Gullhaug Torg 2C

Nabolaget Nydalen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Nydalen Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Nydalen T i Nydalsveien Linje 37	3 min 0.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Storo Linje 11, 12, 18	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.5 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	17 min 1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	2 min 0.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 3.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

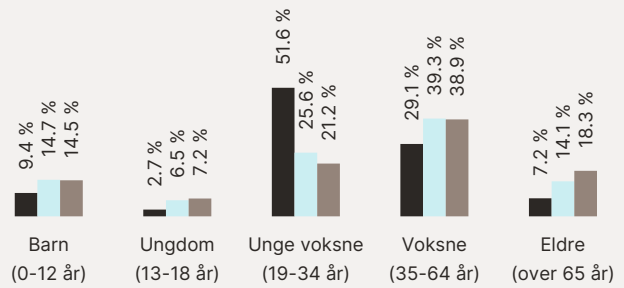
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nydalen	2 994	2 311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 16 barn	8 min 0.6 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Nydalen	1 min
Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	10 min 0.8 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

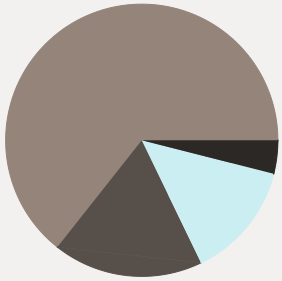
Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

Bakkehaugen Ballspill	12 min 1 km	
Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	13 min 1 km	
EVO Nydalen	3 min	
CrossFit Oslo	4 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 14% rekkehus
- 65% blokk
- 18% annet

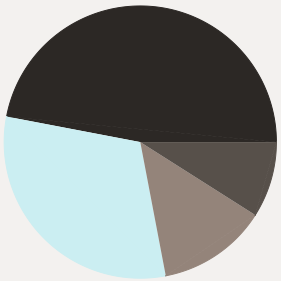
«Et flott nabolag å bo i:-)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

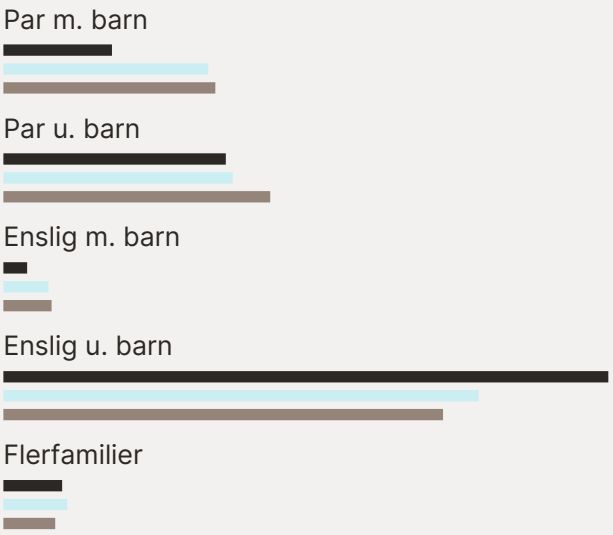
Torgbygget	2 min
Apotek 1 Nydalen	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 47% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 9% 16-18 år

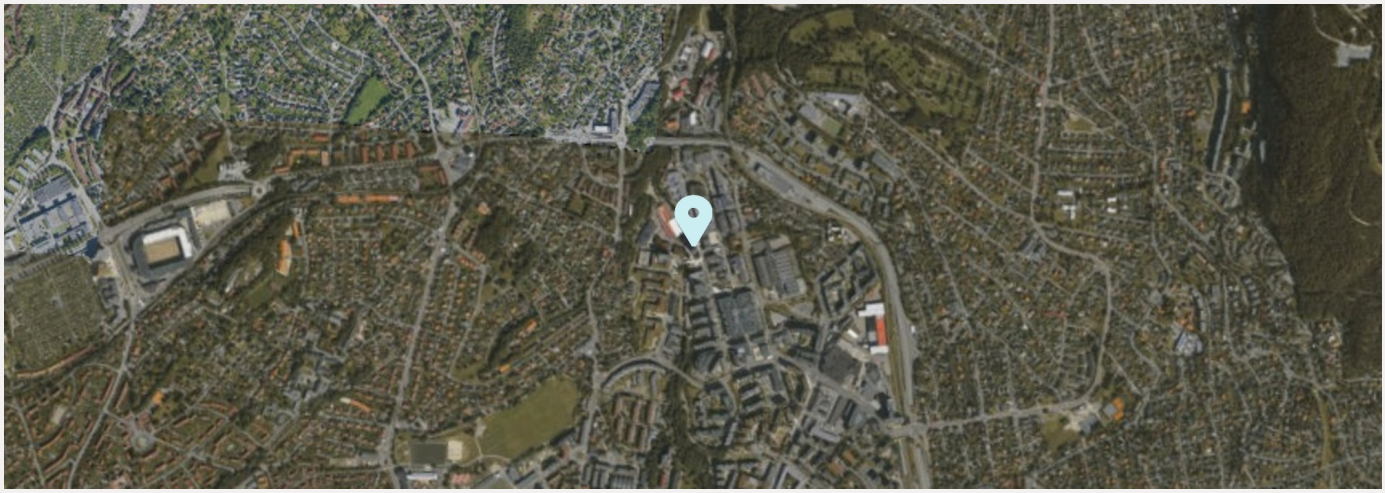
Familiesammensetning

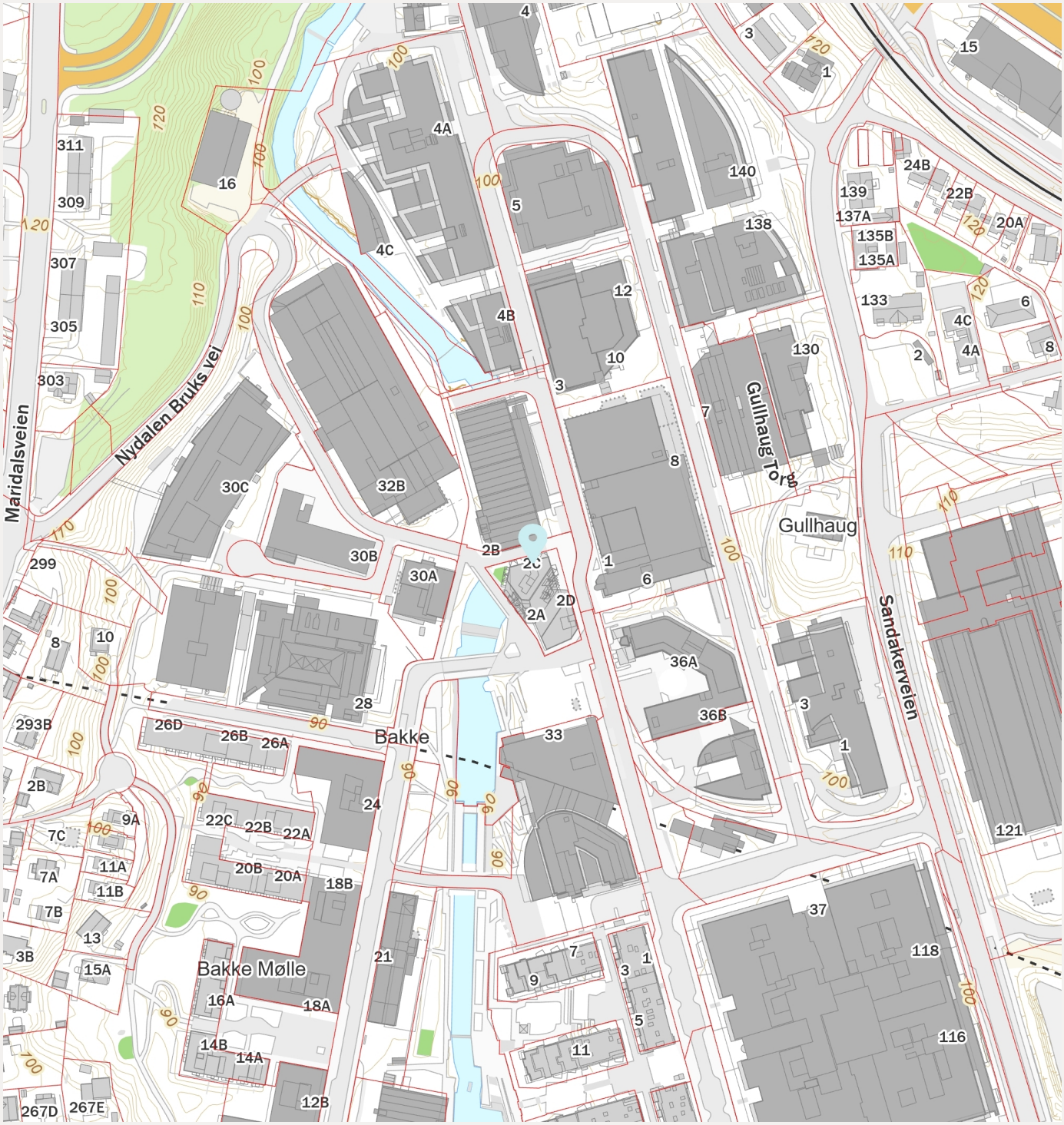


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gullhaug Torg 2 C
0484 OSLO
Gnr./Bnr.: 77/430
Oslo kommune

Rapportdato: 21.09.2026
Befaringsdato: 15.09.2026
Referansenummer: 15085929

Areal

Leilighet
Bruksareal: 90 m² (BRA-i: 85 m²)

Totalt bruksareal: 90 m² (BRA-i: 85 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.09.2026
Referansenummer	15085929
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0265
Hjemmelshaver/selger	Johannes Henrik Myrmel/Karen Elisabeth Hagerup Larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Karen Elisabeth Hagerup Larsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	21.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gullhaug Torg 2 C
Postnummer/sted	0484 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	77/430
Seksjonsnr.	19
Tomt	Eiet tomt: 1326 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet steinbelagtesig og asfalterte internveier, sittebenker og sykkelstativer. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig- og næringsbygg oppført i 2023. Bygningen har støpt såle mot grunn og grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker i betong - og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Flatt tak. Taket er belagt med papp/membran. Utvendige fasader kledd med stående trekledning. Boligen har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40. Balkongskyvedør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder
11.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
11.Etasje	85			85	7
	Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.				Balkong.
Kjelleretasje		5		5	
		Bod.			
SUM	85	5		90	7
	Total bruksareal: 90 m²				

Kommentar til arealmålingen

Innvendige sjakt er medregnet i leilighetens BRA-i.

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,54 meter på bad, ca. 2,70 meter i entré samt ca 3,01 meter takhøyde i øvrige rom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse og sykkelparkering.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-09-10
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 26.10.23.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Selger besitter diverse elektronisk dokumentasjon vedrørende arbeider utført ifm oppføring av leiligheten.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Selger besitter diverse elektronisk FDV-dokumentasjon vedrørende arbeider ifm oppføring av leiligheten.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert 22.08.2022. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servanter og armaturer. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Inspeksjonsluke til fordelerskap for rør-i-rør system med kursfortegnelse, inspeksjonsluke til vanninntaksrør med hovedstoppekraner og automatisk lekkasjestopper samt inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør og fordelerstammer for vannrør av rør-i-rør til vanntåkeanlegg plassert i himling. Stoppekraner under servantinnredning. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 56 mm.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (stue/kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 49,6 prosent, ved 21,8 celsius med duggpunkt på 10,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Stoppekraner under kjøkkenvask. Mekanisk avtrekksventil plassert i sokkel over overskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjesensor tilkoblet lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Teknisk anlegg fra byggeår. Vannrør av rør-i-rør og forkrommede. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke til fordelerskap for rør-i-rør system med kursfortegnelse, inspeksjonsluke til vanninntaksrør med hovedstoppekraner og automatisk lekkasjestopper samt inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør og fordelerstammer for vannrør av rør-i-rør til vanntåkeanlegg plassert i himling på bad. Fordelerskap for vannbåren gulvvarme med stoppekraner plassert i entré. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegger og vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme o.l.)

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap for rør-i-rør system i himlingen på badet er ikke mulig å åpne grunnet at det er montert en gjenstand tilhørende inspeksjonsluken som forhindrer tilkomst/åpning av fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring/tilpasning for å etablere tilkomst. Til informasjon er det fremlagt bildedokumentasjon av utførelsen i fordelerskapet uten registrerte avvik.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Sluk bad

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i samtlige rom. Veggflater av malte flater og betong. Nedsenket himling med downlights i entré. Himlinger av betong i øvrige rom. Slett skyvedør og slette innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap på soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

11. Etasje

TG 1	11. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm og på soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40. Balkongskyvedør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 7 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,22 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant (felles varmtvann).

