marka, Akerselva og grønne lunger. Og er du på jakt etter fritidsaktiviteter kan Nydalen by på et mylder av muligheter.

Du kan lese mer om alt som skjer i Nydalen på nydalen.no

KORTREISTE AKTIVITETER

I Nydalen trenger du aldri å kjede deg. Med et levende bydelssentrum som Nydalen følger det med tilbud som kan tilfredsstille den mest kresne. Her finnes både Riksteateret med en rekke oppsetninger gjennom året, og konsertscener der det arrangeres konserter med alt fra pop til filharmonisk musikk. Her er en av Oslos beste kinoer, et godt utvalg av restauranter og spisesteder, puber, uterestauranter, butikker, tannlege, apotek og dessuten ligger et av Oslos største kjøpesentre, Storo Storsenter, rett i nærheten.

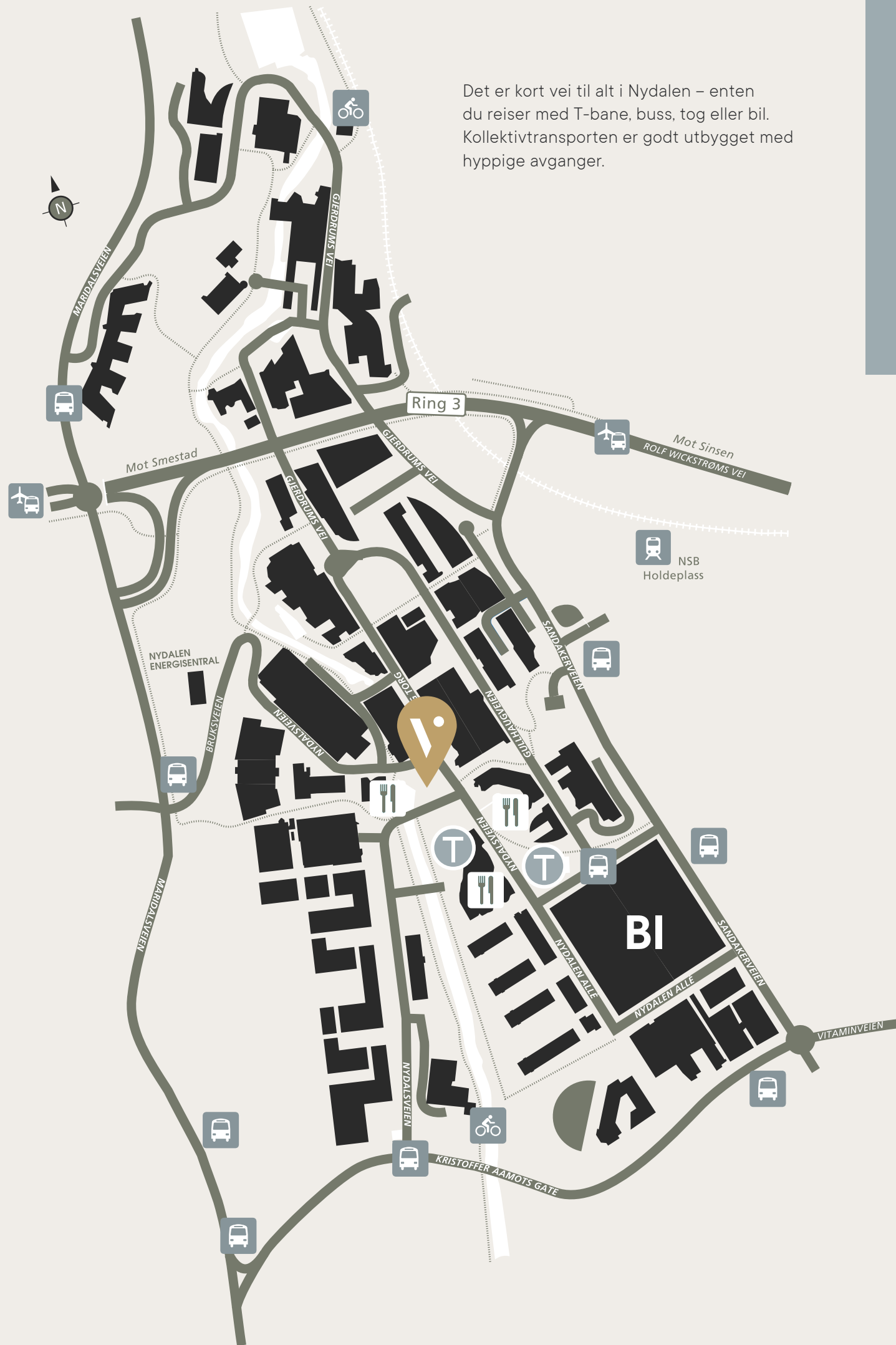


I lokalområdet finner du et godt utvalg av bakerier og kafeer. Her kan du la deg friste av god kaffe og en nybakt kanelbolle.



ET LEVENDE NABOLAG

Spennende arrangementer for barn, Nydalsløpet og en rekke treningssentre finner du også her, i tillegg til Norges største treningssenter – marka. Gjennom det hele renner Akerselva, med sin unike badeplass og sin egen festival – Langs Akerselva. Er ikke dette nok, tar det bare 11 minutter med T-banen til Nationaltheatret og alt det Oslo sentrum har å by på.



Det er kort vei til alt i Nydalen – enten du reiser med T-bane, buss, tog eller bil. Kollektivtransporten er godt utbygget med hyppige avganger.



GANGAVSTAND TIL KOLLEKTIV

Nydalen T-banestasjon:	2 min.
Busslinjer til sentrum:	2 min.
Flybussen:	10 min.
Gjøvikbanen (Tog):	11 min.



T-BANE

(Linje 4 og Linje 5 Ringen)

- 16 avganger hver time fra Nydalen T-banestasjon
- 9 min til Majorstuen
- 11 min til Nationaltheatret med overgang til Flytoget
- 12 min til Jernbanetorget.



SYKKEL

Nydalen har et godt utbygget sykkelveinett med sammenhengende gang- og sykkelvei langs Akerselva. Fra Nydalen kan du følge Akerselva til Maridalen i nord og Bjørvika i sør. Det er plassert 4 store og 10 små servicestasjoner slik at du kan pumpe luft og mekke litt på sykkelen din. Du finner over 900 sykkel-parkeringsplasser inne og ute.

OSLO BYSYKKEL

Oslo Bysykel er en delingstjeneste, med ca. 3000 sykler og 250 stasjoner fordelt rundt i Oslo. Bysykel er et supplement til andre former for lokaltransport og er en kjapp, billig og miljøvennlig måte å komme seg rundt i Oslo. Åpent fra klokken 05:00–01:00. Oslo bysykel finner du utenfor BI Nydalen og Storo Storsenter.



TOG

Nydalen stasjon på Gjøvikbanen har hyppige togavganger i begge retninger. Toget stopper på samme stasjoner som flytoget: Oslo S, Nationaltheatret og Skøyen.



BUSS

Nydalen har gode bussforbindelser i alle retninger. Buss 23, 24, 30, 37, 51, 54, 56, 56B, og 58 har alle stoppesteder i Nydalen.

FLYBUSSEN

Flybussen stopper i Nydalen og kjører direkte til Oslo Lufthavn Gardermoen på 50 minutter.



BIL

Nydalen ligger like innenfor Ring 3 med forbindelse til E6 og E18. Det finnes 5000 parkeringsplasser inne og ute.

BILDELING

I Nydalen trenger du ikke din egen bil – du kan dele bil med andre. Kun noen minutters gange fra Vertikal Nydalen finnes Bilkollektivet Oslo. Du betaler kun for tiden du bruker bilen, og kan velge om du vil ha den i en time eller over flere dager. Med mobilen som nøkkel er du bak rattet på få minutter. Parkering gjør du i ett av parkeringshusene.

– Miljøvennlig og enkelt!

KNUTEPUNKT





EN ENKLERE HVERDAG



Også sykkelen din vil like å bo i Vertikal Nydalen. I første underetasje er det godt med sykkelparkering, også for lastesykler. Det er også mulighet for å kjøpe varig bruksrett til, eller leie, parkeringsplass til bil i nabobygget dersom du ønsker det.

Fra underetasjen og opp til gateplan er trappen utstyrt med en smart, patentert sykkelheis (VeloComfort®) som hjelper deg opp og ned med sykkelen, uavhengig av om den har smale eller brede dekk, og lett eller tung sykkel. Sykkelheisen sikrer trygg frakt opp og ned mens du går ved siden av, og dette kan gjøres i ditt eget tempo ved å regulere med håndbremsen. Lastesykler vil enklest kunne fraktes opp og ned med den ordinære heisen, som også befinner seg i det samme området. I underetasjen er det også sykkelvask.

Ønsker du parkeringsplass til bil så blir det mulighet for det i nærliggende p-hus. Enkelte leiligheter vil få mulighet til å kjøpe varig bruksrett til p-plass, og øvrige leiligheter får mulighet til å leie p-plass.

Se "Eiendommen fra A-Å" bakerst i prospektet for flere detaljer. Meglerne kan også fortelle deg mer om dette.



Anne Danielsberg, Miljøsjef i Avantor, om de opprinnelige planene knyttet til oppføringen av Vertikal Nydalen

«Nå ser vi fram til å se bygget reise seg i Nydalen sentrum. Vertikal Nydalen har spennende arkitektur, innovative løsninger og vil ha en lavere miljøbelastning enn andre bygg i hele dets levetid.»

Hvordan startet dere med dette prosjektet?

– Ideen med Vertikal Nydalen startet med at administrerende direktør og prosjektdirektør i Avantor dro til Østerrike sammen med Grønn byggallianse og FutureBuilt. Der fikk de se et innovativt lavenergibygget med naturlig klimatisering. Der ble spiren sådd.

Hvordan passer Vertikal Nydalen inn i Avantors miljøstrategi?

– Miljø er et svært viktig satsingsområde. Avantor har jobbet systematisk gjennom mange år og hatt fokus på miljø – vi etterstreber hele tiden å bli bedre. Vi er ISO 14001-sertifisert med en miljøstrategi knyttet opp til FNs bærekraftsmål med konkrete miljømål for våre prosjekter og vår forvaltning. Det å kunne utvikle et bygg med såpass fremtredende miljøprofil som Vertikal Nydalen, passer godt inn i vår miljøstrategi.

Hvilke partnere har dere hatt med for å realisere bygget – og hva har de bidratt med?

– Selve prosessen med å starte et slikt prosjekt er alltid kompleks. Men første steg er å ha arbeidsmøter med arkitekter, entreprenører og rådgivere. De ulike fagmiljøene må jobbe sammen

for å komme frem til de gode, innovative løsningene.

Snøhetta, Skanska, Erichsen & Horgen (nå Multiconsult) og Brekke & Strand Akustikk med flere har vært sentrale i den arkitektoniske utformingen av det sekskantede bygget og de nye tekniske løsningene innen ventilasjon, oppvarming, kjøling og akustikk. Et godt tverrfaglig samarbeid har vært viktig i planleggingen av bygget og områdene rundt.

Hva er hovedtankene eller visjonen bak bygget fra Avantors side?

– Vi ønsket å bygge et flerbrukerbygg med naturlig klimatisering, lavt energiforbruk og med en halvering av klimagassutslippet. Vertikal Nydalen er et FutureBuilt forbildeprosjekt og vi har fått viktig støtte til konseptutvikling fra Enova. Bygget BREEAM-NOR sertifiseres og er dessuten et pilotbygg for flere forskningsprosjekter, noe som gjør resultatene rundt dette bygget utrolig spennende!

Vi ønsker at Vertikal Nydalen kan inspirere andre utviklere til å gjøre noe av det samme. Dette vil gi økt kunnskap om miljøriktige, innovative løsninger for nybygg framover.





«Når vi jobber med store bygg med sentrale plasseringer, har vi et høyt fokus på det som skjer på bakkeplan utenfor bygget. Dette bør også relatere seg til det som skjer på innsiden. Vi søker en menneskelig skala og gode trygge rom for myke trafikanter. Vårt ønske er at Vertikal Nydalen blir et hjerte for bydelen.»

Anne Cecilie Haug,
Senior Arkitekt, MArch, **Snøhetta**



«Det å bo i Vertikal Nydalen kommer til å bli en flott opplevelse. Vi har hatt stort fokus på trivsel.»

Anne Cecilie Haug,
Senior Arkitekt, MArch, **Snøhetta**

Hvorfor ble Vertikal Nydalen seende ut som det gjør?

– Byggets utseende kommer ikke bare fra et estetisk ståsted, men springer ut fra et behov for fasetter og trykkforskjeller til den naturlige ventilasjonen. Bygget er designet for en optimalisering av luftens bevegelser gjennom rommet. Det vil si at vi kunne sørge for godt innneklima uten å bruke mekanisk energikrevende utstyr eller materialer.

Hva er de største utfordringene med bygget sett fra deres ståsted?

– Dette har vært et prosjekt hvor vi hele tiden har måttet tenke helhetlig. Både miljøambisjonene og ventilasjonskonseptet har gjort at alle valg vi har stått overfor har fått en konsekvens utover sin egen. Dette krever tett samarbeid mellom mange fag og mange innovative løsninger.

Hvordan ser dere for dere at det blir å bo og jobbe i et miljøvennlig kombinasjonsbygg?

– Det å bo i Vertikal Nydalen kommer til å bli en flott opplevelse. Vi har vært svært opptatt av å ha fokus på trivsel. Blant annet ved hjelp av høyden under taket, mengden dagslys, de nøye utvalgte materialene og ikke minst den gode luften – her kan det bli skapt mange gode opplevelser i tiden som kommer.

Hva var Snøhettas tanker da dere fikk i oppdrag å tegne bygget, og hvordan angrep dere oppgaven?

– Det første vi tenkte var at det kom til å bli spennende å få lov til å være med på å designe et bygg med store ambisjoner på en sentral tomt. Deretter gikk vi igang med å studere klimaet og bygge modeller for på den måten å komme fram til den beste symbiose av design og funksjon.

HELHETLIG ARKITEKTUR



NATURLIGVIS

Kan du fortelle om de viktigste løsningene i Vertikal Nydalen som gjør det til et miljøbygg?

– Det som stikker seg ut ved Vertikal Nydalen er jo egentlig det med den naturlige ventilasjonen, og ikke minst varme- og kjøleløsningen som vi kaller LowEx. Dette er et forskningsprosjekt finansiert av Forskningsrådet, der innovative løsninger for ventilasjon, oppvarming og kjøling (svalende funksjon i boliger) inngår. Det er de to tingene som er de mest innovative og spesielle med prosjektet.

Hva betyr det for bolig- og kontordelen at bygget får naturlig klimatisering?

– Konseptet med naturlig klimatisering er at vi bruker passive løsninger. Altså at vi ikke tilfører energi eller bruker mekanikk. Det som ligger i naturlig klimatisering er naturlig ventilasjon, bruk av tunge bygningsmaterialer, naturlige drivkrefter, i tillegg til at vi utnytter solenergi så mye vi kan.

– Både bolig- og næringsdelen vil stikke seg ut grunnet den alternative klimatiseringen, men også i stor grad på grunn av det arkitektoniske uttrykket.

Hvordan blir det å bo og jobbe i et miljøbygg som Vertikal Nydalen – gir det noen fordeler?

– Utvendig er Vertikal Nydalen annerledes enn andre bygg. Det gjelder også innvendig. Her er det helt andre løsninger enn det du treffer i vanlige boliger eller kontorbygg. Vertikal Nydalen er for de som gjerne vil ha et alternativ til de konvensjonelle løsningene.

Utbyggere og byggeindustrien har et miljøansvar. Hvordan skal næringen gå frem for å lykkes med det?

– Vi tror at denne typen pilotbygg, der vi prøver ut nye innovative løsninger, vil bidra til at slike gode løsninger også sprer seg. Vi ser at andre og lignende prosjekter som har vært innovative, tiltrekker seg mye oppmerksomhet og det er mange som kommer og ser hvilke løsninger som er benyttet. Etterhvert ser vi at disse løsningene gjentas i andre bygg rundt omkring i verden.



«Vi tror at Vertikal Nydalen kommer til å ha stor spredningsverdi – særlig i byggebransjen.»

Tor Helge Dokka,
Sjefsrådgiver, **Skanska Teknikk**



BOLIGEN



VELKOMMEN HJEM

Vertikal Nydalen rommer 40 unike, fremtidsrettede selveierleiligheter. Alle leilighetene har gjennomgående høy standard og ekstra takhøyde. Leilighetene er bygget i flere størrelser, tilpasset ulike familieformer og livsfaser.

avantor



I KORTE TREKK

- 40 selveier-leiligheter av høy kvalitet
- Vannbåren gulvvarme
- Et liv i høyden, fra 8. til 18. etasje
- Fantastisk utsikt
- 2 felles takterrasser
 - den høyeste er 65 meter over bakken
- Størrelser fra 44 kvm til 143 kvm
- 2-roms, 3-roms og 4-roms
- Alle leilighetene har balkong – noen har to
- Ca. 3 meter generell takhøyde
- Parkeringsmuligheter i nabobygg

Velkommen til ditt nye hjem i Vertikal Nydalen. Med sine 18 etasjer og 65 meter høyde, rager dette signalbygget over Nydalen. Her er det ingen gjenboere og utsikten er unik.

Byggets unike eksteriør fortsetter videre inn i leilighetene, med spennende vinkler og linjer som overrasker, gleder og skaper en interessant dynamikk. Også takhøyden på tre meter gir luftighet og et enormt bidrag til romfølelsen – uavhengig av leilighetens størrelse,

Med store flater balanseres designet i leilighetene med en flott industriparkett i eik. Alle gulv, unntatt baderom, har vannbåren gulvvarme. På bad benyttes elektriske varmekabler.

Bygget har miljøfokuserte, smarte løsninger fra a til å. Din nye bolig vil ha lavemitterende (lavt forurensende), miljøvennlige og varige materialer.

Ingen av de 40 boligene er like. De er bygget i størrelser fra 44 kvm til 143 kvm.

Vannbåren gulvvarme, bidrar til en energieffektiv oppvarming, eller til svalende effekt på ekstra varme sommerdager. Her går miljø og design hånd i hånd.



KJØKKEN



Akkurat som i resten av Vertikal Nydalen er det også på kjøkkenet fokusert på detaljer og kvalitet.

Det tidløse kjøkkenet leveres fra HTH, modellen heter Base. Her får du Fenix-laminat som både er godt å ta på og særdeles slitesterkt. Vedlikeholdsfrie overflater som er svært enkle å rengjøre. Eikefinér-frontene Focus Natur Eik Finér har vannrette årringer – noe som gir eleganse, og et naturlig, varmt uttrykk.

Skuffene leveres med demping, og det samlende uttrykket på frontene gjør det hele harmonisk.

Kjøkkenet i Vertikal Nydalen leveres komplett med hvitevarer fra Miele. Her får du kombiskap med kjøl/frys, en fullintegrert oppvaskmaskin som kan varmtvannstilkobles for å spare

strøm, og induksjonstopp med fire kokesoner og minimalt med oppkokstid.

Den sorte nedfelte kummen, Franke Mythos, består i hovedsak av kvarts; en av verdens hardeste mineraler. Kvarts er også renholdsvennlig og motstandsdyktig mot riper.

SOVEROM



I soverommene er alt designet for å finne roen.
Den store takhøyden gjør rommene luftige og behagelige.

Mange soverom har spennende innslag av vegger i råbetong, som gir et behagelig, moderne uttrykk. Takene er også i elegant råbetong. Vinduene slipper inn mengder av lys. Her spiller alle elementer på lag og gir en følelse av tilfredshet og harmoni.

Siden du lever i høyden har du også en uovertruffen utsikt fra soverommet. Her kan du våkne hver morgen, nyte en kopp te på senga, og skue utover Nydalen fra soverommet ditt.





De estetiske badene i Vertikal Nydalen fremstår, med sine store og rene flater, som en harmonisk personifisering av det nordiske designet.

Badene har store materialflater som gir rommet en behagelig atmosfære. Kombinasjonen av materialene som er valgt for de plassbyggede badene er harmonisk, vakker og lun.

Dusjsonen er skilt fra resten av baderommet med en elegant nisjevegg av glass. Alle badene er levert med LED downlights, bakkelyste speil og vegghengt WC med skjult sisterner.

Her kan du starte dagen i omgivelser med vakkert design og funksjonalitet i fokus.

BALKONG



Når du bor i høyden, fra 8. til 18. etasje, byr alle leilighetene i Vertikal Nydalen på en helt spektakulær utsikt. En utsikt som kan nytes fra din egen balkong.

Alle leilighetene i Vertikal Nydalen har balkong og noen har faktisk to. En balkong er som et ekstra rom! Her kan du nyte et deilig måltid, få litt frisk luft, eller bare skue ut over den vakre byen vår.

Et perfekt sted for en liten pause. Ideelt plassert over Nydalen kan morgenkaffen nytes på balkongen – mens du betrakter folkelivet på bakken, eller rett og slett lar solen varme deg.

Dette er utsikten – og tilværelsen – du aldri blir lei av.



Illustrasjon. Kan vise detaljer som avviker fra leveransen.

Et annet unikt element ved Vertikal Nydalen er de to fantastiske takterrassene – begge med en utsikt mange bare drømmer om!

Dette er gjennomdesignede uterom for alle som bor her – beliggende på toppen av hvert av de to tårnene. Den høyeste terrassen befinner seg hele 65 meter over bakken. Utsikten herfra kan ta pusten fra de fleste.

Takterrassen vil fungere som et sosialt uterom hvor du kan slå av en prat med naboene, ta en matbit, eller speide ut over Oslo. Her er det også grønne områder med planter og små trær, i tillegg til flere sitteområder hvor du kan tilbringe deilige sommerdager.



PERFEKT FOR DE VIKTIGE SMÅ PAUSENE I LIVET

Takterrassene våre er perfekte for de øyeblikkene man bare vil slappe av og nyte livet. Pust inn den deilige, friske luften – 65 meter over bakken.

BELØNNINGEN PÅ TOPPEN



INTERIØR- KONSEPT



Interiørkonseptet VERTIKAL JORD gir leiligheten en myk og varm fargepalett som gir assosiasjoner mot høst. Harmoniske og dempede fargetoner gir rommet en lun balanse.

Dette fargekonseptet gir en behagelig helhet mellom skapfronter i fargen Mørk Sand, og de naturlige materialene betong og eikefinér. Kombinert med parketten og fargepaletten for vegger, er konseptet både spennende og helhetlig i uttrykket. Interiørkonseptet Vertikal Jord omfatter både kjøkken og bad.

Tak og enkelte vegger i eksponert råbetong

Generell veggfarge forøvrig er 1024 Tidløs.

Overskap, underskap, benkeplate og veggpanel i fargen Fenix laminat Mørk Sand.



Eikefiner fronter på kjøkken med kjøkkenøy - vannrette årringer med Model Focus Finér fra HTH.

BADEROM

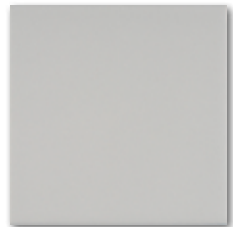
Interiørkonseptet VERTIKAL JORD videreføres på bad, med matte fliser i en lys, tiltalende sandfarge som står meget godt til benkeskap i Mørk Sand og en rekke farger du kan krydre rommet med.



Grespor Milestone White Matt, 30x60 cm



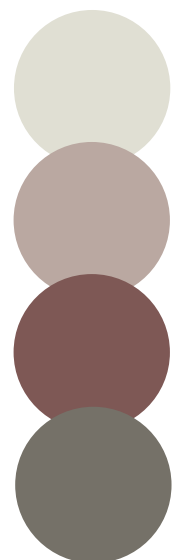
Grespor Milestone White Matt, mosaikk 5x5 cm



Vitra Pro Color RAL 7047 A Matt Light Grey, 10x10 cm



HTH benkeskapfronter i Fenix laminat Mørk Sand



Benkeskap fra HTH.
i Fenix laminat Mørk Sand.

Grespor Milestone White Matt, 30x60 cm flis på gulv og vegg.

Light Grey Matt 10X10 cm flis på vegg i dusjsone, og 5x5 mosaikk Grespor Milestone White Matt, på gulv.



Med interiørkonseptet Vertikal Jord får du et meget tiltalende bad med Grespor Milestone White Matt 30x60 cm fliser på vegger og gulv. Dusjnisen har VERTIKAL JORD-konseptets nøytrale Light Grey Matt flis i 10x10 cm på vegg, og Grespor Milestone White Matt, mosaikk 5x5 cm på gulv. Benkeskap er levert i Fenix laminat Mørk Sand – som på kjøkken. Bakbelyst speil over benkeskap. Taket er i hvitmalt gips med LED downlights.

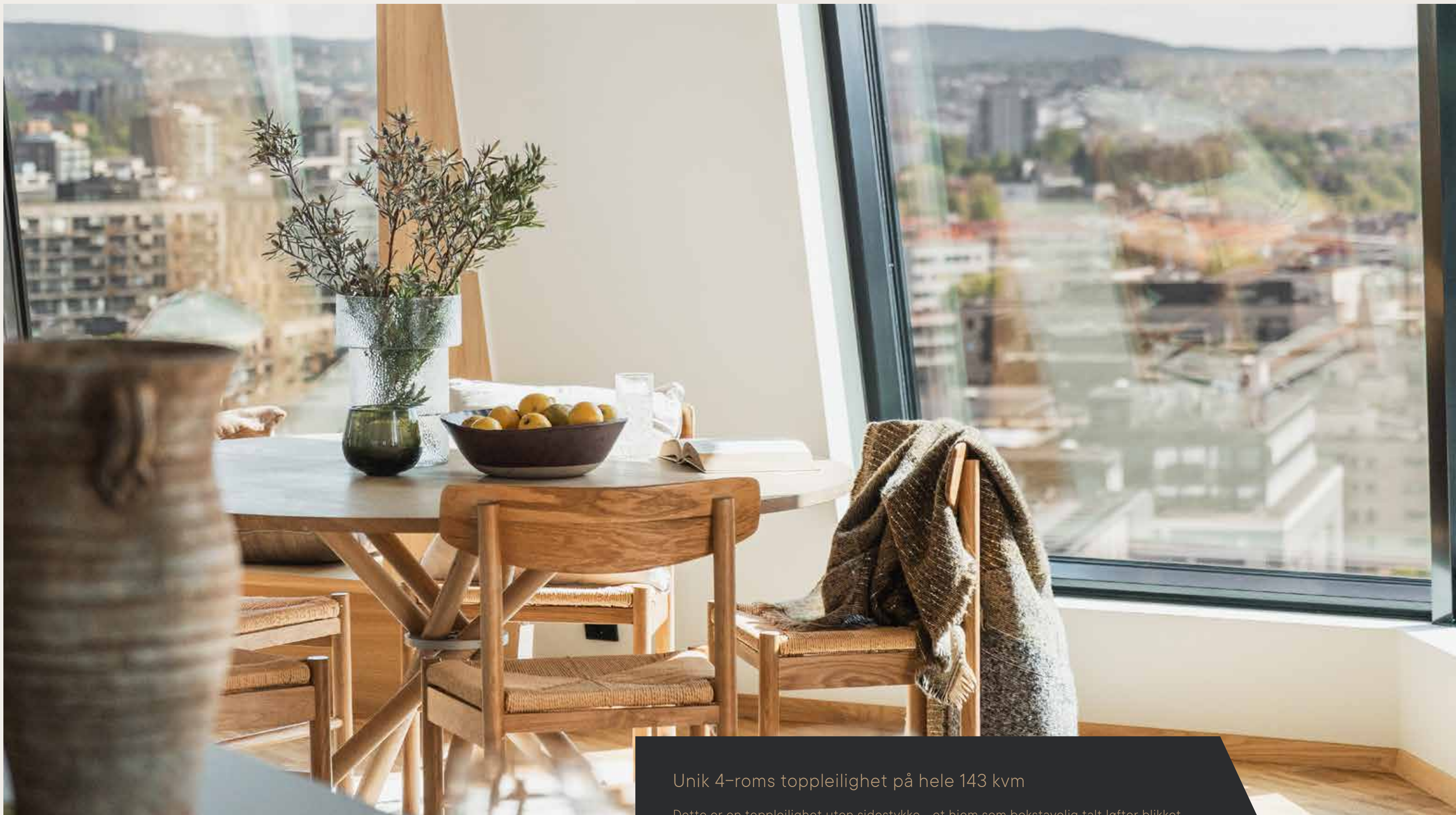
TOPPLEILIGHET



Over 60 luftige meter over bakken finner du Vertikal Nydalens toppleilighet på hele 143 kvm, med to balkonger og en helt unik utsikt.



LEILIGHET 18.2



Unik 4-roms toppleilighet på hele 143 kvm

Dette er en toppleilighet uten sidestykke - et hjem som bokstavelig talt løfter blikket, med kvaliteter og utsikt langt over normalen. Her bor du uten gjenboere, med fri utsikt i flere himmelretninger og en arkitektur som kombinerer rå eleganse og design.

Det arkitekttegnede oppholdsrommet er selve hjertet i leiligheten. Spennende vinkler som gjenspeiler byggets unike utforming preger også leiligheten inne. 3 meter takhøyde, myke farger og materialer som eik, råbetong og myk industriparkett gir et moderne, men likevel varmt uttrykk - perfekt for deg som søker noe unikt, med sjel.



Unik utsikt i fokus

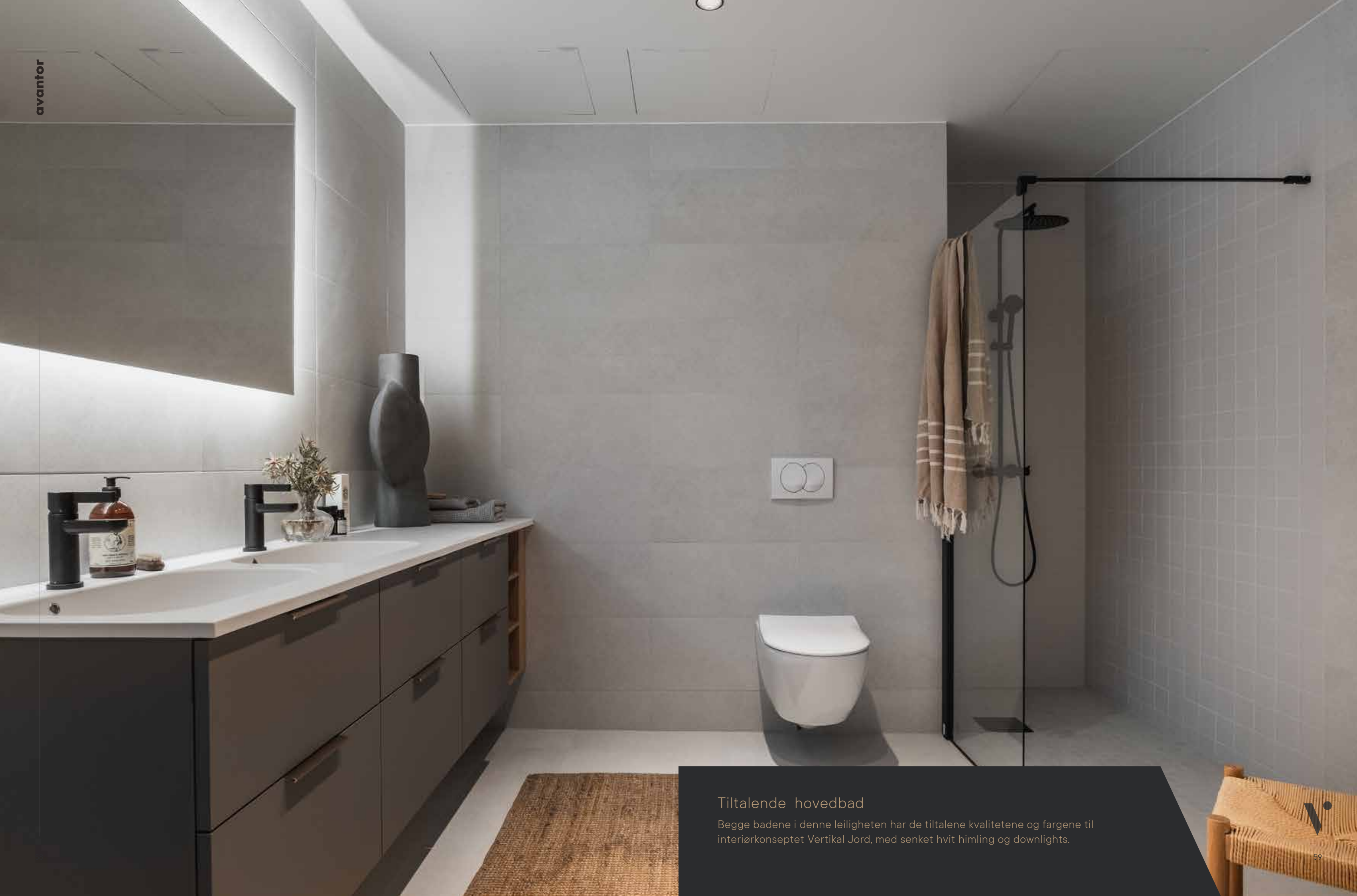
Kjøkkenet er plassert langs leilighetens indre vegg og gir utsikten hovedrollen – en tiltalende og stilfull planløsning med god plass til å skape akkurat den atmosfæren du ønsker.

Det store oppholdsrommet har utgang til to balkonger – én sørvestvendt og én vestvendt – slik at du kan følge solen gjennom hele dagen. Planløsningen er romslig og funksjonell med klart definerte soner: stue, spisestue og kjøkken i ett åpent, luftig areal.

I tillegg til interiørkonseptet Vertikal Jord er toppleilighet 18.2 utstyrt med flere kvaliteter:

- Flotte eikedører (240cm høyde) med sorte vridere og skjulte hengsler
- Integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn fra Miele
- Platetopp i kjøkkenøy med interert ventilator
- SG pluss sort pakke elektro - dimmere på alle takpunkter
- Mulighet for kjøp av inntil to garasjeplasser i nabobygg





Tiltalende hovedbad

Begge badene i denne leiligheten har de tiltalene kvalitetene og fargene til interiørkonseptet Vertikal Jord, med senket hvit himling og downlights.

