



KVALITETSSIKRINGSRAPPORT – KOSTNADSESTIMAT

REKKEFØLGEKRAV NYDALEN

UTARBEIDET FOR EIENDOM- OG BYFORNYELSESETATEN

25.01.2024

Sammendrag

Concreto har på oppdrag av Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune gjennomført en kvalitetssikring av utbyggers kalkyler for rekkefølgetiltak i Nydalen, i forbindelse med forhandling av utbyggingsavtaler for eiendommene Gullhaug torg 1 og 3, Nydalsveien 36-38, Sandakerveien 113-119 og Sandakerveien 121.

Som en del av kvalitetssikringen har Concreto gjennomgått og vurdert tiltakenes omfang og avgrensning, satt opp mot beskrivelsene for de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene i de ulike planforslagene. I forbindelse med dette arbeidet er det gjennomført et avklaringsmøte med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og Bymiljøetaten (BYM), samt en felles workshop med EBY, BYM og forslagsstillerne, for forankring av omfang, ambisjonsnivå og avgrensninger i tiltakene.

Kalkylene som er kvalitetssikret er:

- Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3
- Sandakerveien 113-119 & 121
- Nydalen Park

Som en del av kvalitetssikringen har Concreto utarbeidet reviderte kalkyler for de nevnte områdene. Tabellen viser en sammenlikning av opprinnelig og reviderte kalkyler.

Kalkyle	SUM, opprinnelig kalkyle	SUM, revidert kalkyle
Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3	228 055 000	216 253 000
Sandakerveien 113-119 & 121	*235 147 100	217 860 300
Nydalen Park	*157 878 500	141 121 000

*Merk at «opprinnelig kalkyle» er tilpasset for sammenlikningen. Kalkylen fra utbygger omfatter kun entreprisekostnader. Se kap. 3.3.4 for nærmere beskrivelser

Tabellen nedenfor oppsummerer de største justeringene som er gjort i de reviderte kalkylene:

Overordnede korreksjoner – Nydalsveien og Gullhaug torg 1 & 3	SUM
Tilleggsareal Gullhaugveien, Gullhaug torg vei	20 147 000
Fjernvarme	- 21 055 000
Dekke Riksteateret/parkering	- 5 275 000
Overbygning og asfaltdekke (enhetspris)	- 1 719 000
BREEAM	- 3 245 000
Trappeforbindelse Parkdrag	3 035 000

Overordnede korreksjoner - Sandakerveien	SUM
VA-tiltak (vannledninger)	- 3 817 000
Risikopåslag	- 27 604 000
Byggherrekostnader	28 985 000
Spesielle kostnader (finansiering)	8 588 000

Overordnede korreksjoner – Park i Nydalen	SUM
VA-tiltak (vannledninger)	- 2 878 000
Fordrøynings- og infiltrasjonsmagasin	- 1 266 000
Risikopåslag	- 17 222 000
Byggherrekostnader	21 258 000
Spesielle kostnader (finansiering)	6 028 000

Det vises til delkapittel 3.2.3 og 3.3.3 for våre vurderinger opprinnelig kalkyle og bakgrunn for justeringene som er gjort.

Innhold

Sammendrag	2
1 Innledning.....	5
1.1 Beskrivelse av prosjektet	5
1.2 Om denne kvalitetssikringen	5
2 Grunnleggende rammebetingelser	7
2.1 Sentrale føringer	7
2.2 Andre kommunale føringer	10
2.3 Pågående plansaker	11
3 Kvalitetssikring av kostnadskalkyle	13
3.1 Kalkylens avgrensning.....	13
3.2 Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3	14
3.3 Sandakerveien 113-119 & Sandakerveien 121	22
4 Referanser	31
5 Vedlegg	32