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. Boligen har brannslukningsutstyr og vanntåkeannlegg.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

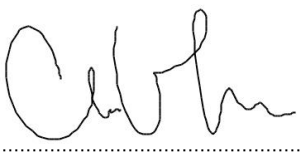
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Gullhaug Torg 2 C, 0484 OSLO

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gullhaug Torg 2 C	Gullhaug Torg 2 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok i 14. desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Sidan desember 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Myrmel, Johannes Henrik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sjeggkre. Det er planlagt tiltak i regi av sameiget for fjerning i bygget.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygging av Gullhaug torg 1.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53974840

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Johannes Henrik Myrmel	**2026-09-10**

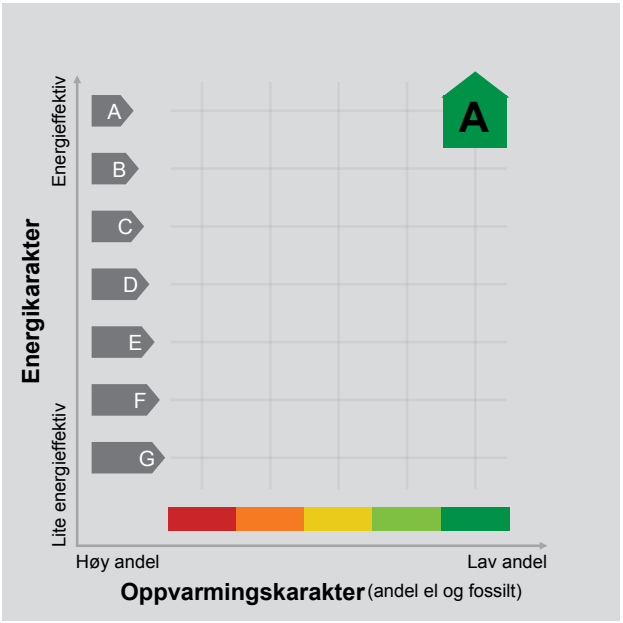
Identification

Johannes Henrik Myrmel

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gullhaug Torg 2C
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	430
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300891424
Bruksenhetsnummer	H1104
Merkenummer	af8c3971-ec3e-4b58-b17e-2b123752fe4c
Dato	24.11.2023
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ INGRID KRISTINE LURA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
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 energimerkeordingen. 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: H1104
Dato: 24.11.2023 9:12:56
Energimerkenummer: af8c3971-ec3e-4b58-b17e-2b123752fe4c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 430
Seksjonsnummer: 19
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300891424

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	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	44 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	260 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	138,6 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	1,37 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	0,87
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	59,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	1,4 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	121,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 998 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	58,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 231 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	58,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 998 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 885 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	113 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 998 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,2 %

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 10.09.26
Vår ref.: / 19
Meglers ref.: 19260265

Boligopplysninger

Enhet	19	**Bolignr**	H1104
Boligselskap	5279 Sameiet Vertikal Nydalen	**Etasje**	11.etg
Adresse	Gullhaug Torg 2 C, 0484 OSLO	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Johannes Henrik Myrmel, Karen Elisabet Hagerup Larsen	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 10.09.26: kr 6 268,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Bredbånd	435	435	435	435	435	435
Felleskostnader Bolig	4 602	4 602	4 602	4 602	4 602	4 602
Garasje Nydalen Garasjehus	256	256	256	256	256	256
Oppvarming og forbruk varmt vann	975	975	975	975	975	975
Total	6 268	6 268	6 268	6 268	6 268	6 268

Selskapet har ingen lån.

Selskap og eiendom

Selskap	5279 Sameiet Vertikal Nydalen (orgnr. 932550849)
Antall enheter	42
Styrets e-post	sameietvertikalnydalen@borimail.no
Styreleder	Daniel Siraj (91382777)
Forsikring	KLP (Polise 18741367)
Festet tomt	Nei Eiet tomt
Gnr/Bnr	77/430
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 58,00
Formue	kr 28 714,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Parkering: Noen seksjoner har kjøpt bruksrett til parkering I Nydalen P-hus. Bruksrett til parkeringsplass kan kun selges innad i sameiet. Eierskifte skal meldes til kundesenter@avantor.no. og eierskifte@bori.no. Eierskiftemeldingen må merkes med nr på parkeringsplass, navn på selger, navn på kjøper, epost og telefonnr, samt seksjonsnr. i Sameiet Vertikal Nydalen.

Usolgte parkeringsplasser selges fortløpende. For mer informasjon om ledig kapasitet og priser for kjøp /leie av parkeringsplass ta kontakt på e-post: kundesenter@avantor.no. Det er mulighet for el-bil lading via Aneo sin abonnementsløsning. Info om Aneo: https://www.aneo.com/tjenester/mobility/

I kjøpekontrakt for bruksrett til p-pl i Nydalen P-hus pkt.2 avsnitt 4 står det følgende: «Bruksretten etableres som en såkalt realservitutt, som betyr at Bruksretten knyttes til den enkelte seksjon i Prosjektet og ikke til Kjøpers person. Dette innebærer blant annet at Bruksretten følger med den seksjonen i Prosjektet som bruksretten er knyttet til når denne seksjonen overdras, uten at det er nødvendig med en særskilt overdragelse av bruksrett til parkeringsplassen. Kjøper har kun adgang til å overdra bruksretten til andre seksjonseiere i Prosjektet.»

Bruksrett til parkering ligger som en heftelse på gnr. 377 bnr. 3. I tinglyst erklæring om bruksrett til parkeringsplass står det: «Bruksrettene er ikke personlige, men hører til de enkelte seksjonene (realservitutt), og følger derfor med seksjonene når disse overdras til ny eier. Ut over dette kan bruksrettene kun overdras dersom dette skjer til en som til enhver tid er eier av en annen boligseksjon i gnr 77, bnr 430 i Oslo kommune, slik at bruksretten etter overdragelse fortsatt er en realservitutt. Kostnader i forbindelse med tinglysning av eventuell overdragelse av bruksrett dekkes av rettighetshaver.»

Innkalling til

Ordinært årsmøte 20.05.2026

5279 Sameiet Vertikal Nydalen

DATO

20. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Kantinen i Vertikal Nydalen

Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2026 for 5279 Sameiet Vertikal Nydalen

Møtested: Kantinen i Vertikal Nydalen
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Når det formelle årsmøtet er over, fortsetter vi med et beboermøte der vi kan stille spørsmål og diskutere forhold av interesse for beboerne.

Med vennlig hilsen
Styret i 5279 Sameiet Vertikal Nydalen

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

> Sak 4: Styrehonorar
>
> Sak 5: Personvalg
>
> Sak 6 : Valg av valgkomitè

Sak 1: Konstituering

Kristin Hetle velges som møteleder. Tone Berentzen fra BORI fører protokoll. Daniel Kjørberg Siraj og Geir Storsveen signerer protokoll. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Konstituering ble vedtatt enstemmig ved håndsopprekning.

Sak 2: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav etter regnskapsloven å legge frem årsberetning fra styret. Styret legger imidlertid frem en kort rapport fra siste styreperiode, i tråd med vedtektenes bestemmelse pkt. 8-4 annet ledd.

Styrets årsrapport for 2025 tas til etterretning.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**
Årsrapporten tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 485 207 (mot budsjett 2 795 519)
Utgifter: 4 692 242 (mot budsjett 2 687 672)

Resultat: - 204 808 (mot budsjett 137 847)
Arbeidskapital pr 31.12: 1 099 759

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Sameiet har nå vært igjennom sitt andre år med drift. Resultatet til sameiet ble litt mindre enn det som var budsjettert, hovedsakelig på grunn av økte kommunale avgifter og oppvarmingskostnader. Perioden endte med et underskudd. Arbeidskapitalen er innenfor anbefalt nivå – 4 måneders felleskostnader.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
Regnskapet godkjennes.

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrets innstilling er at styrehonorar for foregående periode (2025/2026) settes til kr. 48 000 ex aga.
Styrehonoraret fordeles blandt boliseksjonene sine styremedlemmer. Iht vedtektene godtjøres
representanter fra næring ikke av sameiet.

Det kom benkeforslag fra salen om å øke honoraret til kr. 60 000,- ex aga
Forsamlingen var deretter enig i at innstillingen/avstemmingen ble endret i samsvar med benkeforslaget.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000,- ex aga.

Sak 5: Personvalg

Fra vedtektene: 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 ellerdelvis overlevert. Næringsseksjonene skal være representert i Sameiets styre. (2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velgesfor ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Det er i år 1 verv som styreleder,2 verv som styremedlem og 2 verv som varamedlem som skal velges.

Valgkomiteen har bestått av Egil Hogna og Per Kristian Wæhler (Aleksander Berge trakk seg). Valgkomiteens innstilling følger under:

Kandidater til Styreleder (2 år 2026 - 2028)

Daniel Siraj

Kandidater til Styremedlem (2 år 2026-2028)

Bent Gether-Rønning

Geir Storsveen

Kandidater til Varamedlem (1 år 2026-2027)

Alessandro Rossini

Øydis Hope

Sak 6 : Valg av valgkomitè

Hvert år skal det velges minst to styremedlemmer og to varamedlemmer. For å sikre at verv går på omgang og at styret får den kompetansen det trenger, foreslår styret å opprette en valgkomité på tre personer som skal sondere kandidater for neste års personvalg.

Kandidater til Valgkomitè (1 år)

Kristin Hetle

Egil Olav Hogna

Ida Haugen Hamarsland

Sameiet Vertikal Nydalen
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kristin Hetle	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Bent Gether-Rønning	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Geir Storsveen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Petter Bjørbæk	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Celeste Ann Norlund	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

	: Alessandro Rossini	(valgt for 1 år i 2025)
	: Øydis Hope	(valgt for 1 år i 2025)

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

SELSKAPSINFORMASJON

Sameiet Vertikal Nydalen ble stiftet 25.08.2023 og har organisasjonsnummer 932.550.849.

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er forsikret i KLP, polise nummer 114309869.
Avantor Eiendomsforvaltning AS inngår serviceavtaler på vegne av sameiet Vertikal Nydalen og Avantor Gullhaug Torg 2A AS, som er eier av næringsseksjonene i sameiet. Noen avtaler er felles, noen separat for bolig og næring. Eier av næringsseksjonene viderebelaster boligseksjonene snr. 1-40 ved rundskriv 40-metoden.

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt åtte protokollførte møter og behandlet 55* saker, så som:

- Innhentet anbud og gjennomført sikring mot duer og måker
- Skilt ut strømmåling for boligdelen og bestilt Norgespris for denne
- Skilt ut gulvvarmeregulering fra Næring
- Bestilt nytt gulvbelegg i heis
- Merket alle ringeklokker med leilighetsnummer
- Balkongarbeider: Varmeledning i avløpsrør for sikring mot istapper, og utbedring av balkongdekke (reklamasjoner)
- Fått gjennomført ny lydmåling i heis (reklamasjon)
- Innhentet oversikt fra beboerne over dårlig fungerende lufteluker og levert klage til Skanska/produsent på vegne av alle (reklamasjon)
- Fulgt opp reklamasjonssaker i fellesområdene, inkludert å engasjere advokat for formell klage på Skanska og Avantors manglende oppfølging
- Invitert beboerne til å danne garasje-, sykkel- og grøntgruppe
- Forsterket en vegg og alle hjørner i inngangspartiet med stål
- Bestilt informasjonsskjerm til inngangspartiet
- Startet utredning av elektronisk låssystem
- Brannsjekk
- Organisert dugnad
- Løpende vedlikehold
- Regnskap og budsjett
- Regulering av felleskostnader
- Forberedelser til årsmøtet

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

*Inkludert saker som behandles på flere styremøter

Andre saker:

- Avtaler, serviceavtaler og forvaltning vedrørende teknisk og bygningsmessig infrastruktur håndteres i stor grad gjennom avtale med Avantor, noe som er økonomisk og administrativt gunstig for boligdelen i sameiet.

- 3 boliger er omsatt siden forrige årsmøte.

Framover:

I kommende styreperiode skal styret bl.a.

  - Reforhandle bredbåndavtale
  - Inngå serviceavtale for pulverapparater
  - Se på hvilken rolle styret i sameiet kan/bør innta for å supplere de enkelte leiligheters egenberedskap, i tråd med anbefalingene fra Direktoratet for sivilt beredskap (DSB).

- På sikt skal uteområdet som i dag eies av Avantor og andre gårdeiere, og som driftes av Nydalen Gårdeierforening, overtas av kommunen. Det gjelder blant annet torgplassen.

- Det pågår arbeider i Nydalsveien 32B, som park og vedlikehold av tak og fasader som vil vare utover vår og sommer.

- Riving/bygging av Valseverket (Gullhaug Torg 1) tar til i oktober 2026 og er planlagt å være klar til innflytting våren 2029.

Godkjent av styret, den 22.april 2026

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Vertikal Nydalen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 453 043	4 391 348	2 795 519	2 848 332
Annen driftsinntekt	2	32 164	370 000	30 000	0
Sum driftsinntekter		**4 485 207**	**4 761 348**	**2 825 519**	**2 848 332**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	54 768	0	54 768	54 768
Konsulenttjenester	4	263 642	170 082	132 798	158 699
Rep og vedlikehold	5	500 254	436 194	745 607	364 996
Forsikringer		85 175	82 180	98 000	109 156
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	592 088	190 093	420 000	250 000
Energi og fyring	7	404 842	378 925	352 999	428 999
Kabel-TV og telefoni	8	206 238	163 565	182 520	217 500
Driftskostnader	9	168 196	278 873	440 000	180 000
Kostnader til fellessameier		141 700	105 363	133 900	141 995
Andre driftskostnader	10	2 275 340	1 654 638	127 080	855 735
Sum driftskostnader		**4 692 242**	**3 459 915**	**2 687 672**	**2 761 848**
Driftsresultat før finansposter		**-207 036**	**1 301 433**	**137 847**	**86 484**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 228	3 135	0	0
Sum finansposter		**2 228**	**3 135**	**0**	**0**
Årsresultat		**-204 808**	**1 304 568**	**137 847**	**86 484**
Overført til annen egenkapital	11	-204 808	1 304 568	0	0
Sum disponering		**-204 808**	**1 304 568**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Vertikal Nydalen
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		230 879	186 824
Kundefordringer		11 185	11 039
Andre fordringer		5 141	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 549 120	1 520 372
Sum omløpsmidler		**1 796 326**	**1 718 235**
SUM EIENDELER		**1 796 326**	**1 718 235**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Vertikal Nydalen
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 099 759	1 304 568
Sum egenkapital		**1 099 759**	**1 304 568**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 132	413 208
Annen kortsiktig gjeld		402 434	460
Sum kortsiktig gjeld		696 566	413 667
Sum gjeld		**696 566**	**413 667**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 796 326**	**1 718 235**

Sameiet Vertikal Nydalen

Kristin Hetle
Styrets leder

Geir Storsveen
Styremedlem

Bent Gether-Rønning
Styremedlem

Petter Bjørbæk
Styremedlem

Celeste Ann Brown Norlund
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 42 seksjoner hvorav 40 er boligseksjoner og 2 er næring seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.77.430 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 929 996	1 929 229	1 929 999	2 122 995
Felleskostnader næring	1 759 652	1 607 739	0	0
Kabel TV/bredbånd	183 749	199 690	182 520	201 600
Garasje	69 250	62 750	63 000	73 737
Fjernvarme	510 396	591 940	620 000	450 000
Sum felleskostnader	**4 453 043**	**4 391 348**	**2 795 519**	**2 848 332**