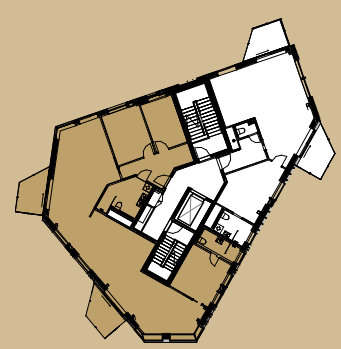


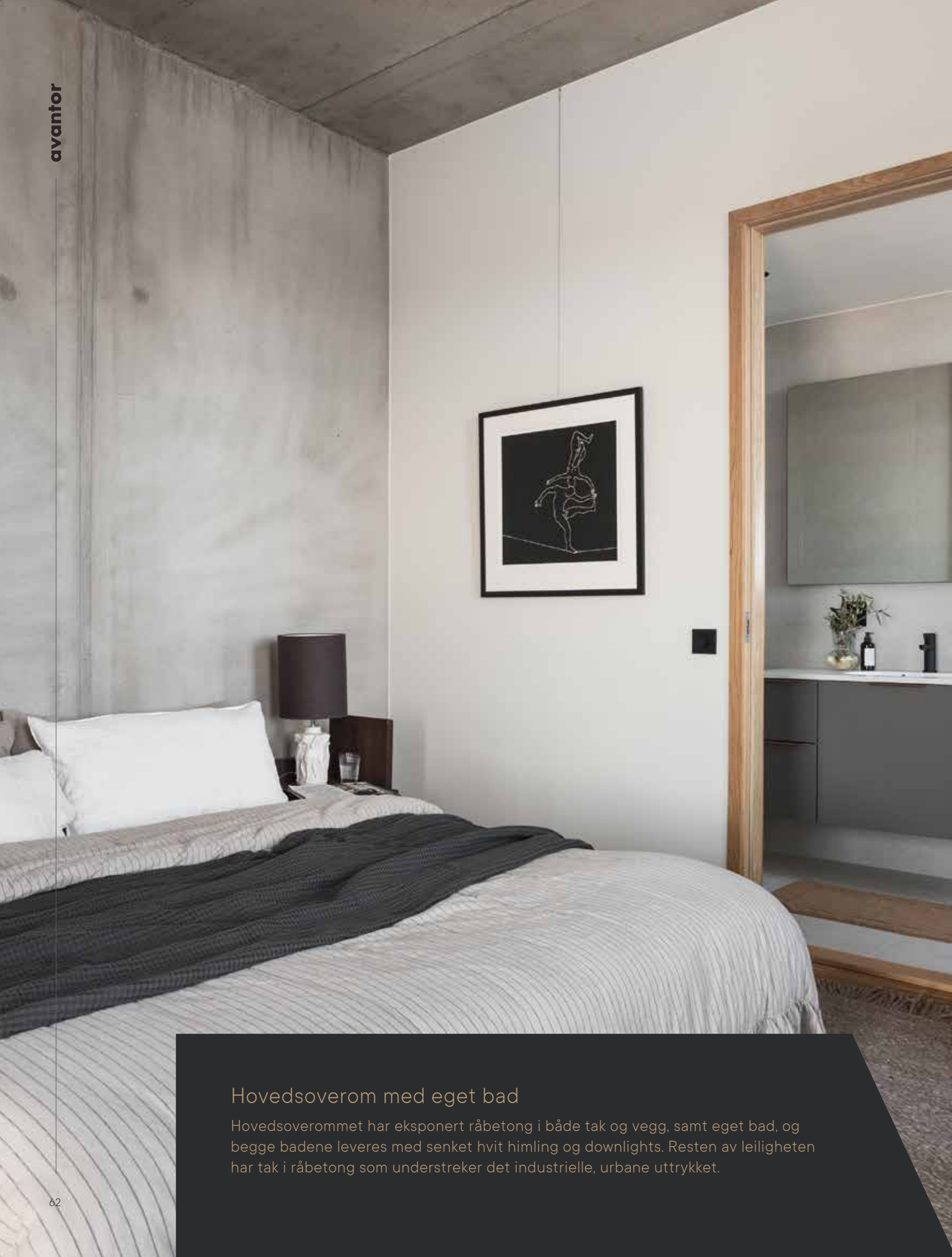
- = Fast inventar, inngår
- = Løst inventar, inngår ikke
- = Nedsenket himling
- = Vindu med eikeforing
- = Vegg av eksponert betong

Leilighet 18.2 er målt opp iht. nye oppmålingsregler som følger: BRA-i: 144m2, BRA-e: 5m2 (det er etablert ny bod i kjeller, ca 5m2), Totalt BRA: 149m2, TBA: 14m2



4-ROMS	NR. 18.2
Etasje:	18
BRA:	Ca. 143 m ²
P-rom:	Ca. 143 m ²
2 balkonger:	Ca. 6,8 m ² og 6,7 m ²
Generell himlingshøyde:	Ca. 3,06 m
Himlingshøyde bad:	Ca. 2,4 m
Himlingshøyde entré:	Ca. 2,4 m





Hovedsoverom med eget bad

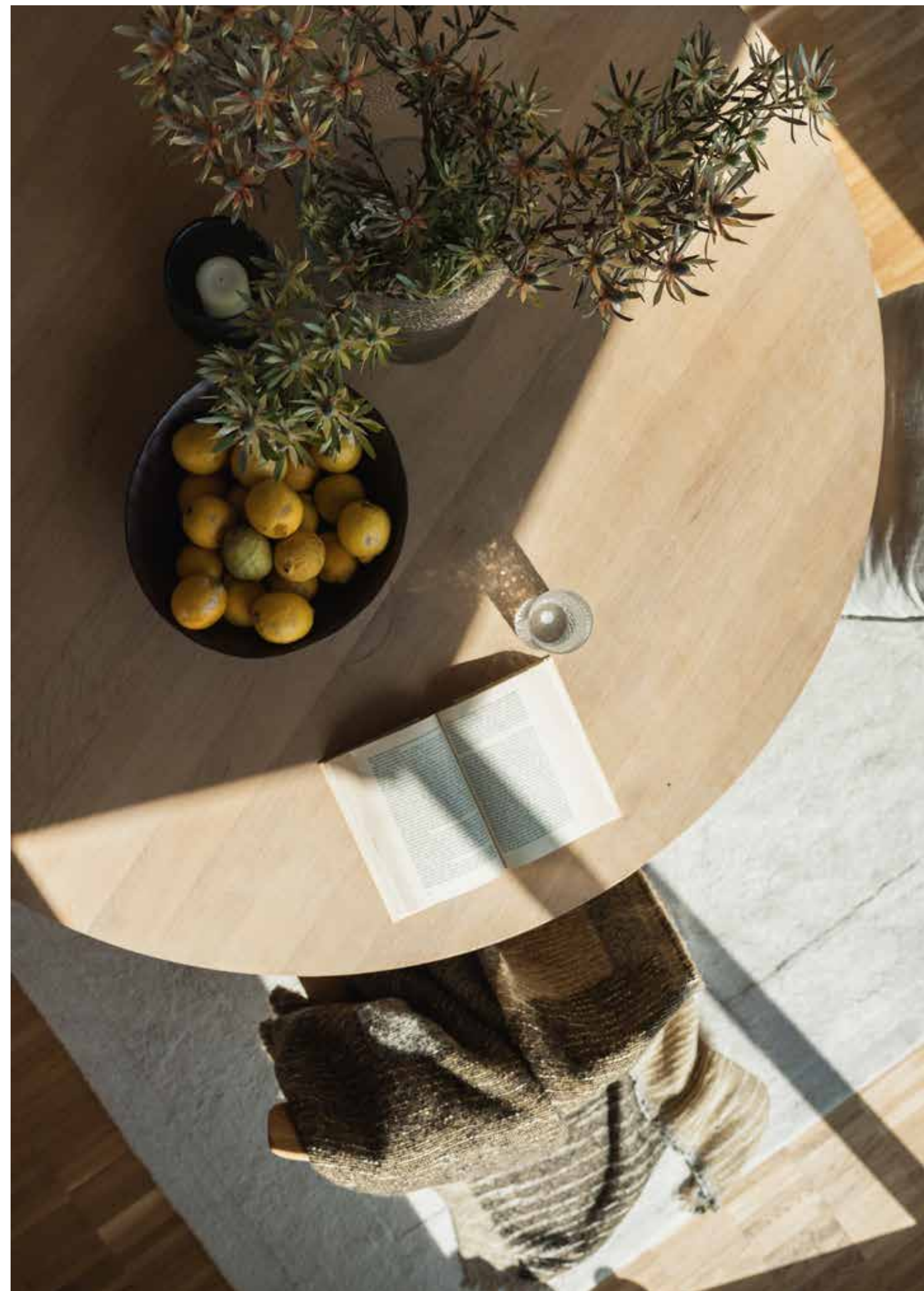
Hovedsoverommet har eksponert råbetong i både tak og vegg, samt eget bad, og begge badene leveres med senket hvit himling og downlights. Resten av leiligheten har tak i råbetong som understreker det industrielle, urbane uttrykket.





Utsikt – uten innsikt

Store vindusflater slipper lyset inn fra flere kanter og gir deg panoramautsikt – enten du sitter i stuen, nyter et måltid i spisestuen eller lager mat på det tiltalende kjøkkenet. Her er det ingen gjenboere – bare utsikt og privatliv helt på toppen!

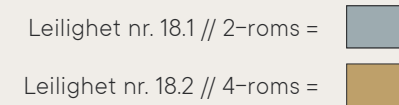
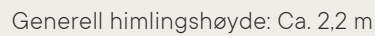




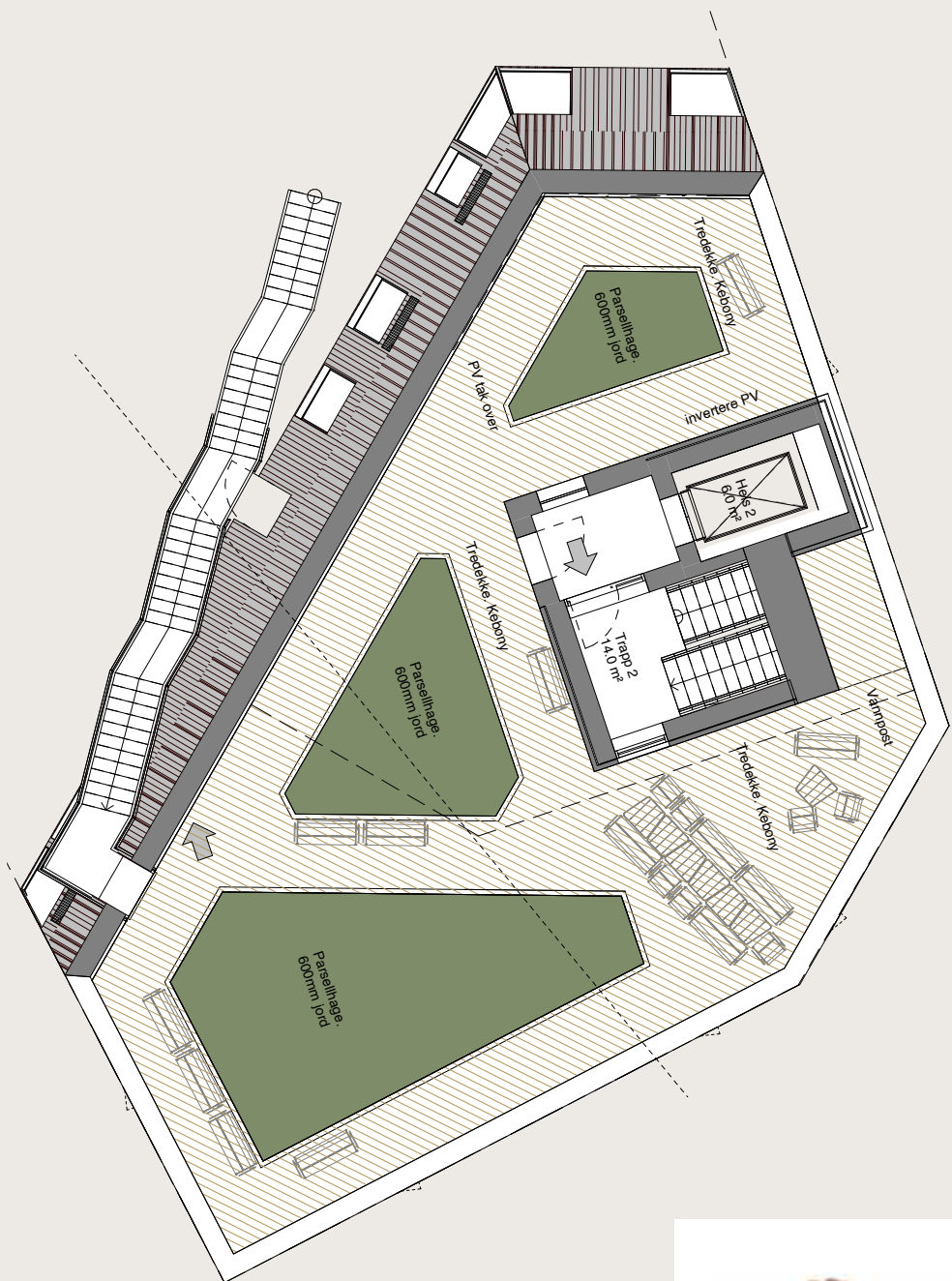
ETAS JEP LANER



70



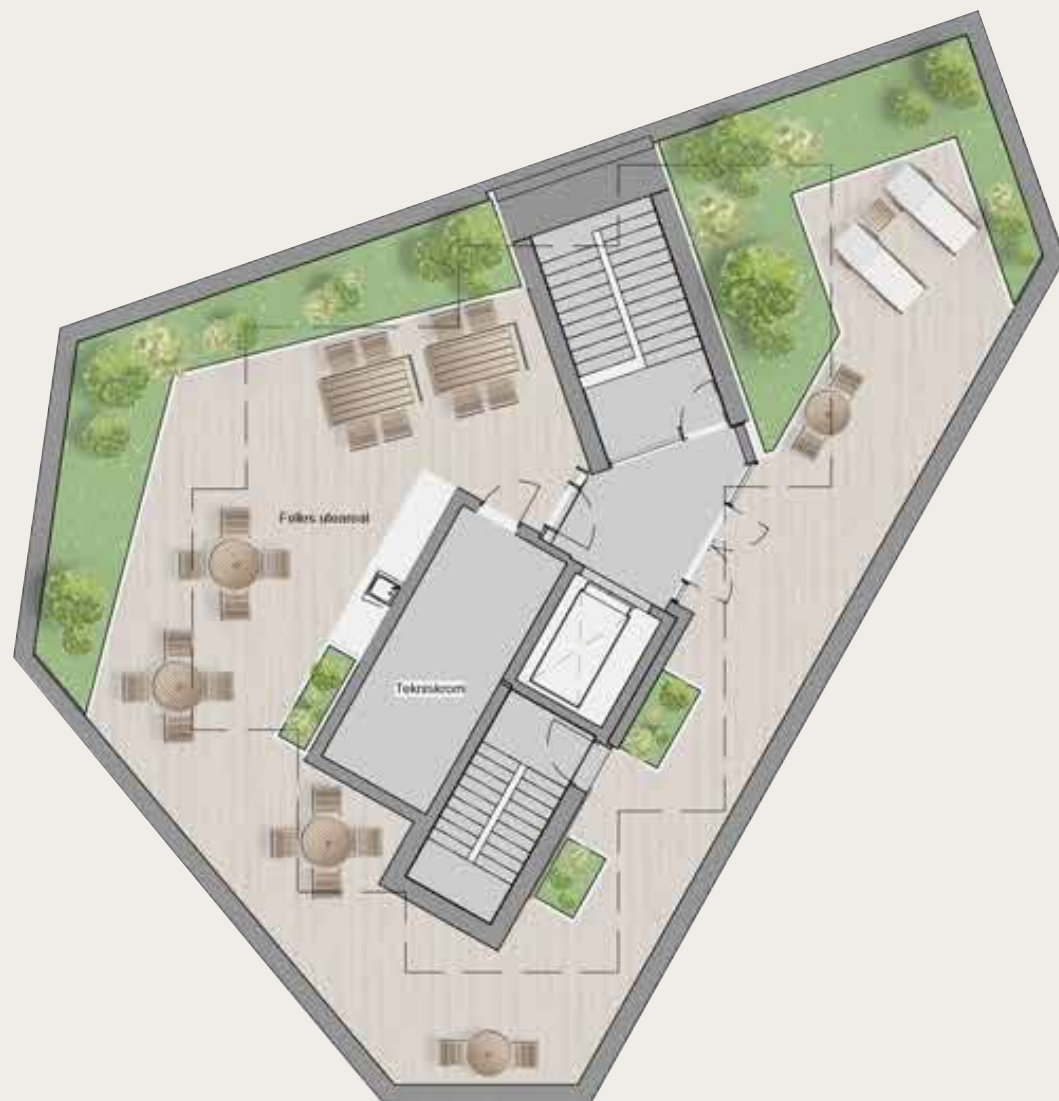
FELLES TAKTERRASSE



I 8. etasje finner du den ene av byggets to imponerende takterasser. Dette blir et sosialt samlingspunkt for alle som bor i Vertikal Nydalen.



FELLES TAKTERRASSE



I 19. etasje finner du ytterligere en felles takterasser. Denne byr på en unik utsikt og kan være et sosialt samlingspunkt for alle som bor i Vertikal Nydalen.





LEVERANSÉ- BESKRIVELSE



TEKNISK BESKRIVELSE BOLIGER AV 04.05.2022

Generelt

Det bygges etter siste gjeldende teknisk forskrift (tek) av 2017. Alle materialer og produkter med synlig overflate leveres i en av leverandørens standardfarge.

Bæresystemer

Huset fundamenteres til fjell. Bygningene utføres med bærekonstruksjon i plasstøpte betongvegger/ -dekker og stålsøyler. Stålsøyler brannisoleres og tildekkes med sparklet og malt plate. Det er enkelte synlige søyler inne i leilighetene.

Fasader/yttervegger

Fasaden på boligetasjene skal utføres i ubehandlet brannpanel, som på sikt vil fremstå som en grå værbestandig fasade, og vil være en miljø- og tidsriktig kledning som krever lite rutinemessig vedlikehold. Vinduer utføres generelt med pulverlakkert aluminium, eventuelt tofarget. Alle soverom har en åpningsbar luke for lufting.

Hovedinngang

Slipt betong på gulv, og eikespiler i tak. Utvendig nedfelt fotskraperist med grube. Ytterdør i aluminium med glass. Tak over inngangspartier i glass. Postkasser monteres innvendig i plan 1 i inngangspartiet og er integrert i vegg. Postkasser, boder og innganger merkes med leilighetsnummer, og permanent skilting utføres av beboer etter anvisninger fra sameiet.

Trapper/trapperom

Vegger i trapperom er støvbundet med transparent farge. Trapper, hovedrepos (etasje) og mellomrepos prefabrikeres i betong. Synlig støvbundet betong i inntrinn og opptrinn, og trappenese i kontrastfarge/-materiale (ihht. Uu-krav). Opptrinn side og underside støvbindes. Rekkverk i pulverlakkert metall og håndløper i rustfritt stål.

Balkonger/terrasser

Balkonger utføres som påhengt konstruksjon med fall ut mot dekkeforkant, med tremmegulv av kebony eller tilsvarende materiale som kledningen på yttervegg. Skyvedør ut til balkong som gir god kontakt mellom ute og inne. Rekkverk i profilerte metallplater. Rustfri syrefast håndløper.

Boder i kjeller

Boder i kjeller leveres med systemgittervegger og

forberedt for hengelås. Støvbundet vegger (ikke sparklet og malt) og støvbundet gulv. Det anbefales at det ikke lagres esker etc. direkte på gulv, men at det benyttes hyller for å sikre god avluftning.

Innvendige boder i leiligheter

Industriparkett på gulv samt malte vegger og himlinger som i leiligheten for øvrig, men kan ha synlige tekniske installasjoner.

Yttertak

Takkonstruksjon bygges av betong, samt isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges membran med forskriftsmessig fall til sluk/takrenner. Utvendige takterrasser er flate med innvendige nedløp.

Tak/himling

Innvendig tak/himling består generelt av synlig betong. Generell takhøyde i bygget er ca. 3 meter. Baderom, entré og eventuelt andre arealer har nedforet himling ved behov på grunn av tekniske installasjoner samt bærekonstruksjoner. For øvrig utføres noen lokale innkassinger. Nedforinger og innkassinger utføres i malt gips.

Det fuges mellom vegg og himling (ingen taklister).

Innvendige vegger

Som standard leveres hvitmalte gipsvegger (mellom leiligheter), eller farger i henhold til interiørkonseptet dersom det viser noe annet. Generelt blir betongvegger støvbundet med transparent farge. Balkongdør- og vindusutførelser utføres i gips uten lister med lik overflate som øvrige vegger. På innsiden av yttervegg er karmene til vinduene hvitmalte og balkongdørene sorte. Eventuell annen utvendig farge i henhold til fasadetegninger. Innvendige dører leveres som hvite, slette massivdører type Swedoor Stable, høyde 2,4 meter. Det fuges mellom dørromramning og vegg (listfritt). Slagdør fra entre til stue leveres med glassfelt.

Gulv (ihht. Palett/interiørkonsepter)

Industriparkett av eik i alle oppholdsrom med vannbåren varme. Gulvlist av eik med synlige innfestninger. Standard baderomsfliser i henhold til interiørkonsept. Hovedflis på gulv og vegg er i størrelse 600x300 mm. Mindre fliser i dusjone i henhold til interiørkonsept..

Kjøkkeninnredning (ihht palett/interiørkonsepter)

Det leveres HTH kjøkkeninnredning med overflater i henhold til interiørkonseptet. Det leveres integrerte hvitevarer med kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn fra Miele. 20 mm laminert benkeplate i henhold til interiørkonseptet. Avtrekks-hette i kullfilter av typen Slimline. Kjøkkenkum leveres som nedfelt kum i sort og blandebatteri er av typen Tapwell RT2 184 eller tilsvarende. Se kjøkkentegning fra HTH for kjøkkeninnredning som tilhører den aktuelle leiligheten, med forbehold om mindre endringer.

Garderober

Garderobeskap inngår ikke i standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.

Varmeanlegg/oppvarming

Boligene oppvarmes med vannbåren gulvvarme, som også har en svalende effekt. Varmt forbruksvann leveres fra sentralisert anlegg, slik at det ikke vil være egne varmtvannsberedere i leilighetene. Det etableres fordelerskap til gulvvarmen i leilighetene. Oppvarming med gulvvarme gjør at varmeavgivelsen til rommet er sensitivt for tildekking av gulvet med teppe og møbler. Tildekking kan medføre at oppvarmingssystemet ikke kan levere tilstrekkelig varme til rommene. Oppvarmingssystemet vil uansett ikke oppnå 20 grader i soverom på kalde dager (-20 grader) uten installering av panelovn.

Leilighetene har felles forbruksmåler for varmtvann og oppvarming, med avregning i henhold til leilighetenes BRA. Baderom har elektriske varmekabler i gulv, for komfortvarme gjennom året.

Ventilasjon

Boligene leveres med avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Løsningen baseres på at friskluft trekkes inn gjennom ventiler i yttervegg. Avtrekk fra stue/kjøkken og baderom til fellesavtrekk som går over tak. Varme fra avtrekksluft fra boligen utnyttes i en varmepumpe som tilfører varme til varmt tappevann. Dette er en energieffektiv løsning. I tillegg kan det tilføres ekstra friskluft ved behov gjennom å åpne lufteluker i fasaden.

Kjøkkenavtrekk utføres med effektivt kullfilter der renset luft føres tilbake i leiligheten.

Elkraft og IKT

Strømkabler og teletekniske anlegg legges skjult

så langt det er mulig, kontakter og brytere leveres som innfelt utførelse. Strømmåler plasseres i felles tavlekott i trappeoppgang. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Antall stikkontakter leveres i hht. NEK 400:2014.

Korridorer, trapperom og øvrige fellesanlegg leveres med moderne behovsstyrt LED belysningsanlegg. I leilighetens entre leveres LED downlights. I leilighetens bad leveres LED downlights og lys bak speil.

Det leveres 1 stk. porttelefon med video per leilighet.

For data/telefon/TV etableres felles koblingsskap i hver leilighet. Fra dette koblingsskapet leveres det ett komplett uttak for data/telefon/TV i stue. Det vil bli inngått en 3-årig avtale med Telenor på vegne av sameiet, som vil inneholde leveranse av fibernett frem til hver leilighet, for tv og internett.

Sprinkleranlegg/brannslukking

Leiligheter leveres sprinklet med vanntåke. Sprinklør er generelt skjult i leilighetene, men kan være synlige i fellesområder. Det leveres ett pulverapparat per-leilighet.

Sanitæranlegg/baderomsinnredning (ihht palett/ interiørkonsept)

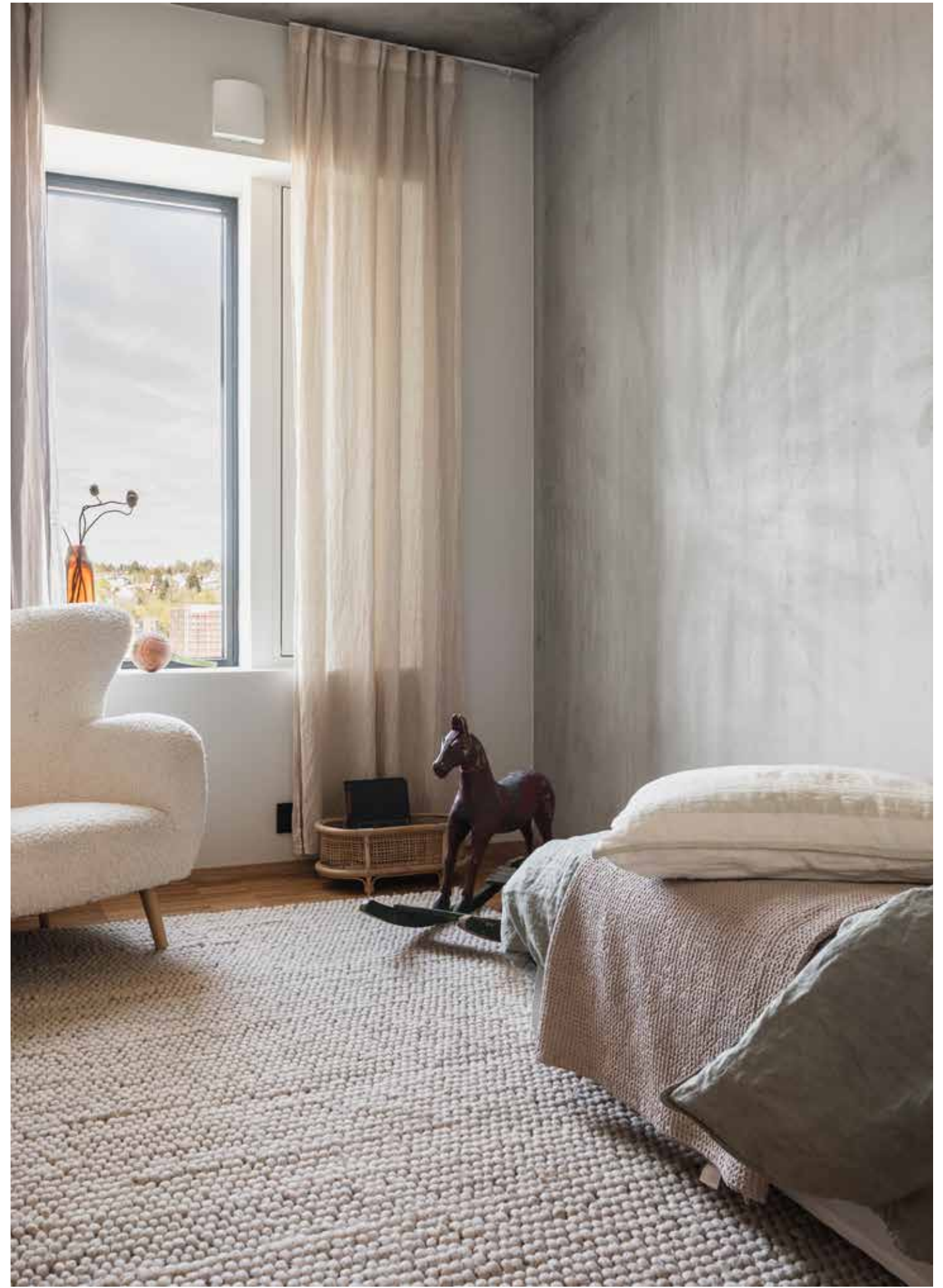
Baderomsinnredning fra HTH leveres i henhold til tegninger og inkluderer et vegghengt WC med skjult susterne, servant og servantskap m/ skuff, og dusjvegger som skiller dusjonen fra baderom for øvrig. Servantskap leveres i henhold til interiørkonseptene. Belysning består av downlights i himling og lys bak speil over servantskapet. Servantbatteri av type Tapwell RT2 071 og dusjbatteri av type Mora MMIX T5 eller tilsvarende. Vanntilførsel til vaske-maskin føres fra under servant, og avløp er plassert til siden for vaskemaskinen.

Fordelerskap for sanitæranlegg (kaldt-/varmtvann) plasseres i leiligheten.

Utomhusanlegg

Felles uteområder for leilighetene blir på begge takterrassene på hhv syd- og nordtårnet. I tillegg får leilighetene et uteoppholdsareal på ca 100 m2 på bakkeplan med god kontakt med elven og gode solforhold. Arealene blir levert opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplan. Takterrassene vil utstyret med solcelle-elementer. Ferdigstilling av uteområdet på bakkeplan vil bli utført når årstiden tillater det.





EIENDOÖMMEN FRA A-Å



EIENDOMMEN FRA A TIL Å - FERDIGSTILT BOLIG SELGES IHT AVHENDINGSLOVA

Oppdragsnummer

912215018

Kontaktpersoner

Jan Græsvik, telefon 911 64 848

Tittel: Eiendomsmegler / prosjektmegler

Thomas Eriksen, telefon 918 71 915

Tittel: Eiendomsmegler / prosjektmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemias gt. 30, 0021 Oslo

Org.nr.: 910 968 955

Ansvarlig megler

Navn: Jan Græsvik, telefon 911 64 848

Tittel: Eiendomsmegler / prosjektmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemias gt. 30, 0021 Oslo

Org.nr.: 910 968 955

Selger/Utbygger

Navn: Avantor Gullhaug Torg 2A AS

Adresse: Nydalsveien 28, 0484 Oslo

Org.nr.: 990 589 844

Entreprenør

Navn: Skanska Norge AS

Adresse: Lakkegata 53, 0187 Oslo

Org.nr.: 943 049 467

Generelt om prosjektet «Vertikal Nydalen»

Vertikal Nydalen er et kombinasjonsbygg fra Avantor som huser både utadrettet virksomhet, kontorer og boliger. Arkitektbyrået Snøhetta har tegnet det spektakulære bygget som, i tillegg til kontorer og restaurantvirksomhet, rommer 40 leiligheter fra og med 8. til og med 18. etasje.

Med smarte materialvalg og klimavennlige løsninger er Vertikal Nydalen et forbildeprosjekt i FutureBuilt og en naturlig videreutvikling av Avantors miljøengasjement i Nydalen. Her er det bygget med mål om 50 % reduksjon av CO2-utslippet sammenliknet med et referansebygg, og det er gode arkitektoniske løsninger både i og rundt bygget.

Noe av det spesielle med Vertikal Nydalen er de innova-tive løsningene rundt ventilasjon, oppvarming og kjøling. Leilighetene ventileres med en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Leilighetene benytter hybrid ventilasjon med reduserte tekniske anlegg. Det vil si; mekaniske avtrekk uten bruk av ventilasjonskanaler inne i leiligheten. Ventilasjonsluf-tens varme utnyttes deretter videre i en varmepumpe og går til oppvarming av varmtvann. Øvrig oppvarming er vannbåren gulvvarme – hvor grunnvann fra over 300 meter dype brønner forsyner varmepumpen med vann. Om sommeren kan det samme systemet benyttes ved at gulvet kan få en overflatetemperatur på i størrelsesorden 21-23 grader, og dermed gi en redusert innetemperatur ved å slå på svalende funksjon.

Bygget har tekniske løsninger som både er fremtidsret-tet, spennende og i tråd med de strenge kravene til BREEAM-NOR. BREEAM-NOR er et miljøsertifiserings-system for bygninger – og både leiligheter og kontorer i Vertikal Nydalen sertifiseres, med mål om henholdsvis nivå Very Good og Excellent.

Denne beskrivelsen omhandler leil. 18.2.

Eiendommen

Prosjektet er oppført på eiendommen gnr. 77, bnr. 430 i Oslo Kommune. Tomtearealet for sameiet er regist-rert i matrikkelen å være ca. 1325 m². Sameiets tomt er opprettet med eget matrikelnummer og er seksjonert. Hver seksjon består av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

Leil. 18.2 har seksjonsnummer 40.

Adresse

Gullhaug Torg 2C-H1802.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Tomtetype

Eiet tomt

Adkomst

Vertikal Nydalen er beliggende på Gullhaug torg - midt i hjertet av Nydalen.

Ferdigstillelse

Boligene er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse om ønsket overtagelse i budskjema.

Innhold og standard

Leiligheten er utstyrt iht. designretning/designpallett JORD (se hjemmeside www.vertikalnydalen.no for detal-jer), og malt i fargen TIDLØS HVIT.

Se mer informasjon under pkt. «tilvalg og endringer».

Leiligheten har to balkonger. Boligene har tilgang til to takterrasser beliggende på toppen av hvert av tårne-ne i hhv. 9 og 19. etg. – hhv. 28 meter og 65 meter over gateplan.

Parkering: På grunn av byggets miljøprofil er det ikke anlagt garasjeanlegg i byggets egen kjeller. Kjøper vil imidlertid få anledning til å leie/erhverve bruksrett til parkeringsplass i Nydalen P-hus (eies av Avantor) med adkomst bl.a. fra «Torgbygget» vis-a-vis Vertikal Nydalen.

Bebyggelsens areal

TEK-Norge AS v/Vegard Anjum har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling etter ferdigstillelse av boligen:

Leil. 18.2:

BRA-i: 144 kvm

BRA-e: 5 kvm (bod i kjeller)

Sum BRA: 149 kvm

TBA: 14 kvm

For leil. 18.2 har takstmann kommentert at arealene i boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygnings-konstruksjoner, samt at arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventu-elle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommuni-kasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en

ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at de oppgitte arealene på kontraktsteg-ningene kun er beregninger som er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

Boligene er ferdigstilt, og det er derfor ikke mulig å be-stille tilvalg eller endringer.

Utover standard leveranse er det i leil. 18.2 foretatt føl-gende oppgraderinger:

Dører:

-Unique Nature Eik 1L med skjulte hengsler

-Dørvidere - sorte inkl skyvedør

-2 stk sort signalskilt på baderommene

Elektro:

-Oppgraderings-pakke til SG Plus sort

-Endret brytere til dimmere - 8 stk (i tillegg til 2 standard)

-Standard styreenheter for gulvvarme

-Det er montert spottskinner m/spotlys og pendler som belysning i stue, over kjøkkenøy og ved spisestue.

Rør:

-Dusjarmatur sort med takdusj x2

-Sorte dusjdører x2

-Sort popp-up ventiler x3

Annet:

-Fliser standard konsept Jord

-Sort slukrist x2

-Koketopp er flyttet ut til kjøkkenøy, integrert ventilator og komfyrvakt. Selger har valgt alternativ leverandør til Miele for å sikre en best mulig ventilasjon («Rørshetta»).

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv., er ferdigstilt.

Felles uteområder for leilighetene er på begge takterrassene på Tårn 1 og Tårn 2, med vedtektsfestet bruksrett. I tillegg har leilighetene et felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Eierseksjonssameiet har råderett over området, men det er allment tilgjengelig. Området skal driftes av sameiet.

På eiendommen er det etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted plikter kjøper å medvirke til dette på årsmøte i sameiet mv.

Boder, sykkelparkering og parkering

Det medfølger en sportsbod beliggende i kjeller som går under begge byggene. Kjelleren inneholder bl.a. tekniske rom, sykkelparkering for boligene, dusj og garderober forbeholdt næringsseksjonene. Tilgang er via heis og trappe-sjakt. Boden er uomsettelig og vil følge boligen. Boder er fordelt av utbygger og kan ikke byttes. Kjøper oppfordres til å besiktige bod.