Sum felleskostnader er inkludert næring- de har et null regnskap derfor er ikke de med i budsjettet.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkler/låser/skilt	2 164	0	0	0
Oppstartskapital	30 000	370 000	30 000	0
Sum andre driftsinntekter	**32 164**	**370 000**	**30 000**	**0**

All oppstarts kapital er nå innbetalt.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	48 000	0	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	0	6 768	6 768
Sum lønnskostnader	**54 768**	**0**	**54 768**	**54 768**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 375	0	3 298	6 700
Forretningsførerhonorar	90 028	85 905	40 500	42 000
Andre forvaltningstjenester	38 570	0	0	9 999
Juridisk bistand	11 781	0	0	0
Teknisk bistand	28 008	953	0	10 000
HMS	0	0	5 000	0
Vakthold	210	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	88 669	83 224	84 000	90 000
Sum konsulenttjenester	**263 642**	**170 082**	**132 798**	**158 699**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon. Juridisk bistand er advokathonorar for bistand til klagebrev til Avantor på utestående arbeid i fellesområdene.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	108 451	108 282	0	0
Vedlikehold VVS	213 822	218 652	321 000	204 999
Vedlikehold elektro	9 208	0	24 999	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	7 871	6 582	134 121	10 000
Vedlikehold heis	46 208	39 423	60 000	39 999
Vedlikehold varmeanlegg	35 099	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	4 927	0	0	10 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	84 999	24 999
Vedlikehold brannsikring	74 667	63 256	120 488	65 000
Sum vedlikeholdskostnader	**500 254**	**436 194**	**745 607**	**364 996**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	592 088	190 093	420 000	250 000
Vann- og avløpsavgift		0	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**592 088**	**190 093**	**420 000**	**250 000**

Vann- og avløpsavgift utgjør også en del av utgifter bokført under Kommunale avgifter. Denne utgiften er betydelig større enn budsjettert fordi måleravlesningene for vann og avløp i 2024/25 har vært feil opp mot Oslo kommune. Estimert kostnad er avsatt i regnskapet.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	238 568	247 172	205 000	264 999
Fjernvarme	166 274	131 753	147 999	164 000
Sum energi og fyring	**404 842**	**378 925**	**352 999**	**428 999**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	206 238	163 565	182 520	217 500
Sum kabel-TV og telefoni	**206 238**	**163 565**	**182 520**	**217 500**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	0	100 000	0
Renholdstjenester	168 196	278 873	340 000	180 000
Sum driftskostnader	**168 196**	**278 873**	**440 000**	**180 000**

Kostnad for vindusvask var budsjettert som renholdstjeneste, kostnaden er flyttet til Driftskostnader fasade.

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader lokaler	1 680 074	1 559 131	0	0
Driftskostnader garasjer/P-	66 380	57 187	63 000	73 738
Driftskostnader Fasade	486 470	0	0	500 000
Skadedyrbekjempelse	0	0	9 000	230 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Driftskostnader	0	0	10 000	9 999
Nøkler, låser og skilt	3 763	13 075	0	3 999
Annet driftsmateriale	9 940	0	0	9 999
Lisenser/software	19 170	18 450	19 500	20 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 500	0
Generalforsamling/årsmøte	6 598	0	20 000	0
Velferdskostnader	0	4 596	0	5 000
Annen kontorkostnad	277	0	0	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 200	1 080	3 000
Sum andre driftskostnader	**2 275 340**	**1 654 638**	**127 080**	**855 735**

Driftskostnader lokaler gjelder næring og går i 0 mot inntektene. Vindusvask var budsjettert som renhold, men er flyttet til Driftskostnader fasade. Nøkler, låser og skilt skal normalt være et nullsumsregnskap, men sameiet betalte for første runde med nye digitale adgangskort.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 304 568	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-204 808	1 304 568
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 099 759	1 304 568
Annen egenkapital 31.12	1 099 759	1 304 568
Sum egenkapital 31.12	**1 099 759**	**1 304 568**

Egenkapital tilhører bolig seksjonene.

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**1 304 568**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-204 808	1 304 568
B. Årets endring i arbeidskapital	-204 808	1 304 568
C. Arbeidskapital 31.12	**1 099 759**	**1 304 568**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 796 326	1 718 235
- Kortsiktig gjeld	696 566	413 667
= Arbeidskapital 31.12	**1 099 759**	**1 304 568**

5279 Sameiet Vertikal Nydalen	Beløpsfelt: Beløp			
BORI - BORI Resultat • Konto | • Periode		Bolig	Næring	Totalt
Felleskostnader		2 693 391	1 759 652	4 453 043
• 3600 - Generelle Felleskostnader		1 929 996		1 929 996
• 3601 - Felleskostnader næring			1 759 652	1 759 652
• 3606 - Kabel TV/bredbånd		183 749		183 749
• 3607 - Garasje		69 250		69 250
• 3631 - Fjernvarme		510 396		510 396
Andre driftsinntekter		32 164		32 164
• 3653 - Nøkler/låser/skilt		2 164		2 164
• 3658 - Oppstartskapital		30 000		30 000
Sum driftsinntekter		**2 725 555**	**1 759 652**	**4 485 207**
Lønnskostnader		54 768		54 768
• 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling		48 000		48 000
• 5400 - Arbeidsgiveravgift		6 768		6 768
Konsulenttjenester		189 177	74 465	263 642
• 6701 - Honorar revisjon		2 858	3 517	6 375
• 6710 - Forretningsførerhonorar		40 360	49 669	90 028
• 6711 - Andre forvaltningstjenester		17 291	21 279	38 570
• 6726 - Juridisk bistand		11 781		11 781
• 6730 - Teknisk bistand		28 008		28 008
• 6735 - Vakthold		210		210
• 6790 - Annen fremmed tjeneste		88 669		88 669
Rep og vedlikehold		500 254		500 254
• 6601 - Vedlikehold bygg		108 451		108 451
• 6602 - Vedlikehold VVS		213 822		213 822
• 6603 - Vedlikehold elektro		9 208		9 208
• 6604 - Vedlikehold utvendig anlegg		7 871		7 871
• 6605 - Vedlikehold heis		46 208		46 208
• 6608 - Vedlikehold varmeanlegg		35 099		35 099
• 6609 - Andre vedlikeholdskostnader		4 927		4 927
• 6614 - Vedlikehold brannsikring		74 667		74 667
Forsikringer		85 175		85 175
• 7500 - Forsikringspremie		85 175		85 175
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		592 088		592 088
• 7750 - Kommunale avgifter		592 057		592 057
• 7752 - Vann- og avløpsavgift		31		31
Energi og fyring		404 842		404 842
• 6200 - Elektrisitet (strøm)		238 568		238 568
• 6201 - Fjernvarme		166 274		166 274
Kabel Tv og telefoni		206 238		206 238
• 6950 - Kabel TV/bredbånd		206 238		206 238
Driftskostnader		168 196		168 196
• 6381 - Renholdstjenester		168 196		168 196
Kostnader til fellessameier		141 700		141 700
• 6308 - Driftskostnader sameie/velforening		141 700		141 700
Andre driftskostnader		590 154	1 685 187	2 275 340
• 6305 - Driftskostnader lokaler			1 680 074	1 680 074
• 6306 - Driftskostnader garasjer/P-hus		66 380		66 380
• 6311 - Driftskostnader Fasade		486 470		486 470
• 6555 - Nøkler, låser og skilt		3 763		3 763
• 6590 - Annet driftsmateriale		9 940		9 940
• 6810 - Lisenser/software		19 170		19 170
• 6874 - Generalforsamling/årsmøte		2 958	3 640	6 598
• 6890 - Annen kontorkostnad		277		277
• 7740 - Øredifferanser		-1		-1
• 7770 - Bank og kortgebyrer		1 197	1 473	2 670
Driftskostnader		**2 932 592**	**1 759 652**	**4 692 242**
Driftsresultat		**-207 036**		**-207 036**
Finansinntekt		2 228		2 228
• 8050 - Annen renteinntekt		1 414		1 414
• 8060 - Renteinntekter fellesutgifter		814		814
Resultat		**-204 808**		**-204 808**

Til årsmøtet i Sameiet Vertikal Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vertikal Nydalen som viser et underskudd på NOK 204 808. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.04.2026 21:27:11

Signaturmetode

Buypass (NO)

5279 Sameiet Vertikal Nydalen

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 20.05.2026

Sted: Kantinen i Vertikal Nydalen

15 av 42 mulige stemmegivere var representert.

13 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Kristin Hetle velges som møteleder. Tone Berentzen fra BORI fører protokoll. Daniel Kjørberg Siraj og Geir Storsveen signerer protokoll. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Konstituering ble vedtatt enstemmig ved håndsopprekning.

Sak 2: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav etter regnskapsloven å legge frem årsberetning fra styret. Styret legger imidlertid frem en kort rapport fra siste styreperiode, i tråd med vedtektenes bestemmelse pkt. 8-4 annet ledd.

Styrets årsrapport for 2025 tas til etterretning.

Alternativ 1 - **Vedtatt med 100%**
Årsrapporten tas til etterretning.

Mot: 0%

Antall stemmegivere: 15 (vektet stemmegivning)

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 485 207 (mot budsjett 2 795 519)
Utgifter: 4 692 242 (mot budsjett 2 687 672)

Resultat: - 204 808 (mot budsjett 137 847)
Arbeidskapital pr 31.12: 1 099 759

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Sameiet har nå vært igjennom sitt andre år med drift. Resultatet til sameiet ble litt mindre enn det som var budsjettert, hovedsakelig på grunn av økte kommunale avgifter og oppvarmingskostnader. Perioden endte med et underskudd. Arbeidskapitalen er innenfor anbefalt nivå – 4 måneders felleskostnader.

Styrets forslag - **Vedtatt med 100%**
Regnskapet godkjennes.

Mot: 0%

Antall stemmegivere: 15 (vektet stemmegivning)

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrets innstilling er at styrehonorar for foregående periode (2025/2026) settes til kr. 48 000 ex aga.
Styrehonoraret fordeles blandt boliseksjonene sine styremedlemmer. Iht vedtektene godtjøres
representanter fra næring ikke av sameiet.

Det kom benkeforslag fra salen om å øke honoraret til kr. 60 000,- ex aga
Forsamlingen var deretter enig i at innstillingen/avstemmingen ble endret i samsvar med benkeforslaget.

Styrehonorar - **Vedtatt med 100%**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000,- ex aga.

Mot: 0%

Antall stemmegivere: 14 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Personvalg

Fra vedtektene: 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 ellerdelvis overlevert. Næringsseksjonene skal være representert i Sameiets styre. (2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velgesfor ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Det er i år 1 verv som styreleder,2 verv som styremedlem og 2 verv som varamedlem som skal velges.

Valgkomiteen har bestått av Egil Hogna og Per Kristian Wæhler (Aleksander Berge trakk seg). Valgkomiteens innstilling følger under:

Styreleder (2 år 2026 - 2028)	
Daniel Siraj	**Valgt**
Styremedlem (2 år 2026-2028) (2 posisjoner)	
Bent Gether-Rønning	**1. valg**
Geir Storsveen	**2. valg**
Varamedlem (1 år 2026-2027) (2 posisjoner)	
Alessandro Rossini	**1. valg**
Øydis Hope	**2. valg**
Styremedlem (valgt for 2 år i 2025)	
Petter Bjørbæk (Valgt tidligere)	
Styremedlem (valgt for 2 år i 2025)	
Celeste Ann Nordlund (Valgt tidligere)	

Sak 6 : Valg av valgkomitè

Hvert år skal det velges minst to styremedlemmer og to varamedlemmer. For å sikre at verv går på omgang og at styret får den kompetansen det trenger, foreslår styret å opprette en valgkomité på tre personer som skal sondere kandidater for neste års personvalg.

Valgkomitè (1 år) (3 posisjoner)	
Kristin Hetle	**1. valg**
Egil Olav Hogna	**2. valg**
Ida Haugen Hamarsland	**3. valg**

Ordinært årsmøte 20.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato
Hetle, Kristin	**2026-05-20**

Identifikasjon

bankID Hetle, Kristin

Navn	Dato
Siraj, Daniel Kjørberg	**2026-05-20**

Identifikasjon

bankID Siraj, Daniel Kjørberg

Navn	Dato
Storsveen, Geir	**2026-05-20**

Identifikasjon

bankID Storsveen, Geir

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

Trivselsregler

for

Sameiet Vertikal Nydalen

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 7. desember 2023

Endringer vedtatt i ordinært årsmøte 21. mai 2025

1. Formål og omfang

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

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg påSameiets eiendom slik det er angitt nedenfor. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne og leietakerne i boligseksjonene oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet mellom kl 23:00 og kl 07:00 slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slikt arbeid skal alltid varsles i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, skal beboerne og leietakere i tilstøtende boliger/arealer varsles i god tid.

Næringsseksjoners åpnings- og driftstider er underlagt relevante offentligrettslige krav.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i

boligen. Seksjonseier må for egen regning besørge desinfeksjon/sanering.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke hører hjemme på balkongen, og at beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at arbeider/vedlikehold/vanning på balkong må gjennomføres slik at balkonger og fellesområder under ikke påvirkes negativt.
- at det ikke festes eller henges noe på utsiden av balkongen.

Boligseksjonseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. Markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende tillates ikke.

Dersom boligseksjonseiere overlater bruken av boligen til andre skal dette meldes til styret og forretningsfører. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor Sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne og leietakerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene inne og ute.

Avfallsnedkast som er plassert utendørs på bakkeplan, er markert med sortering. Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til krav fra Oslo Kommune, og beboerne plikter å skaffe seg private sorteringsposer. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Papp og papir må deles opp slik at det ikke sperrer nedkastet for neste bruker. Større mengder papp leveres til gjenbruksstasjon.

Det er ikke egen sortering for glass og metall i Sameiet, men kontainer for dette finnes i nærområdet og skal benyttes.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne og brukere av boligseksjonene. Barnevogner og sykler kan plasseres på angitte plasser i kjeller.

Mat skal ikke legges ut på Sameiets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus. Miljøfarlige, giftige, eller eksplosivt / brannfarlige materialer skal ikke lagres i boder tilknyttet boligseksjonene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i underetasjen slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har ingen parkering på egen tomt. Arealene rundt bygningen er i hovedsak offentlig areal. Beboerne og leietakere plikter å følge angitt skilting for kjøring og parkering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i Sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Ekskrementer skal ikke etterlates på Sameiets område.

7. Postkasseskilt

Skilt på beboer-postkasser skal være i hvit standard utførelse. Skiltet skal inneholde bolignummer og navn på den/de som bor i leiligheten. Skilt bestilles fra leverandør utpekt av styret.

For leiligheter som leies ut er det eier/utleier som har ansvar for at postkasseskilt blir montert.

8. Brannforebyggende sikkerhet, branninstruks

Branninstruks finnes oppslått i alle inngangspartiene. Alle plikter å gjøre seg kjent med branninstruksen.

Leilighetene har installert røykdetektorer tilkoblet byggets brannalarmanlegg. Ved alarm går det automatisk varsling til brannvesenet.

Ved brann – aktiver nærmeste manuelle melder i fellesområdet, evakuer bygget i henhold til branninstruks og ring 110.

Trappeganger med alle tilkomstveier er rømningsveier i tilfelle brann. Det er derfor ikke anledning til å plassere eller lagre ting i disse områdene.

Heisene skal ikke benyttes ved brannalarm.

Sprinkleranleggets effekt må ikke hindres. Lagring i bodarealene må ikke dekke til sprinklerhodene. Det kan lagres opp til maksimum 60 cm under tak/sprinklerhode.

Unødig uttrykning fra Brann- og redningsetaten vil bli belastet den/de Seksjonseier(ne) som utløser alarmen. Den som eventuelt blir oppmerksom på å ha utløst brannalarmen ved en feil må påse at alarmen blir avslått og varsle Brann- og redningsetaten om falsk alarm.

9. Andre bestemmelser

- Bilparkering:

Gjelder beboere som har kjøpt bruksrett til p-plass eller leid p-plass i Nydalen P-Hus. Beboere med fast plass blir fakturert felleskostnader for dette via Sameiet. Saker vedrørende praktiske driftsforhold sendes til: kundesenter@avantor.no. Se vedlegg «Ordensregler for parkering i Nydalen P-hus» som gjelder både for faste og leide p-plasser.

- Grilling:

Grilling er tillatt, men for boligseksjonene er det kun tillatt med elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

10. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner fra styret.

Vedtekter

for

Sameiet Vertikal Nydalen

(org. nr. 932 550 849)

1. Navn, beskrivelse og formål

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Vertikal Nydalen (**Sameiet**).

1-2 Beskrivelse av Sameiet og formål

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

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

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

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

- Tårn 2 består av 7. etasjer og er regulert til næringsformål og tilhører Næringsseksjonene. På taket er det terrasse med eksklusiv bruksrett for Boligseksjonene, se nærmere i vedtektenes punkt 3-3

(4) Næringsseksjonene består av kontorlokaler, restaurantlokaler, møtelokaler, kafé- og kantinelokaler 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 utrykker 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. Stamledningsnettet 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 Seksjonseiernes felles behov.

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

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

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

2-2 Bod
(1) Det medfølger en bod i Anleggseiendommen til hver boligseksjon. Til seksjon 35 medfølger to boder. Boder er uomsettelige og medfølger ved salg av en Boligseksjonen. Bod tildeles av utbygger ved overtakelse, det er ikke bytterett på boden.

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

3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene
3-1 Rett til bruk og bygningsmessige arbeider
(1) Den enkelte Seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

3-2 Trivselsregler
(1) Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på Seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet. Eventuelle endringer i trivselsreglene fastsettes av årsmøtet med alminnelig flertall.

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

3-3 Enerett til bruk
(1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i Sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av Sameiets fellesareal som er beskrevet under.

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

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

- Takterrasser på toppen av begge tårnene

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

- Arealer på Eiendommen som kan benyttes til uteservering.

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

4. Vedlikehold
4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenhenten, 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 karmer.

(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 spredernett 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
- Rappelleringssikring 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 foirdeles 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 besluttes 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 anliggender 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseierne
Alle Seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra Seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de Seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet
(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Utbyggers rett til å forvalte Eiendommen og Sameiet

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

11. Vedlegg

Vedlegg 1 – Tinglyst seksjonering
Vedlegg 2 – Oversikt over Sameiebrøken, Arealbrøken, Boligarealbrøken og Anleggseiendomsbrøken
Vedlegg 3 – Oversikt over arealbruk i Anleggseiendommen

Vedlegg 1

Mottatt
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
31 AUG. 2023
SAKSNR: 202305043-13

Kartverket

OSLO KOMMUNE PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
POSTBOKS 364 SENTRUM
0102 OSLO

Deres ref.:	Sak:	Dato:
202305043-12	22644018	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

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
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
990589844	AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS		Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	430

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	430	0	1	933 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	2	578 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	3	1046 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	4	486 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	5	692 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	6	780 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	7	613 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	8	961 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	9	499 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	10	714 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	11	782 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	12	567 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	13	853 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	14	516 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	15	691 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	16	751 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	17	536 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	18	1180 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	430	0	19	851 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	20	733 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	21	501 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	22	1072 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	23	841 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	24	714 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	25	447 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	26	968 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	27	849 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	28	860 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	29	1141 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	30	832 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	31	822 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	32	1023 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	33	827 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	34	807 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	35	1716 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	36	735 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	37	820 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	38	797 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	39	737 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	40	1444 / 79366	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	430	0	41	46651 / 79366	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENT nr.: 911540
25 AUG 2023
STATENS KARTVERK
Torild Emilsen Bråthen

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, PLAN- OG BYGNINGSETATEN	BOKS 364 SENTRUM, 0102 OSLO	KIM LIEN UNG/48069978

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BORI BBL		trude.lea@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 323	2001	Lillestrøm	90939200

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	77	430	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990589844	Avantor Gullhaug Torg 2 a AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

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

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	933		13	B	853		25	B	447		37	B	820		49			
2	B	578		14	B	516		26	B	968		38	B	797		50			
3	B	1046		15	B	691		27	B	849		39	B	737		51			
4	B	486		16	B	751		28	B	860		40	B	1444		52			
5	B	692		17	B	536		29	B	1141		41	N	46651	B	53			
6	B	780		18	B	1180		30	B	832		42				54			
7	B	613		19	B	851		31	B	822		43				55			
8	B	961		20	B	733		32	B	1023		44				56			
9	B	499		21	B	501		33	B	827		45				57			
10	B	714		22	B	1072		34	B	807		46				58			
11	B	782		23	B	841		35	B	1716		47				59			
12	B	567		24	B	714		36	B	735		48				60			
Sum tellere:		79366				Nevner =		79366											

(*)

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 30/3-23	Trude Lea

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

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

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, festegrunn 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 søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 30/3-23	Trude Lor

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

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	77	430	

Dato	Underskrift	Stempel
1/8-23	Ludvig Hang	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 30/3-23	Trude Lee

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

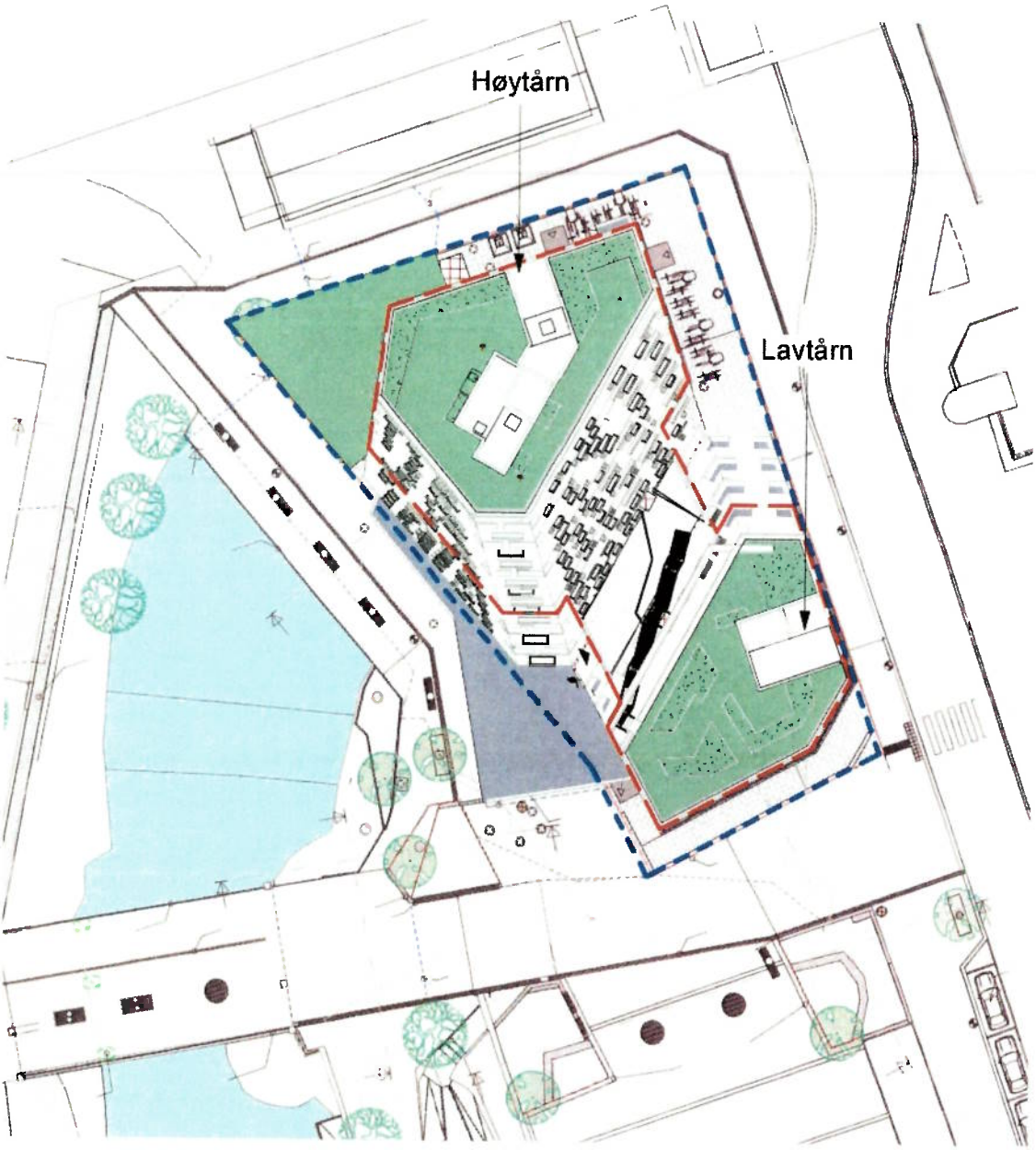
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 30/3-23	Ørnulf Loe



- Tomtegrennse
- Fotavtrykk
- Felles uteareal

Seksjoner Høytårn:

S.nr. 01	S.nr. 15	S.nr. 29
S.nr. 02	S.nr. 16	S.nr. 30
S.nr. 03	S.nr. 17	S.nr. 31
S.nr. 04	S.nr. 18	S.nr. 32
S.nr. 05	S.nr. 19	S.nr. 33
S.nr. 06	S.nr. 20	S.nr. 34
S.nr. 07	S.nr. 21	S.nr. 35
S.nr. 08	S.nr. 22	S.nr. 36
S.nr. 09	S.nr. 23	S.nr. 37
S.nr. 10	S.nr. 24	S.nr. 38
S.nr. 11	S.nr. 25	S.nr. 39
S.nr. 12	S.nr. 26	S.nr. 40
S.nr. 13	S.nr. 27	
S.nr. 14	S.nr. 28	

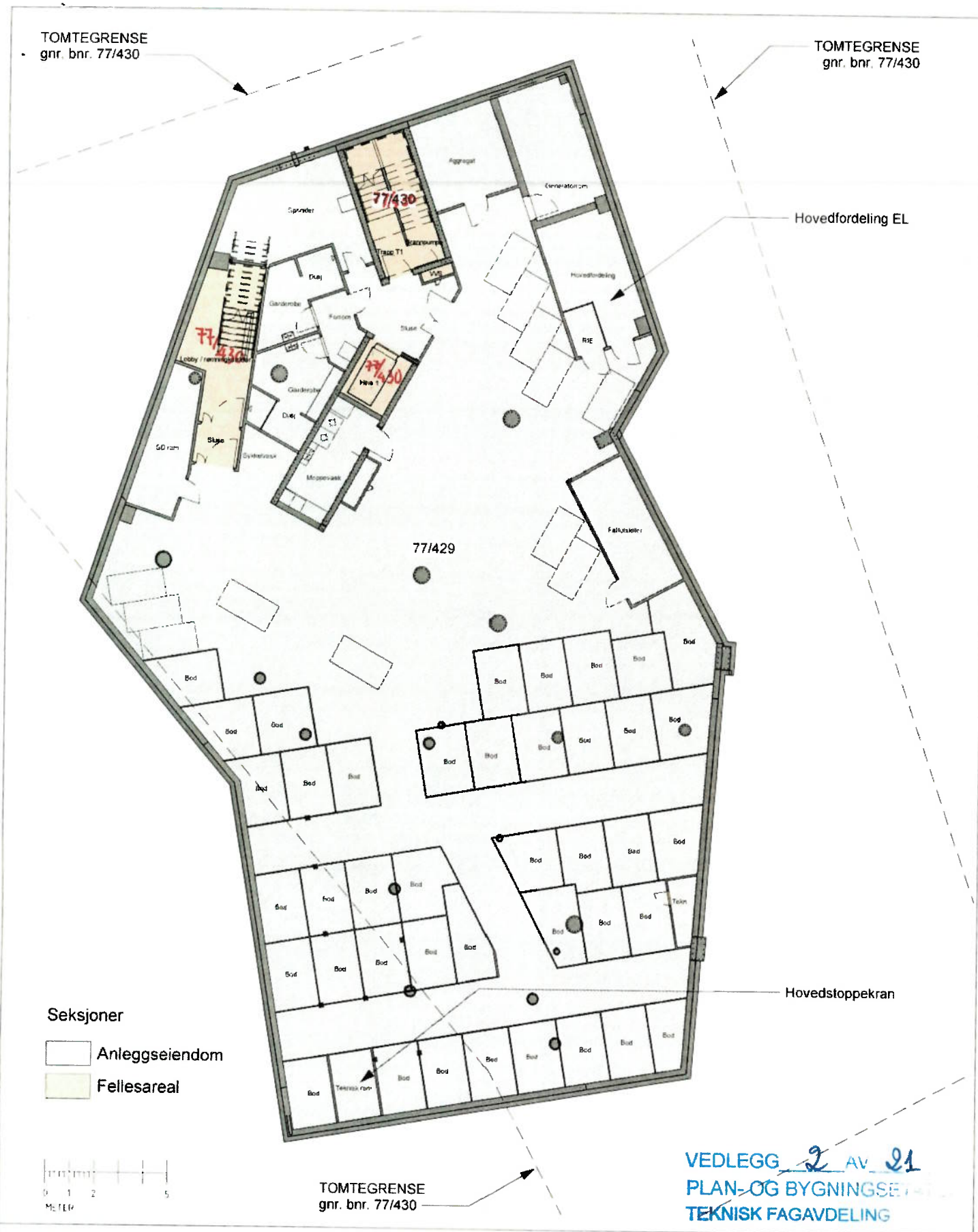
Seksjoner Lavtårn

S.nr. 41
TB. s.nr. 41

VEDLEGG 1 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Situasjonsplan	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	00-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver: Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 500
gnr. bnr 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 1 av 21