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

Det er anledning til å leie, eventuelt erverve varig bruksrett til, innvendig parkeringsplass i eksisterende parkeringsanlegg under Solsiden/Torgbygget. Varig bruksrett til p-plass vil være knyttet til leiligheten og kan kun omsettes sammen med leiligheten, med mindre retten omsettes til andre seksjonseiere i boligsameiet. Parkeringsanlegget er eiet av Avantor Parkering AS, org.nr 984 861 923, et søsterselskap til selger. Ved leie av, eventuelt erverv av varig bruksrett til, p-plass inngås det egen avtale direkte med Avantor Parkering AS. Oppgjør for erverv av rett til p-plass vil være gjensidig betinget av oppgjør for boligen, slik at overtakelse av rett til p-plass forutsetter at fullt oppgjør for boligen finner sted.

Leilighet 18.2 har rett til kjøp av 2 stk. garasjeplasser.

Gjesteparkering vil være mulig i parkeringsanlegg sentralt i Nydalen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er tinglyst på eiendommen.

Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Sameiet

Selger står som utbygger av et prosjekt bestående av bolig- og næringsarealer («Prosjektet») som er oppført på eiendommen gnr. 77, bnr. 430 i Oslo kommune («Eiendommen»). Eiendommen er seksjonert, og den daglige driften er organisert som eierseksjonssameie iht. lov om eierseksjoner ("eierseksjonsloven") av 16. juni 2017 nr. 65. Sameiets navn er Sameiet Vertikal Nydalen.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Kjeller under bygget er fradelt som en anleggseiendom i gnr. 77, bnr. 429. Anleggseiendommen eies i realsameie mellom seksjonene i Sameiet. Sameiet består av 2 bygningskropper som utgjør to tårn med felles drift og infrastruktur for tekniske løsninger. Det er takterrasse på begge tårn, hvor boligseksjonseierne har eksklusiv bruksrett.

- 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.

Sameiet drifter Anleggseiendommen i sin helhet og det er ikke utarbeidet særskilte vedtekter for realsameiet i Anleggseiendommen.

Hver seksjon utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sam-

eiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Det er inngått avtale om forretningsførsel for Sameiet med BORI BBL. Styret i sameiet består av representanter fra både boligseksjonene og næringsseksjonene.

Vedtekter

Det er utarbeidet vedtekter for sameiet og disse kan oversendes fra megler ved forespørsel. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Velforening

Det er pliktig medlemskap og velavgift for Sameiet i NGF, Nydalen Gårdeierforening. Alle seksjonseierne plikter å være medlem og betale sin andel av kontingent som til enhver tid vedtas på årsmøtet. Medlemsavgiften er inkludert i felleskostnaden. Pliktig medlemskap i velforeningen er tinglyst som en heftelse på eiendommen.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Alle seksjonseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor Sameiet. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektenes. I felleskostnadene inngår bl.a. kommunale avgifter, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping og renhold, forretningsførsel, velavgift og generelt vedlikehold. Felleskostnader for eierseksjonen faktureres, per februar 2025, med kr 7 099 per måned for leil. 18.2. I tillegg kommer ca kr 400 per måned for kabel-TV/internett for hver bolig, og a-konto for oppvarming/forbruk varmt vann med

kr 1 877 per måned. Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene.

Oppvarmingskostnaden vil variere i henhold til strømprisen.

Fordelingsnøkler for fordeling av kostnader er regulert i Sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på arealbrøker. Enkelte elementer i budsjettet fordeles likt på alle seksjoner, eller etter særskilt allokering. Selger har engasjert forretningsfører for Sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader. Kjøper er kjent med at Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner, og at enkelte kostnader kun belastes enten bolig- eller næringsseksjoner, mens andre kostnader belastes både bolig- og næringsseksjoner. Boligseksjonseiere som har kjøpt bruksrett til p-plass i Nydalen P-hus (fra Avantor Parkering AS) vil bli fakturert felleskostnader for p-plassen via Sameiet.

2) Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo Kommune. For boliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner. Les mer om eiendomsskatt på Oslo Kommune sin nettside: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligen har ikke egen utleieenhet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Energimerking

Selger har foretatt energimerking, og boligene har fått energikarakterer Grønn A.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom sameiets fellesforsik-



ring i KLP med politisnr. 1874136. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

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.

23.04.2007 - Dokumentnr: 341863 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:310
Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver skal ha vederlagsfri adkomst over felles avkjørsel på gnr/bnr 58/313, 77/358 og 77/361.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
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 energiinstallasjoner som rørledninger for fjernvarme- og fjernkjoelenett, varmesentral, kjølesentral, kabelføring til energimålere, varmeveksler, energibrønner med tilhørende termosone. Samt inspeksjonsluker og andre lignende installasjoner
Bestemmelse om adkomstrett for Nydalen Energi AS eller

gyldig rettsetterfølger.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2023 – Dokumentnr: 653750 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om flomløp. Rett til å opparbeide, eller la andre opparbeide, nytt åpent og permanent 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. Anvist uteoppholdsareal på gnr. 77 bnr. 430 skal være tilgjengelig for allmenheten.
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 reparasjon 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. Gnr. 77 bnr. 429 og 430 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp gjennom hverandres eiendom, og over gnr. 77 bnr. 361 og 431, frem til hovedledninger øst for Gullhaug bru. Ledningseierne er i felleskap ansvarlige for ledningens drift og vedlikehold.
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
Gnr. 77 bnr. 430 skal ha rett til bruk og adkomst frem til 41 boder og teknisk rom i gnr. 77 bnr. 429.

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
Omhandler plikt til å være medlem i foreningen, med de til enhver tid gjeldende vedtekter.

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
Omhandler at rettighetshaver gis vederlagsfri og tidsubegrenset rett til gang- og kjøreatkomst for va-relevering og vedlikehold m.v. over areal regulert til offentlig torg, felt f_torg 1 på gnr/bnr 77/431, og over areal regulert til Felles kjørevei, felt f_kjørevei 4, på gnr/bnr 77/358 innenfor detaljreguleringen frem til offentlig vei.

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for eiendommen, som er tinglyst på hovedbruk/avgivereiendommer før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er ikke overført til eiendommens grunnboksutskrift. Informasjon om disse finner man på grunnboksutskriften til de respektive hovedbruk/avgivereiendommer. Megler har innhentet kopi av heftelsene.

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for Gullhaug Torg 2A, planID S-5089, vedtatt 24.06.2020.

Rammetillatelse og igangsettingstillatelse 1 for prosjektet er gitt. Kopi av dette kan fås ved henvendelse til megler.

Det pågår reguleringsarbeid på naboeiendommene, Gullhaug Torg 1, Gullhaug Torg 3 og Nydalsveien 36/38 for omregulering til næring/bolig.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum
Se prisliste.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside. Det samme gjelder papirutgaver av prospekt ved salg av prosjektet mens det var under oppføring.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 20 000,- per kvm BRA-i for boligen. En forutsetning for å betale dokumentavgift av tomteverdi er at boligen selges innen 3 år etter ferdigstillelse. Etter dette beregnes dokumentavgiften av kjøpesum.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 545,-
Oppstartskapital til sameiet kr 10 000,- vil bli fakturert direkte fra forretningsfører.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingtidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingtidspunktet.

Ved erverv av bruksrett til innvendig parkeringsplass vil det påløpe tinglysningsgebyr på kr 545.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje i forbindelse med overtagelsen. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)
Meglers vederlag er avtalt til kr 37 500,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 7 500,- i oppgjørstjenester og kr 18 750,- for tilrettelegging, rådgivning, fag



og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler:
Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr. 1 500,-.
Selgers tinglysingskostnader: Kr. 545,-.
Grunnboksutskrift: Kr 240,- per utskrift.
Firmaattest: Kr 77,- per utskrift.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperfor-sikring. Vedlagt i dette dokument følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøper-forsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uven-tede feil eller mangler ved boligen innen fem år etter overtagelse. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Særskilte bestemmelser

Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tilstandsrapport eller egenerklæringsskjema ettersom boligen er nyoppført. Kjøper er oppfordret til å besiktige boligen.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, produkter, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arki-tektoniske detaljer m.v. som ikke nødvendigvis inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innred-ningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleve-ransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært ef-fektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

Lovverket

Boligen er ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kom-munen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i salgsoppgaven. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsoppgaven, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å under-søke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3–3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel), bortsett fra hvis eien-dommen er solgt som ny.

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i sam-svar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det kon-kret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3–9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3–3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter av-hendingsloven § 3–8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjel-der også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 12.12.2023, som gjelder for hele bygningen og utearealer.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med

utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestem-mes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for pri-mærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser om tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transak-sjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskings-reglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppføl-ging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendom-men. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers



valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Siste datert prislister – fås ved henvendelse til megler
- 2) Teknisk beskrivelse datert 04.05.22 – se salgsprospekt
- 3) Oversikt over løsøre og tilbehør – fås ved henvendelse til megler
- 4) Kontraktstegning datert 19.04.22 vedlagt arealoppmåling (udatert) etter nye måleregler – fås ved henvendelse til megler
- 5) Energiattest datert 24.11.2023 – fås ved henvendelse til megler
- 6) Midlertidig brukstillatelse datert 12.12.2023 – fås ved henvendelse til megler
- 7) Sameievedtekter datert 07.12.2023 – fås ved henvendelse til megler
- 8) Budsjett for 2024 – fås ved henvendelse til megler
- 9) Øvrig del av Salgsprospekt
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser – fås ved henvendelse til megler
- 11) Grunnbokskrift for eiendommen og hver enkelt seksjon, samt kopi av tinglyste heftelser – fås ved henvendelse til megler
- 12) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre – fås ved henvendelse til megler
- 13) Informasjon om boligkjøperforsikring – fås ved henvendelse til megler

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 10.03.2025

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen.

Dette behøver ikke gjøres skriftlig.
Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.





♥ MYDALLEN AVANTOR

Avantor har som mål å utvikle eiendom for både hodet og hjertet, og en visjon om å bli en ledende nabolagsutvikler. For å få det til må vi tenke annerledes og ha fullt fokus på mennesker og miljø.

Avantor utvikler ikke bare boliger og næringsbygg - vi bygger samfunn og skaper trygge og gode nabolag på en solid og bærekraftig måte. Avantor eier mer enn 250.000 kvm eiendom, og har utviklet mer enn 600 000 kvm næringslokaler. Gjennom utviklingen av Nydalen de siste 25 årene, har gammel industri blitt til et levende samfunn der unge og gamle kan bo, studere, jobbe og leve gode liv.



avantor



Jan Græsvik
Prosjektmegler
+47 91 16 48 48
jan.gresvik@dnbeiendom.no



Thomas Eriksen
Prosjektmegler
+47 91 87 19 15
thomas.eriksen@dnbeiendom.no

DNB

VERTIKALNYDALEN.NO



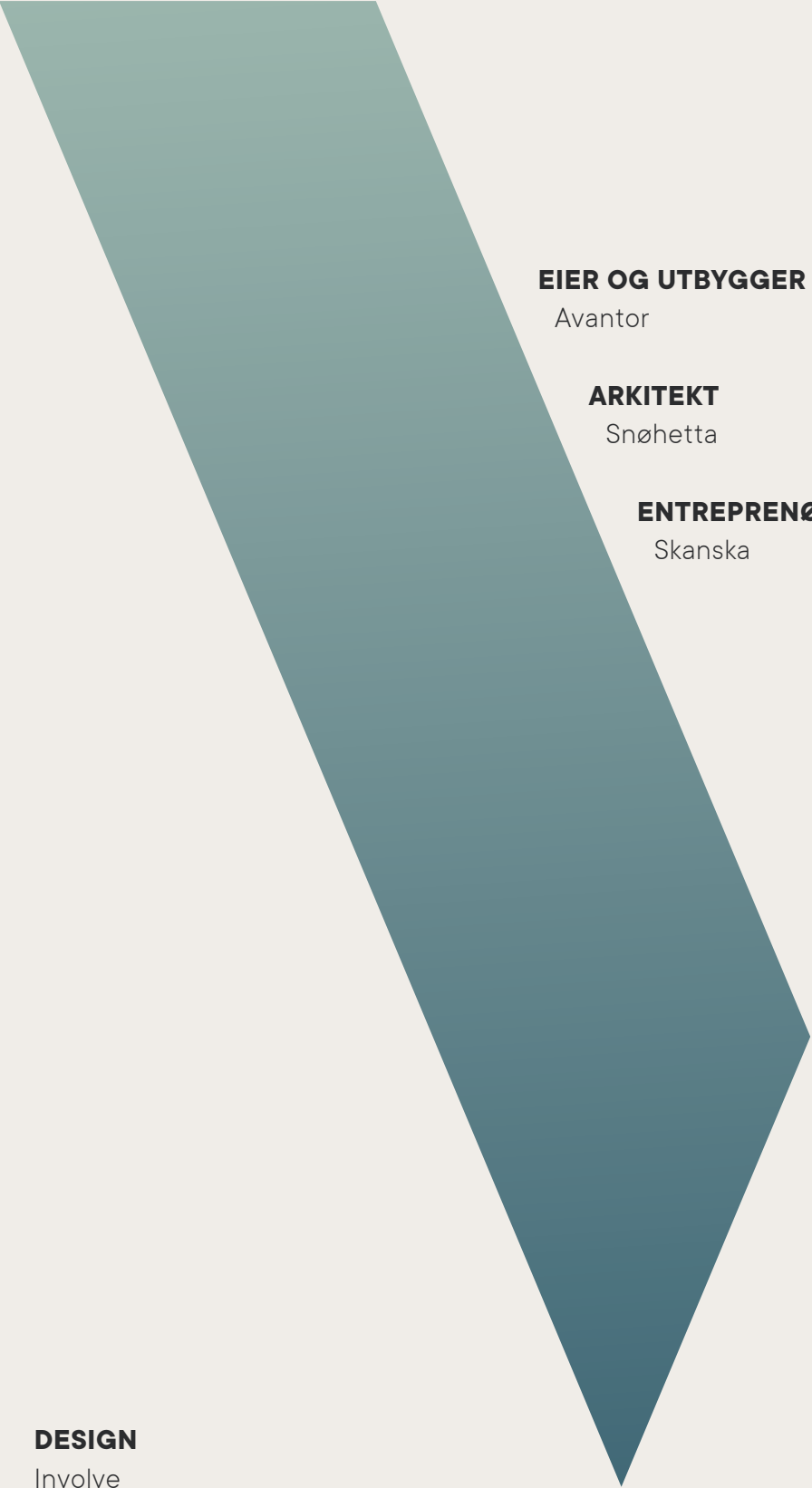
TA KONTAKT



EIER OG UTBYGGER
Avantor

ARKITEKT
Snøhetta

ENTREPRENØR
Skanska



DESIGN
Involve

VERTIKALNYDALEN.NO

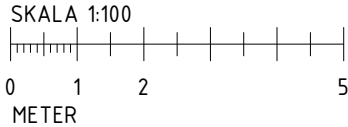
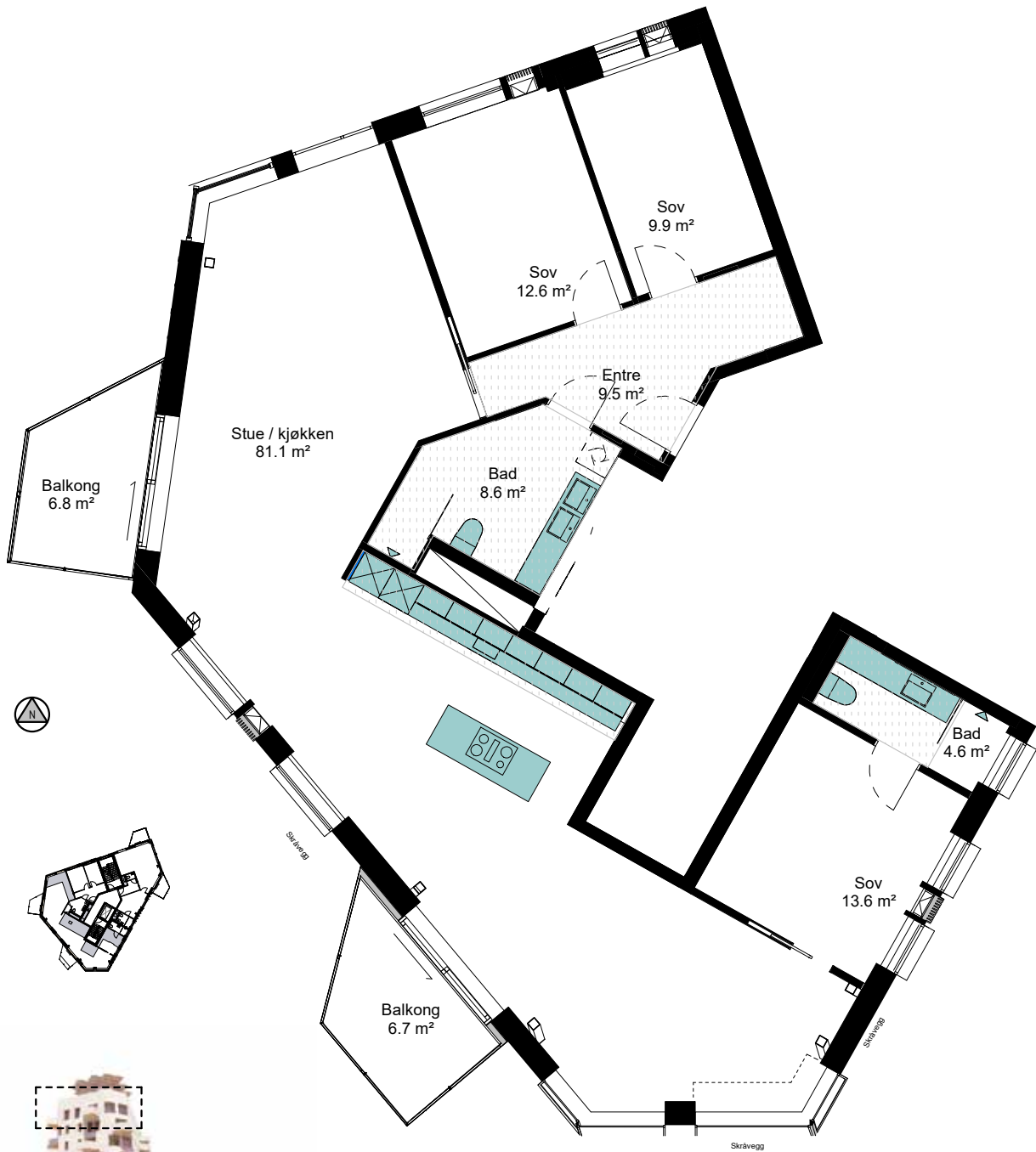
VEDLEGG



Leilighet nr. 18-2 - 4-roms

VERTIKAL NYDALEN
KONTRAKTSTEGNINGER

Snøhetta
REV:01
Dato: 19.04.22



- LOKALISERING
- Tegninger er ikke målbare.
- = Fast inventar, inngår
 - = Løst inventar, inngår ikke
 - = Nedsenket himling
 - = Vindu med eikeforing

Etasje: 18
BRA: ca. 143 m²
P-rom: ca. 143 m²
Generell himlingshøyde: ca. 3,06 m
Himlingshøyde bad: ca. 2,4 m
Himlingshøyde entré: ca. 2,4 m

Leilighet : 18-2	BRA			Terrasse og balkongareal
	BRA-i internt bruksareal	BRA-e eksternt bruksareal	BRA-b innglasset balkong	
18. Etasje	144	0	0	14
Kjellerbod	0	6	0	0
		0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
SUM	144	6	0	14
TOTALT BRA	150			

ALH (areal med lav takhøyde)	0
GUA (gulvareal)	150

P-rom : 144 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

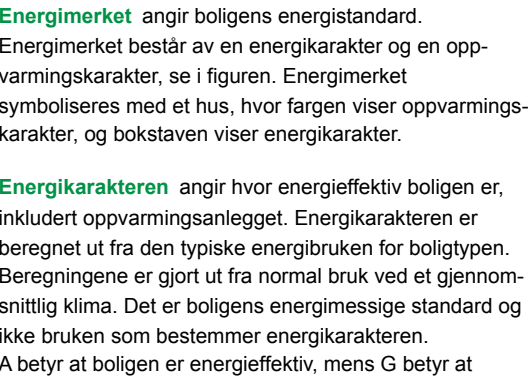
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bod i kjeller er påvist av eier. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Oppmåling er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Tegninger Vedlagt.



Adresse	Gullhaug Torg 2C
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	430
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300891424
Bruksenhetsnummer	H1802
Merkenummer	8c6430ea-fcf6-4025-8fba-14be91fc80d2
Dato	24.11.2023
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ INGRID KRISTINE LURA



Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

105

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 innetemperaturen
- 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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon
Ventilasjon



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
Postnummer: 0484
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H1802
Dato: 24.11.2023 9:39:59
Energimerkenummer: 8c6430ea-fcf6-4025-8fba-14be91fc80d2

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 430
Seksjonsnummer: 40
Festennummer: 0
Bygningsnummer: 300891424

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 opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	79 m²
Areal tak	125 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	55 m²
Oppvarmet BRA	142 m²
Totalt BRA	142 m²
Oppvarmet luftvolum	436 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	38,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	154,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,31 1/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	1,20 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)	0,35
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe 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 varmepumpe	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 varmepumpe	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 varmepumpeanlegg	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
Henvisning 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	54,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	1,3 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	116,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 142 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	57,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 539 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	57,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 142 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	7 963 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	179 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 142 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,4 %
--------------------------------------	--------



VEDLEGG



VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018


Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

Boligprodusentenes Forening | Besøk: Middelthunsgate 27 | Post: PB 7186 Majorstuen 0307 Oslo | Tlf: 23 08 75 00 | www.boligprodusentene.no
Org.nr: 979 610 548 | Kontonr: 6003.06.74793

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.	Andelsboliger/aksjeleilighet:	Kr 7 700
	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 900

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Sameiet Vertikal Nydalen



Utkast budsjett 2024 - ett driftsår hensyntatt samtlige seksjoner

Sameiebrøk	Konto	Inntekter	
Bolig	3600	Felleskostnader drift bolig	1 930 000
Bolig	2922	Fjernvarme /varmt vann	706 752
Bolig	3630	Kabel-tv /internett	215 520
Sum inntekter			2 852 272
Kostnader			
Sameiebrøk	6700	Revisjonshonorar	3 298
Bolig	5330	Styrehonorar	48 000
Sameiebrøk	6710	Forretningsførerhonorar	37 000
Bolig	6290	A konto fjernvarme	706 752
Bolig	5400	Arbeidsgiveravgift	6 768
Bolig	6731	HMS bolig	5 000
Sameiebrøk	6200	Strøm på fellesareal	80 000
Bolig	6950	Kabel TV anlegg / Internett	215 520
Bolig	6780	Vaktmester/ renhold bolig	126 250
Bolig		Bytte kullfilter	0
Bolig		Ventilasjon filterbytte bolig	15 000
Bolig	7760	Kommunale avgifter bolig	420 000
Arealbrøk			
Kostnader som viderefaktureres fra næring			
Arealbrøk	7500	Forsikringer	97 735
Arealbrøk	6601	Felleskostnader NGF	41 200
Arealbrøk	6602	Eierkostnader NGF	92 700
Arealbrøk	6604	Utvendig vedlikehold, vask,mm	120 000
Arealbrøk		Energi til ventilasjonsanlegg	11 208
Et avtrekk hver		Avtrekk kjeller aggregat	18 750
Arealbrøk		Renhold felles areal	37 861
Arealbrøk	6605	Heis	58 619
Arealbrøk		Vedlikehold uteareal	14 122
Arealbrøk		Adgangskontroll / Sikkerhetsanlegg	49 876
Arealbrøk	6630	Skadedyrs forsikring(rotter og mus)	8 406
Arealbrøk	6600	Grunnvannspumper	5 604
Arealbrøk		Branninstallasjoner	120 488
Arealbrøk		Ventilasjonsanlegg	67 249
Arealbrøk		Sanitæranlegg	321 114
Bolig	6600	Fallsikring tak bolig	25 000
Arealbrøk	6600	Grønne tak bolig	11 208
Sameiebrøk	6290	Energi til Fjernvarme umålt forbruk	
Arealbrøk		Elektrisk anlegg	22 416
Arealbrøk	6605	Vakthold TOMA skallsikring	8 406
Bolig	6340	Lyspærer,mm fellesareal boligdel	2 000
Bolig	6870	Kostnader tillitsvalgte	2 500

Sameiebrøk	6880	Årsmøte leie av lokaler, trykk mm	3 000
Sameiebrøk	7770	Bank og kortgebyrer	2 500
Sum kostnader			2 805 550
Inntekter - kostnader			46 722
Oppstartskapital			400 000
Endring disponible midler			446 722
Antall boliger			40
Næring			2
Antall seksjoner			42



Sameiet Nydalen Vertikal

Lnr	Snr.	Areal m² BRA	Driftskost pr år	Sum fellesk. pr mnd	Kabel-tv	Totale felleskostn.	Stip. oppvarm pr mnd.	Tot. inkl oppvarming pr mnd
L.8.01	1	93,3	55 042	4 587	449	5 036	1 680	6 715
L.8.02	2	57,8	34 099	2 842	449	3 291	1 041	4 331
L.8.03	3	104,6	61 708	5 142	449	5 591	1 883	7 474
L.8.04	4	48,6	28 671	2 389	449	2 838	875	3 713
L.8.05	5	69,2	40 824	3 402	449	3 851	1 246	5 097
L.9.01	6	78	46 016	3 835	449	4 284	1 404	5 688
L.9.02	7	61,3	36 164	3 014	449	3 463	1 104	4 566
L.9.03	8	96,1	56 694	4 724	449	5 173	1 730	6 904
L.9.04	9	49,9	29 438	2 453	449	2 902	898	3 801
L.9.05	10	71,4	42 122	3 510	449	3 959	1 285	5 245
L.10.01	11	78,2	46 134	3 844	449	4 293	1 408	5 701
L.10.02	12	56,7	33 450	2 787	449	3 236	1 021	4 257
L.10.03	13	85,3	50 322	4 194	449	4 643	1 536	6 178
L.10.04	14	51,6	30 441	2 537	449	2 986	929	3 915
L.10.05	15	69,1	40 765	3 397	449	3 846	1 244	5 090
L.11.01	16	75,1	44 305	3 692	449	4 141	1 352	5 493
L.11.02	17	53,6	31 621	2 635	449	3 084	965	4 049
L.11.03	18	118	69 613	5 801	449	6 250	2 124	8 374
L.11.04	19	85,1	50 204	4 184	449	4 633	1 532	6 165
L.12.01	20	73,3	43 243	3 604	449	4 053	1 320	5 372
L.12.02	21	50,1	29 556	2 463	449	2 912	902	3 814
L.12.03	22	107,2	63 242	5 270	449	5 719	1 930	7 649
L.12.04	23	84,1	49 614	4 135	449	4 584	1 514	6 098
L.13.01	24	71,4	42 122	3 510	449	3 959	1 285	5 245
L.13.02	25	44,7	26 370	2 198	449	2 647	805	3 451
L.13.03	26	96,8	57 107	4 759	449	5 208	1 743	6 951
L.13.04	27	84,9	50 086	4 174	449	4 623	1 528	6 151
L.14.01	28	86	50 735	4 228	449	4 677	1 548	6 225
L.14.02	29	114,1	67 313	5 609	449	6 058	2 054	8 112
L.14.03	30	83,2	49 083	4 090	449	4 539	1 498	6 037
L.15.01	31	82,2	48 493	4 041	449	4 490	1 480	5 970
L.15.02	32	102,3	60 351	5 029	449	5 478	1 842	7 320
L.15.03	33	82,7	48 788	4 066	449	4 515	1 489	6 004
L.16.01	34	80,7	47 608	3 967	449	4 416	1 453	5 869
L.16.02	35	171,6	101 234	8 436	449	8 885	3 089	11 974
L.17.01	36	73,5	43 361	3 613	449	4 062	1 323	5 386
L.17.02	37	82	48 375	4 031	449	4 480	1 476	5 957
L.17.03	38	79,7	47 018	3 918	449	4 367	1 435	5 802
L.18.01	39	73,7	43 479	3 623	449	4 072	1 327	5 399
L.18.02	40	144,4	85 188	7 099	449	7 548	2 600	10 148
Sum Totalt		3271,5	1 930 000	160 833	17 960	178 793	58 896	237 689

Dette er et foreløpig budsjett som kan endres utifra inngåtte serviceavtaler, forsikring, mm. Bolig/næring har endel felles serviceavtaler og drift som boligsameiet vil bli viderefakturert fra næringseksjonen, se note 1. Oppvarmingskostnaden vil variere i henhold til strømprisen. Sameiets styre vil avlese forbruket til boligsameie og endre beløpet etterskuddsvis. Kostnaden fordeles etter BRA internt i sameiet.

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 resekjonere Næringsseksjonene i to seksjoner. Prosessen med resekjoneringen er pågående, og etter gjennomføring vil Næringsseksjonene bestå av to seksjoner (heretter **Næringsseksjonene**), og Sameiet av totalt 42 seksjoner. Vedtektene er tilpasset den forestående resekjoneringen.

(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 kantine lokaler 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 avgreiningspunktene 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 søknadsppliktige 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 unødig 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) 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 Seksjonseierens 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.

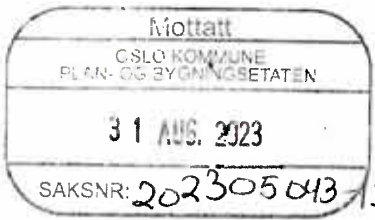
11. Vedlegg

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

Rekvirent av tinglysing						
Organisasjonsnr	Navn	Adresse				
977040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO				
Rekvirent(er) av forretning						
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe				
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	Formålskode	Tilleggsareal bygning
0301	77	430	0	1	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	2	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	3	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	4	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	5	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	6	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	7	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	8	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	9	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	10	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	11	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	12	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	13	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	14	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	15	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	16	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	17	Boligseksjon	Nei
0301	77	430	0	18	Boligseksjon	Nei

02.08.2023 08:26

Side 1 av 2

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 søknadspålagt 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

Innsender

Oslø 30/3-23

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		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslø, 30/3-23		
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.
0301	Oslø	77	430	
Dato	Understøttet	Stempel		
1/8-23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato

Innsenderens underskrift

Oslø 30/3-23

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål

Sameiebrøk (teller)

Tilleggsareal

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

N = næringsseksjon

SB = samleseksjon bolig

SN = samleseksjon næring

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

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
61			85					109				133			
62			86					110				134			
63			87					111				135			
64			88					112				136			
65			89					113				137			
66			90					114				138			
67			91					115				139			
68			92					116				140			
69			93					117				141			
70			94					118				142			
71			95					119				143			
72			96					120				144			
73			97					121				145			
74			98					122				146			
75			99					123				147			
76			100					124				148			
77			101					125				149			
78			102					126				150			
79			103					127				151			
80			104					128				152			
81			105					129				153			
82			106					130				154			
83			107					131				155			
84			108					132				156			
Sum tellere				Nevner											

Dato

Innsenderens

05.03.23

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 24

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:

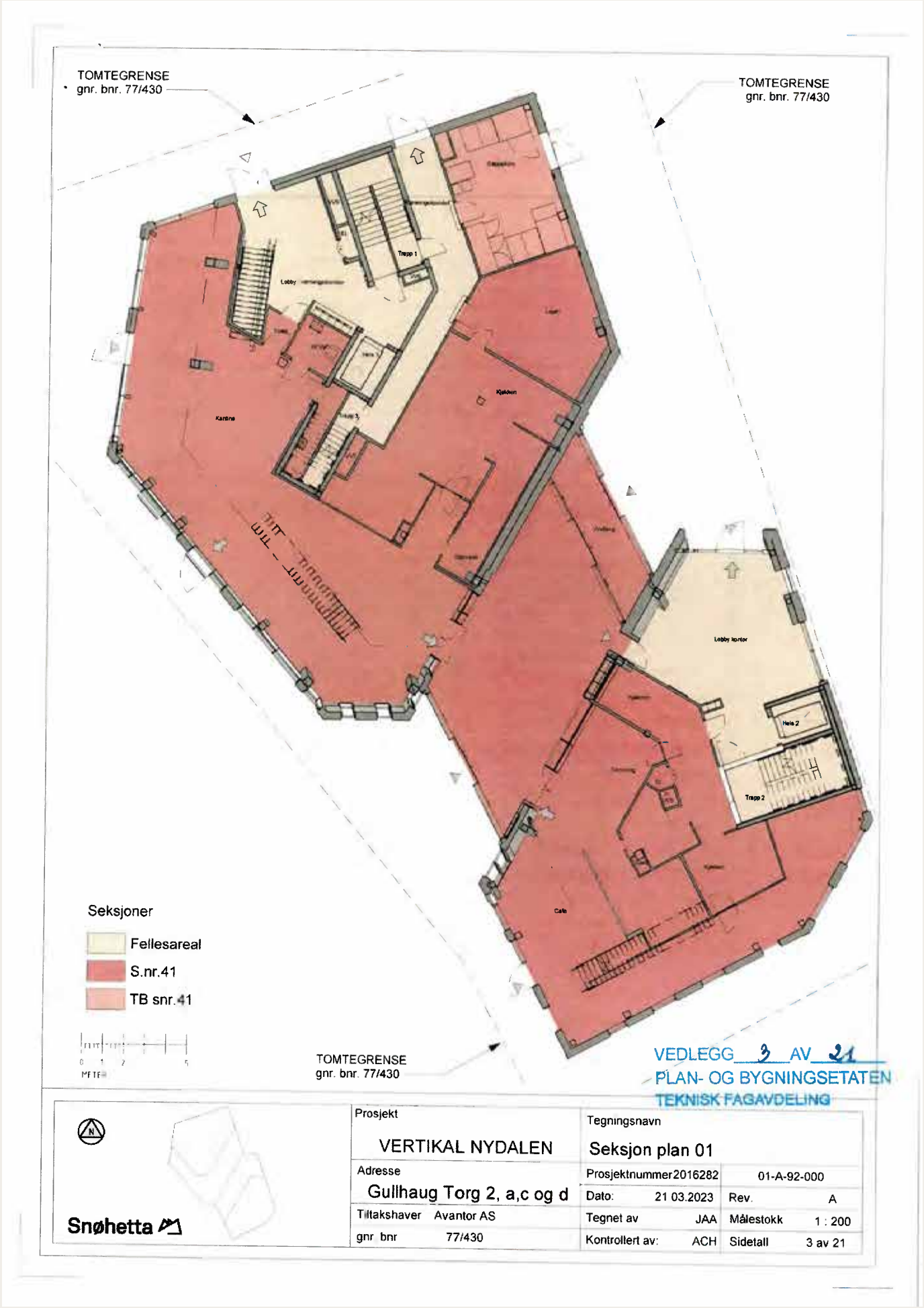
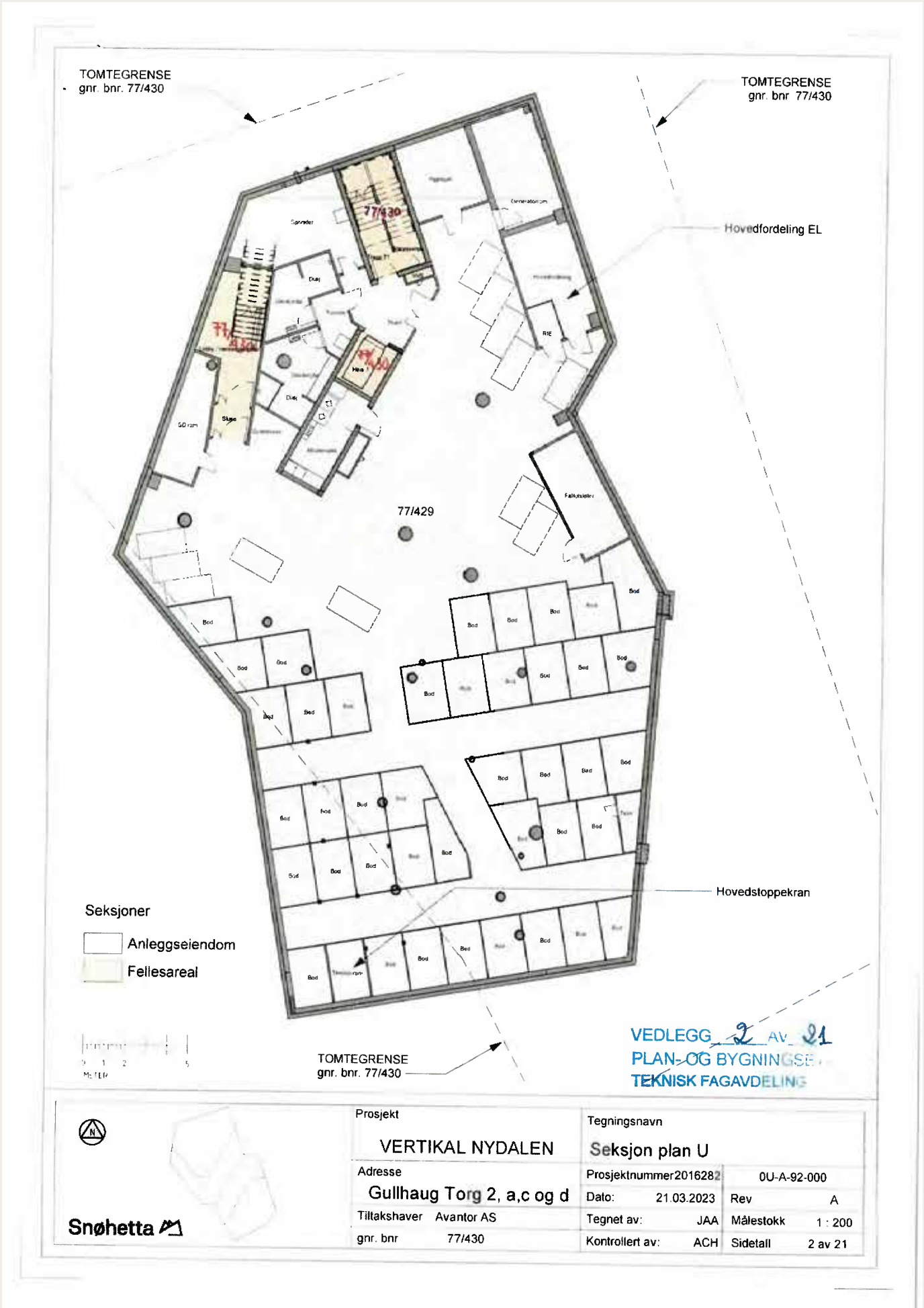
ACH

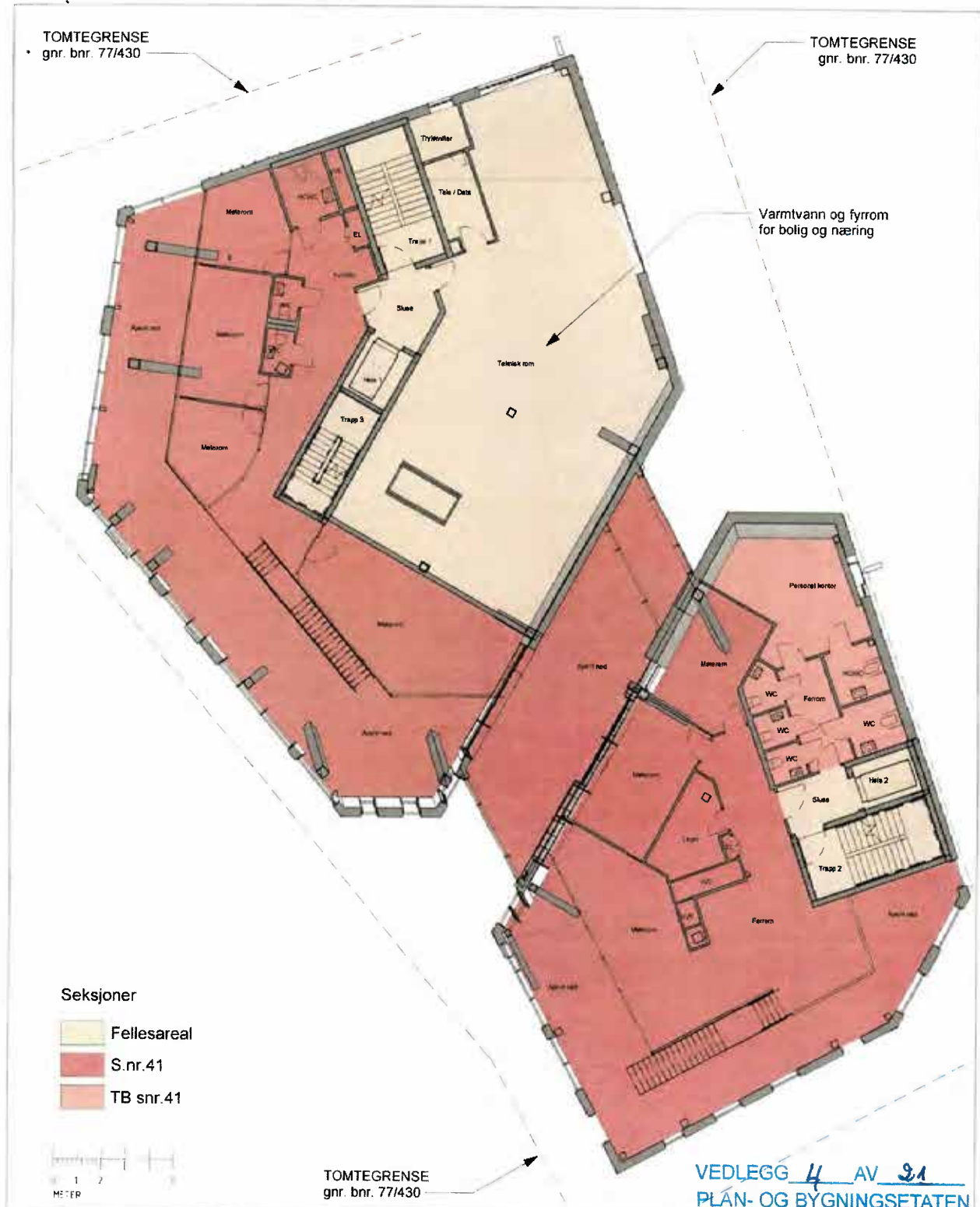
Sidetall

1 av 21

136

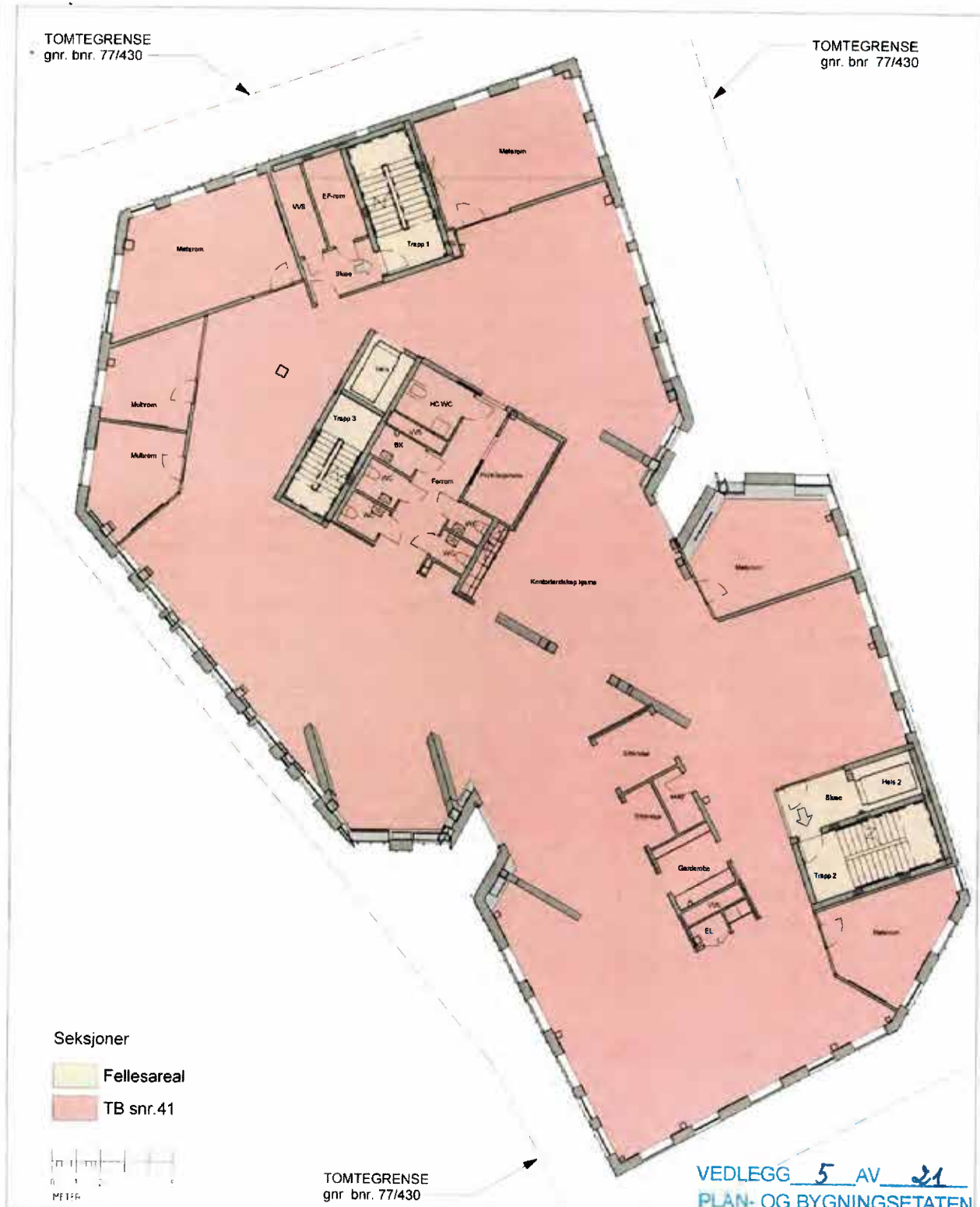
137





VEDLEGG 4 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

	Prosjekt		Tegningsnavn	
	VERTIKAL NYDALEN		Seksjon plan 02	
	Adresse		Prosjektnummer2016282	
	Gullhaug Torg 2, a,c og d		02-A-92-000	
	Tiltakshaver		Dato:	
Avantor AS		21.03.2023		Rev.
gnr. bnr		77/430		A
		Tegnet av:		Målestokk
		JAA		1 : 200
		Kontrollert av:		Sidetall
		ACH		4 av 21

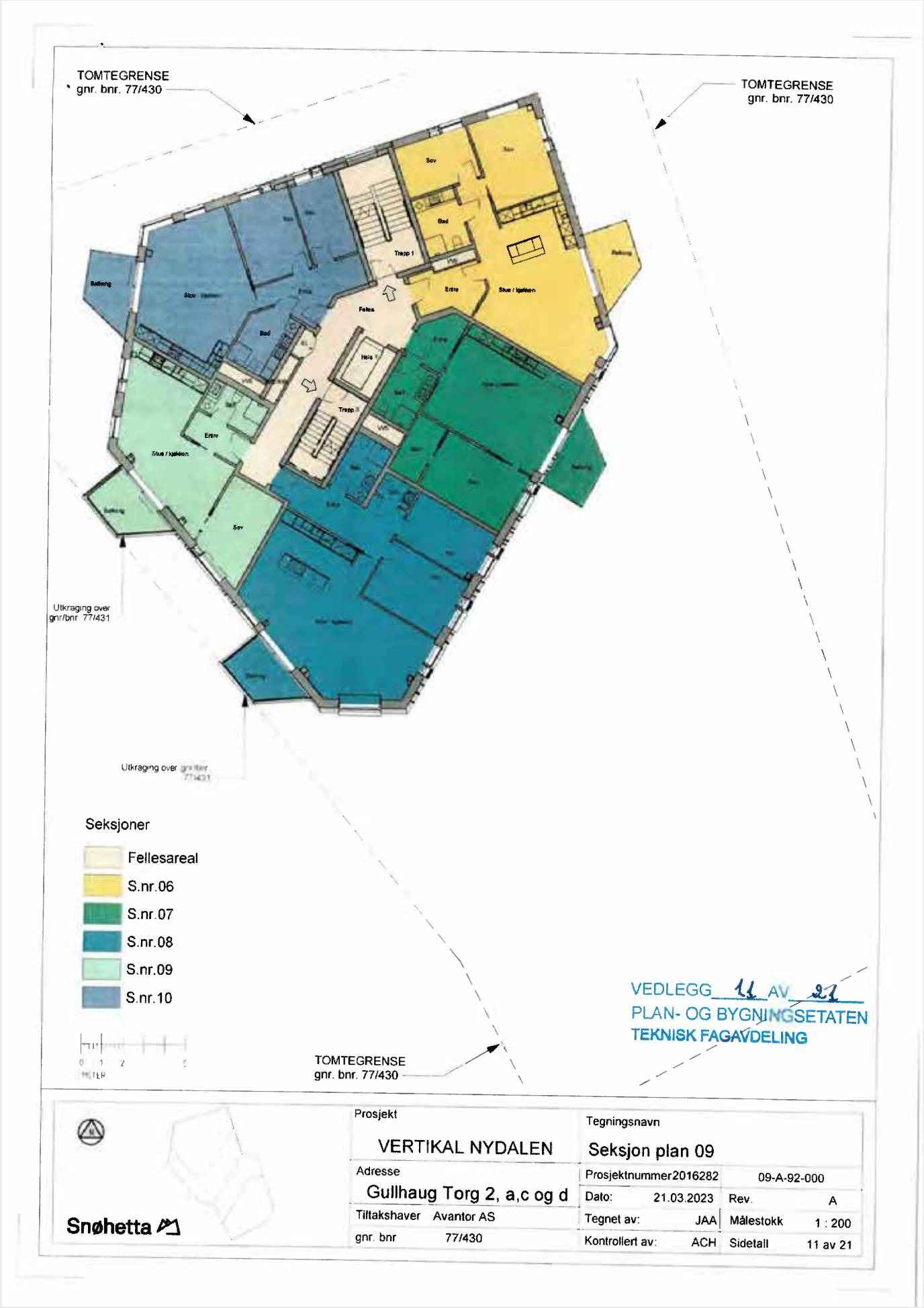
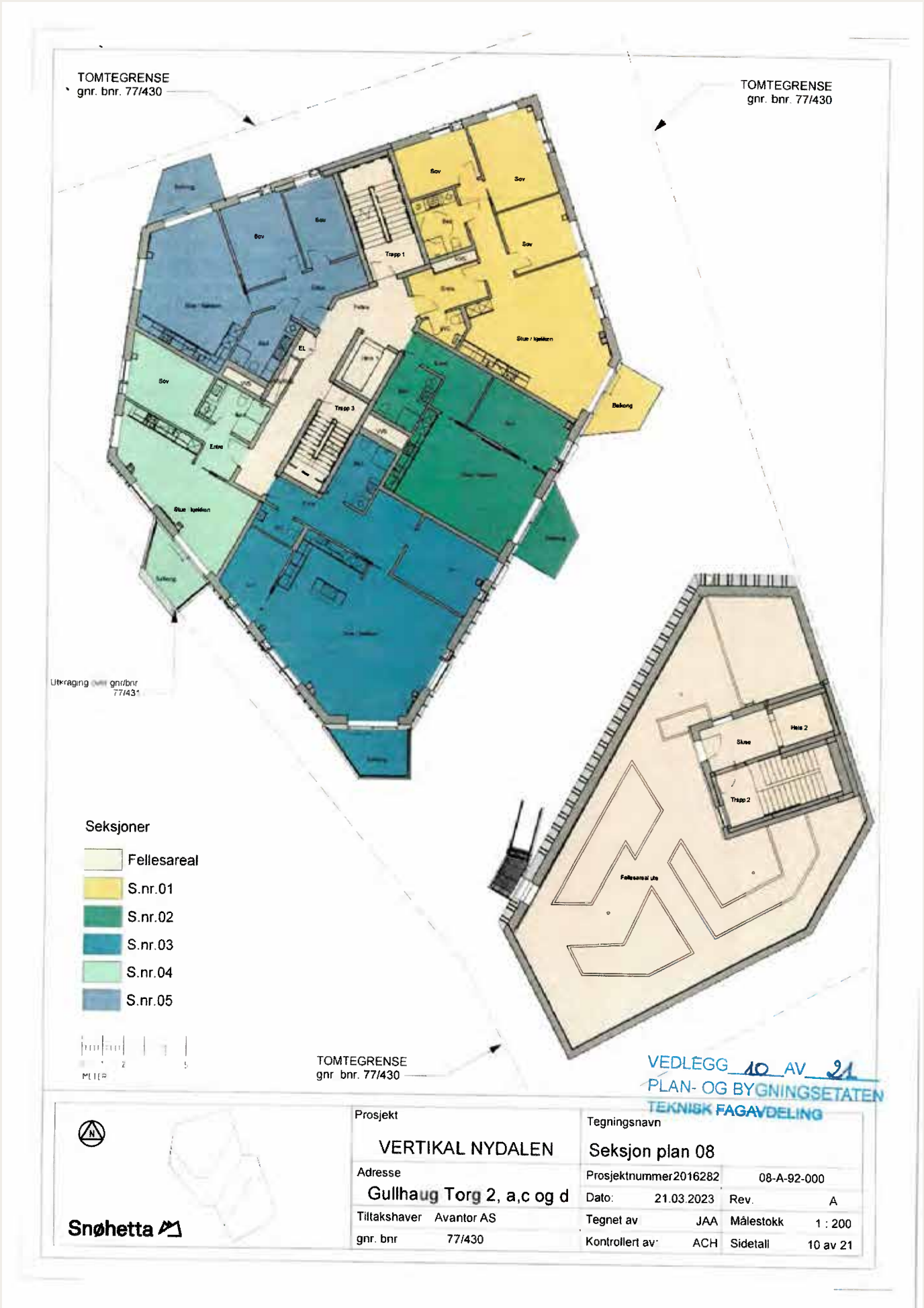


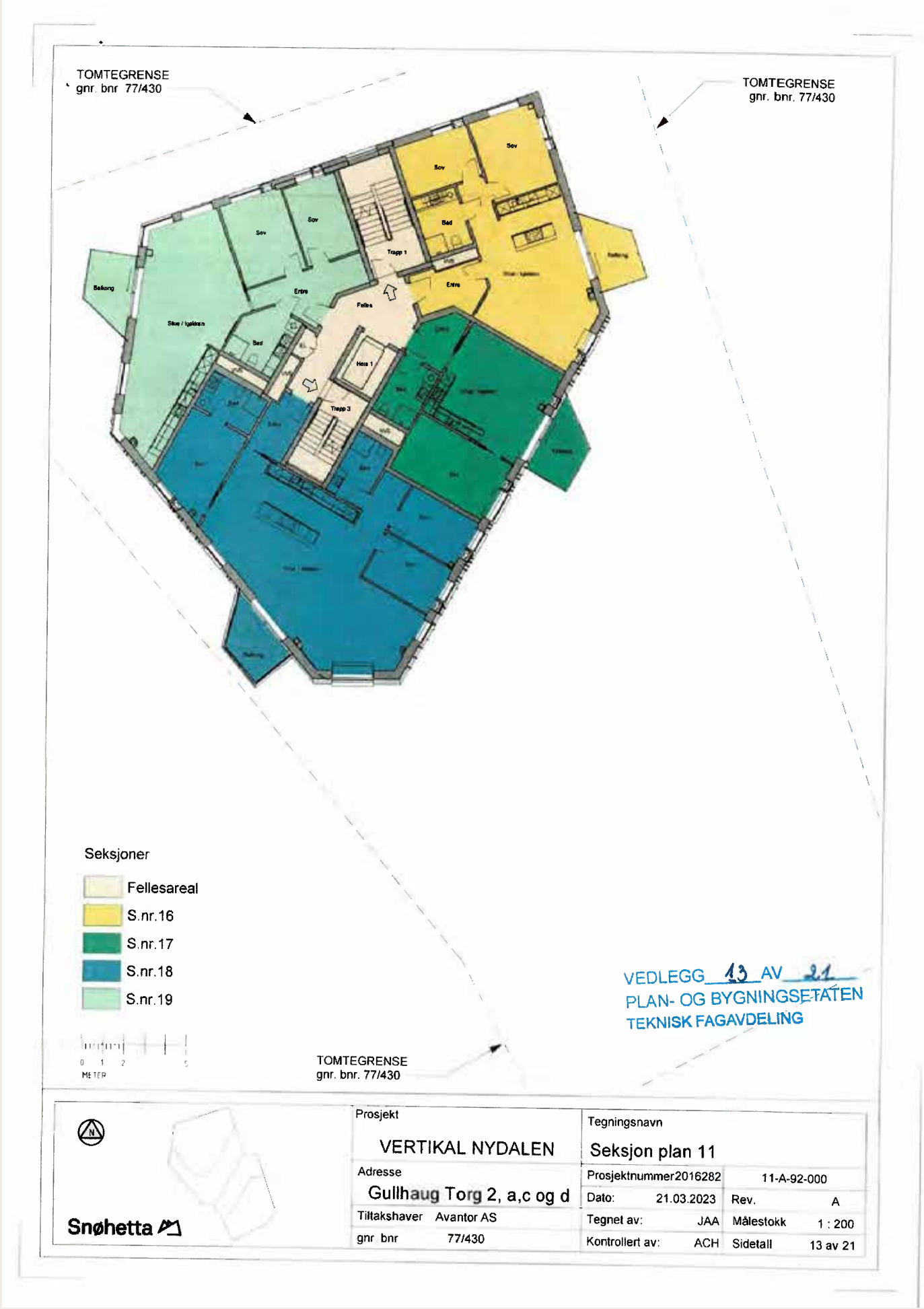
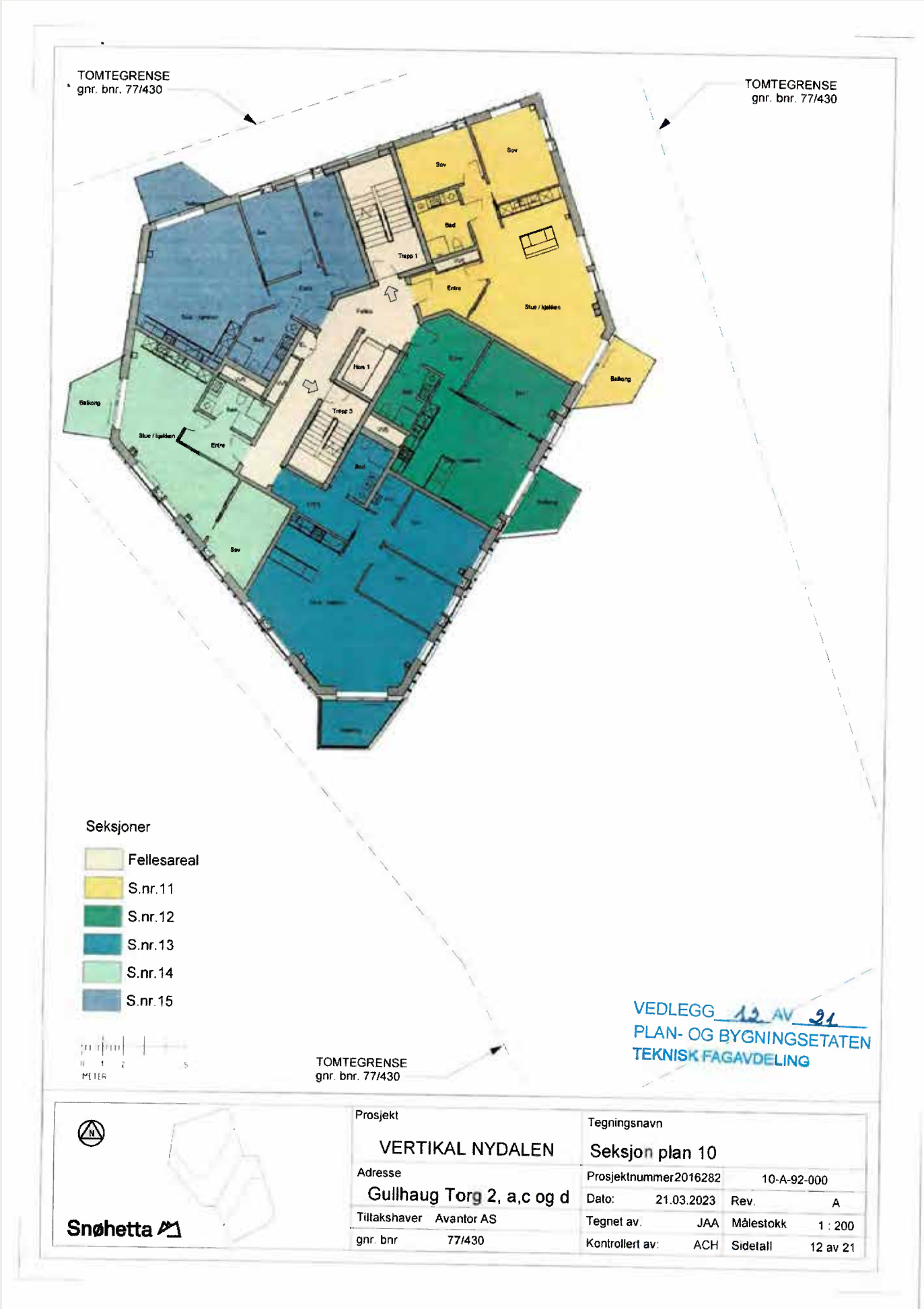
VEDLEGG 5 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

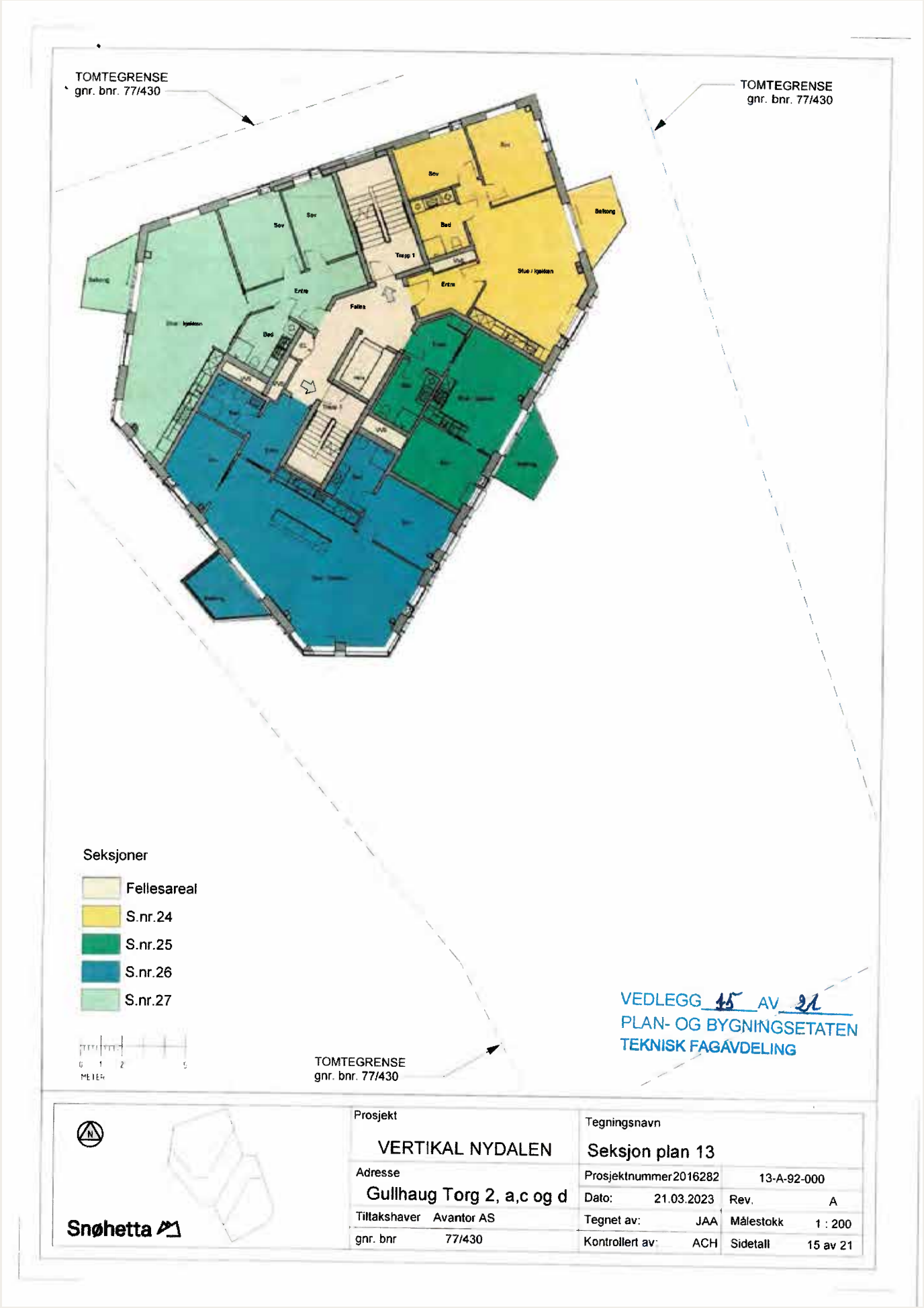
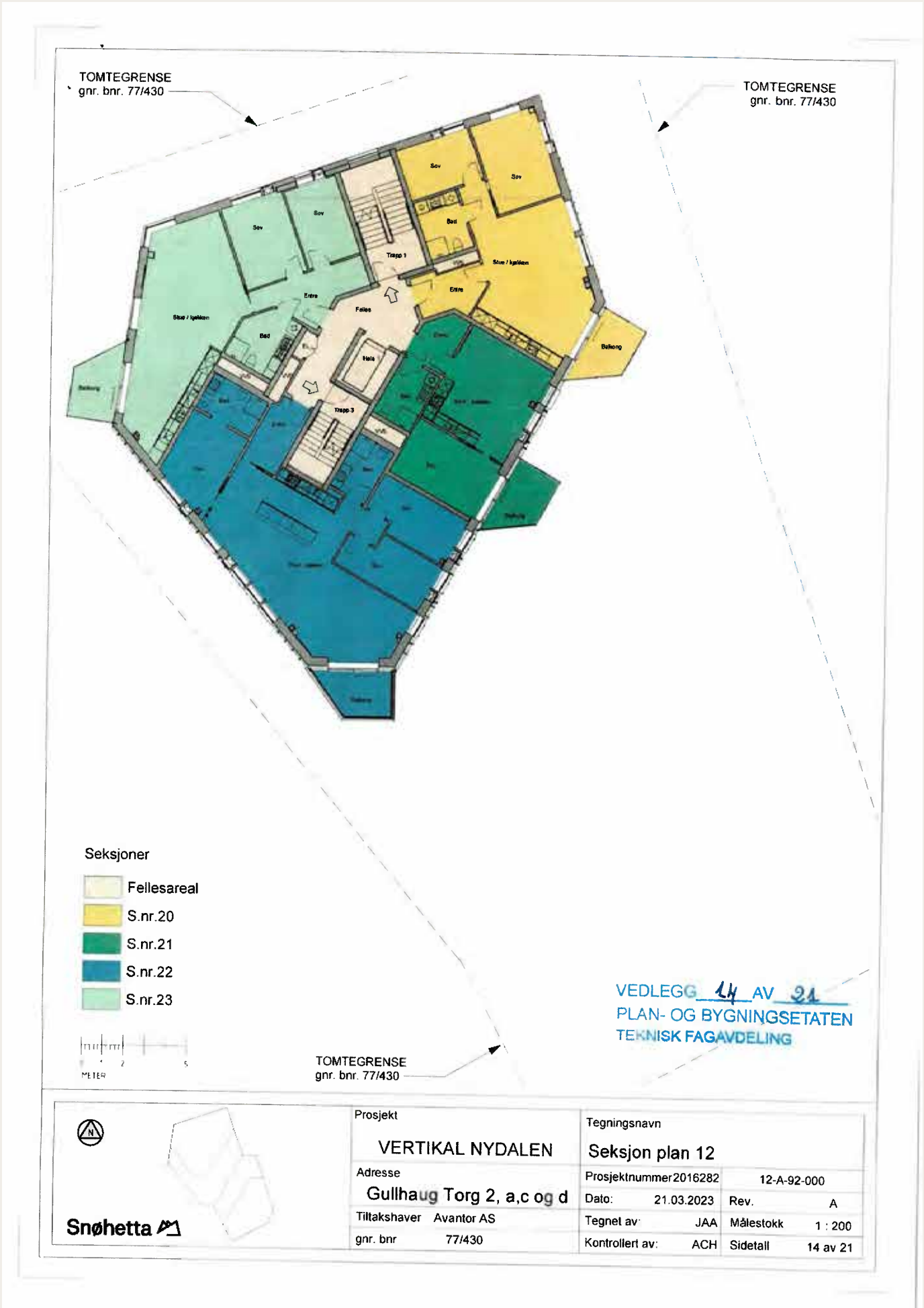
	Prosjekt		Tegningsnavn	
	VERTIKAL NYDALEN		Seksjon plan 03	
	Adresse		Prosjektnummer2016282	
	Gullhaug Torg 2, a,c og d		03-A-92-000	
	Tiltakshaver		Dato:	
Avantor AS		21.03.2023		Rev.
gnr. bnr		77/430		A
		Tegnet av:		Målestokk
		JAA		1 : 200
		Kontrollert av:		Sidetall
		ACH		5 av 21