VEDLEGG 2 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

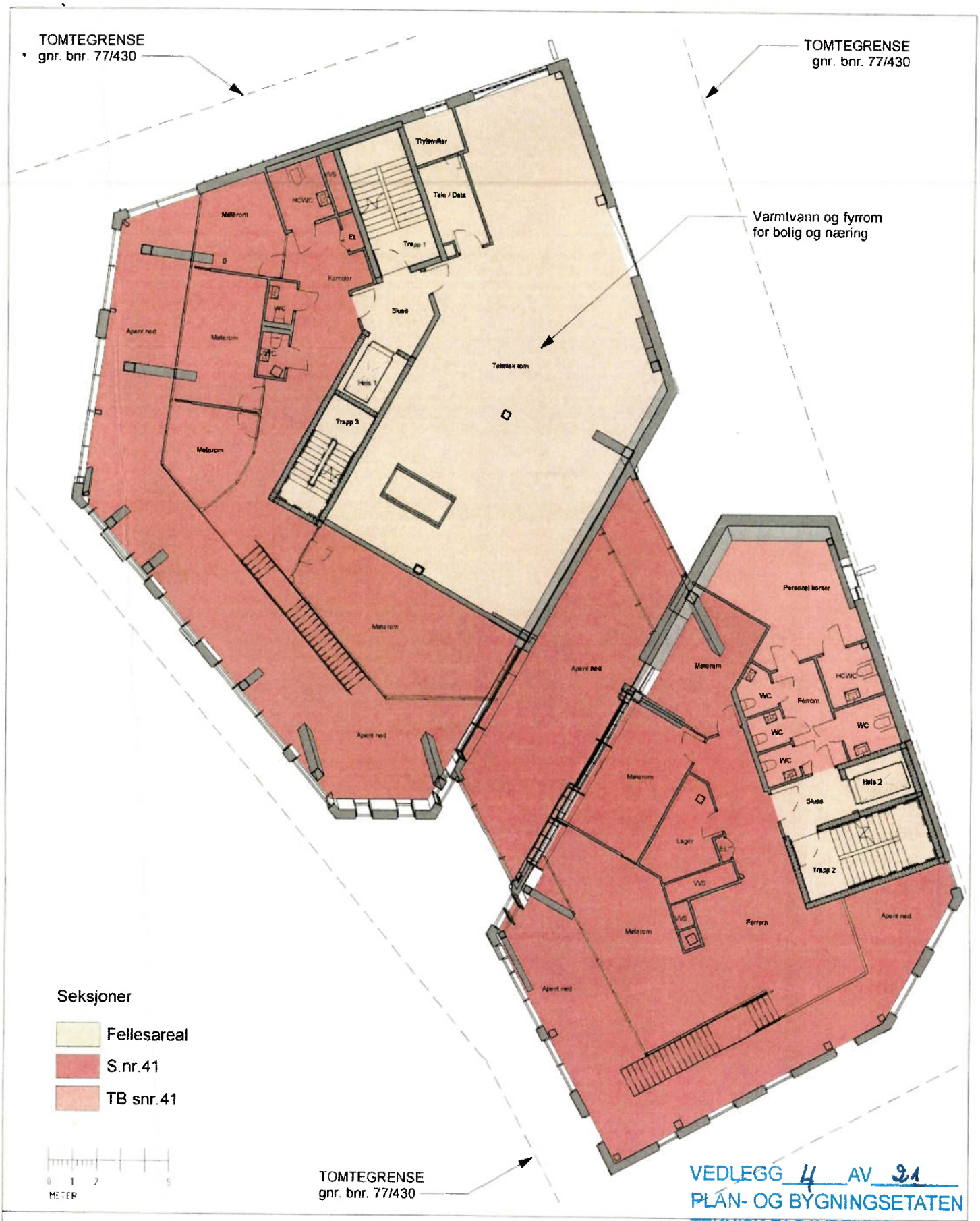
Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan U	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	0U-A-92-000
Tiltakshaver: Avantor AS		Dato: 21.03.2023	Rev: A
gnr. bnr: 77/430		Tegnet av: JAA	Målestokk: 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall: 2 av 21



VEDLEGG 3 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 01	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	01-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver: Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
gnr. bnr: 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 3 av 21

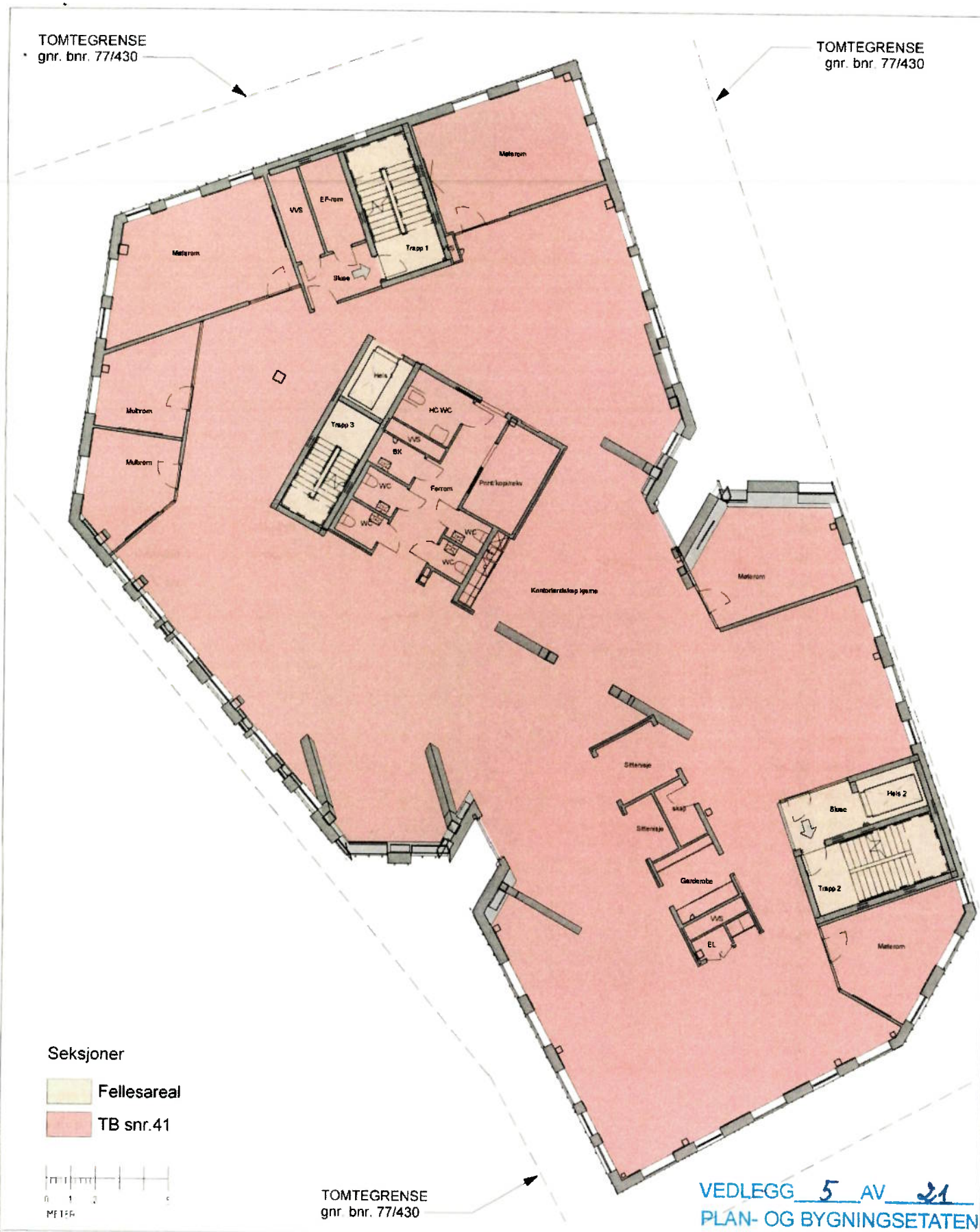


Seksjoner

VEDLEGG 4 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

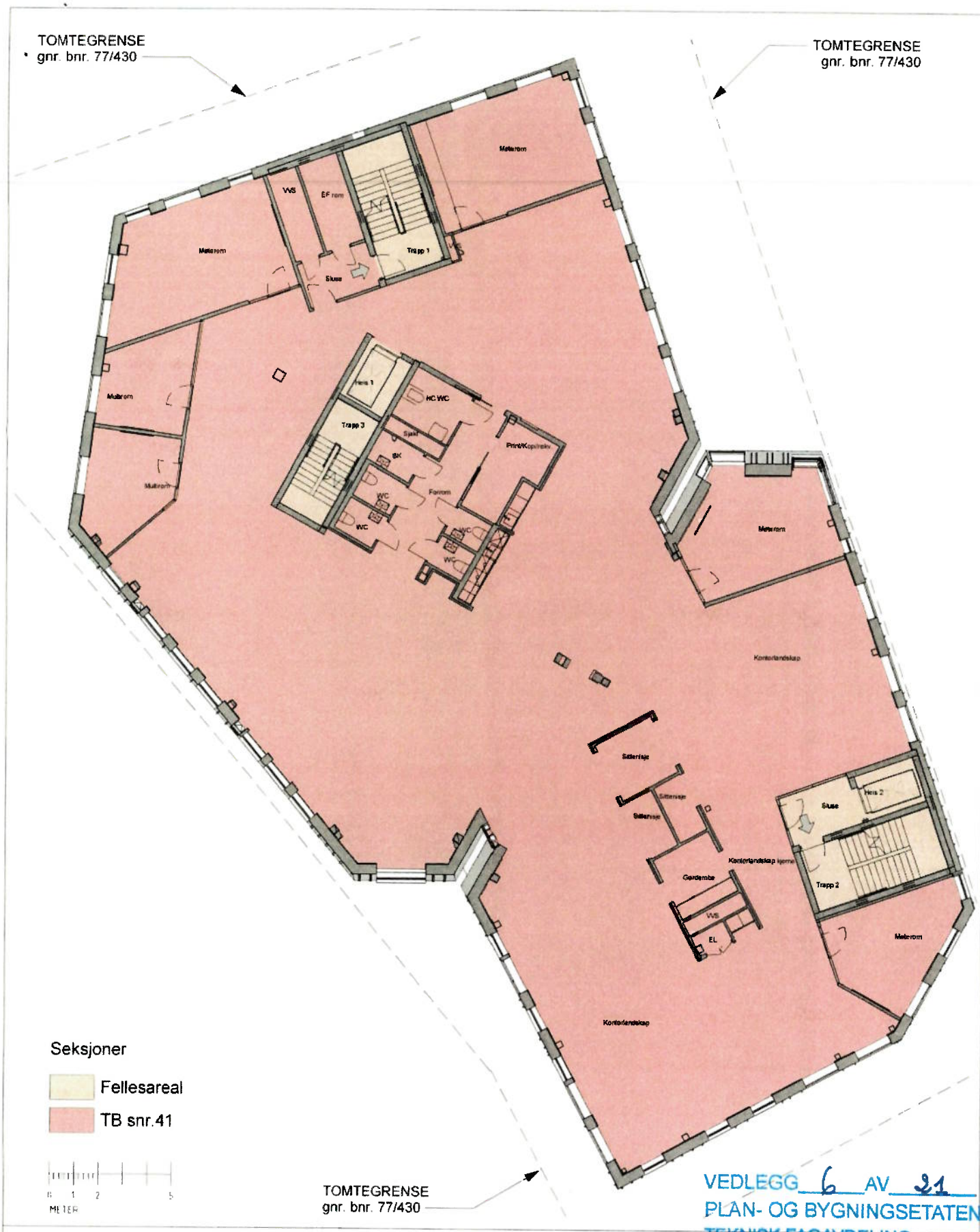
Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 02	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	02-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
gnr. bnr 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 4 av 21



VEDLEGG 5 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt	VERTIKAL NYDALEN	Tegningsnavn	Seksjon plan 03
Adresse	Gullhaug Torg 2, a,c og d	Prosjektnummer 2016282	03-A-92-000
Tiltakshaver	Avantor AS	Dato: 21.03.2023	Rev. A
gnr. bnr	77/430	Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall 5 av 21



VEDLEGG 6 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 04	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	04-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver: Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
gnr. bnr: 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 6 av 21



VEDLEGG 7 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

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



VEDLEGG 8 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 06	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	06-A-92-000
Tiltakshaver: Avantor AS		Dato: 21.03.2023	Rev. A
gnr. bnr: 77/430		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall 8 av 21