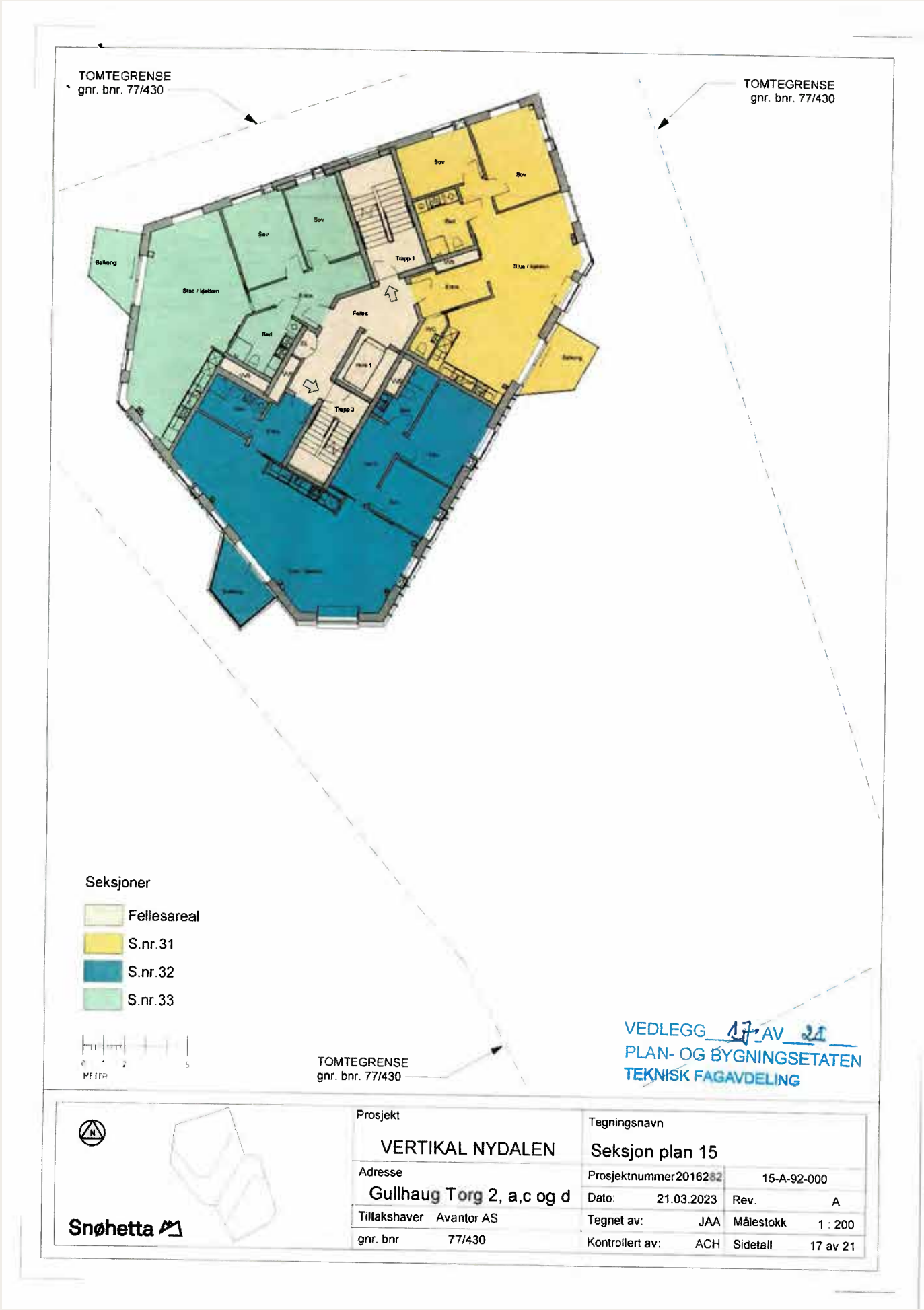
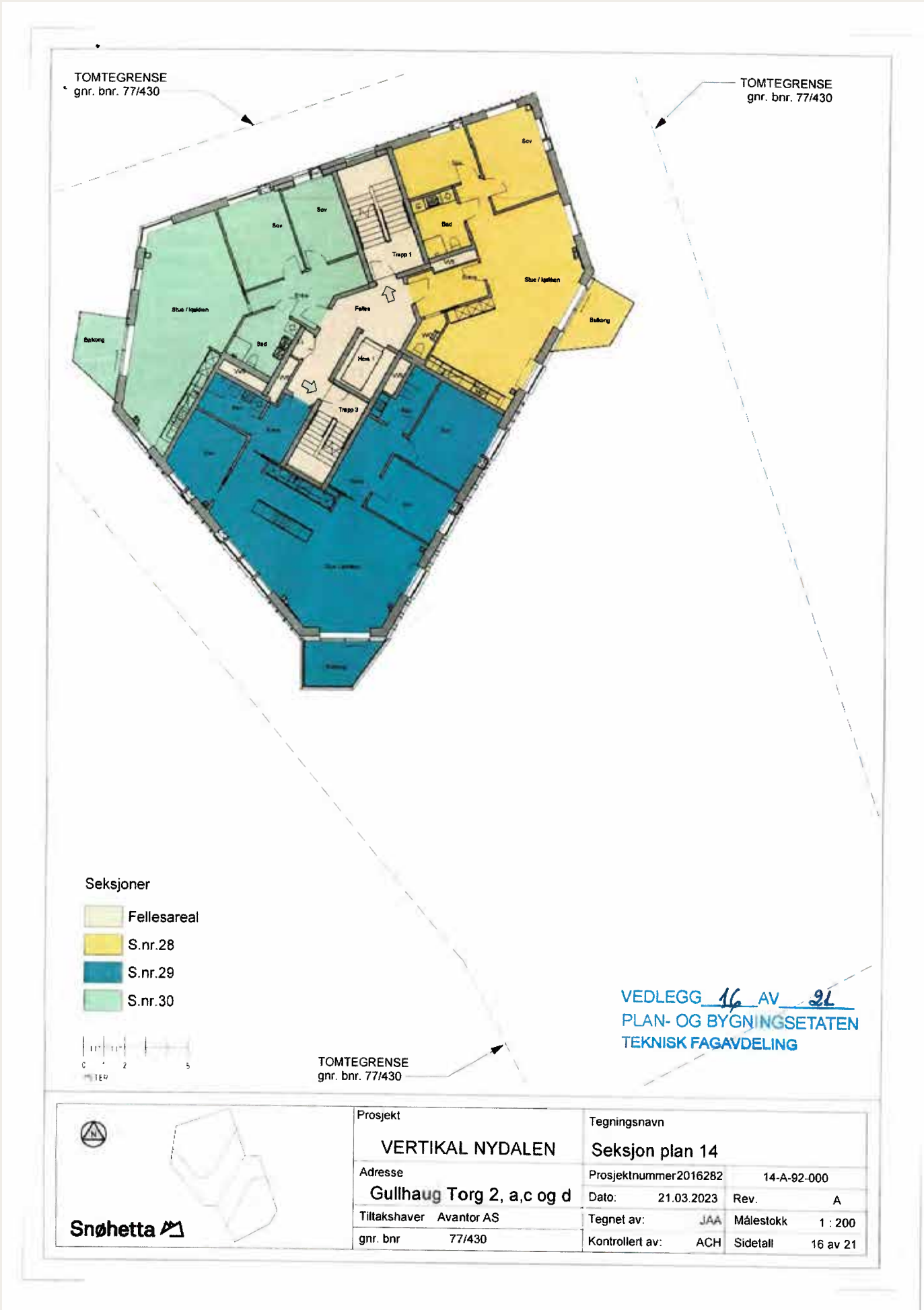


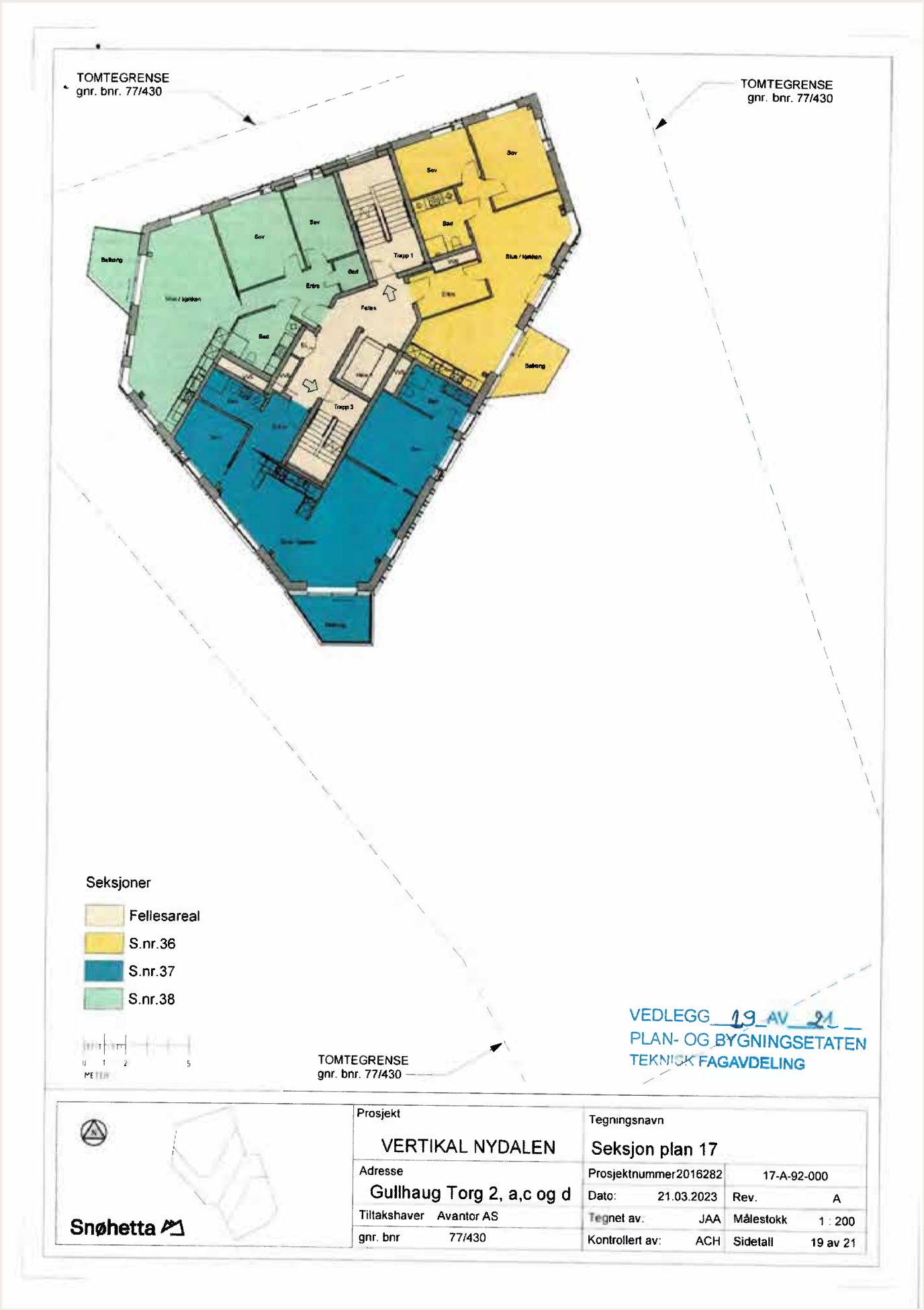
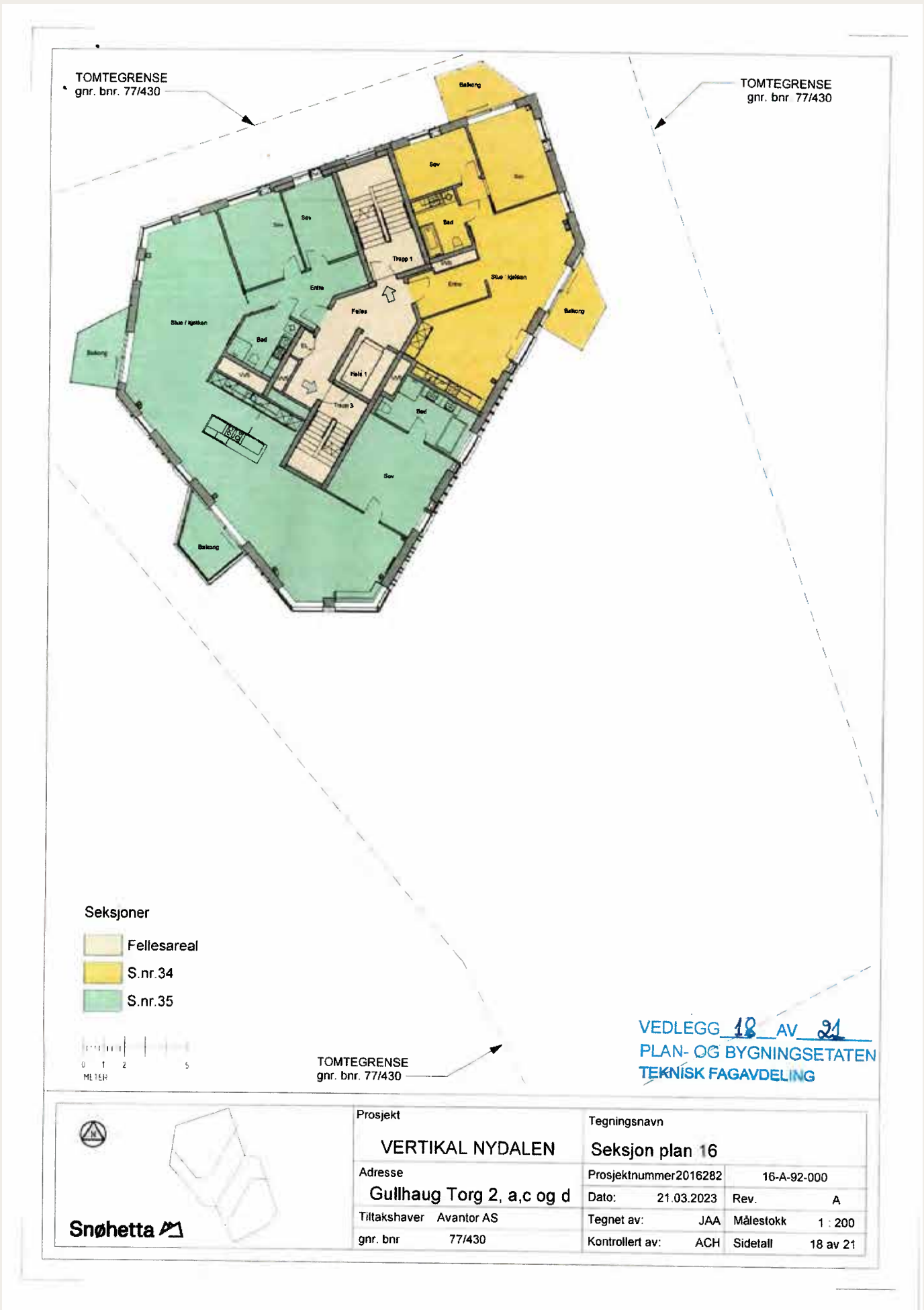


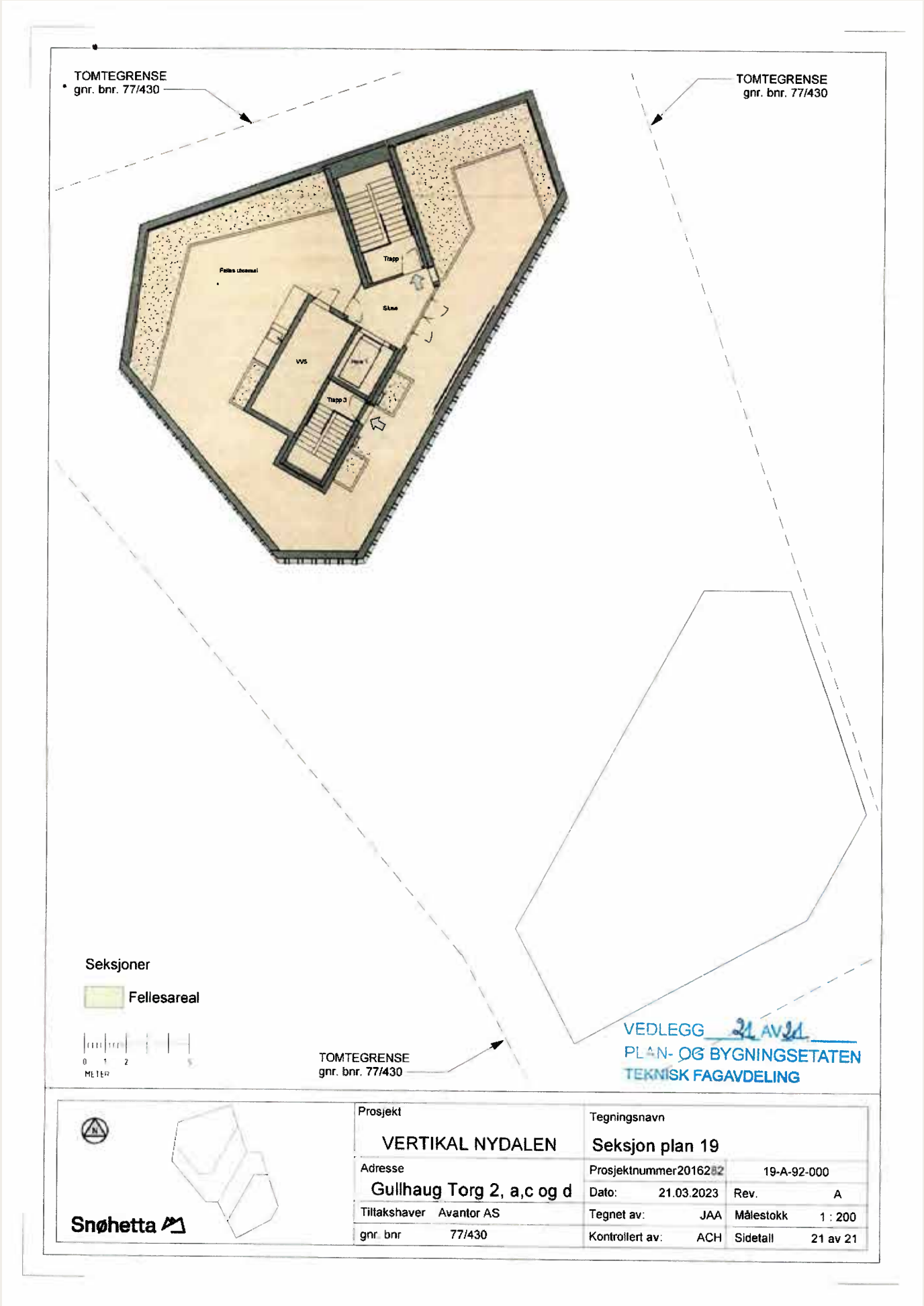
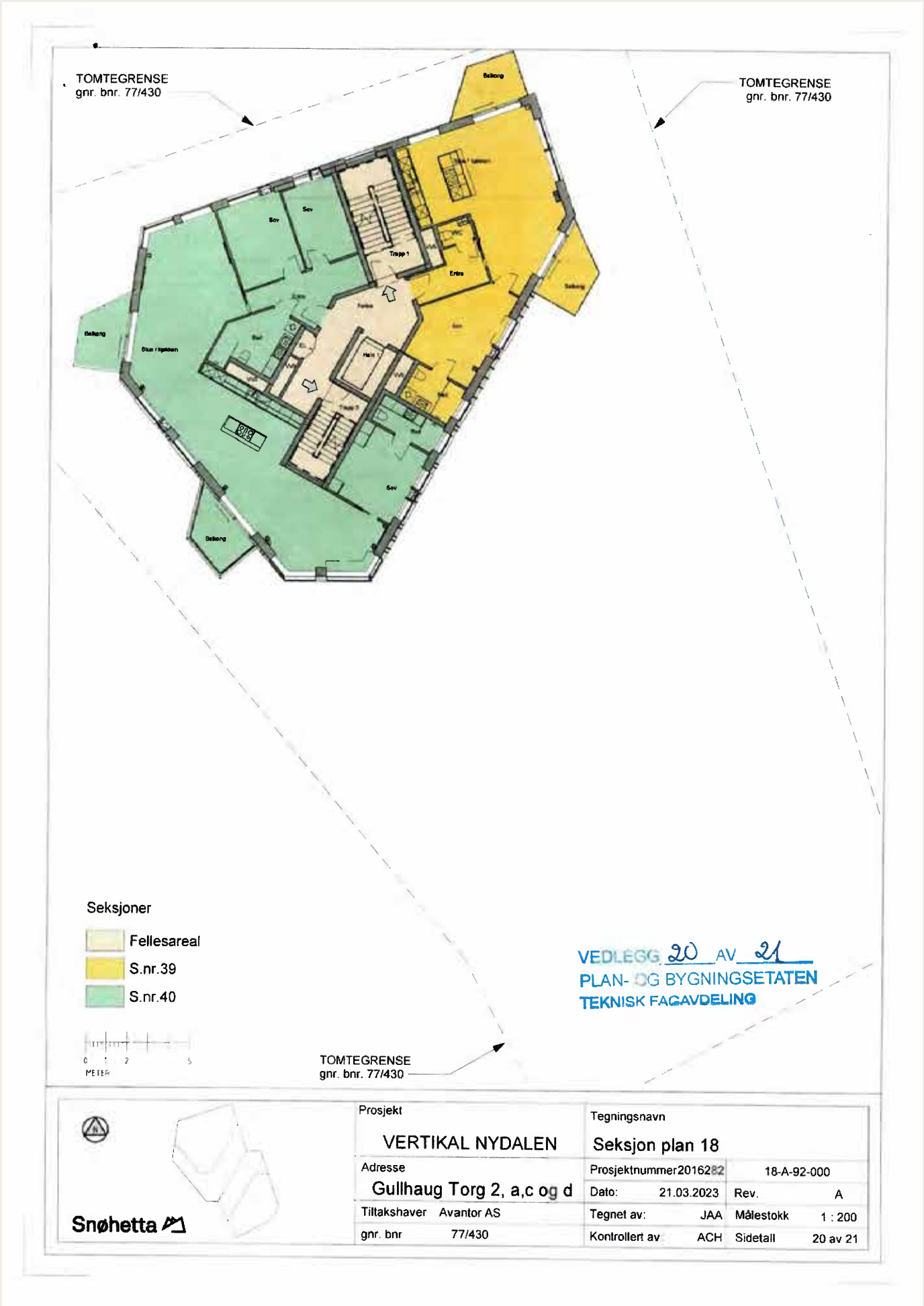














DNB Eiendom

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



Oslo

Plan- og bygningsetaten

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 videresende 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

Saksnr.: 202305043-12

Side 2 av 2

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

Data uthentet: 28.08.2023 kl. 08.36

Kommune: 0301 OSLO

Oppdatert per: 28.08.2023 kl. 08.36

Gnr: 77 Bnr: 430

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	REGISTRERING AV GRUNN
25.07.2023 21.00	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:77 BNR:361
2023/911540-1/200	SEKSJONERING
25.08.2023 21.00	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

Bekreftet grunnboksutskrift

Side 1 av 3



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

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

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

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 %

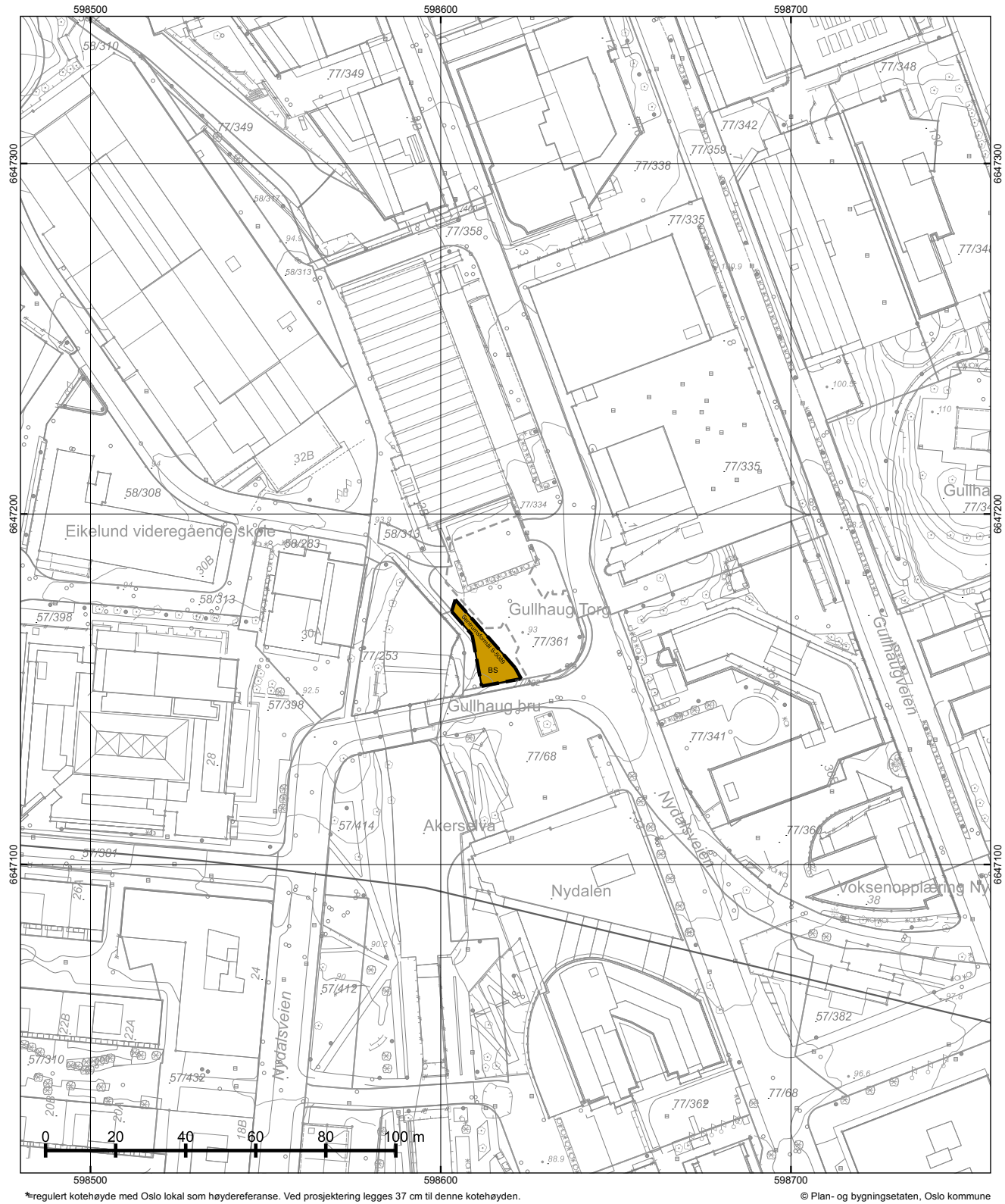
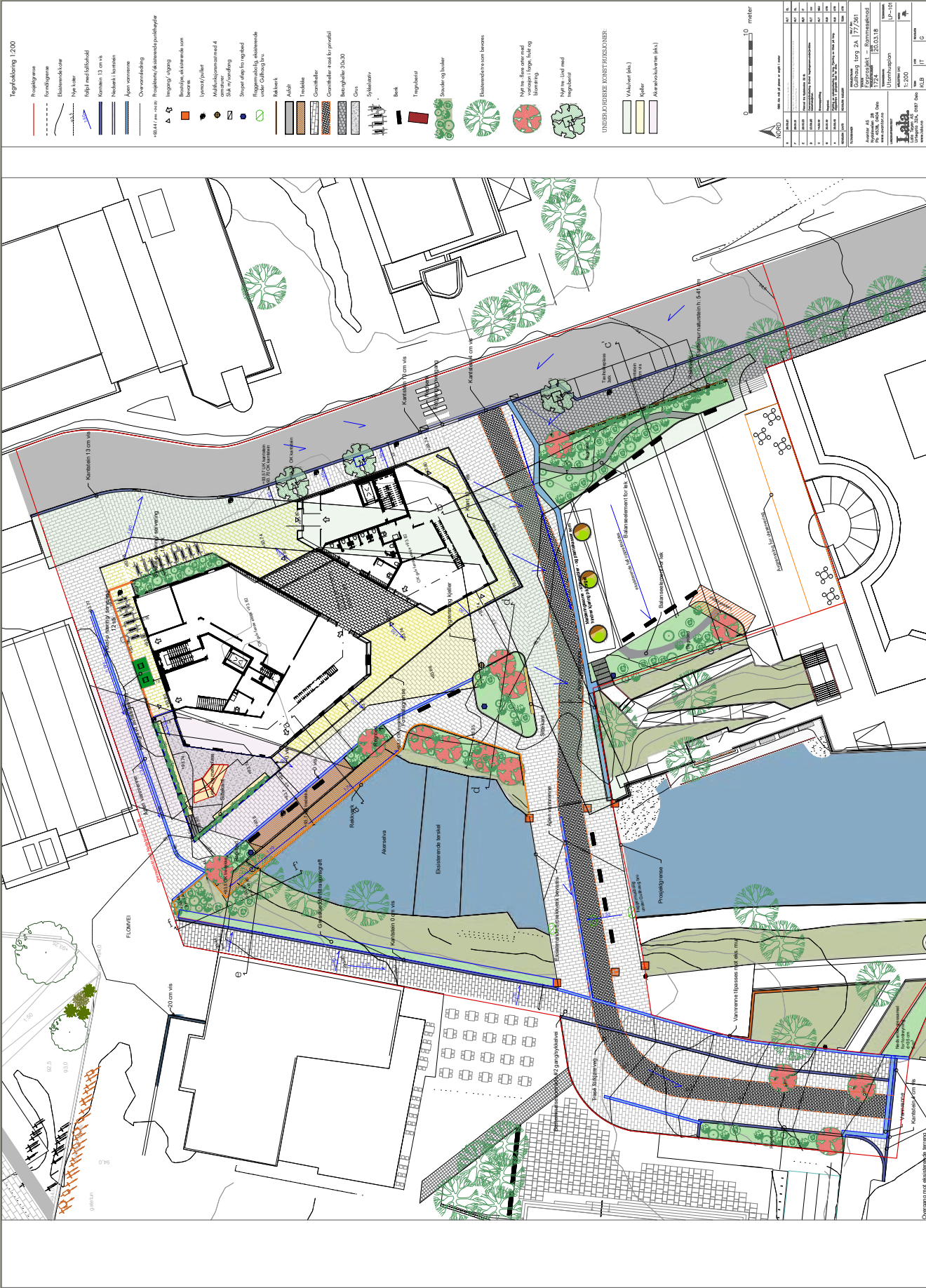




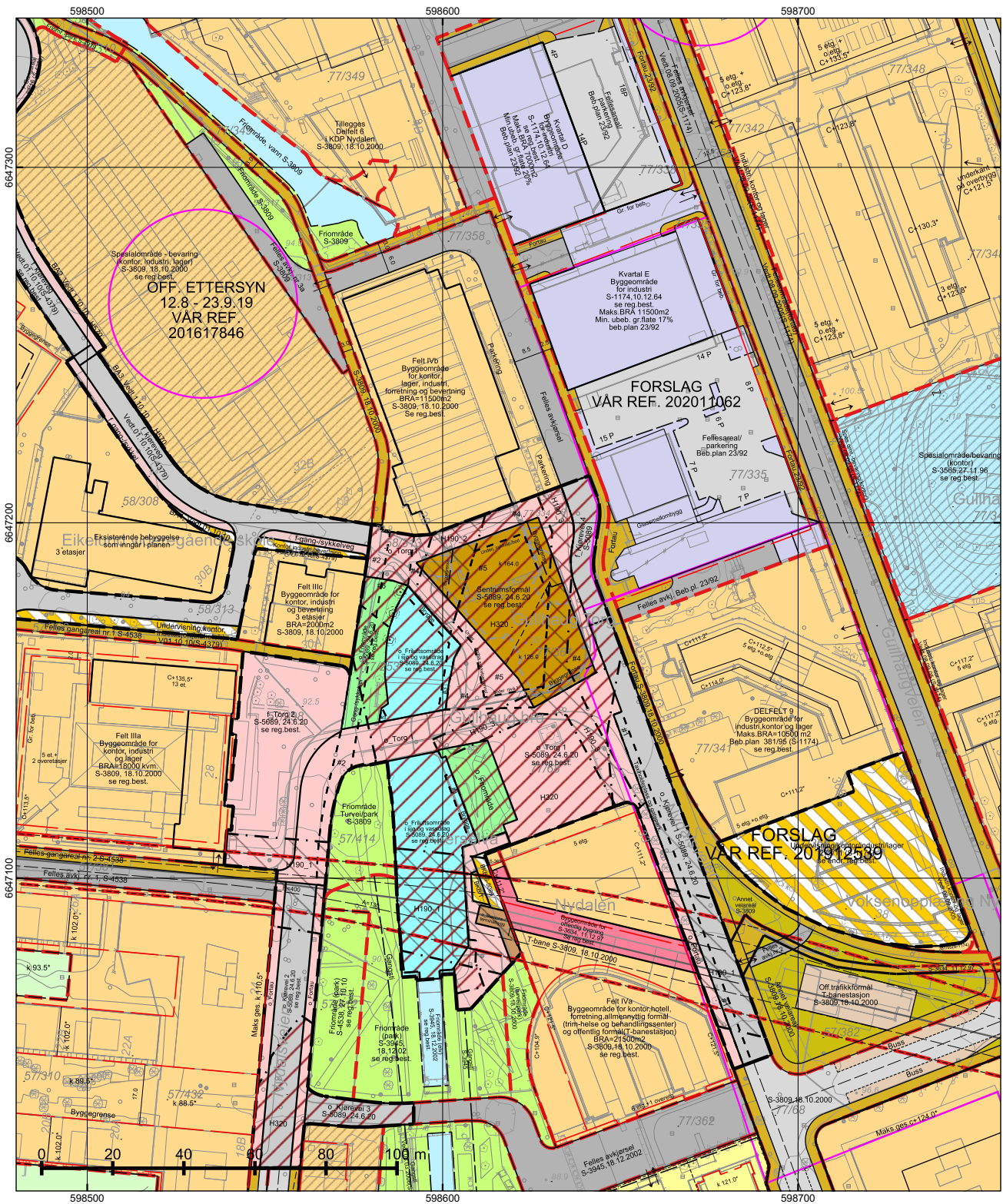
Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Grunnlag for realkobling av eierandel i Anleggseiendom

Side 4 av 4



 Oslo Dato: 13.01.2022 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark	
		PlottID/Best.nr: 223079/ 86441929 Adresse: Gnr/Bnr: 77/361	Deres ref.: 18562 / NULL91222007FAKTURA Kommentar:		



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 13.01.2022 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 223079/ 86441929</td><td>Deres ref.: 18562 / NULL91222007FAKTURA</td></tr><tr><td>Adresse:</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 77/361</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 223079/ 86441929	Deres ref.: 18562 / NULL91222007FAKTURA	Adresse:	Kommentar:	Gnr/Bnr: 77/361		Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 223079/ 86441929	Deres ref.: 18562 / NULL91222007FAKTURA							
Adresse:	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 77/361								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

41 - Turvei/skiløype

70 - Felles avkjørsel

71 - Felles parkering

72 - Felles lekeareal

73 - Felles gangareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

141 - Forr./kontor/offentlig

142 - Forr./kontor/industri

149 - Offentlig/allmenntilgjengelig

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/vegrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

335 - Torg

452 - Lek/opphold/sport

622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 3040 - Friområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

662 - Spesialområde bevaring kontor664 - Spesialområde bevaring blandetRbBevaringGrenseRpBestemmelseOmrådeRpBestemmelseGrenseRpAngittHensynSoneRpAngittHensynGrenseRpSikringSoneRpSikringGrense

RpFareSone

RpFareGrense

70 - Felles avkjørsel

71 - Felles parkering

76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

325 - Veggrunn i tunnel

913 - Formålavgrensning

925 - Gesimslinje

930 - Reguleringslinje

935 - Regulert parkeringsfelt

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrænse

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Bygningens avgrensning i beb. plan

Underjordisk anlegg

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Frisiktlinje

Regulert fotgjengerfelt

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring

Eksisterende tre som skal bevares



**Oslo**

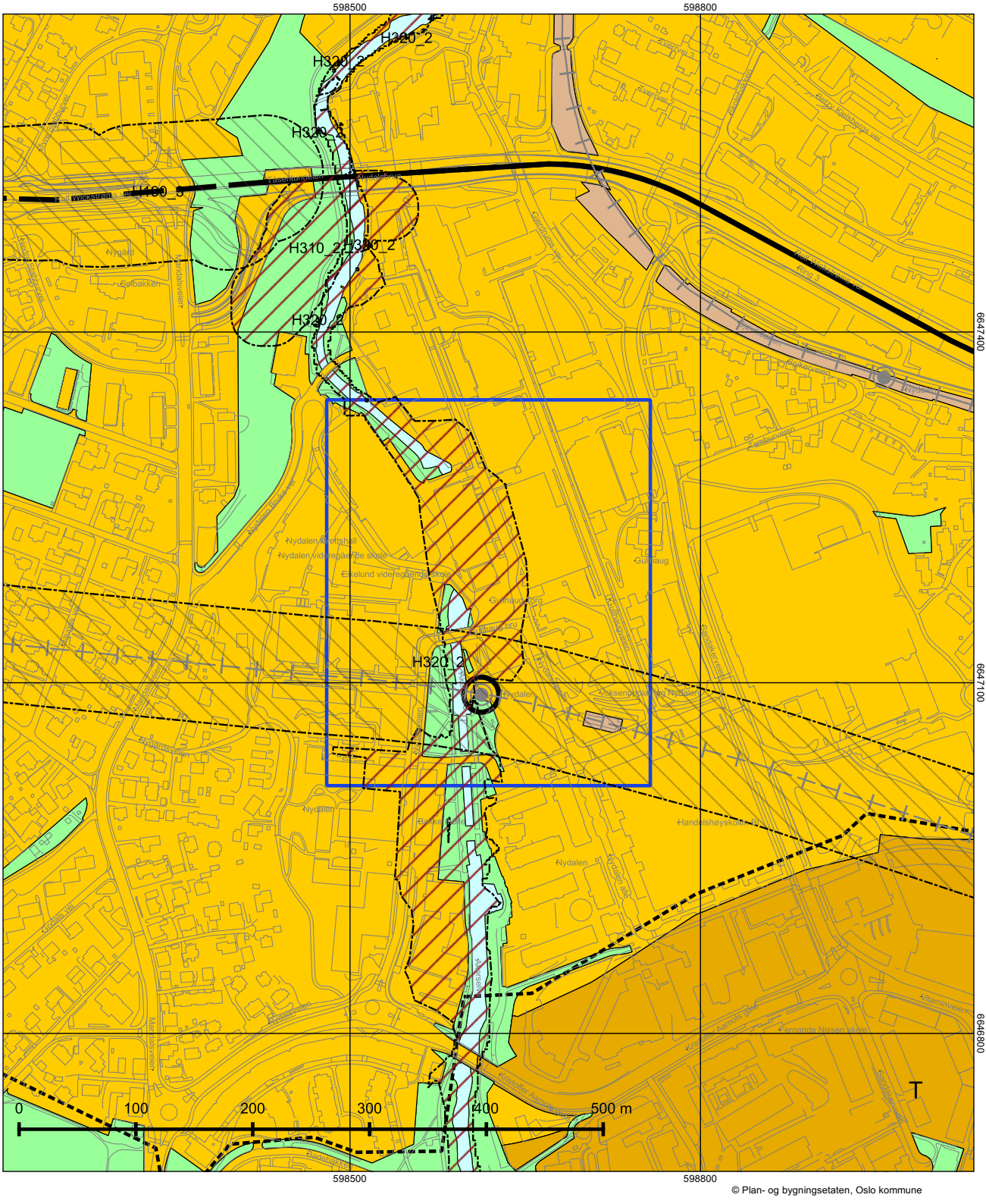
Dato: 13.01.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 223079/ 86441929	Deres ref.: 18562 / NULL91222007FAKTURA
Adresse:	Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/361	

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



**Oslo**

Dato: 13.01.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 223079/86441929
Deres ref.: 18562 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5089

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gullhaug torg 2A/Nydalen

Vedtaksdato: 24.06.2020
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 11 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Telefon: 23 49 10 00 Telefaks:23 49 10 01	Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
-------------------------	---	--	---



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 tilliggende 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 gjentaksintervall 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 gjentaksintervall 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 nyplantning 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 ekstrauststyr.

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 tilfredsstillende.
- 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 bygningselement fra tilgrensende bebyggelse i øst. Det skal være fri høyde på min. 3 meter fra planert terreng til underkant av utkraget bygningselement.

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, veger, 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, peleramming, 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.

Plan- og bygningsetaten



HELHETSKONTROLL AS
Landgangen 8
0252 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201903656 - 75 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 14.06.2021
Adresse:	GULLHAUG TORG 2A	Eiendom:	77/361/0/0
Tiltakshaver:	AVANTOR AS	Søker:	HELHETSKONTROLL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Gullhaug torg 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden som vi mottok 06.03.2019. Søknaden er oppføring av FutureBuilt-bygningen Nydalen Vy på 18 etasjer med boliger, kontor, kantine og café, opparbeidelse av omkringliggende torgarealer, veiarealer og teknisk anlegg, samt en del av Akerselva og friområdene langs elven, riving av Y-formet kulvert, og boring av 25 energibrønner. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- reguleringsplan for Gullhaug torg 2 A, S-5089 punkt 3.3 tredje avsnitt: Det blir ikke et bilfritt torg, men ettfelts kjørevei over torg 1 med kjøring fra vest til øst
 - vilkåret for denne dispensasjonen er at vendehammeren nordøst på torg 1, rett syd for Riksteateret, skal være fjernet når Justisdepartementet flytter fra Gullhaug torg 4 til det nye regjeringskvartalet
- teknisk forskrift, TEK17, §§ 14-2 og 13-3, Nydalen Vy møter ikke kravene til henholdsvis energieffektivitet og ventilasjon i pga. FutureBuilt-løsninger

Alle offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet til S-5089 – fortau, torg 1 og gang- og sykkelvei innenfor bestemmelsesområde #2 – skal opparbeides, jf. pbl. § 12-7.

Det er hverken merknader til søknaden fra naboer eller gjenboere, men merknader fra Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner.



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.: 201903656-75

Side 2 av 31

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Søknaden omfatter:

- Oppføring av Nydalen Vy som er en ny bygning i to volumer – et høyt og et lavt tårn – på 18 etasjer, derav 7 etasjer med kontorlokaler, kantine og café. Øvrige etasjer rommer boliger. Bygningen er prosjekter utifra FutureBuilt's krav til forbildeprosjekt.
- Utomhusarbeider for dagens parkeringsplass på Gullhaug Torg omkringliggende torgarealer, veiarealer og teknisk anlegg, samt en del av Akerselva og friområdene langs elven. Rundt bygningen vil det bli etablert nye dekker med torg i syd mellom Gullhaug torg 2 A og plassen foran Torgbygget. Gullhaug bru får nytt dekke. Det vil bli etablert tredekke mot elven i vest som delvis krager ut over elven. Innenfor planområdet til reguleringsplan S-5089 vil det bli flere nye områder med beplantning og tilhørende infiltrasjon/fordrøyning i underliggende masser. Nord for bygget mot Riksteatret vil det bli etablert nedgravde avfallsbeholdere.
- Riving av Y-formet kulvert. Rivearbeidet vil også omfatte riving av lite teknisk oppbygg i dagen som danner nedkomst til kulvert i dag. I forbindelse med riving av kulvert vil åpninger i tilslutning til VAV-kulvert bli støpt igjen. Planene for riving av kulvert og fremtidig tilkomst til VAV-kulvert er forelagt VAV som har besvart at de ikke har innsigelser.
- Boring av 25 energibrønner. Energibrønnene er en viktig del av det overordnede energikonseptet som innebærer at det støpes inn vannrør i gulv (Low-Ex) som i kombinasjon med stor grad av termisk masse i bygget skal løse byggets behov for oppvarming og kjøling/svaling. Bygget planlegges å tilkoples til fjernvarme som skal håndtere spisslast.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	
Bolig: plan U, 1. og 8.-19. etasje	4'941,4 m ²
Bolig og kontor: søppelrom i 1. etasje	19,2 m ²
Kontor: 1.-7. etasje	4'517,7 m ² *
Næring – café og kantine: 1.-2. etasje	877,6 m ²
Bygningstekniske rom: plan U	18,7 m ² *
Tiltaket totalt	10'374,6 m ²
	*) se forklaring 09.06.2021 i dok. 72
Grad av utnyttning	9'624,0 m ² BRA
Tiltakets høyde	
Tårnet på 18 etasjer:	Gesims: kote 158,98

Tårnet på 7 etasjer:	Overkant solcellepanel: kote 163,606 Gesims: kote 121,52 Overkant solcellepanel: kote 125,163
Antall boenheter	41 leiligheter
<u>Bilparkering</u> Antall taxiholdeplasser i Nydalsveien, bestemmelsesområde #1:	3 taxiholdeplasser
<u>Sykkelparkering</u> Sykkelplasser utenfor bygningen for besøkende	20 sykkelplasser
<i>Sykkelplasser for bolig</i>	
Innelåst og overdekket: Sykkelplasser med ladepunkt: Lastesykkel/spesialsykkel/sykkel med vogn: Sum sykkelplasser for bolig	128 sykkelplasser Fem prosent av sykkelplassene 13 sykkelplasser 141 sykkelplasser
<i>Sykkelplasser for næring</i>	
Kontor – utenfor bygningen: Kontor – plan U1 i Nydalsveien 33 i anleggseiendom 377/1, jf. tinglyst erklæring 14.08.2018 i dokument 27, fil 8: Sum kontor	10 sykkelplasser 35 sykkelplasser 45 sykkelplasser
Uteoppholdsareal	
Takareal på plan 19 Takareal på plan 8 Areal til lek på bakkeplan inngår i MFUA Totalt minste felles uteoppholdsareal (MFUA)	202 m² 178 m² 110 m² 490 m²
Min. 150 m² samlet felles uteareal (SFUA)	Begge takarealene, plan 8 og 19
Blågrønn faktor for boligene	1,1

Plangrunnlaget for eiendommene

Eiendommene er avsatt til hovedformål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er nær eksisterende kollektivknutepunkt i Nydalen.

Eiendommene er regulert i reguleringsplan for Gullhaug torg 2 A, S-5089, vedtatt 24.06.2020 til underformålene:

- vertikalnivå 1 – under bakken:
 - bebyggelse og anlegg: sentrumsformål
- vertikalnivå 1 – på bakken:
 - bebyggelse og anlegg: sentrumsformål
 - samferdsel og teknisk infrastruktur: offentlig kjørevei 1 og 2, felles kjørevei 4, offentlige fortau, offentlig torg 1 – Gullhaug torg
 - grønnstruktur: offentlig friområde
 - bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i vassdrag
 - hensynssoner:
 - andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190_1
 - andre sikringssoner – anlegg i grunnen (Akerselva-kulverten) H190_2
 - andre sikringssoner – vann- og avløpsanlegg H190_3
 - faresone – flomfare H_320

Eiendommene er omfattet av følgende kommunedelplaner:

- kommunedelplan for Akerselva miljøpark (KDP-4), vedtatt 28.11.1990: I denne kommunedelplanen er eiendommene omfattet av områdene flate som båndlegges for regulering til bevaring, vassdrag og bygge- og trafikkområde som gjeldende regulering
- kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009: I denne kommunedelplanen er eiendommene omfattet av Gullhaug torg som er et eksisterende torg

Eiendommen befinner seg i et område med hensynssone H320_2 – flomfare (elveflom) i kommuneplanens plankart 2-2.

Eiendommen befinner seg i et område med følgende kategorier, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart, T:

- T1 Støy
 - vei, gul sone
 - vei, rød sone
 - innenfor avvikssonen (regionkjerne)
- T2 Luftforurensing (nitrogendioksid)
 - gul sone, vintermiddel > 40 µg/m³ og årsmiddel 35 - 40 µg/m³
- T3 Luftforurensing (svevestøv)
 - gul sone, 45 - 49 µg/m³
- T7 Blågrønn struktur
 - elv – Akerselva
 - turvei – eksisterende og fremtidig – på Akerselvas vestre elvebredde

Tidligere saksbehandling

- 201602045 – Gullhaug torg 2 A – Reguleringsarbeidet til reguleringsplan S-5089 for blandet bolig-/næringsbebyggelse med høy tetthet – FutureBuilt
- 201814359– Gullhaug torg 2 A – Forhåndskonferanse



- Forhåndskonferansen ble avholdt 06.02.2019 og referatet datert 04.09.2019 er i dokument 18

Spesielle forhold som har betydning for saken

Medvirkningsprosess for sentrale Nydalen

13.01.2021 var det et kommunalt samordningsmøte. Se referatet 20.01.2021 i dokument 36.

Nedenfor er et utdrag av tiltakshavers svar 29.01.2021 i dokument 40, fil 1:

«Medvirkning

Referatet angir at det ikke vil bli stilt krav til en medvirkningsprosess i forkant av rammetillatelsen. Avantor ønsker likevel å gjennomføre en medvirkningsprosess for sentrale Nydalen i forbindelse med prosesser på flere byggesaker, bla Nydalsveien 32 B og Gullhaug Torg 1. Dette vil ikke bli utført før rammesøknad, men det vil være gjennomført før søknad om igangsettingstillatelse for utomhusarbeidene, slik at det vil være mulig å implementere enkelte elementer der.»

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater Bymiljøetaten

14.02.2019: Bymiljøetatens uttalelse nummer tre om overvannshåndtering, dokument 1, fil 20:

«(...) vi er derfor uenig i at man kan konkludere med at planområdet er uegnet for infiltrasjon.

Bymiljøetaten fastholder sitt standpunkt om at det ikke bør bygges kjeller, spesielt pga. nærheten til Akerselva. Bygging av kjeller vil vanskeliggjøre en gjenåpning av Akerselva/ evt. en utvidelse av kulverten.

(...) Vi presiserer at denne uttalelsen kun dreier seg om hensyn til vassdraget, overvann og snøhåndtering, og minner om at komplett byggeplan må sendes til Bymiljøetaten for godkjenning.

(...) Konklusjon

Det er valgt flere åpne overvannsløsninger enn forrige versjon, men Bymiljøetaten mener at mer overvann fra de tette flatene bør ledes via terreng og dermed renses ytterligere før utslipp til elv. Vi stiller spørsmål om hvilke arealer som skal settes av for snøhåndtering, for å forhindre måking av snø ut i Akerselva. En utbygging på Gullhaug torg 2A vil vanskeliggjøre en fremtidig gjenåpning av Akerselva eller en utvidelse av kulverten, i tillegg til at det strider mot kommuneplanens retningslinjer om byggefrie belter på 20 meter langs hovedvassdrag.»

05.04.2019: Bymiljøetaten avsto søknad om energibrønner, dokument 17, fil 4:

«(...) Bymiljøetaten godkjenner ikke fremtidig båndlegging av friområder ved boring av energibrønner. Slik det forstås her er det snakk om et par brønner som bores fra nevnte gnr/bnr ut i grunnen under regulert friområde. Disse bør det finnes en annen løsning på.»

Plan- og bygningsetaten bemerker at Helhetsk kontroll AS 08.05.2019 søkte Bymiljøetaten om energibrønner utenom regulert friområde, se dokument 17, fil 1-5.

26.04.2019: Bymiljøetaten uttalelser seg til anmodning om godkjenning av landskapsplan, dokument 16, fil 2, s. 1:

«BYM har tidligere sendt 4 omfattende og kritiske brev i forbindelse med Gullhaug torg, som vedlegges her. Planforslaget er enda ikke politisk behandlet og vi opplever at det er stor usikkerhet knyttet til omreguleringen. BYM mener derfor det er mest riktig å avvente med å gi kommentarer til landskapsplanen på nåværende stadium.»

19.02.2021: Bymiljøetatens uttalelse i dokument 41, fil 2:

«Byggeplan kan leveres sammen med byggeplan for de andre offentlige tiltakene.

Det er viktig å påpeke at dispensasjon ikke skal forstås slik at sykkelforbindelsen ikke skal opprettes, den skal fortsatt innarbeides i byggeplan for det offentlige arealet som må godkjennes ved IG.»

Plan- og bygningsetaten bemerker at Bymiljøetaten godkjente landskapsplanen 12.05.2021, så dermed utgår dette dispensasjonsforholdet som beskrevet i vårt brev til Bymiljøetaten 18.01.2021 i dokument 37.

28.05.2019: Bymiljøetatens foreløpige uttalelse til flomsikring, dokument 18, fil 2:

«(...) Bymiljøetaten avventer derfor å gi ytterligere uttalelse i saken før planforslaget er politisk behandlet.»

10.05.2021: Bymiljøetatens omgjørelse av vedtak for fravikssøknad, dokument 54, fil 2 (samme som dokument 49, fil 2), fra s. 4 (s. 1-3 er søknaden med illustrasjoner av de to vendehammerne):

«Det er stor faglig enighet innad i Fraviksgruppen for å underkjenne dette fraviket. Det er et tydelig krav i forskrift om anlegg av offentlig veg at det tilrettelegges for snumulighet i enden av offentlige gater. Det er usikkert hvorvidt Oslo kommune ved Bymiljøetaten har myndighet til å gi dette fraviket.

Fraviksgruppen kan anbefale å godkjenne fraviket dersom behovet for snuplass fjernes.

For Bymiljøetaten og Fraviksgruppen er Nullvisjonen og trafiksikkerhet styrende for forvaltningen av det offentlige gatenettet. Det er et gjennomgående prinsipp i veiforvaltningen at det skal ikke tillates rygging over fortau. At planmyndigheten og utbyggere tar så lett på trafiksikkerheten er svært uheldig.

Ettersom reguleringsplanen i seg selv punkterer idéen om et bilfritt torg ved at det skal åpnes for renovasjon- og vareleveringskjøretøy på torget (jf. planbestemmelser datert 24.10.2018 §3.3 Torg) er det nødvendig å se på behovet for disse snuplassene.

Skiltmyndigheten i Oslo kommune kan ikke godkjenne en skiltkombinasjon som er i strid med skiltforskriften og Statens vegvesens håndbok N300, slik reguleringsplanen legger opp til. Å sile ut



en trafikantergruppe slik det er tenkt i reguleringsplanen lar seg ikke gjøre. Også personbiler kan brukes til varelevering. Dette innebærer at intensjonen om å forby personbiler på torget ikke lar seg håndheve.

Ved å tillate kjøring over torget er behov for å tydeliggjøre hvor på torget kjøretøyene skal kjøre og holde lav hastighet for å sikre trafikksikkerheten for myke trafikanter. Fraviksgruppen anbefaler derfor at torget utformes med et tydelig skille mellom myke trafikanter og de kjørende (se eksempel fra Kong Oscars gate i Bergen [*Plan- og bygningsetaten bemerker: se bildet i dokument 54, fil 2, 5*]). På denne betingelse godkjennes det at veiene inn til torget utformes uten snuplass.

(...) Figur 1: Kong Oscars gate i Bergen. Foto Google

Slik det fremkommer av fravikssøknaden vil de fleste privatbiler kjøre til parkeringshuset. Det vil derfor være få personbiler som kjører over torget. Fraviksgruppen anser derfor antall personbiler som skal kjøre over torget som minimalt. Fraviksgruppen ser det som fordelaktig om kjørearealet kan enveisreguleres. Dersom det offentlige skal overta gatenettet på østsiden før det nye regjeringskvartalet er innflyttingsklart er det behov for å kunne kjøre i begge retninger over torget. I så fall bør utformingen være av en slik art at kjørearealet kan snevres inn slik at torget kan bli enveisregulert.»

12.05.2021: Bymiljøetatens godkjenning av landskapsplan, dokument 60, fil 2 (samme som dokument 47, fil 2 og dokument 48, fil 3):

«Bymiljøetaten viser til henvendelse 01.07.2020 der det bes om at Bymiljøetaten behandler landskapsplanen for Gullhaug torg, basert på krav fastsatt i vedtatt regulering. Bymiljøetaten viser til landskapsplan med tilhørende notater og detaljtegninger av 26.03.2021. Denne planen kan godkjennes under forutsetning av betingelser gitt av Bymiljøetatens fraviksgruppe følges opp i forbindelse med godkjenning av byggeplan.

I henhold til reguleringsplanen skal Bymiljøetaten uttale seg til/godkjenne følgende forhold i landskapsplanen i sammenheng med vedtak av rammetillatelse:

- Flom
- Arealer for kjøreveg, fortau, torg, friområder og brygger, som er regulert til offentlig formål
- Godkjent byggeplan for gang-/sykkelveg. (Det er akseptert disp for dette forholdet).

Bymiljøetaten har gjennomført en møterekke med Avantor høst 2020, som ledet fram til nevnte versjon av landskapsplanen. Følgende forhold har vært tematisert:

- Byromskvaliteter og offentlig torg
 - Barn og unges interesser på offentlig torg (lek)
 - Opphold for ulike brukergrupper
 - Kvaliteter på de mest attraktive delene av torget
 - Medvirkning og lokale prosesser
 - Grønnstruktur og bynatur på torget
- Overvannshåndtering
 - Unngå fordroying av overvann i Akerselvas kantsone
 - Høyere grad av lokal overvannshåndtering på dekke, tak etc
 - Unngå lukkede løsninger

- Driftsmessig akseptable løsninger for håndtering av overvann
- Trafikk
 - Utforming av torget som er naturlig avvisende på uønsket trafikk
 - Innarbeiding av avvisende elementer
 - Skape «safe spaces» for lek og opphold
- Eierskap til offentlig regulerte arealer
 - Synlige overganger mellom private og offentlige anlegg
 - Privat/ offentlig håndtering av overvann

Vedrørende flom

Hva gjelder flom vil ikke utbyggingen øke flomvannstanden i Akerselva, men deler av landskapsplanen berører et areal som er forutsatt i reguleringsplanen å fungere som en åpen flomvei for Akerselva. Bymiljøetaten har problematisert sikkerheten for publikum som oppholder seg i denne sonen ved et potensiell flomhendelse. Avantor har underveis modellert flomveien og justert planen for å begrense vanndybder og vannhastigheter innenfor rammene av gjeldende regulering, slik at farene ved eventuell ferdsel i flomveien under en flomsituasjon problematiseres og minimeres. Selv med de foreslåtte endringene vil folk risikere å miste fotfestet noen steder. Små barn, gamle mennesker og mennesker med nedsatt funksjonsevne er spesielt utsatt.

Det bemerkes at vann fra Akerselva vil strømme i denne flomveien meget sjelden. Det forventes også at flomveien stenges for ferdsel før vannstander i Akerselva gir vannføring på gateplan. Rekkverk langs elva skal hindre barn i å bli dratt ut i elva. Det er også mulig å iverksette ytterligere tiltak (heve eksisterende flommur), dersom det vil bli nødvendig på et senere tidspunkt.

Bymiljøetaten kan akseptere løsningen, selv om det foreligger en risiko for personskaade.

Vedrørende fravik

Bymiljøetaten ble gjort oppmerksom på avvik fra forskrift om anlegg av offentlig veg og gatenormal for Oslo kommune 13.01.2021. 10.02.2021 ble det søkt om fravik fra forskriften vedrørende snumulighet ved offentlig gate.

Det er akseptert fravik fra gate og veinormalene, gitt en del forutsetninger. Revidert landskapsplan og skiltplan som følger opp disse forutsetningene skal leveres i forbindelse md behandling av byggeplan. Betingelser fremkommer i vedlagte tilbakemelding på søknaden.»

Vann- og avløpsetaten

21.12.2018: Vann- og avløpsetatens samordnede forhåndsuttalelse til rammetillatelse der dette brevet både er dokument 1, fil 19 og dokument 5, fil 5: Vann- og avløpsetaten anbefaler at Plan- og bygningsetaten kan gi rammetillatelse.

26.03.2019: Vann- og avløpsetatens svar til Helhetskntroll AS om flomfare og flomsikring, der dette brevet både er dokument 8, fil 1, dokument 10, fil 2 og dokument 11, fil 2:

«Vann- og avløpsetaten (VAV) viser til deres innsendelse datert 19.03.2019 om flomfare og flomsikring i forbindelse med oppføring av kontor- nærings- og boligbygg.



Dette er utenfor VAVs myndighetsområde. Formell godkjenner må være Plan- og bygningsetaten (PBE)»

27.03.2019: Svar fra Vann- og avløpsetaten om fremtidig tilkomst til VA-kulvert samt inngrep i sikringssone til VA-kulvert, der dette brevet både er dokument 9, fil 1 (med vedleggene fil 2 og 3: Skanskas beskrivelse av kulvert), dokument 12, fil 2, dokument 13, fil 2, og dokument 29, fil 3:

«Tiltaket omfatter: Rivning av kulvert

(...) Vann- og avløpsetatens (VAVs) anbefaling til Plan- og bygningsetaten:

Igangsettingstillatelse anbefales.

VAV tillater de forelagte planene for rivning av Y- kulverten og mener at det fortsatt vil være tilfredsstillende adkomster til kulverten.»

04.06.2019: Vann- og avløpsetatens samordnede forhåndsuttalelse til igangsettingstillatelse, der dette brevet er både i dokument 26, fil 9 og dokument 32, fil 3:

«Tiltaket omfatter: (...) Oppføring av kontor-, nærings- og boligbygg

(...) Vann- og avløpsetatens (VAVs) anbefaling til Plan- og bygningsetaten:

Igangsettingstillatelse anbefales.

NB! Anbefalingen gjelder ikke installasjon av fettutskiller.»

13.10.2020: Svar fra Vann- og avløpsetaten vedrørende VAV-kulvert, dokument 28, fil 4:

«VAV tillater at Skanska kan starte arbeidet som beskrevet i notat «190131 Notat RIB vedr VAV-kulvert.pdf» med foreliggende planer. Alle gravearbeider i nærheten av kulverten må utføres med forsiktighet.

Utvendig kulvertgeometri og plassering må verifiseres med forsiktig frigraving. Utbyggers planer må justeres dersom det oppdages noe annet en antakelsene foretatt i notatet.

Det er utbyggers ansvar å ivareta kulverten og VAV skal holdes skadefri. Utbygger må varsle VAV når kulverten er frigravd slik at en representant fra VAV kan foreta en befarings.

Utbygger skal også [Plan- og bygningsetaten retter: varsle] VAV når grunnarbeidet er ferdigstilt, slik at VAV kan foreta en innvendig inspeksjon av kulverten.»

20.10.2020: Svar fra Vann- og avløpsetaten om endret overvannshåndtering, dokument 27, fil 4:

«Påslipp til kommunens ledningsnett

VAV kan tillate at det føres maksimalt 18,5 l/s overvannsmengde direkte til Akerselva eller via private stikkledninger fra delfelt A, B, C, D, E og F beskrevet i revidert overvannsnotat, versjon 2, datert 30.09.2020. Det resterende må håndteres åpent og lokalt for mindre nedbørshendelser

(trinn 1). Anlegg for infiltrasjon- og fordrøyning skal plasseres på egen eiendom. Det er et krav fra VAV at det monteres virvelkammer/mengdebegrenser for kontroll.

Påslipp av drensvann eller grunnvann tillates ikke.

Vi minner om at avløpsnettet har begrenset kapasitet til å håndtere store og intensive nedbørshendelser. I tillegg er klimaet i endring slik at avløpsnettet oftere vil være overbelastet. Vi garanterer derfor ikke at nettet kan håndtere tillatt påslippsmengde til enhver tid. Overskytende vann vil renne i flomveier. Flomveier skal ikke endres som følge av tiltaket.

Det er viktig å presisere at denne tillatelsen kun er gitt av Vann- og avløpsetaten som ledningseier. Plan- og bygningsetaten skal videre vurdere om påslippet kan tillates etter gjeldende regler og planer. Overvannsnotatet og tilhørende dokumentasjon knyttet til denne påslippstillatelsen må sendes sammen med denne påslippstillatelsen til Plan- og bygningsetaten.»

26.05.2021: Svar fra Vann- og avløpsetaten om påslipp av rensset anleggsvann til privat kum i dokument 62, fil 1:

«Vi viser til deres henvendelse om påslipp av anleggsvann til en privatkum- og overvannsledning. Dere søker om påslipp i forbindelse med oppføring av nytt nærings og boligbygg.

Denne søknaden omhandler ikke bruk av kommunal ledning

Vi kan ikke behandle denne søknaden, da den ikke omhandler bruk av kommunal ledning. Det er ledningseier av den private overvannsledningen som må svare på om dere kan bruke den. Utslipp til Akerselva ligger under Plan- og bygningsetatens (PBE) myndighetsområde, se avsnittet under.

Informasjon om søknadsplikt – utslipp til Akerselva

Ettersom dere skal arbeide i forurenset grunn, må dere sende inn en tiltaksplan til PBE. I tiltaksplanen må dere utarbeide grenseverdier for utslipp til Akerselva, basert på blant annet funn av forurensinger og utslippsmengde.

Det er Plan- og bygningsetaten som er myndighet og som skal godkjenne tiltaksplanen, jf. forurensningsforskriften kapittel 2. Dere finner mer informasjon om arbeid i forurenset grunn på nettsidene til Plan- og bygningsetaten.

Dersom dere har spørsmål angående grenseverdier ved utslipp til elv/bekk må dere kontakte Plan- og bygningsetaten.»

Arbeidstilsynet ga sitt samtykke 19.09.2018 med vilkår i dokument 1, fil 22. Arbeidstilsynet samtykket til restaurant, café og teknisk rom i 1. og 2. etasje med tilhørende uteservering og kontorarealer i 3.-7. etasje.

Enova 01.02.2021 i dokument 63, fil 3:

«Vi viser til din søknad datert 01.02.2021 om utvidet prosjektperiode.

Enova har innvilget utvidet prosjektperiode på bakgrunn av informasjonen oppgitt i søknaden.



Prosjektet er innvilget støtte til det som ble vurdert som innovative teknologier på søknadstidspunktet i 2017. Teknologiutviklingen påvirker hva som vurderes som innovativt og med det også om prosjektet fortsatt er innenfor kriteriene for støtte. Utvidet prosjektperiode til 1/6-2023 er absolutt helt i grenseland av hva som kan aksepteres. Det kan ikke påregnes at ytterligere forlengelser av prosjektet .blir godkjent av Enova. Viser også til tilskuddsbrevet og vedlegget "Generelle regler for tilskudd fra energifondet".»

Merknader

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden i dokument 30, fil 2.

Det har hverken kommet inn merknader til søknaden fra naboer eller gjenboere, men fra Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner 17.11.2020.

Merknadene gjelder:

- Merknader til Skanska Teknikks notat «Gullhaug Torg 2A – Mulighetsstudie utvidelse av Akerselva-kulvert» av 05.10.2020 i dokument 28, fil 3:
 - sitat:

«(...) det er ikke (...) dokumentert at det lar seg gjøre å bygge en tilleggskulvert med to løp langs vestsiden av Riksteatret i traseen som vises på Figur 1 (s. 2) i Skanska Teknikks notat, dvs. mellom Redskapsfabrikken [Plan- og bygningsetaten bemerker: Fiskars, Nydalsveien 32 B] og Riksteatret [Plan- og bygningsetaten bemerker: Gullhaug torg 2 B], fra oppstrøms Riksteatret til nedstrøms Riksteatret. Dette ble da heller ikke dokumentert i plansaken for Gullhaug Torg 2A (PBE-sak 201602045).»
 - det er ikke dokumentert om det i byggegropen til kulverten finnes rør eller ledninger, og om det er mulighet til å legge disse rørene og ledningene om
 - utbyggingen av tilleggskulverten langs vestsiden av Riksteateret tar ikke hensyn til Riksteaterets fundamenter
 - på det smaleste mellom Riksteateret og Redskapsfabrikken er det ikke plass til hverken graveskråninger eller spunt til en kulvert som er 6 meter bred
 - notatet dokumenterer, på et spinkelt grunnlag, at det er mulig å bygge en 15 meter lang del av kulverten forbi Riksteateret, men dokumenterer ikke gjennomførbarheten av byggingen av hele kulverten på omtrent 100 meter
 - notatet besvarer ikke reguleringsplanens krav til at bebyggelsen ikke kan være til hinder for en eventuell utbedring/kapasitetsøkning av kulverten innenfor planområdet
- Norconsults notat «Gullhaug Torg 2A – vurdering av prosjektert flomvei» 29.10.2020, dokument 28, fil 5:
 - sitat:

«ROS-analysen for Gullhaug Torg 2A har ikke vurdert den potensielt største risikoen for liv og helse, at elvekulverten under Riksteatret eller Gullhaug torg plutselig klapper sammen slik at en vannmengde på 20 eller 40 m3/s, for ikke å snakke om 85 m3/s, strømmer brått og ukontrollert over flommuren oppstrøms Riksteatret.»

- Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner mener at Plan- og bygningsetaten skal kreve dokumentasjon på at kulvertene har tilstrekkelig styrke til å tåle en 200-årsflom.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søkers redegjørelse

Hele søknaden er tilgjengelig på vårt saksinnsyn. Vi viser til følgende redegjørelser fra ansvarlig søker i søknaden med tilhørende vedlegg:

- 06.03.2019 i dokument 1, fil 3: Redegjørelsen i søknad om rammetillatelse
- 25.03.2019 i dokument 7, fil 1: Tilleggsdokumentasjon - Miljøsaneringsbeskrivelse
- 25.09.2020 i dokument 22, fil 1: Ber om avklaring
- 30.10.2020 i dokument 26, fil 2: Redegjørelse til tilleggsdokumentasjon
 - Samme som dokument 27, fil 2, dokument 28, fil 2 og dokument 29, fil 2
- 23.12.2020 i dokument 32, fil 1: E-postkorrespondanse - Overvannshåndtering
- 29.01.2021 i dokument 40, fil 1: Svar til referat fra kommunalt samordningsmøte
- 20.05.2021 i dokument 48, fil 2: Tilleggsdokumentasjon
- 26.05.2021 i dokument 58, fil 1: Oversendelse av nabosamtykke i forbindelse med dispensasjonssøknad
- 26.05.2021 i dokument 67, fil 1: Tiltaksplan for forurenset grunn – ikke sendt inn fra ansvarlig søker, men Norconsult AS
- 03.06.2021 i dokument 66, fil 2: Redegjørelse
- 09.06.2021 i dokument 72, fil 1: E-postkorrespondanse
- 09.06.2021 i dokument 73, fil 1: Tilleggsdokumentasjon
- 10.06.2021 i dokument 76, fil 1: Nabovarsel og kvittering for nabovarsel

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader

Ansvarlig søker sendte 03.06.2021 i dokument 66, fil 4 tiltakshavers tilsva

«Skanska Teknikks notat

Notatet er utarbeidet som et svar på følgende krav i Reguleringsbestemmelsene:

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, peleramming, 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.

Det kreves altså en teknisk redegjørelse som viser at bygget ikke skal være til hinder for en eventuell utbedring/ kapasitetsøkning av kulverten innenfor planområdet.



Vi mener å ha redegjort for utbedring/ kapasitetsøkning innenfor planområdet. Kapasitetsøkningen gjøres ved å utvide kulverten med for eksempel 6 meter på vestsiden av eksisterende kulvert. Den tekniske redegjørelsen av dette er gitt av Skanska Teknikk i notat.