VEDLEGG 9 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

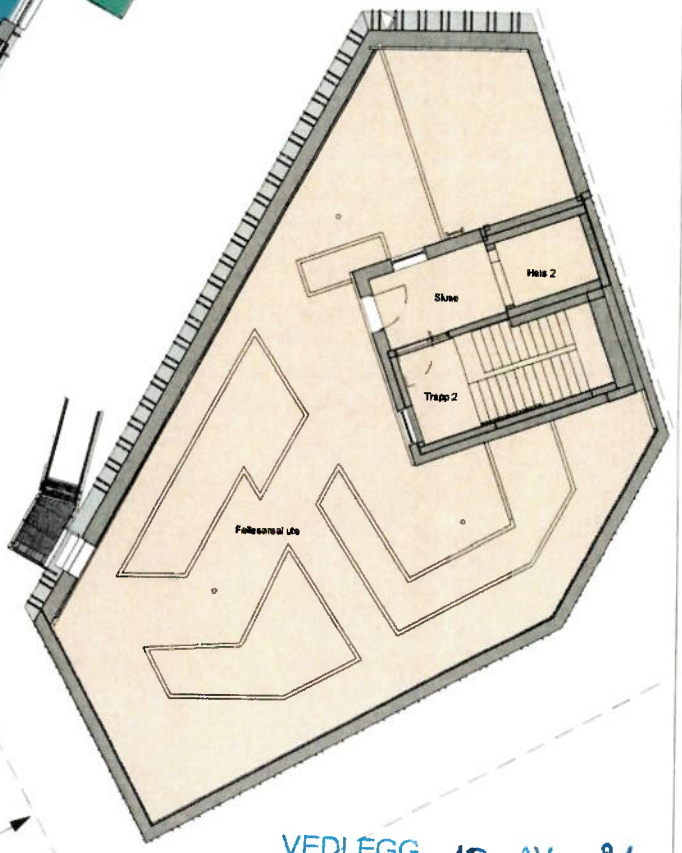
Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 07	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	07-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver: Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
gnr. bnr: 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 9 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Utkraging over gnr/bnr
77/431



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.01
- S.nr.02
- S.nr.03
- S.nr.04
- S.nr.05

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 10 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 08	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	08-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver: Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
gnr. bnr: 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 10 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Utkragning over gnr/bnr 77/431

Utkragning over gnr/bnr 77/431

Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.06
- S.nr.07
- S.nr.08
- S.nr.09
- S.nr.10

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

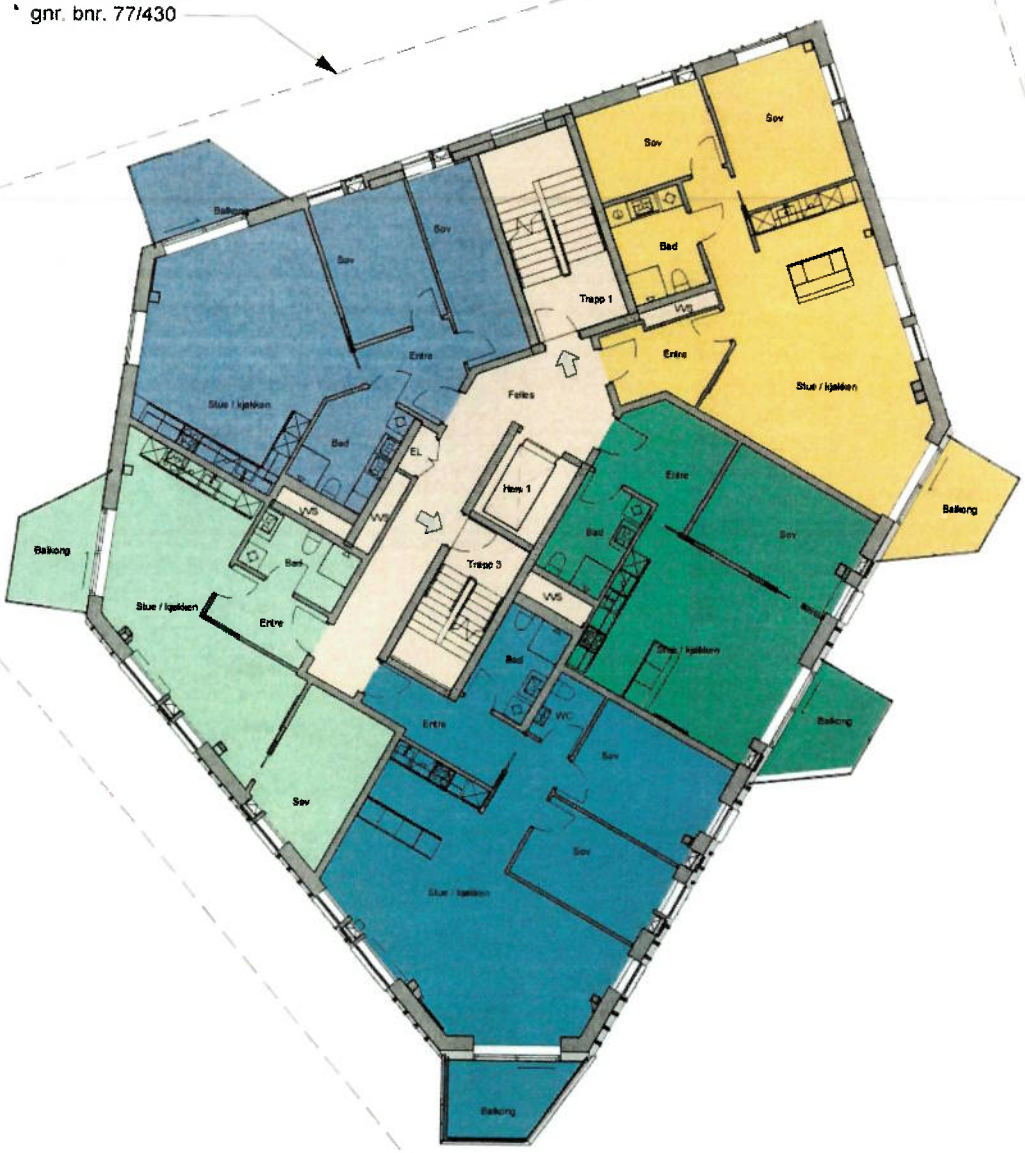
VEDLEGG 11 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 09	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	09-A-92-000
Tiltakshaver: Avantor AS		Dato: 21.03.2023	Rev. A
gnr. bnr: 77/430		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall 11 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

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

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

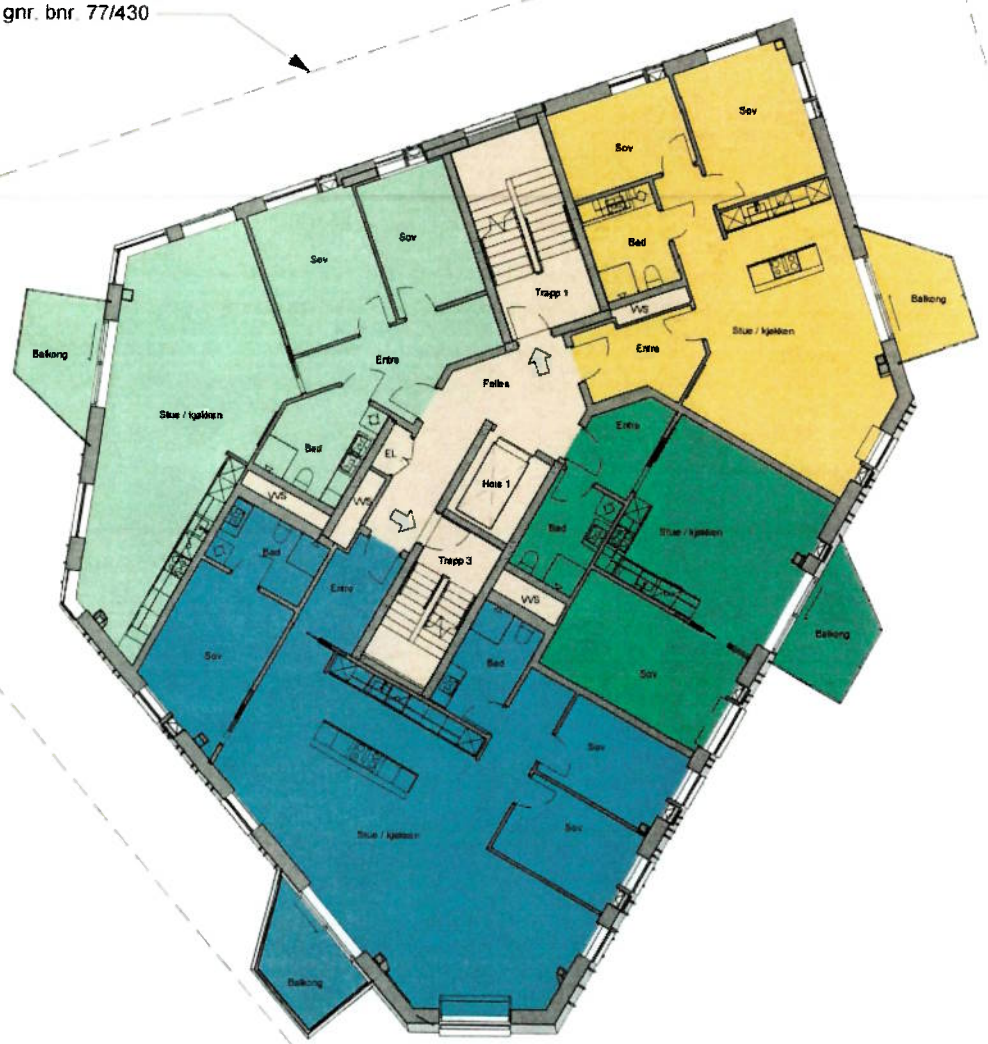
VEDLEGG 12 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

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

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

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

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 13 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

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

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.20
- S.nr.21
- S.nr.22
- S.nr.23

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 14 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 12	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	12-A-92-000
Tiltakshaver: Avantor AS		Dato: 21.03.2023	Rev. A
gnr. bnr: 77/430		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall 14 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.24
- S.nr.25
- S.nr.26
- S.nr.27

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 15 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 13	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	13-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver: Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
gnr. bnr: 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 15 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

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

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 16 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

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

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

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

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 17 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

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

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

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

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 18 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 16	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	16-A-92-000
		Dato: 21.03.2023	Rev. A
Tiltakshaver: Avantor AS		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
gnr. bnr: 77/430		Kontrollert av: ACH	Sidetall 18 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

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

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

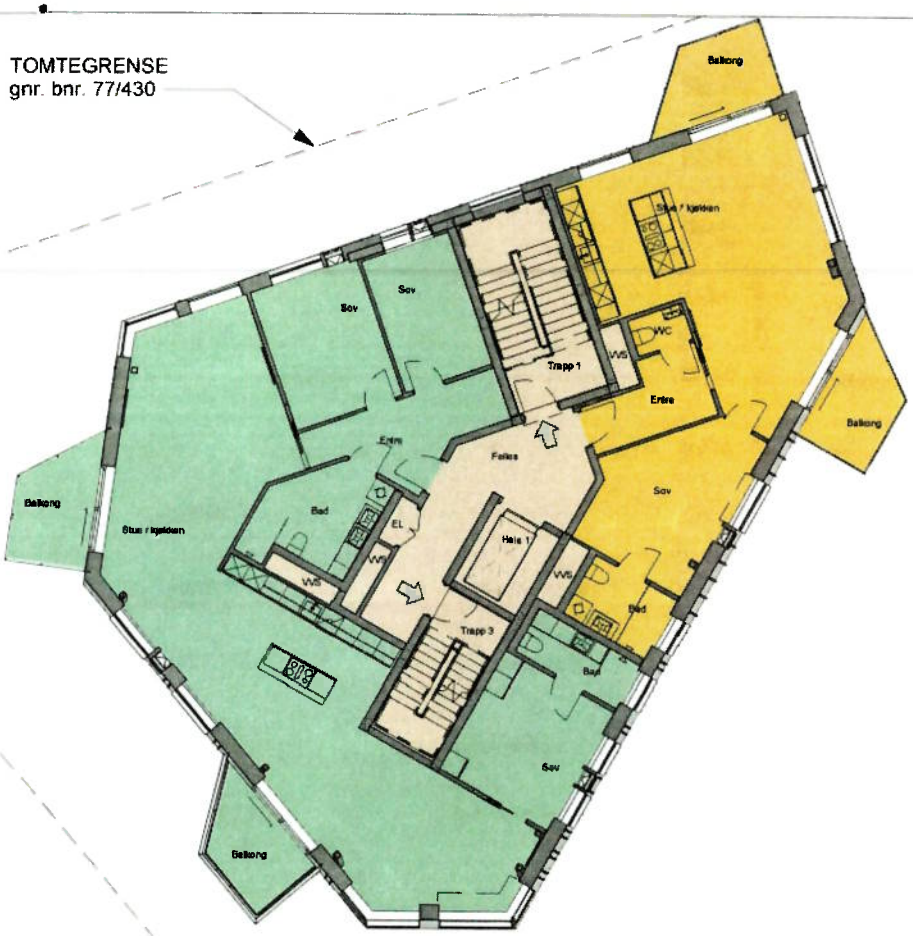
VEDLEGG 19 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 17	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	17-A-92-000
Tiltakshaver: Avantor AS		Dato: 21.03.2023	Rev. A
gnr. bnr: 77/430		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall 19 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