Vi har nå også utvidet notatet til å dekke en redegjørelse for at det kan legges en helt ny kulvert på vestsiden av GT2B. Dette vil også kunne øke tverrsnittet ytterligere.

Som enda et alternativ til å øke kapasiteten på kulverten, kan taket fjernes innenfor planområdet. En redegjørelse av dette er sendt over en rekke ganger tidligere, og er illustrert under: *[Plan- og bygningsetaten bemerker: Se illustrasjonen i dokument 66, fil 4.]*

Norconsults notat

Norconsults notat er en redegjørelse av følgende Reguleringsbestemmelse:

1.2 Flom

Det skal sikres mot skader fra en flom med 200-års gjentaksintervall 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 gjentaksintervall 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.

OE problematiserer at en voksen mann ikke kan befinne seg i flomløpet ved en flomsituasjon. Samtidig beskriver OE at beredskapen vil sikre at det ikke vil befinne seg publikum i området ved en slik ekstremsituasjon. Likevel har Norconsult og landskapsarkitekten bearbeidet terrenget for lavere vannhastigheter, og nytt notat fra Norconsult av 24.03.2021 er oversendt. Redegjørelsen er for sikkert flomløp er godkjent av Bymiljøetaten.

OE peker også på at kulverten har behov for en utbedring basert på Norconsults Tilstandsregistrering av 22.01.2018. Dette behovet for utbedring er selvfølgelig helt uavhengig av nytt bygg på GT2A, og Nydalen Gårdeierforening har pågående arbeider med utbedring. Disse utbedringsarbeidene er i slutfasen.»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket er i tråd med S-5089, bortsett fra punkt 3.3 tredje og fjerde ledd og punkt 8, andre avsnitt der vi gir dispensasjon. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om ny reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

S-5089 stiller krav om at naturmangfoldet som Akerselva og elvebreddene utgjør, skal bli tatt vare på. Ansvarlig opplyst har ikke redegjort for at tiltakene avviker fra disse bestemmelsene. Plan- og bygningsetaten legger derfor til grunn at tiltakene er i tråd med bestemmelsene i S-5089 som stiller krav til naturmangfoldet.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltaket er i tråd med S-5089 punkt 2.2.3: plassering og høyder. Derfor tar tiltaket hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tiltaket er i tråd med S-5089 punktene 2.2.7 og 2.2.8 – henholdsvis krav til utearealer og utomhus- og takplan. Derfor er tiltaket tilpasset terrenget på tomten.

Tiltakets utforming

Tiltaket er i tråd med S-5089 punkt 2.2.4 – utforming av bebyggelsen. Med sine skråstilte fasader blir Nydalen Vy et høyhus med en dynamisk utforming. Designrapport fasade i dokument 1, fil 24 har grundig gått igjennom materialitet, utforming og fasadeuttrykket.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Overvann

Plan- og bygningsetaten har vurdert overvannsløsningen, og tiltaket er i tråd med S-5089 punkt 1.1 – overvann.

Flom

Med den dokumentasjonen søker nå har sendt inn, ser vi nå at bygulvet blir trygt. Tiltaket er i tråd med S-5089 punkt 1.2 – flom.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Plan- og bygningsetaten godkjenner kvalitetsprogrammet for miljø og energi som består av følgende:

- Miljøoppfølgingsplan mottatt 30.10.2020 i dokument 27, fil 14



- Ansvarlig søkers redegjørelse i punkt 31 i redegjørelsen 30.10.2020 i dokument 26, fil 2

Trafikken er endret i forhold til S-5089, men bokkvaliteten må fortsatt bli ivare tatt

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra S-5089 punkt 3.3 og tillater en ettfelts kjørevei over torget og Gullhaug bru. Dette vil medføre trafikk som skaper støy og kan påvirke luftkvaliteten for boligene. I og med at kjøreveien får en utforming som gjør at de gående er prioritert, kommer trafikken der til å bli begrenset. Derfor setter vi som vilkår for igangsettingstillatelse for råbygg over bakken at dere kommenterer følgende analyser som er utarbeidet:

- i plansaken 201602045 i dokument 282:
 - Fil 12: Støyfaglig utredning
 - Fil 14: Trafikkanalyse
- I denne byggesaken, sendt inn 30.10.2020 i dokument 28, fil 6: Utredning av luftkvalitet

I plansaken vurderte vi at kjøring over torget kan påvirke FutureBuilt-løsningene for støy og ventilasjon. Utdrag fra Plan- og bygningsetatens svar 20.03.2020 i dokument 341 i 201602045 til Byrådsavdeling for byutvikling, s. 3:

«Snumuligheter ved Gullhaug torg fra øst

De enkleste løsningene vil være å frafalle hovedideen ved planforslaget og med det forkaste forslaget om et bilfritt torg. Dette innebærer at det fremdeles vil være mulig å kjøre over Gullhaug bru. Planforslaget foreslår imidlertid støyfølsomt bruk på Gullhaug torg, og det er usikkert om støyforholdene for boligene vil være tilfredsstillende med trafikk over torget. Det er også usikkert om den foreslåtte tekniske prosjekteringen, herunder FutureBuilt-løsningene, kan gjennomføres i en slik situasjon.»

Derfor må dere at FutureBuilt-løsningene med naturlig ventilasjon og dermed støy innendørs når vinduene åpnes ikke påvirkes av trafikken fra veien over torget. Utdrag fra avsnittet om at «PBE anbefaler planforslaget selv om det er i strid med kommuneplanens støybestemmelse for avvikssonen» i planforslaget til politisk behandling, dokument 282 i 201602045, s. 120:

«Som en del av den undersøkelse og testing av nye metoder som i et FutureBuilt-prosjekts målsetning, har arkitektene har sammen med akustisk konsulent nyutviklet en lufteløsning spesielt for dette prosjektet. Løsningen ivaretar både støykrav og tillater lufting/ventilasjon og vil estetisk framstå som en integrert del av fasaden. Forslagsstiller redegjør for at det finnes ingen forskrift eller lovverk som sier hva innvendig støy skal være på stille side. Grunnen til at forslagsstiller har angitt $L_{den}<45$ i bestemmelsen er at dette refererer til det maksimale nivået for innendørs støy. Forskriftene angir kun hva støyen skal være på utvendig side ved et åpent vindu på stille side (55 dB), og det er ikke relevant her siden den foreslåtte bebyggelsen har en teknisk løsning som gir innendørs støy som om det var på stille side. Utbygger ønsker å benytte seg av naturlig ventilasjon, og ikke balansert mekanisk ventilasjon, og bruk av lyddempende vinduslufteluke vil sikre at det oppnås akseptable støynivåer innendørs med vindusluken åpen.»

Akerselva-kulverten

Vi gjentar vår vurdering av Akerselva-kulverten i referatet fra møtet 26.05.2021 om at vi trengte flere opplysninger for å behandle søknaden, datert 31.05.2021 i dokument 59, fil 1, s. 2:

«S-5089 punkt 6.2:

«Innenfor sikringssonen vist på plankart er det ikke tillatt (...) tiltak som kan medføre fare for skade på kulvertanlegget eller være til hinder for en eventuell utbedring/kapasitetsøkning av kulverten innenfor planområdet.»

Ansvarlig søker har ikke opplyst om at denne byggesaken vil være til hinder for en eventuell utbedring/kapasitetsøkning av kulverten innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten forutsetter at dette er tilfellet. Samtidig påpeker Plan- og bygningsetaten at det er de prosjekterende foretakene sitt ansvar å påse at prosjekteringen er i tråd med alle bestemmelser, og opplyse oss om det er avvik.»

Tilgjengelig boenhet og universell utforming

Ansvarlig søker har ikke opplyst om fravik fra hverken krav om tilgjengelig boenhet eller universell utforming. Plan- og bygningsetaten legger derfor til grunn at disse kravene er oppfylt i prosjektet.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen S-5089 punkt 2.2.12 utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Dere må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Vurdering av øvrige bestemmelser i S-5089

Plan- og bygningsetaten har ikke omtalt alle bestemmelsene i S-5089 i denne rammetillatelsen. Der ikke søker i sine redegjørelser har beskrevet tiltaket opp mot en bestemmelse, forutsetter vi at tiltaket er i tråd med bestemmelsen.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknadene er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med følgende bestemmelser og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse:



- reguleringsplan S-5089:
 - 3.3 tredje ledd – Over torget og Gullhaug bru sier bestemmelsen at det kun er adkomst for renovasjonskjøretøy og varelevering og utryknings- og beredskapskjøretøy. Men på torg 1 blir det både en vendehammer i nordøst og en kjørevei for all trafikk i ett felt fra vest til øst
- byggteknisk forskrift, TEK17:
 - TEK17 § 14-2, energi – Kravet til netto energibehov er maksimalt 115 kWh/kvm for kontordelen av bygget, men beregningen i prosjektet er 159 kWh/kvm.
 - TEK17 § 13-3, luftmengde – Kravet er 26 kbm/h luftmengde per person

Tiltaket er i strid med reguleringsplan S-5089 og byggteknisk forskriften og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Søknad om dispensasjon fra S-5089 punkt 3.3, tredje avsnitt – bestemmelse om at det kun er renovasjonskjøretøy og varelevering og utryknings- og beredskapskjøretøy som tillates på torg, 03.06.2021 i dokument 66, fil 2:

«Det har vist seg at reguleringsplanens krav om mulighet for å snu på to sider av torget ikke vil bli akseptert av Bymiljøetaten, med den begrunnelse at vendehammer er vanskelig å løse på en trafikk sikker måte. For at planen skal bli akseptert av Bymiljøetaten, er det lagt opp til at det kan kjøres over torget, fra vest mot øst. Strekningen vil skiltes enveiskjørt i denne retningen. For å ivareta det urbane bylivet er utforming av kjøretrasé gjort på gåendes premisser. Torget skal fremstå som et byrom der de myke trafikantene er øverst i mobilitetshierarkiet, og kjørende må innrette seg etter dette. Konkrete tiltak i planen er vegetasjonsfelt med opphøyde kanter, trerekker og møbler som er strategisk plassert for å understreke at torget er et byrom der det ikke oppfordres til kjøring, og eventuell kjøring må skje i lav fart. Utforming, dekker, møblering og vegetasjon skal gi signaler om at man ankommer et torg, der bilen må tilpasse seg de gående. Det er valgt å bruke et annet dekke i kjørebanen, samt å gjøre denne smal (3 meter) for å ivareta sikkerhet for gående.

Intensjonen med et bilfritt torg var å underbygge det nye Nydalen med ‘sterk urban karakter’. Denne intensjonen er ivaretatt i planen gjennom en utforming som ikke oppfordrer til kjøring, som beskrevet over. Det forutsettes at det på grunn av måten byrommet utformes på, sammen med det faktum at Nydalen er tilrettelagt med god kollektivdekning, og at det nye prosjektet bygges uten

parkeringsplasser, gjør at det i utgangspunktet er lite trafikk i området. Vår vurdering er at intensjonen om et torg med sterk urban karakter ikke svekkes.

Alt i alt oppveier fordelene ulempene ved at man unngår å bruke arealer for gående til arealer for kjørende (hvis man skulle laget vendehammer som oppfyller krav i gatenormalen på to steder) og man oppnår godkjennelse av Bymiljøetaten, som mener at man da unngår trafikkfarlige situasjoner der man ville fått rygging i fotgjengerarealer.

Vi viser til det ovennevnte, og ihht. plan- og bygningslovens § 19-2 søker vi om dispensasjon.»

Søknad om dispensasjon fra TEK17 §§ 14-2 og 13-2, krav til henholdsvis energieffektivitet og ventilasjon i boligbygning, i redegjørelsen 06.03.2019 i dokument 1, fil 3, s. 5-7:

«Søknaden er avhengig av dispensasjon fra:

- TEK 17 § 14-2: Kontordelen av bygget tilfredsstiller ikke krav til netto energibehov iht. TEK17 §14-2. På grunn av bruk av naturlig ventilasjon i kontorarealene er det ikke mulig med varmegjenvinning av ventilasjonsluften hvor for netto energibehov beregnet iht. NS3031 overstiger kravet i TEK17. For hele bygget anvendes et nytt og effektivt energiforsyningssystem (LowEx) som sikrer at beregnet levert energi er lavt i forhold til vanlige TEK17 bygg, og det er mulig å oppnå energimerke A for alle 3 bygningskategorier. Vi mener derfor at bygget tilfredsstiller hensikten med TEK17 §14-1. Bolig og næringsdelen av bygget tilfredsstiller krav til netto energibehov som listet i TEK17 §14-2.
- TEK 17 § 13-2: Kontordelen med ren naturlig ventilasjon vil ikke tilfredsstille krav til luftmengder gitt i TEK 17 § 13-2. Bolig og næringsdelen av bygget tilfredsstiller krav til friskluftmengde som listet i TEK17 § 13-2 og § 13-3. Med en luftmengde som varierer over året med temperatur og fuktnivå, som foreslått av RIV, mener RIV at kontorarealene i bygget vil oppnå god luftkvalitet samtidig som luftfuktigheten ikke blir for lav eller for høy. RIV mener derfor at intensjonen i TEK17 § 13-1: "Bygningen skal ha ventilasjon som gir tilfredsstillende luftkvalitet" oppnås med foreslått løsning.

ENERGI

Det generelle kravet til energi i TEK17 er:

§ 14-1. Generelle krav

(1) Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk.

Typisk ville dette dokumenteres ved å oppfylle kravene til energieffektivitet angitt i §14-2, hvor det angis to metoder til dokumentasjon, energitiltakspakken for Boliger og energiramme for alle bygningskategorier.

Idet det i dette prosjektet her arbeides med løsninger basert på naturlig klimatisering, vil det ikke være mulig å møte et energikrav på netto energigrensesnittet. Men i prosjektet er det arbeidet med å sikre at behovet for levert energi til tomten er svært lavt sammenlignet med nivået i TEK. Dette er i vedlegg B01, B02 og B03 dokumentert, og RIV mener dermed å oppfylle hensikten med TEK17 § 14, og at det dermed er forsvarlig å riktig og gi en dispensasjon fra energikravene.

LUFTMENGDE

Dagens forskriftskrav til luftkvalitet og luftmengder angir relativt høye luftmengder og at disse skal være uavhengig av utetemperatur og relativ fuktighet både inne og ute. I praksis vil det være umulig å få til et naturlig ventilert kontorbygg som fungerer med disse kravene.



Som vist under er det imidlertid solid forskningsmessig basis for å bruke luftmengder som varierer betydelig over året, med høyere luftmengder i sommerhalvåret og lavere luftmengder i vinterhalvåret, og da særlig i spesielt kalde perioder.

LUFTHASTIGHETER I OPPHOLDSSONEN

Det generelle kravet til termisk inneklima er:

§ 13-4. Termisk inneklima

(1) Termisk inneklima i rom for varig opphold skal tilrettelegges ut fra hensynet til helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk.

Det stilles dermed ikke spesifikke krav til lufthastigheter i TEK, men myndighetene henviser til NS-EN 15251:2007+NA:2014, hvor klasse III er "forsøkt harmonisert med myndighetskrav". Klasse III angir kriteriene for termisk komfort som en DR1 20 % og PPD2 10%, grensene ved DR 20 %.

Det er krevende å tilføre kald luft direkte til et oppvarmet rom uten å det oppstår for høye hastigheter i oppholdssonen. RIV har kjørt en serie av tester både i fullskala og ved beregning for å identifisere løsninger som kan bidra til å redusere lufthastigheten samt å tallfeste forventet nivå for lufthastigheten.

RIV´s analyser indikerer at det vil være mulig at klimatiseres både møterom og kontorlokaler med naturlig ventilasjon, hvis de tiltak som er beskrevet overfor implementeres i bygget. I den videre prosessen vil RIV arbeide videre med detaljering av de løsninger som er beskrevet her for å videre underbygge og skape sikkerhet rundt termisk komfort.

RIV har i sitt arbeid tatt utgangspunkt i at kunne tilfredsstille kravene i klasse III i NS-EN 15251, evt. klasse IV i de mest utsatte periodene. Og RIV´s analyser indikerer at de foreslåtte løsninger vil kunne innfri dette. Basert på dette anser vi at løsningene tilfredsstiller de overordnede krav i både TEK og AML.

Helhetsk kontroll AS viser til det ovennevnte, og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 søker vi om dispensasjon fra TEK 17 § 13-2 og § 14-2 slik at intensjoner lagt til grunn for prosjektet Futurebuilt kan bli realisert. Det anføres fra ansvarlig søkers side at fordelene ved å gi dispensasjon bør kunne finnes å oppveie for de ulemper som følger av å tilsidesette gjeldende teknisk forskrift i dette aktuelle tilfellet.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5089 punkt 3.3 tredje ledd som ikke tillater annen trafikk på torget enn renovasjonskjøretøy og varelevering og utryknings- og beredskapskjøretøy

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å gjøre det sentrale Nydalen mer urbant og tilrettelegge området for de gående og syklene. Det var intensjonen i reguleringsarbeidet at biltrafikken klart skulle nedprioriteres. Dette har gitt seg utslag blant annet i at høyhuset hverken har en parkeringskjeller for sine beboere, kontorarealer eller bevertningen. Hensynet bak bestemmelsen er tilsidesatt fordi det blir en kjørevei over torget. Men hensynet er ikke vesentlig

tilsidesatt fordi det er de gående og de myke trafikantene som skal prioriteres på torg 1, Gullhaug torg. Kjøreveiens kurvaturer bidrar i stor grad til at kjøretøyene må holde lav fart over torget. Kjøreveien får en litt annen brostein enn det øvrige torget, men ikke normal asfalt. Dermed blir det tydelig for bilistene at man er i et område hvor man må vise særlig hensyn.

20.03.2020 i dokument 341 i reguleringssaken 201602045 vurderte Plan- og bygningsetaten snuplasser for biler ved torget. Det gjorde vi etter en henvendelse fra byrådsavdelingen for byutvikling 24.01.2021 i dokument 336. Plan- og bygningsetaten konkluderte 20.03.2020 med at det ikke vil være hensiktsmessig å etablere snuplasser ved torget for å sikre trafikkflyten. Det er på grunn av at snuplasser er svært plasskrevende og ville ha vært i strid med ønsket utvikling i Nydalen. Planen for Nydalen er å gjøre området mer urbant og nedprioritere biltrafikken.

Fra referatet fra møtet 26.05.2021 om at vi trengte flere opplysninger for å behandle søknaden, datert 31.05.2021 i dokument 59, fil 1, s. 2:

«Når all trafikk vil ha lov til å kjøre over torget, må dere legge dette til grunn i byggesaken. Plansaken om reguleringen av Vitaminveien legger opp til endret kjøremønster i Nydalen. I anleggsperioden av denne, mener vi det er overveiende sannsynlig at også busser kommer til å velge å kjøre over Gullhaug bru på vei til endeholdeplassene Nydalen T og Tamburveien slik de har gjort tidligere. Når det er tillatt å kjøre over torget, vil det heller ikke være en hindring for Ruter å legge om bussrutene slik at de går over Gullhaug bru permanent. Busslinje nr. 37 starter og stopper på holdeplassen Nydalen T foran Bl. Denne busslinjen har hyppige avganger og medfører dermed økt trafikkstøy.

(...) Bymiljøetaten kjenner til kjøreveien over torget

Plan- og bygningsetaten har avklart innholdet i dette referatet med Bymiljøetaten. Bymiljøetaten har godkjent landskapsplanen. Dermed blir søker og tiltakshavers videre dialog med Bymiljøetaten når de skal godkjenne byggeplanene til igangsettingstillatelsene.»

Kjøreveien blir enveiskjørt fra vest til øst og vendehammeren skal fjernes når Justisdepartementet flytter. Dermed legges det ikke opp til utstrakt kjøring over torget.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel med dispensasjonen er at man ikke må etablere en svært plasskrevende snuplass ved torget. I tillegg får man en sikker trafikkflyt i området ved at man både lager vendehammer og med kjøreveien geleider de få bilene som benytter kjøreveien trygt inn og ut av torget. En ulempe med dispensasjonen, er at torget ikke blir bilfritt.

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



Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon på torg 1 til både ettfelts kjørevei med kjøring fra øst til vers og vendehammeren i det nordøstre hjørnet på torget.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 første ledd setter Plan- og bygningsetaten som vilkår for denne dispensasjonen at vendehammeren nordøst på torg 1, rett syd for Riksteateret, skal være fjernet når Justisdepartementet flytter fra Gullhaug torg 4 til det nye regjeringskvartalet. Veisperringene i Nydalsveien fjernes når Justisdepartementet flytter. Det vil gjøre det mulig å kjøre videre opp Nydalsveien forbi Gullhaug torg 2 A. Derfor vil ikke vendehammeren være nødvendig lenger.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK17 § 14-2, krav til energieffektivitet

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å regulere bygningers energibehov. Kravet til netto energibehov er maksimalt 115 kWh/kvm for kontordelen av bygget, men beregningen i prosjektet er 159 kWh/kvm.

Dette er forårsaket av at ved bruk av naturlig ventilasjon i kontorarealene er det ikke mulig med konvensjonell varmegjenvinning av ventilasjonsluften. For hele bygget anvendes istedenfor et nytt og svært effektivt energiforsyningssystem (LowEx, basert på brønnpark og lavtemperaturoppvarming) som sikrer at beregnet levert energi er kun er 69 kWh/kvm, og at det er mulig å oppnå energimerke A. Vi mener derfor at bygget tilfredsstiller hensikten med TEK17 § 14-2.

Det er lagt til grunn et svært effektivt oppvarmings- og kjølesystem. Dette sikres ikke av TEK17 og kan ikke reguleres av Plan- og bygningsetaten.

Prosjekterende for energiløsningen viser til beregninger som gir et svært lavt energibehov (kWh/m² år), nær halvparten av kravet i TEK17 for bolig, kontor og næring. Plan- og bygningsetaten kan ikke regulere faktisk energibruk i bygget. Et kontorareal kan for eksempel ønske å holdes varmere enn hva som er forutsatt levert i beregningene. Vi legger derfor beregningene etter NS 3031 til grunn for vår vurdering.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel med denne dispensasjonen er å få testet ut en ny energiløsning. En ulempe er at man ikke bruker standard energiløsninger man vet fungerer og har bred erfaring med.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK17 § 13-3, krav til ventilasjon i kontorbygning

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensikten med bestemmelsen er at man på kontoret skal ha tilgang på tilstrekkelig frisk luft gjennom ventilasjon.

I sin vurdering av lokal luftkvalitet 13.10.2020 i dokument 28, fil 6 redegjorde COWI AS for hvorfor naturlig ventilasjon anses som tilfredsstillende.

Kravet er 26 kbm/h luftmengde per person. Bygningen leverer luftmengder som varierer betydelig over året, med høyere luftmengder i sommerhalvåret og lavere luftmengder i vinterhalvåret, og da særlig i spesielt kalde perioder. Med en luftmengde som varier over året med temperatur og fuktnivå, mener vi at kontorarealene i bygget vil oppnå god luftkvalitet samtidig som luftfuktigheten ikke blir for lav eller for høy. Dette støttes også av Arbeidstilsynet som har gitt samtykket il dispensasjonen under angitte vilkår.

Det er ikke mulig å tilfredsstille dagens luftmengdekrav med et naturlig ventilert kontorbygg.

Det vises til forskningslitteratur på inneklimaområdet som understøtter en styringsstrategi der luftmengdene varieres gjennom året – høyere luftmengder i sommerhalvåret og lavere luftmengder i vinterhalvåret. Luftmengdene styres slik at det i fyringssesongen tillates høyere CO2-nivåer, og lavere i milde perioder. Lufttemperaturen i fyringssesongen holdes lav, men må tilpasses brukerne. Relativ fuktighet holdes over 15-20 % også i de kaldeste periodene. Det fremholdes forskning som tilsier at opplevd luftkvalitet er sterkt avhengig av både temperatur og fuktighetsnivå.

Forutsetningene for å holde et høyere CO2-nivå er at forurensing og emisjon fra materialer og installasjoner er lave eller neglisjerbare. Dette kan ikke styres av Plan- og bygningsetaten ut over kravene i TEK17.

En annen forutsetning er at luftkvaliteten utenfor vinduene er tilstrekkelig.

Kommuneplanens temakart T2 viser at det er det er beregnet konsentrasjon av nitrogendioksid (NO2) med vintermiddel > /m³ og årsmiddel 35 - 40 µ/m³. Kommuneplanens temakart T3 viser at det er det er beregnet konsentrasjon av svevestøv, partikler som har en diameter under 10 mikrometer): Gul sone 45 - 49 µ/m³

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene



En fordel med denne dispensasjonen er å få testet ut en ny ventilasjonsløsning. En ulempe er at man ikke bruker standard ventilasjonsløsninger man vet fungerer og har bred erfaring med.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903656			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt A	00-A-40-001	02.06.2017	1/62
Fasade nordvest	00-A-45-101	09.03.2018	1/63
Fasade nordøst	00-A-45-102	09.03.2018	1/64
Fasade sørvest	00-A-45-104	09.03.2018	1/65
Fasade sørøst	00-A-45-103	09.03.2018	1/66
Plan underetasje	0U-A-21-000	23.09.2020	26/12
Plan 1 etasje	01-A-21-000	23.09.2020	26/13
Plan 2 etasje	02-A-21-000	23.09.2020	26/14
Plan 3 etasje	03-A-21-000	23.09.2020	26/15
Plan 4 etasje	04-A-21-000	23.09.2020	26/16
Plan 5 etasje	05-A-21-000	23.09.2020	26/17
Plan 6 etasje	06-A-21-000	23.09.2020	26/18
Plan 7 etasje	07-A-21-000	23.09.2020	26/19
Plan 8 etasje	08-A-21-000	23.09.2020	26/20
Plan 9 etasje	09-A-21-000	23.09.2020	26/21
Plan 10 etasje	10-A-21-000	23.09.2020	26/22
Plan 11 etasje	11-A-21-000	23.09.2020	26/23
Plan 12 etasje	12-A-21-000	23.09.2020	26/24
Plan 13 etasje	13-A-21-000	23.09.2020	26/25
Plan 14 etasje	14-A-21-000	23.09.2020	26/26
Plan 15 etasje	15-A-21-000	23.09.2020	26/27
Plan 16 etasje	16-A-21-000	23.09.2020	26/28
Plan 17 etasje	17-A-21-000	23.09.2020	26/29
Plan 18 etasje	18-A-21-000	23.09.2020	26/30
Plan 19 etasje	19-A-21-000	23.09.2020	26/31
Takplan	20-A-21-000	23.09.2020	26/32

Nydalsveien plan og profil	C001	01.04.2019	27/21
Landskap Snitt A-A og B-B	O-03	03.04.2019	27/22
Landskap Snitt C-C	O-04	03.04.2019	27/23
Riggplan			27/25
Ledningskart			32/5
Detaljsnitt	RIVA_003	13.10.2020	32/6
Situasjonsplan		18.05.2021	48/5
Situasjonsplan med kjeller	00-L-20-001	19.05.2021	48/6
Orienterende landskapsplan	LP-102	09.04.2021	48/9
Utomhusplan	LP-101	20.03.2018	73/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Rekkefølgebestemmelse om offentlig samferdselsanlegg

Alle offentlige og felles samferdselsanlegg innenfor planområdet, samt gang-/ sykkelveg innenfor bestemmelsesområde #2, skal være opparbeidet i tråd med rekkefølgebestemmelsene i S-5089 punkt 14, første ledd, jf. pbl. § 12-7. Disse anleggene må være opparbeidet og Bymiljøetaten må ha godkjent opparbeidelsen før vi kan gi brukstillatelse for bygningen.

Kjøreveg 1, 2 og 3, torg 1 og fortau skal være offentlige samferdselsanlegg.

Dere må sende inn egen søknad til Plan- og bygningsetaten for samtlige offentlige samferdselsanlegg inkludert gang-/sykkelforbindelsen som skal opparbeides.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse til Kjøreveg 1, 2 og 3, fortau, torg 1 og gang-/sykkelveg på bestemmelsesområde #2, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Angående 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.

Når det står i reguleringsbestemmelsene at den skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse blir gitt i byggesak for oppføring av bygg, skal den da være godkjent av Bymiljøetaten.

For at dere skal sikre dere at veianleggene er bygget innen dere søker om brukstillatelse for bygningen, anbefaler vi at dere snarest mulig avklarar med Eiendoms- og byfornyelsesetaten om



de mener det er nødvendig at dere inngår utbyggingsavtale med dem, som skal sikre gjennomføringen av rekkefølgekravet, og eventuelt starte en prosess for å utarbeide og inngå denne avtalen.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201903656	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Premisser for lydforhold og viberasjoner, tkl.3
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner Vannforsynings- og avløpsanlegg Varme- og kuldeinstallasjoner Slukkeinstallasjoner Fjernvarmeanlegg, tkl.3
992072342 FOKUS RÅDGIVNING AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
988979686 HELHETSKONTROLL AS	SØK - Ansvarlig søker , tkl.2
894984872 LALA TØYEN AS	PRO - Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.3
943049467 SKANSKA NORGE AS	PRO - Bygingsfysikk, tkl.3
943049467 SKANSKA NORGE AS	PRO - Kontruksjonssikkerhet, tkl.3
943049467 SKANSKA NORGE AS	PRO - Geoteknikk, tkl.2
943049467 SKANSKA NORGE v/SKANSKA SURVEY	PRO Verifisering av plassering ihht. gr.reg. og rammetillatelse, tkl 3 UTF Utsetting av akser, høyder og bygningsdeler, tkl 2
995135485 SNØHETTA OSLO AS	PRO - Arkitektur, tkl.3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll av følgende, jf. s. 5 i dokument 18 i forhåndskonferansen 201814359:

- prosjektering og utførelse av overvann i tiltaksklasse 2
- prosjektering og utførelse av støy på boligenes fasader i tiltaksklasse 3

- prosjektering av energi- og klimaløsningene i tiltaksklasse 3 i forbindelse med at dette er et FutureBuilt-prosjekt

Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Vi krever uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av overvann i tiltaksklasse 2 fordi Akerselva er en usikkerhetsfaktor med tanke på flomfare. Derfor er det viktig å sikre at overvannshåndteringen er prosjektert tilstrekkelig.

Vi krever uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støy på boligenes fasader i tiltaksklasse 3 fordi vi må sikre at støynivået i gul støysone på boligenes fasader er tilfredsstillende. Fra sammendraget i støyfaglig utredning i reguleringssaken 201602045, dokument 282, fil 12, s. 1:

«Bruk av lyddempende vinduslufteluke vil sikre at det oppnås akseptable innenivåer med vindusluken åpen, og funksjonen/hensikten til krav om oppholdsrom mot stille side kan regnes som tilfredsstilt.»

Det er særlig viktig med uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støy når vi nå har gitt tillatelse til ettfelts kjørevei over torget og Gullhaug bru som ikke var lagt til grunn i den støyfaglige utredningen i reguleringssaken.

Vi krever uavhengig kontroll av prosjektering av energi- og klimaløsningene i tiltaksklasse 3 i forbindelse med at dette er et FutureBuilt-prosjekt. Det gjør vi fordi de tekniske løsningene i prosjektet er avhengige av dispensasjon fra byggteknisk forskrift som vi har behandlet ovenfor. Løsningene er ikke konvensjonelle, så derfor er det viktig gjennom kontroll å sikre at bygningen får tilstrekkelige energi- og klimaløsninger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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



I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann tiltaksklasse 3
 - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg tiltaksklasse 3
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg har ansvar for flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring våtrommene i boligene, jf. SAK10 § 14-2 første ledd
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll av lufttetthet i boligene, jf. SAK10 § 14-2 første ledd
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse av bygningsfysikk i tiltaksklasse 3, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd, bokstav a)
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd, bokstav b)
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse av geoteknikk i tiltaksklasse 3, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd, bokstav c)
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 3, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd, bokstav d)
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av prosjektering og utførelse av overvann i tiltaksklasse 2 etter krav fra kommunen
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av prosjektering og utførelse av støy på boligenes fasader i tiltaksklasse 3 etter krav fra kommunen
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av prosjektering av energi- og klimaløsningene i FutureBuilt-prosjektet i tiltaksklasse 3 etter krav fra kommunen

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- til første igangsettingstillatelse: Sikret opparbeidet flomløp
 - 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. Jf. S-5089 punkt 13.
 - Se e-post til Avantor v/Geir Thoresen 08.06.2021 og Plan- og bygningsetatens brev om dette 18.10.2018 i dokument 288 i reguleringssaken 201602045.
- til første igangsettingstillatelse: tiltaksplan for forurenset grunn
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før revidert tiltaksplan er godkjent.

Plan- og bygningsetaten vurderer den reviderte tiltaksplanen nå.

- til første igangsettingstillatelse: erklæring om ansvarsretter for prosjektering og utførelse av miljøsanering
- til første igangsettingstillatelse: avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, eventuelt en uttalelse om at tilknytning ikke er mulig
 - dette kan være en bekreftende e-post fra Avantor om at prosjektet kopler seg på Avantors fjernvarmeanlegg i Nydalen
- til første igangsettingstillatelse: situasjonsplaner av kjeller- og bakkeplan som viser hele tiltakets omfang markert med en linje rundt alle veier, fortau og torg som er med i søknaden
- til andre igangsettingstillatelse: dokumentasjon for grunnvannstand
 - Grunnvannstand skal dokumenteres for å verifisere at den ikke overstiger dimensjonerende grunnvannstand, jf. øverste avsnitt på s. 8 (nummerert som s. 6) i geoteknisk rapport i dokument 1, fil 27.
- til igangsettingstillatelse for råbygg over bakken: redegjørelse for hvordan ettfelts kjørevei over torget og Gullhaug bru påvirker trafikkanalysen som ble lagt til grunn i reguleringsplanen, 201602045, dokument 282, fil 14
 - Se Plan- og bygningsetatens vurdering i rammetillatelsen i dokument 75 om at trafikken er endret i forhold til S-5089, men bokkvaliteten må fortsatt bli ivarettatt.
- til igangsettingstillatelse for råbygg over bakken: bekreftelse fra de som har ansvar for støy og luftforurensning i boligene på at prosjekteringen av boligene tilfredsstiller de tekniske kravene
 - Vi ber om dette fordi boligenes støy- og luftforurensningssituasjon er blitt endret i forhold til rapportene om støy og luftforurensning i reguleringssaken og byggesaken. Det er fordi det blir enveiskjørt trafikk over det regulerte torget.
 - Se Plan- og bygningsetatens vurdering i rammetillatelsen i dokument 75 om at trafikken er endret i forhold til S-5089, men bokkvaliteten må fortsatt bli ivarettatt.
- igangsettingstillatelse til alle utomhusarbeidene: oppdatering av godkjent orienterende landskapsplan i dokument 48, fil 9, tegningsnummer LP-102 som skal vise:
 - kjøreveien og vendehammeren på torg 1 som utomhusplanen som ble godkjent i rammetillatelsen viser. Utomhusplanen er i dokument 73, fil 2, og har tegningsnummer LP-101.
- byggeplan for Torg 1 godkjent av Bymiljøetaten, jf. S-5089 punkt 3.3, torg
- 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.
- Godkjent byggeplan for Torg 1



- 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, veger, fortau, gang- og sykkelveger og friområder, jf regbest. 3.3.
- Godkjent byggeplan for friområder
 - Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. regbest. 4.1.
- Godkjente byggeplaner for fordrøyningsmagasin, energibrønner o.l.
 - Byggeplaner for fordrøyningsmagasin, energibrønner o.l. skal godkjennes av Bymiljøetaten, jf. regbest. 10

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- 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.
- Opparbeidet sykkelparkering
 - Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal sykkelplasser knyttet til arealene være ferdig opparbeidet, jf regbest. 14.
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- 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
- driftstillatelse for heis

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
- 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.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201903656>

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Forurensset grunn

12.03.2019 i dokument 3 godkjente Plan- og bygningsetaten tiltaksplanen for forurensset grunn. 26.05.2021 i dokument 67 sendte Norconsult AS ny tiltaksplan som Plan- og bygningsetaten skal behandle.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Saksnr.: 201903656-75

Side 31 av 31

Vennlig hilsen

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

Vedlegg i sak 201903656-75	
Nr	Beskrivelse
1	Veiledning for tiltakshaver - løfteinnretninger

Kopi til:
AVANTOR AS, Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO
OSLO ELVEFORUM, PB 9055 Grønland, 0133 OSLO
MILJØFORENINGEN AKERSELVAS VENNER, c/o Per Østvold Korsgata 12A, 0551 OSLO

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

	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 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 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.