- Fellesareal
- S.nr.39
- S.nr.40

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

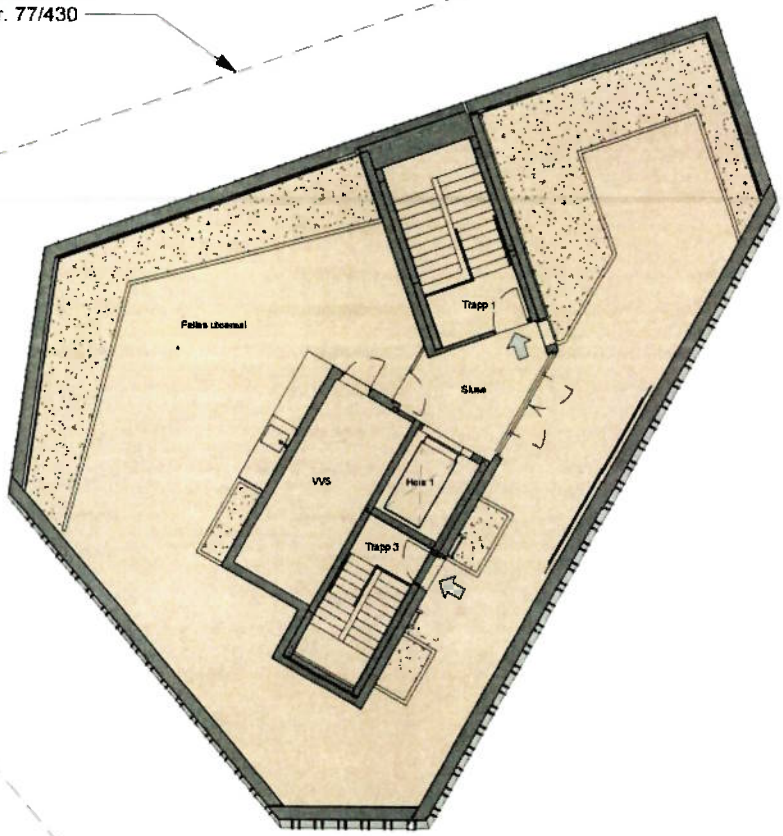
VEDLEGG 20 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 18	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer2016282	18-A-92-000
Tiltakshaver: Avantor AS		Dato: 21.03.2023	Rev. A
gnr. bnr: 77/430		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall 20 av 21

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430



Seksjoner

Fellesareal

0 1 2 5
METER

TOMTEGRENSE
gnr. bnr. 77/430

VEDLEGG 21 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Snøhetta

Prosjekt: VERTIKAL NYDALEN		Tegningsnavn: Seksjon plan 19	
Adresse: Gullhaug Torg 2, a,c og d		Prosjektnummer 2016282	19-A-92-000
Tiltakshaver: Avantor AS		Dato: 21.03.2023	Rev. A
gnr. bnr: 77/430		Tegnet av: JAA	Målestokk 1 : 200
		Kontrollert av: ACH	Sidetall 21 av 21

DNB

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

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

Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 77 Bnr: 430

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

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

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2023/793468-1/200
25.07.2023 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:77 BNR:361

2023/911540-1/200
25.08.2023 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:

SNR:	1
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	933/79366
SNR:	2
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	578/79366
SNR:	3
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	1046/79366
SNR:	4
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	486/79366
SNR:	5
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	692/79366
SNR:	6
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	780/79366
SNR:	7
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	613/79366
SNR:	8
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	961/79366
SNR:	9
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	499/79366
SNR:	10
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	714/79366
SNR:	11
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	782/79366
SNR:	12
FORMÅL:	Bolig
SAMEIEBRØK:	567/79366
SNR:	13
FORMÅL:	Bolig

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

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

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

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Sameiebrøk, jfr vedtektenes §1-2 (9)

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

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Boligarealbrøk, jfr vedtektenes §1-2 (10)

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

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Arealbrøk, jfr vedtektenes §1-2 (10)

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

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

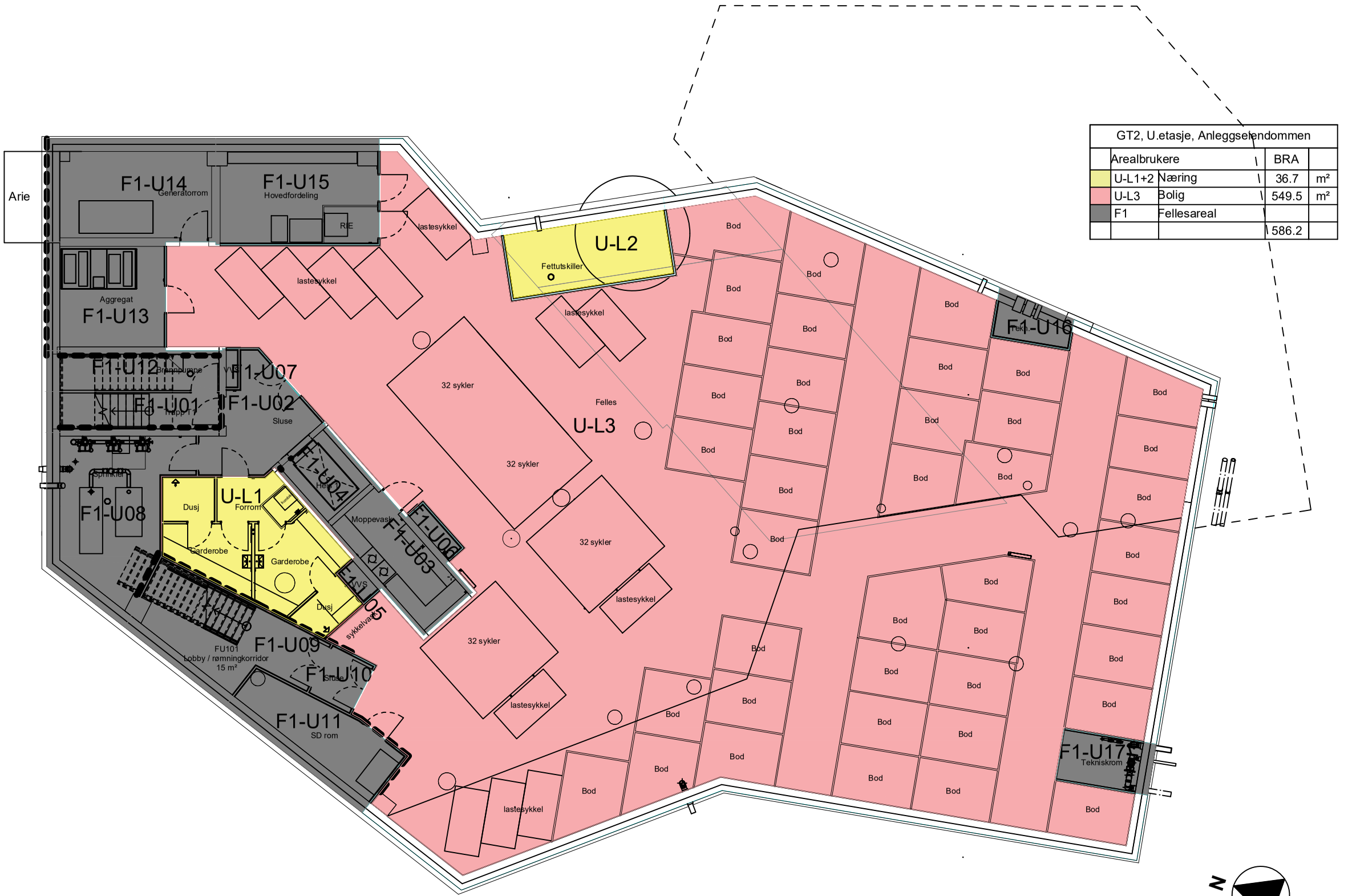
Sum	
Sameiebrøk	79366
Anleggseiendomsbrøk:	5862
Sum nevner (sameiebrøk+ anleggseiendomsbrøk)	85228

Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Vertikal Nydalen

Sameiebrøk, Boligarealbrøk, Arealbrøk og Anleggseiendomsbrøk

Anleggseiendomsbrøk, jf vedtektenes §1-2 (10)
Grunnlag for realkobling av eierandel i Anleggseiendom

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



GT2, U.etasje, Anleggseiendommen				
	Arealbrukere		BRA	
U-L1+2	Næring		36.7	m²
U-L3	Bolig		549.5	m²
F1	Fellesareal			
			586.2	

Vedlegg 3

IND.:	REVISJON:	DATO:	SIGN.:	DATO:	MÅL:	PROSJEKT:	TEGN.NR.
					1:150	GT2	A.100
				Ark	SIGN.:	ETASJE:	REV.:
-	-	-	HaNe		HaNe	U.etasje	A

HELHETSKONTROLL AS
Landgangen 8
0252 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.10.2023
Abbas Hajiri	201903656 - 238 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

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

Midlertidig brukstillatelse del 1 - Gullhaug torg 2 A

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

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

Gjenstående arbeider

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

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

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

Det skal søkes om ferdigattest innen 01.07.2024.

Vilkår i den videre prosessen

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

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

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

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

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

HELHETSKONTROLL AS
Landgangen 8
0252 OSLO

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

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

ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

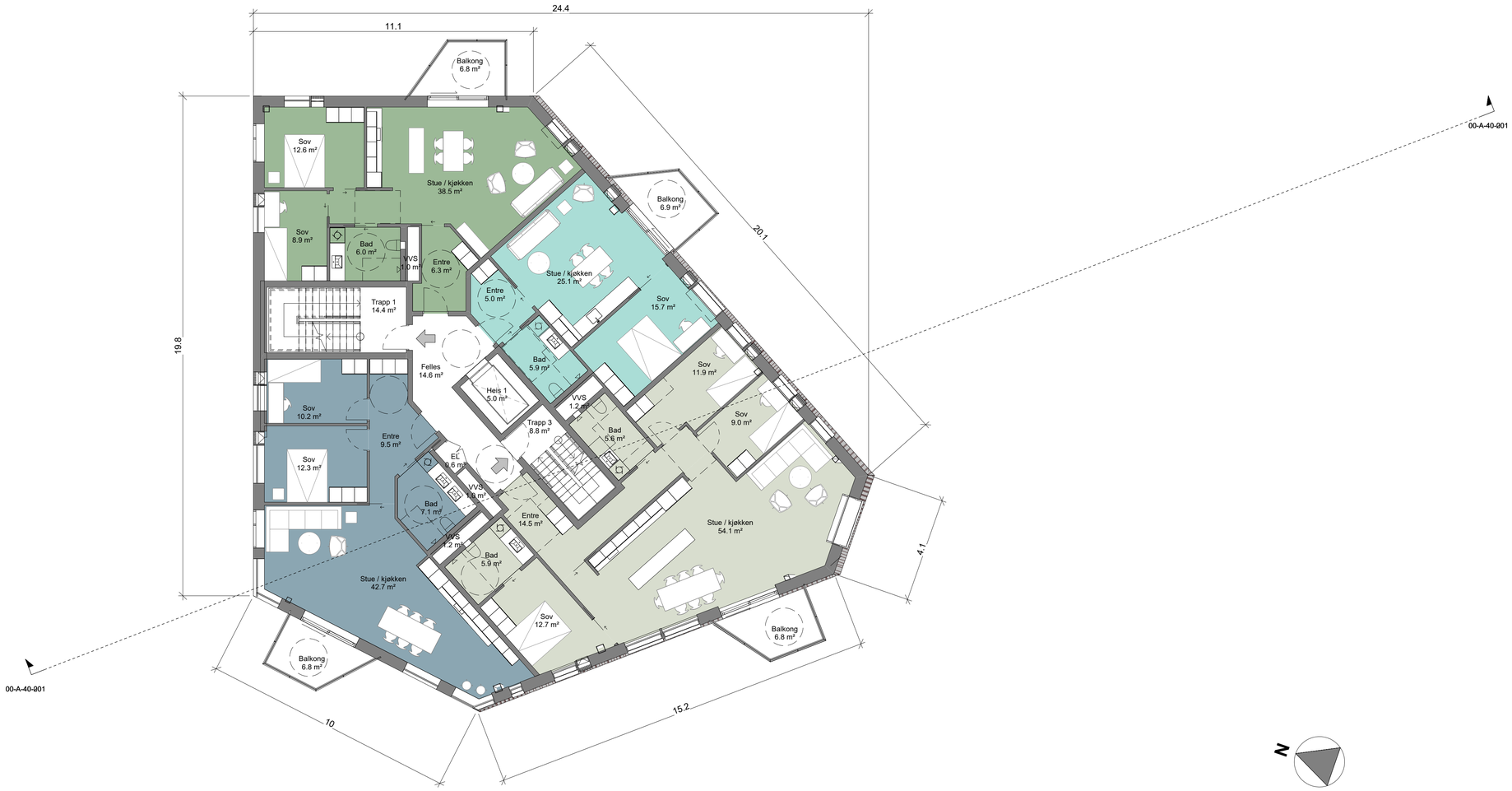
Følg saken på Saksinnsyn

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



INDEX

NB Arealer er målt i høyde gulvnivå

Rømningsvei

Inngang

Leiligheter

- 11.1 (3-roms)
- 11.2 (2-roms)
- 11.3 (4-roms)
- 11.4 (3-roms)

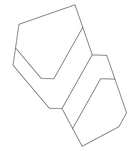
Leiligheter plan 11		
Leilighet	Areal	Etasje
11.1 (3-roms)	72.3 m²	Plan 11
11.2 (2-roms)	51.7 m²	Plan 11
11.3 (4-roms)	113.7 m²	Plan 11
11.4 (3-roms)	81.8 m²	
	319.5 m²	

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
1	23.09.20	møblering vises	ACH	KE

Prosjektnummer: 2016282 | Tegningsnummer | Etasje - Fag - Type - Løpenummer: 11-A-21-000 | Revisjon: 1

ARK	Snøhetta Kristian Edwards	kristian@snohetta.com	+47 92 86 29 90
IARK	Snøhetta Heidi Pettersvold Nygård	heidi@snohetta.com	+47 97 66 55 22
LARK	LALA Tøyen AS Katrine Thomsen	katrine@lala.no	+47 91 61 47 51
RIB	Skanska Kristoffer Sandbekk Nateid	kristoffer.nateid@skanska.no	+47 98 21 07 32
RIV	Erichsen og Horgen Are Furnes Lausund	afl@erichsen-horgen.no	+47 94 86 11 35
RIE	Heiberg og Tveter Petter Heiberg	petter.heiberg@ihtrie.no	+47 90 78 24 49
RIAku	Brekke & Strand Tore Moen	tm@brekkestrand.no	+47 91 72 69 52
RIBr	Fokus rådgiving Tor Olav Mittet	torolav@fokusraad.no	+47 95 20 61 79
RIVva	COWI Pål Haavengen	paal@cowi.com	+ 47 99 60 66 99