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 430, Seksjonsnummer 40 i 0301 OSLO kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 28.06.2024 kl. 11.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 28.06.2024 kl. 11.42

Adresse(r):

Gateadresse: Gullhaug Torg 2 C
Gatenr: 20953
Kommune: OSLO
Postkrets: 0484 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/918489-1/200 25.10.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS
ORG.NR: 990 589 844
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie:

2023/1349200-1/200 01.12.2023 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 429 IDEELL: 81/1954

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/896720-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2003/32372-1/105 30.05.2003 **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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.06.2024 11:42 – Sist oppdatert 28.06.2024 11:42
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 430, Seksjonsnummer 40 i 0301 OSLO kommune

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.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2007/341863-2/200 23.04.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 58 BNR: 310
Bestemmelse om adkomstrett
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2013/422083-1/200 28.05.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: NYDALEN ENERGI AS
ORG.NR: 984 862 296
Bestemmelse om adkomstrett
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2022/896720-1/200 16.08.2022 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2023/653750-1/200 21.06.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om flomløp
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2023/793491-2/200 25.07.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver allmennheten
Rett til uteoppholdsareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2023/793491-7/200 25.07.2023 **BRUKSRETT**
21:00
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reperasjon og vedlikehold av bygningsmasse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.06.2024 11:42 – Sist oppdatert 28.06.2024 11:42
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 3



Gårdsnummer 77, Bruksnummer 430, Seksjonsnummer 40 i 0301 OSLO kommune

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2023/793491-11/200 25.07.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 429
Bestemmelse om solidaransvar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2023/793491-14/200 25.07.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 429
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 430

2023/1071156-1/200 02.10.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: NYDALEN GÅRDEIERFORENING
ORG.NR: 986 939 989
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NYDALEN GÅRDEIERFORENING
ORG.NR: 986 939 989

GRUNNDATA

2023/911540-1/200 25.08.2023 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1444/79366

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2023/1141739-1/200 16.10.2023 21:00 **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

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



DNB EIENDOM AS, AVD. KOMPETANSESENTER NYBYGG
V/BRITT GJERMUNDSHAUG
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 2730111/17532294
Bestilling: C3 2022-01-13 (3) 45

Dato
13.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32372	105	30.5.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	361	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med 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 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno S



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Områdeutvikling



Side 1 av 1

Saksnr.:200206410

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 57/1, 58/2,200,219,273,283,284, 77/2,334,335,338 og 361

FELLESAREAL:

Felles avkjørsel nr. 3a

Avkjørselen skal være felles for gnr. 57 bnr.1, gnr.58 bnr. 2, 200, 219, 273, 283, 284 og gnr. 77 bnr. 2, 334, 335 og 338 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse i planens delfelt III b og c og delfelt IV b.

Felles avkjørsel nr. 3a skal ha fri høyde på min. 4,7 meter under ny bebyggelse i felt IVb.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	361

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 77/361:

Orb 26/5-03

Sted	Dato	NI Gullhaug torg 2A AS Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
------	------	---	--------------------



Doknr: 32372 Tinglyst: 30.05.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. KOMPETANSESENTER NYBYGG
V/BRITT GJERMUNDSHAUG
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 2730113/17532304
Bestilling: C3 2022-01-13 (3) 49

Dato
13.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
341863	200	23.4.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	58	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med 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 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekrefte



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Doknr: 341863 Tinglyst: 23.04.2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200305740-11



ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 58/2,310,313 og 77/334,358,361

ATKOMSTVEI:
Gnr.58 bnr.310, skal ha vederlagsfri rett til kjørbær atkomst over fellesavkjørsel på gnr/bnr 58/313, 77/358 og 77/361 (betegnet "Felles avkjørsel 3 a" i § 9 i regulerings-bestemmelser vedtatt 18.10.2000 sak 3809) som vist med grå flate på kartskisse på baksiden.

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr.58 bnr.310 skal ha vederlagsfri rett til bruk av grunn på gnr/bnr 58/2 og 313, 77/334 for tilkomst til bygg på egen eiendom for reparasjon, drift, vedlikehold og lignende.

Den som gjør bruk av retten til tilkomst plikter å begrense ulempene dette medfører for den annen eiendom og skal påse at arealer som brukes som tilkomst bevares, og umiddelbart etter bruk tilbakeføres til sin opprinnelige stand uten kostnader for den annen eiendom. Brukeren plikter å erstatte eventuelle skader som måtte oppstå som følge av bruk av tilkomsten, eller av arbeid eller tiltak på eiendommen.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
58	2,310,313
77	334, 358,361

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 58/2,310 og 77/358:

Oslo

Sted

Dato

Avantor ASA og Nydalsveien 30A AS
Hjemmelshaver

Org.nr.

For eiend. 77/334:

O

Sted

Dato

Gullhaug Torg 2B AS
Hjemmelshaver

Org.nr.

For eiend. 77/361:

Oslo

Sted

Dato

Gullhaug Torg 2A AS
Hjemmelshaver

Org.nr.

For eiend. 58/313:

Oslo

Sted

Dato

Avantor AS
Hjemmelshaver

Org.nr.

Gnr	Bnr	Festn
KARTSKISSE		
Målestokk 1: 1500	Areal Ca. m	Jnr 200305740-11

Oslo kommune

228

229

FULLMAKT

Avantor ASA
Organisasjonsnummer 936 647 774
Postboks 4538 Nydalen
0404 Oslo
(heretter "Selskapet")

gir herved

fullmakt til sammen med ett styremedlem eller daglig leder å foreta følgende disposisjoner på vegne av Selskapet:

1. Eiendommer Selskapet har hjemmel til

Med de unntak som følger av nærværende fullmakt, kan foretas enhver form for disposisjon over eiendommer som Selskapet har hjemmel til og som eies helt eller delvis av Selskapet, herunder bl.a. inngåelse av leieavtaler, stiftelse av bruksrettigheter eller andre servitutter, fradeling og sammenføring av eiendommer, begjæring av seksjonering.

Fullmakten gir også rett til å kunne utvirke tinglysing av slike disposisjoner på vegne av Selskapet, samt å opptre og undertegne dokumenter på vegne av Selskapet i forhold til myndigheter som bl.a. Plan- og bygningsetaten i forbindelse med disposisjonene.

Følgende disposisjoner er unntatt fra det ovennevnte, og omfattes således ikke av fullmakten:

Salg eller annen form for hel eller delvis overdragelse av Selskapets eiendommer.

Pantsettelse av Selskapets eiendommer. Fullmakten omfatter dog adgang til å utvirke påførsel og sletting av pengeheftelser og pant på Selskapets eiendommer når pengeheftelser eller pant er til fordel for Nydalen Gårdeierforening, org.nr. 986 939 989.

2. Eiendommer eiet av andre

Fullmakten omfatter utvirkelse av sletting av enhver form for rettighet/heftelse (herunder bruksrettigheter og servitutter m.m.) som for Selskapet er tinglyst i eiendommer som er helt eller delvis eiet av andre rettssubjekter. Fullmakten omfatter likevel ikke rett til utvirkelse av sletting av Selskapets pantheftelser (herunder utlegg).

Rett kopi bekreftes



Fullmakt datert 25. juli 2006 - side 2

Denne fullmakt gir ikke rett til kjøp av eiendom på vegne av Selskapet, eller andre former for erverv av rettigheter i eiendommer.

3. Varighet m.m.

I forhold til tredjeparter og tinglysningsmyndigheter m.m., gjelder denne fullmakt tolv måneder fra den er gitt.

Kristiansand, 25. juli 2006

Avantor ASA

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes

Det bekreftes at fullmakten påsatt er gyldig.
Oslo, 12.04.07





DNB EIENDOM AS, AVD. KOMPETANSESENTER NYBYGG
V/BRITT GJERMUNDSHAUG
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 2730114/17532309
Bestilling: C3 2022-01-13 (3) 47

Dato
13.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
422083	200	28.5.2013	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	58	310	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med 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 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avantor AS
Postboks 4538 Nydalen, 0404 Oslo
Org.nr. 936 647 774



Doknr: 422083 Tinglyst: 28.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 58 BNR. 310, GNR. 74 BNR. 24, GNR. 77 BNR. 355, 356, 357, 361
I OSLO KOMMUNE

Mellom Nydalen Energi AS, org nr 984 862 296 og hjemmelshaver/eier av bygg på gnr. 58 bnr. 310 (Nydalsveien 32B), Gnr. 74 bnr. 24 (Gjerdrums vei 10A), gnr. 77 bnr. 355 (Gullhaug Torg 5), bnr. 356 (Gjerdrums vei 6) bnr. 357 (Gjerdrums vei 4) og bnr. 361 (Gullhaug Torg 2A) (i fellesskap benevnt Eiendommene) er det inngått følgende avtale:

RETTIGHETER VEDRØRENDE ENERGIINSTALLASJONER

Rørledninger for fjernvarme- og fjernkjølenett, varmesentral, kjølesentral, kabelføring til energimålere, varmeveksler, energibrønner med tilhørende termosone ned til 300 meter under jorden samt inspeksjonsluker, og andre lignende installasjoner knyttet til Nydalen Energi AS virksomhet blir i det følgende samlet betegnet som "Energiinstallasjoner".

Nydalen Energi AS eller gyldig rettserverver har en evigvarende og vederlagsfri rett til å plassere, føre og ha Energiinstallasjoner på Eiendommene, slik disse blir etablert ved oppføring av bebyggelse på eiendommen, og til å plassere, føre og ha ytterligere Energiinstallasjoner på eiendommen i den utstrekning det fremstår som nødvendig eller mest hensiktsmessig at slike Energiinstallasjoner legges på annen enn Nydalen Energi AS egne eiendommer.

Nydalen Energi AS eller gyldig rettserverver skal ha vederlagsfri rett til tilkomst til Energiinstallasjonene i forbindelse med drift, vedlikehold, installasjon, oppgradering o.l., herunder rett til å foreta nødvendige inngrep i eiendom eller bygninger, herunder underjordisk parkeringsdekke o.l. Nydalen Energi AS plikter å begrense ulempene dette medfører for den annen eiendom og skal påse at arealer som brukes bevares og umiddelbart etter bruk tilbakesføres til sin opprinnelige stand uten kostnader for den annen eiendom, og plikter å erstatte eventuelle skader som måtte oppstå som følge av bruk av tilkomsten eller av arbeider eller tiltak på eiendommene.

Hjemmelshaver/eier av Eiendommene kan ikke fjerne, flytte, hindre tilgang til eller på annen måte fysisk disponere over Energiinstallasjonene uten samtykke fra Nydalen Energi AS, og skal varsle om tiltak på sin eiendom som kan berøre Nydalen Energi AS interesserer i tilknytning til Energiinstallasjonene. Hjemmelshaver/eier av Eiendommene har plikt til å underrette Nydalen Energi AS skriftlig før grunnarbeider igangsettes. Bruk av anleggsmaskiner samt sprengning i nærheten av fjernvarmenettet eller fjernkjølenettet skal skje etter anvisning fra Nydalen Energi AS. Hjemmelshaver/eier av Eiendommene plikter straks å melde fra om mulig feil ved fjernvarme- eller fjernkjølenettet.

Nydalen Energi AS har eksklusiv eiendomsrett til samtlige Energiinstallasjoner, med unntak av de av Energiinstallasjonene som inngår i fjernvarme-/fjernkjølesystemets sekundærnett. Sekundærnettet omfatter avgreningsrør fra utgående stusser på varmeveksleren i kundesentralen til det enkelte sentralvarmeanlegg/kjøleanlegg og ledninger som transporterer fjernvarme og fjernkjøling mellom bygninger på en eiendom, jfr og definisjon i standard leveringsbetingelser for fjernvarme og fjernkjøling for Nydalen Energi AS.

Avantor AS
Postboks 4538 Nydalen, 0404 Oslo
Org.nr. 936 647 774

Nydalen Energi AS kan uten samtykke fra hjemmelshavere/eier/leier av Eiendommene forføye over de Energiinstallasjoner som Nydalen Energi AS har eiendomsrett til, herunder bl.a. ved salg, pantsettelse m.v.

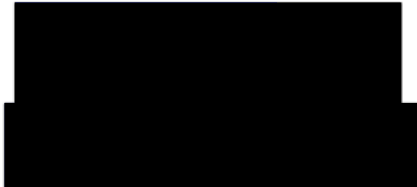
Ved overdragelse av Eiendommene, herunder leie/fremleie, som berører fjernvarme- eller fjernkjølingsleveranser er hjemmelshaver/eier/leietaker forpliktet til å overføre fjernvarme- og fjernkjøleabonnementet til kjøper eller leier/fremleier av Eiendommen. Hjemmelshaver/eier/leietaker av Eiendommene skal holde Nydalen Energi AS skadesløs for tap som følge av at denne bestemmelsen ikke overholdes.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 58 bnr. 310, gnr. 74 bnr. 24, gnr. 77 bnr. 355, 356, 357, 361 og fremtidige fradelte parseller av disse.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Nydalen Energi AS eller gyldig rettsserverver.

Oslo, den 24/5 2013

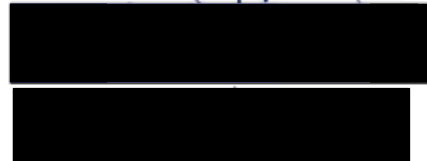
For gnr. 58 bnr. 310 Nydalsveien 32B AS
Org.nr. 990589593



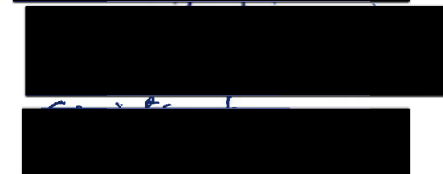
For gnr. 74 bnr. 24 Gjerdrums vei 10A AS
Org.nr. 982099528



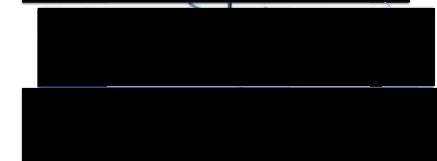
For gnr. 77 bnr. 355 Gullhaug Torg 5 AS
Org.nr. 882100502



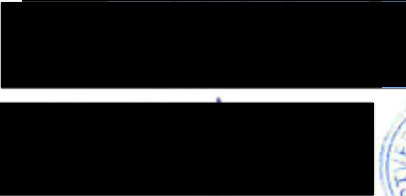
For gnr. 77 bnr. 356 Gjerdrums vei 6 AS
Org.nr.982100526



For gnr. 77 bnr. 357 Gjerdrums vei 4 AS
Org.nr.982100542



For gnr. 77 bnr. 361 Gullhaug Torg 2A AS
Org.nr. 982100992



DNB EIENDOM AS, AVD. KOMPETANSESENTER NYBYGG
V/BRITT GJERMUNDSHAUG
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 2730116/17532319
Bestilling: C3 2022-01-13 (3) 48

Dato
13.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1362710	200	4.10.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	361	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

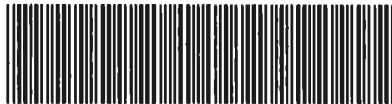
■ www.kartverket.no

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

Rett kopi bekrefte



Avantor Gullhaug Torg 2A AS
Postboks 4538 Nydalen
0404 Oslo
Org.nr. 990 589 844

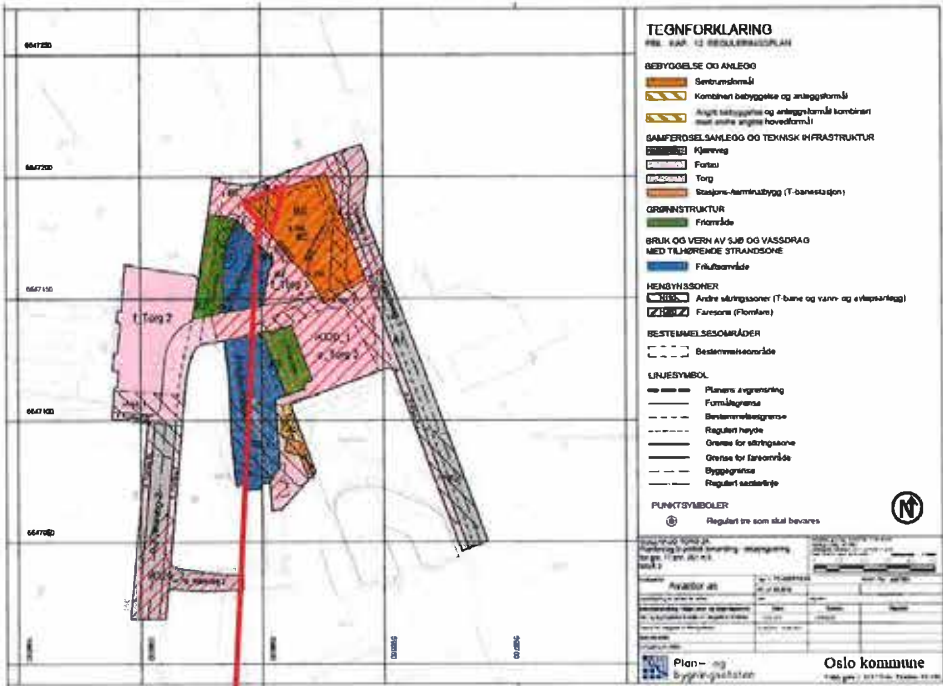


Doknr: 1362710 Tinglyst: 04.10.2018
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Uteareal som vist i planforslaget for Gullhaug Torg 2A, gnr 77 bnr 361 i Oslo kommune med saksnummer 201602045 som vist på vedlagte kart, skal være tilgjengelig for allmennheten. Denne rettigheten skal tinglyses på egne og alle fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr 77 bnr 361. Rettighetshaver er Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, på vegne av allmenheten. Sletting eller endring av denne erklæringen skal ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, 3. oktober 2018
Avantor Gullhaug Torg 2A AS, org.nr. 990 589 844



Oslo 03.10.2018

Vedlegg.
Kart til erklæring vedrørende Gullhaug Torg 2A, gnr. 77 bnr 361;
Tilgjengelighet for almenheten
Uteareal som skal være tilgjengelig for almenheten er markert med rød ramme på kartet.





DNB EIENDOM AS, AVD. KOMPETANSESENTER NYBYGG
V/BRITT GJERMUNDSHAUG
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 2730117/17532324
Bestilling: C3 2022-01-13 (3) 51

Dato
13.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1134841	200	14.8.2018	ERKLÆRING/AVTALE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	362	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekreftes

Rekvirent:
Avantor Gullhaug Torg 2A AS
Org.nr. 990 589 844
Postboks 4538 Nydalen, 0404 Oslo

Doknr.: 1134841 Tinglyst: 14.08.2018
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING
Vedr. gnr. 77 bnr. 361, Gullhaug Torg 2A og gnr. 377 bnr. 1, anleggseiendom i Nydalsveien 33, Oslo kommune.

Sykkelparkering
Gnr. 77 bnr. 361 har rett til å leie 50 sykkelparkeringsplasser på gnr. 377 bnr. 1, plan 1U.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 377 bnr. 1, Oslo kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, org.nr. 958 935 420.

Denne erklæringen avløser erklæring datert 14.12.2017, tinglyst 15.12.2017 med dagboknr. 1408151, som skal slettes.

Oslo, 10.08.2018

Gnr. 377 bnr. 1
Avantor Nydalsveien 33 AS
Org.nr. 890 589 782



Statens Kartverk Tinglysingen
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Att:

OSLO, 10. august 2018

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

Vedlagt oversendes erklæring som skal tinglyses som heftelse på gnr. 377 bnr. 1, Oslo kommune.

Vi ber samtidig om at erklæring tinglyst på gnr. 77 bnr. 362 med dagboknr. 1408151 slettes. Se vedlagte samtykke fra Oslo kommune, plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen
AVANTOR Gullhaug Torg 2A AS



Avantor AS • Postboks 4538 Nydalen, NO-0404 OSLO • Tlf 45 48 54 00 • e-post: post@avantor.no
Besøksadresse Nydalsveien 28 • Org nr 936 647 774 • www.avantor.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS
Postboks 4538 Nydalen
0404 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201805464-7
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Margrethe Lothe Johnson

Dato: 06 AUG. 2018
Arkivkode: 530.2

Samtykke til sletting av tinglyst heftelse - Nydalsveien 33

Plan- og bygningsetaten viser til deres henvendelse av 17.04.2018. der dere ber om samtykke til sletting av tinglyst erklæring på gnr. 77 bnr. 362, plan 1U, Nydalsveien 33. Vi samtykker med dette til sletting.

Erklæringen som ønskes slettet

Erklæringen dere ber oss slette er dagbokført den 15.12.2017 med dagbokføringsnummer 1408151. Erklæringen gjelder gnr. 77 bnr. 361 sin rett til å leie 50 sykkelparkeringsplasser på gnr.77 bnr. 362 plan 1U. Dere begrunner slettingen med at erklæringen er tinglyst på feil gnr./bnr. Gnr. 77 bnr. 362 er butikkarealer/kontorer i Torgbygget, Nydalsveien 33. Sykkelparkeringen det er snakk om er i byggets parkeringsplan som er anleggseiendommen under gnr. 77 bnr. 362, med gnr. 377 bnr. 1.

Plan- og bygningsetaten kan med bakgrunn i det ovennevnte samtykke til at erklæringen slettes.

Dette dokumentet, kopi av erklæringen med dagbokføringsnummer 1408151, og kopi av etatens fullmaktliste må legges ved din henvendelse til Statens Kartverk, Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss, når du ber om sletting.

Saksbehandlingsgebyr

Det beregnes gebyr etter Plan- og bygningsetatens til enhver tid gjeldene gebyrregulativ. Faktura ettersendes



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgros:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Saksnr: 201805464-7

Side 2 av 2

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling nord

Plan- og bygningsetaten

enhetsleder

Vedlegg

Vedlegg i sak 201805464-7				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Samtykke til sletting av tinglyst heftelse - Nydalsveien 33 (Dette dokument)			1_Samtykke til sletting av tinglyst heftelse - Nydalsveien 33
2	Tinglyst erklæring	AVATAR AS	29.06.2018	2_Tinglyst erklæring
3	Fullmakt til å samtykke til sletting av tinglyste erklæringer 2018	AVATAR AS	29.06.2018	3_Fullmakt til å samtykke til sletting av tinglyste erklæringer 2018



DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR
V/KAROLINE BJØRLAND
POSTBOKS 1600 SENTRUM M7S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 3383270/23158158
Bestilling: C3 2024-01-24 155

Dato
24.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
653750	200	21.6.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	57	1	0	0

- ☐ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med 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 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



ERKLÆRING

VEDR GNR. 77 BNR. 361, ⁶⁸BNR. 253, BNR. 334, BNR. 349, BNR. 358, BNR. 400,
GNR. 58 BNR. 310, BNR. 313, BNR. 317 OG GNR. 57 BNR. 1
I OSLO KOMMUNE

Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, skal ha rett til å opparbeide, eller la andre opparbeide, nytt åpent og permanent flomløp, på eiendommene gnr. 77 bnr. 361, bnr. ⁶⁸253, bnr. 334, bnr. 349, bnr. 358 og bnr. 400, gnr. 58 bnr. 310, bnr. 313 og bnr. 317 og gnr. 57 bnr. 1, i Oslo kommune, i henhold til vilkår oppstilt i rammetillatelse for Gullhaug Torg 2A, PBE saksnummer 201903656, dersom forannevnte tiltak ikke er opparbeidet innen 14.06.2026.

Erklæringen tinglyses på gnr. 77 bnr. 361, bnr. ⁶⁸253, bnr. 334, bnr. 349, bnr. 358 og bnr. 400, gnr. 58, bnr. 310, bnr. 313 og bnr. 317, og gnr. 57, bnr. 1 i Oslo kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke av Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, ⁶⁸14.6.2022

Hjemmelshaver til gnr. 58 bnr. 313, bnr. 317, bnr. 358 og gnr. 77 bnr. ⁶⁸253 og bnr. 400 i Oslo kommune

Avantor AS, org.nr.: 936 647 774

Hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 361 i Oslo kommune

Avantor Gullhaug Torg 2A AS, org.nr.: 990 589 844



Doknr.: 653750 Tinglyst: 21.06.2023
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes



Hjemmelshaver til gnr. 58 bnr. 310 i Oslo kommune

Avantor Nvdalsveien 32B AS, org.nr.: 990 589 593

Hjemmelshaver til gnr. 57 bnr. 1 i Oslo kommune

Avantor P N12 26 AS, org.nr.: 990 589 879

Hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 334 i Oslo kommune

Gullhaug Torg 2B AS, org.nr.: 982 100 615

Hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 349 i Oslo kommune

Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS, org.nr.: 919 487 623



Rett kopi bekreftes



DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR
V/KAROLINE BJØRLAND
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 3289461/22349830
Bestilling: C3 2023-09-11 (2) 65

Dato
11.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
793491	200	25.7.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	362	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med 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 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2023/793491/200
Uthentet 2023-09-12 08:37

Side 1 av 4

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823



Side 1 av 4
Saksnr. 202217123-4

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 77/361, 429, 430, 431, 377/1

1. Gangadkomst

Gnr. 77 bnr. 429 og 430 skal ha gjensidig rett til gangadkomst over den andres eiendom.
2. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal på gnr. 77 bnr. 430 skal være tilgjengelig for allmennheten som vist med blå farge på kart.
3. Sykkelparkering

Gnr. 77 bnr. 430 skal ha bruksrett til 141 sykkelparkeringsplasser i gnr. 77 bnr. 429.

Gnr. 77 bnr. 430 skal ha rett til å leie 50 sykkelparkeringsplasser på gnr. 377 bnr. 1, plan U1.
4. Boder

Gnr. 77 bnr. 430 skal ha rett til bruk og adkomst fram til 41 boder i gnr. 77 bnr. 429.
5. Tekniske rom

Gnr. 77 bnr. 430 skal ha rett til bruk og adkomst fram til tekniske rom i gnr. 77 bnr. 429.
6. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 77 bnr. 429 og 430 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på den andres eiendom for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 77 bnr. 429 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 77 bnr. 361 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 77 bnr. 430 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 77 bnr. 361 og 431 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

WJ

246

247



Saksnr: 202217123-4
Rettighetserklæring

Side 2 av 4

7. Vann og avløpsanlegg: Felles stikkledning

Gnr. 77 bnr. 429 og 430 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp gjennom hverandres eiendom, og over gnr. 77 bnr. 361 og 431, fram til hovedledninger øst for Gullhaug bru.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	361, 429, 430, 431
377	1

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Slettingsbegjæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 377/1, 77/361

Erklæring tinglyst 14.08.2018 med dokumentnr. 1134841 og erklæring 04.10.2018 med dokumentnr. 1362710 kan slettes i sin helhet når ny erklæring er tinglyst. Erklæringene gjelder rett til leie av sykkelparkeringsplasser og bruksrett til uteareal som erstattes med punkter i denne erklæringen.

Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den 22.3.23

Enhetsleder

Underskrifter:

For eiend. 77/429, 431:

Sted	Dato	Avantor AS	Navn i blokkbokstaver	936647774
		Hjemmelshaver		Org.nr. 9 siffer



Saksnr: 202217123-4
Rettighetserklæring

Side 3 av 4

For eiend. 77/361, 429, 430:

Sted	Dato	Avantor Gullhaug Torg 2A AS	Navn i blokkbokstaver	990589844
		Hjemmelshaver		Org.nr. 9 siffer

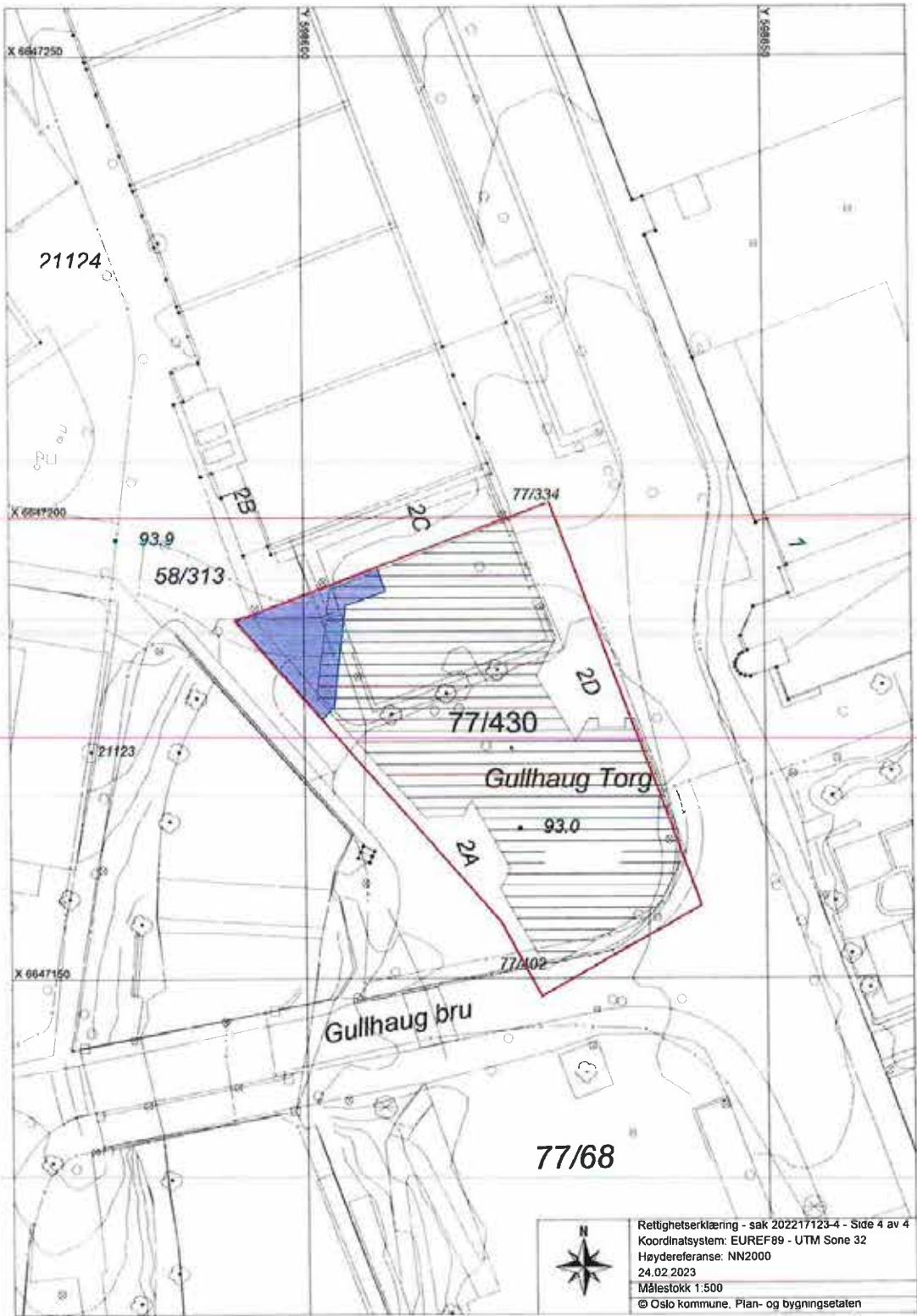
For eiend. 377/1:

Sted	Dato	Avantor Nydalsveien 33 AS	Navn i blokkbokstaver	890589782
		Hjemmelshaver		Org.nr. 9 siffer



Attestert kopi av dok.nr. 2023/793491/200
Uthentet 2023-09-12 08:37

Side 4 av 4



Rettighetserklæring - sak 202217123-4 - Side 4 av 4
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
24.02.2023
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten



DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR
V/KAROLINE BJØRLAND
POSTBOKS 1600 SENTRUM M7S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215018
Vår referanse: 3383271/23158163
Bestilling: C3 2024-01-24 156

Dato
24.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1141739	200	16.10.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	358	0	0

- ☐ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med 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 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1141739/200
Uthentet 2024-01-24 09:55

Side 1 av 1



ERKLÆRING

GNR. 77, BNR. 431 OG BNR. 358 I OSLO KOMMUNE

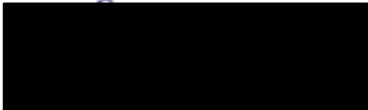
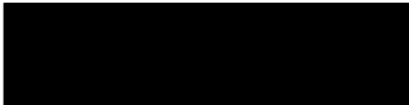
Gnr. 77, bnr. 429 og bnr. 430 i Oslo kommune, og senere fradelte parseller/seksjoner av Eiendommen, «Rettighetshaver», gis vederlagsfri og tidsubegrenset rett til gang- og kjøreatkomst for varelevering, vedlikehold mv., over areal regulert til offentlig torg, felt o_Torg 1, på gnr. 77, bnr. 431 i Oslo kommune, og over areal regulert til Felles kjørevei, felt f_kjørevei 4, på gnr. 77, bnr. 358 i Oslo kommune, innenfor Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gullhaug torg 2A/Nydalen (S-5089), frem til offentlig vei.

Erklæringen tinglyses som heftelse på gnr. 77, bnr. 431 og bnr. 358 i Oslo kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Oslo, 11/10 2023

Hjemmelshaver til gnr. 77, bnr. 431 og bnr. 358 i Oslo kommune,

Avantor AS, org.nr.: 936 647 774



Nydalen Gårdeierforening
Postboks 4538 Nydalen, 0404 Oslo
Org.nr. 986 939 989

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 77 bnr. 430 i Oslo kommune.

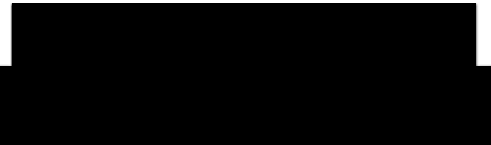
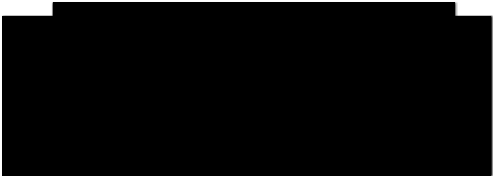
Hjemmelshaver til nevnte eiendom plikter å være medlem i Nydalen Gårdeierforening, med de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 77 bnr. 430 og eventuelle fremtidige fradelte parseller av denne.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Nydalen Gårdeierforening eller gyldig rettsetterfølger.

Oslo, den 14/10 2023

Gnr. 77 bnr.430
Avantor Gullhaug Torg 2A AS, Org.nr. 990 589 844





VERTIKALNYDALEN.NO