Lokaliseringsfigur



Gullhaug torg 2A

GNR/BNR: 77/361 Gullhaug torg 2A

Byggherre

Avantor
Nydalsveien 28
0404 Oslo

SKANSKA

Snøhetta

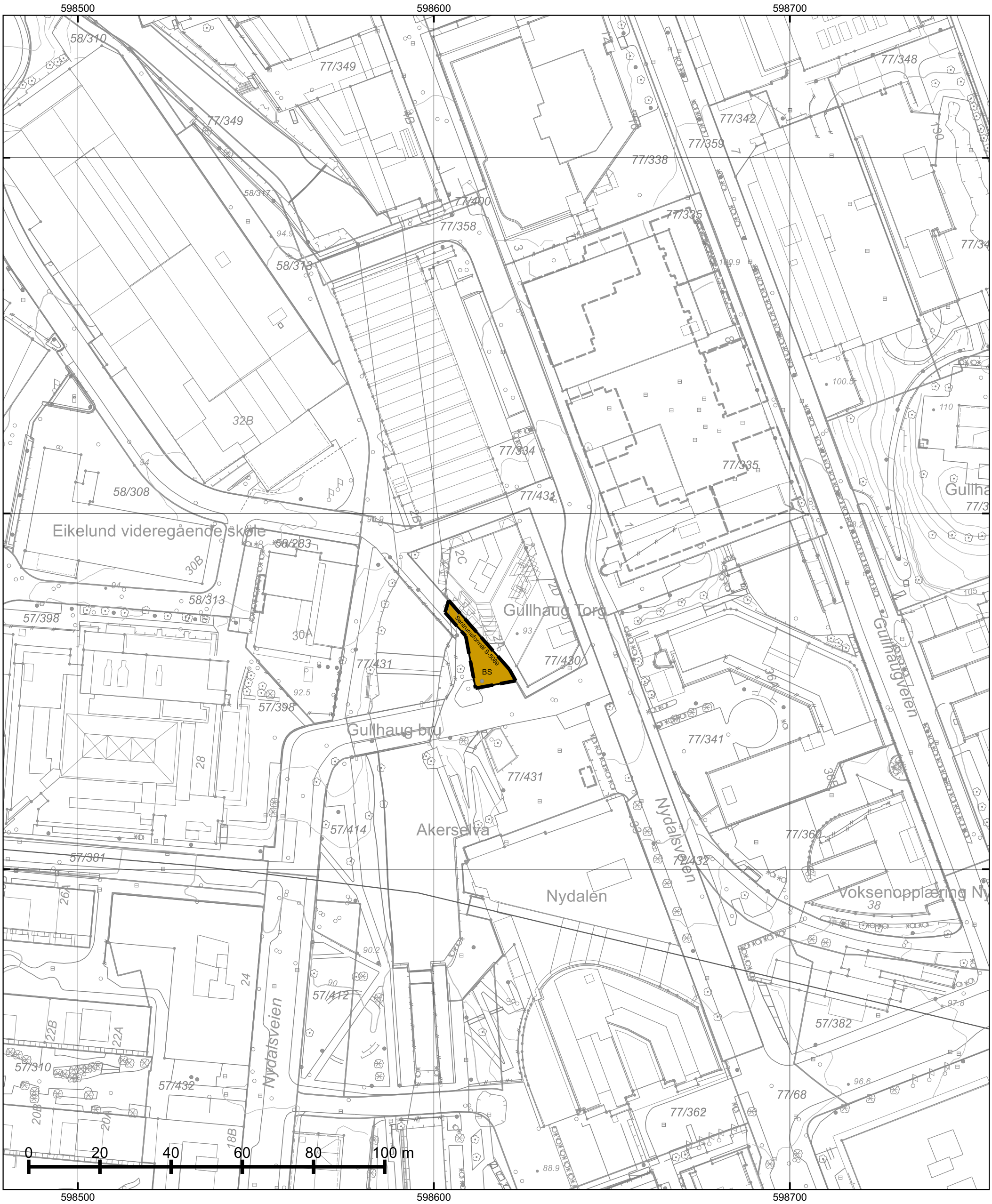
Snøhetta Oslo AS
Akershusstranda 21, Skur 39
N-0150 Oslo, Norway

Status: RAMMESØKNAD

Tittel: Plan 11

Opprettet dato	Målestokk	Format	Tegnet	Kontrollert	Revisjonsdato
02.06.2017	1:100	A1	AMH	KRE	23.09.20

Prosjektnummer: 2016282 | Tegningsnummer | Etasje - Fag - Type - Løpenummer: 11-A-21-000 | Revisjon: 1



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162913/ 86539669
Adresse: Gullhaug Torg 2
Gnr/Bnr: 77/430
Deres ref.:
Kommentar:

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

598500 598600 598700

6647300 6647200 6647100

Forretning/undervisning/kulturinstitusjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting(treningssenter,helse,velvære,mindre ballbaner)/kontor/industri/bevertning/annen næring(konferansesenter) S-5143, 23.3.22

Tillegges Delfelt 6 i KDP Nydalen S-3809, 18.10.2000

Kvartal D Byggeområde for industri S-1174, 10.12.64 se reg.best. Maks.BRA 7000m2 Min.ubeb.gr.flate 20% Beb.plan 23/92

Fellesareal/ parkering Beb.plan 23/92

Felt IVb Byggeområde for kontor, lager, industri, forretning og bevertning BRA=11500m2 S-3809, 18.10.2000 Se reg.best.

Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, helse og velvære)/ kontor/ bevertning S-5262, 27.8.25

Torg 22/26 (S-5143)

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen 3 etasjer

Felt IIIc Byggeområde for kontor, industri og bevertning 3 etasjer BRA=2000m2 S-3809, 18.10.2000

Sentrumsformål S-5089, 24.6.20 se reg.best.

Felt IIIa Byggeområde for kontor, industri og lager BRA=18000 kvm. S-3809, 18.10.2000 se reg.best.

Friområde Turvei/park S-3809

Nydalen

Byggeområde for offentlig bygning S-3634, 11.12.97 Se reg.best.

T-bane S-3809, 18.10.2000

Felt IVa Byggeområde for kontor,hotell, forretning,allmennyttig formål (trim-helse og behandlingssenter) og offentlig formål(T-banestasjon) BRA=21500m2 S-3809,18.10.2000 se reg.best.

Park S-5262, 27.8.25

Park S-5270, 19.11.25

Spesialområde/bevaring (kontor) S-3565,27.11.96 se reg.best.

Bygg A Bygg B Bygg C Bygg D Bygg E Bygg F Bygg G Bygg H Bygg I Bygg J

Felles gangareal nr.1 S-4538

Felles gangareal nr. 2 S-4538

Felles avkj. nr. 1, S-4538

Felles avkjørsel S-3945,18.12.2002

0 20 40 60 80 100m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162913/ 86539669
Adresse: Gullhaug Torg 2
Gnr/Bnr: 77/430
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 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/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- RpFareSone
- RpFareGrense

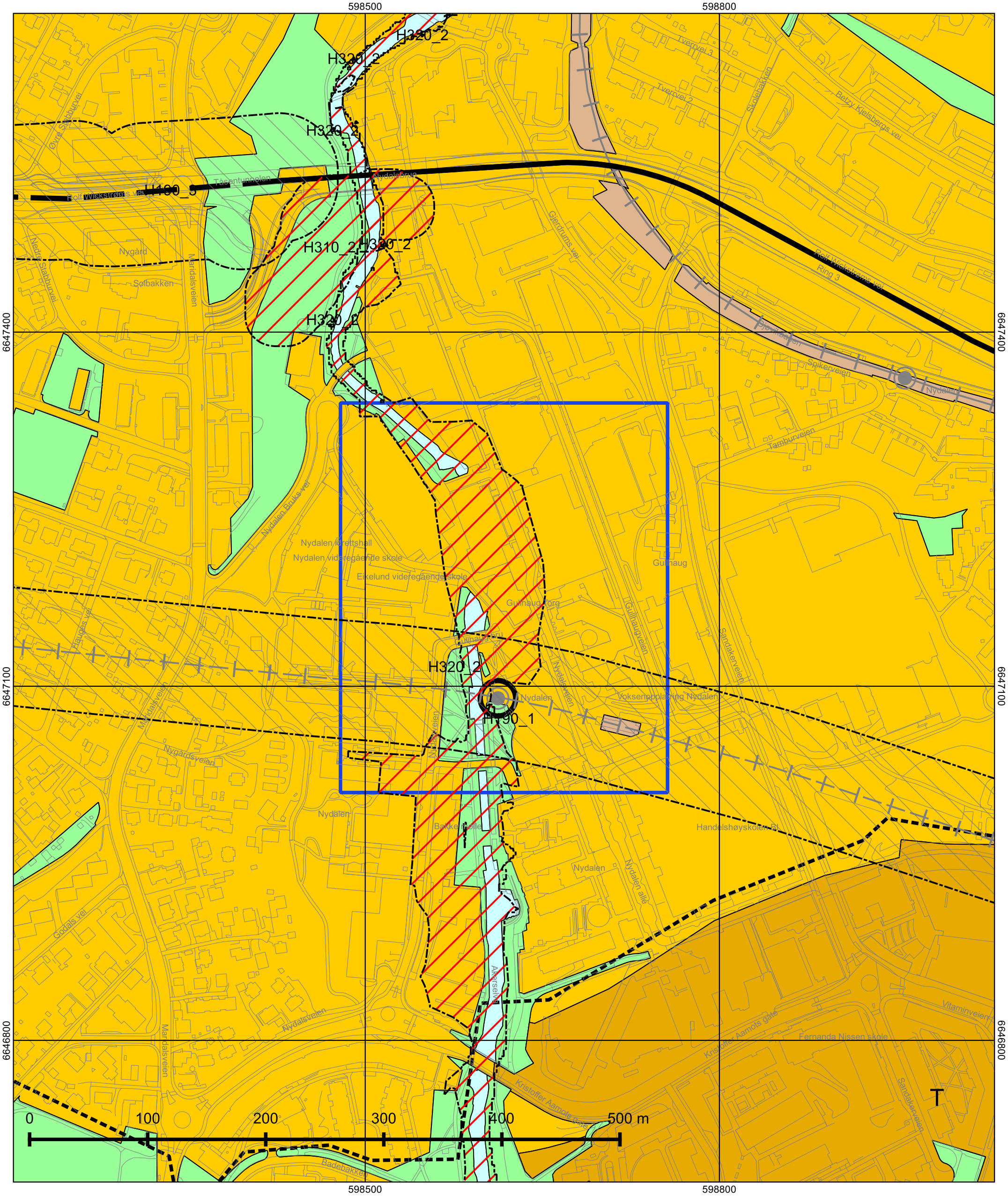
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162913/86539669
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539669
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 430.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 77, bnr. 430.

GNR. 77 BNR. 430

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.07.2023.

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

1326 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

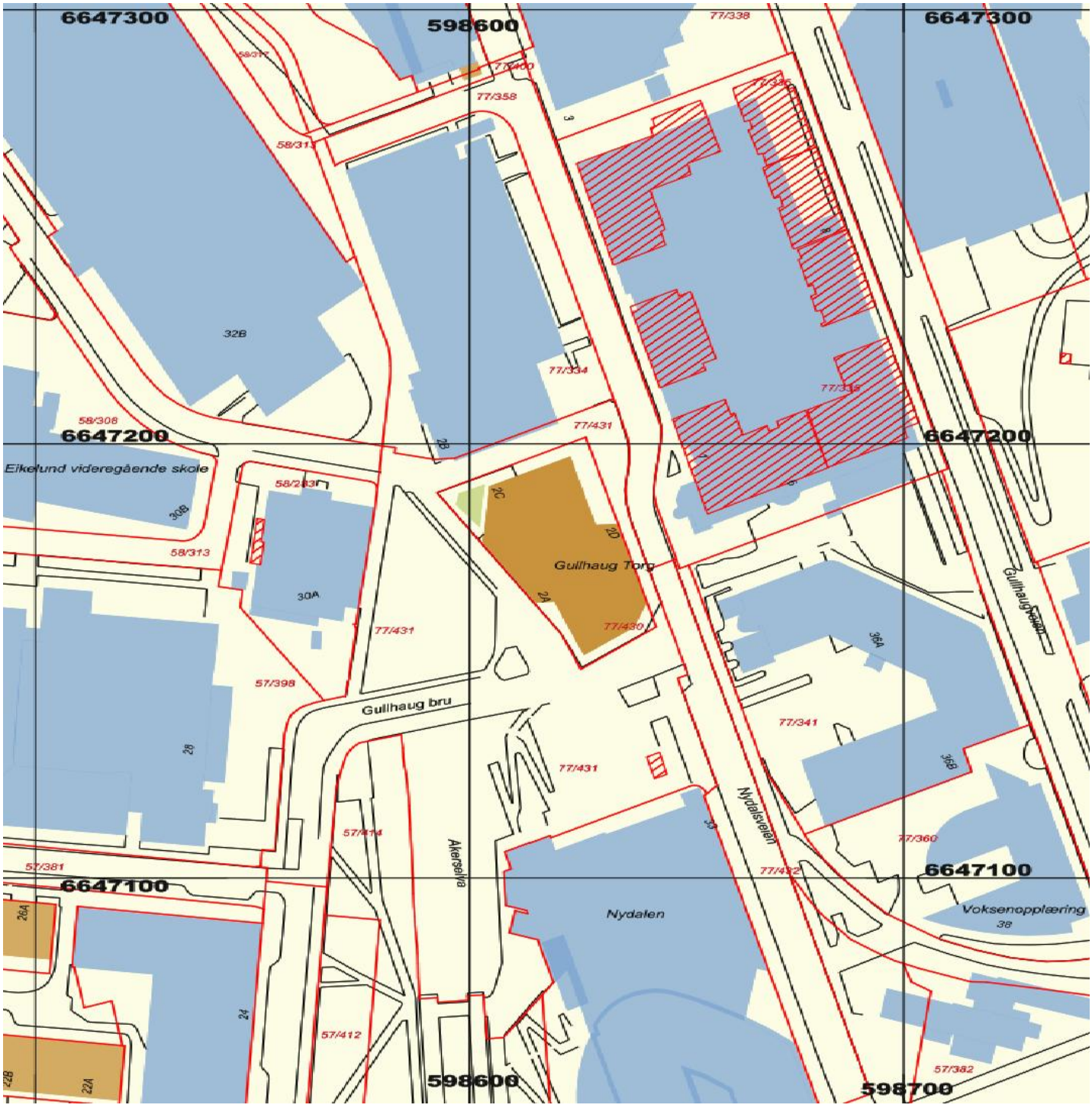
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.