1 Innledning

1.1 Beskrivelse av prosjektet

Nydalen er et område i omstilling og vekst, og nå ønsker grunneierne av eiendommene Sandakerveien 121 (OBOS), Sandakerveien 113-119 (Avantor), Gullhaug torg 1 (Avantor), Gullhaug torg 3 (Norwegian Property) og Nydalsveien 36-38 (Storebrand) å omregulere de respektive tomtene til bolig, park og næringsformål. I arbeidet med disse og øvrige plansaker i Nydalen er det identifisert tiltak som er nødvendig for å sikre en bymessig utvikling av området. Skal man lykkes med dette, er man avhengig av en samordnet og helhetlig byutvikling for å sikre finansiering og opparbeiding også på tvers av eiendomsgrenser og utbygges utviklingsforslag. Dette er spesielt viktig for de offentlige rommene.

I de innsendte planforslagene er det knyttet flere rekkefølgebestemmelser til opparbeidelsen av de ulike områdene. Rekkefølgebestemmelsene er ment å ivareta kommunens overordnede målsetninger for utviklingen av området og omfatter bl.a. gatetun, veg, park og parkdrag.

1.2 Om denne kvalitetssikringen

1.2.1 Om oppdraget

Nydalen er ikke blant de områdene hvor kommunen har gjennomføringsorganisasjon til rådighet. Det innebærer at infrastrukturen i Nydalen i utgangspunktet skal gjennomføres i privat regi (som realytelser). I den sammenheng har utbyggerne innhentet egne kostnadskalkyler av tiltak det er rekkefølgebestemmelser knyttet til.

Kostnadsestimatet fra utbyggerne viser kostnader godt over tidligere anslag. Tidligere kostnadsestimat er utarbeidet med et annet kunnskapsgrunnlag hvor bl.a. forutsetninger som areal, standard, kvar til opparbeidelse, input, o.l. er annerledes i dag. Concreto er derfor bedt om å gjøre en kvalitetssikring av utbyggenes kostnadskalkyler, hvor man er bedt særskilt å vurdere om det er kostnadselementer i utbyggenes kalkyle som det er mer naturlig at henføres utbyggenes prosjekt.

Kostnadskalkylene fra utbyggerne omfatter infrastrukturtiltak innenfor disse områdene:

- Sandakerveien fra krysset Vitaminveien/Kristoffer Aamots gate inkl. kryss og opp til og med krysset i Gjerdrums vei og parken.
- Gullhaugveien, Gullhaug torg vei og flere andre mindre tiltak i Nydalen.

1.2.2 Om kvalitetssikringen

Concreto har gjennomført kvalitetssikringen av kostnadskalkylene etter en prosessorientert modell etter samme lest som Statens prosjektmodell. I dette konkrete oppdraget er modellen tilpasset noe for også å adressere en av de spesifiserte problemstillingene etterspurt i tilbudsforespørselen:

«Vi ber dere spesielt vurdere om det er kostnadselementer i kostnadskalkylen fra utbyggerne som det er mer naturlig at henføres til utbyggenes prosjekter.»

Figur 1 gir en kort beskrivelse av vår tilnærming til kvalitetssikringen:



Figur 1: Analyseprosess

For å sikre en omforent forståelse av kalkylens omfang, avgrensning og tilhørende rammebetingelser er det som en del av prosessen gjennomført:

- Forankringsmøte, 12.01.2024, EBY, BYM
- Workshop med utbyggerne, 17.01.2024, EBY, BYM, Avantor, OBOS, Storebrand, NPRO, Bygganalyse og Veidekke

Det er videre gjort en vurdering av kalkylens kompletthet og kostnadsnivå sett opp mot angitte ambisjoner og krav.

Det er ikke gjennomført en egen usikkerhetsanalyse med tilhørende gruppeprosess og involvering som en del av dette oppdraget. Forventet tillegg og usikkerhetsspenn er derfor skjønnsmessig vurdert og sammenlignet med prosjekter av samme art, modenhet og kompleksitet.

1.2.3 Grunnlagsdokumenter

Se vedlegg 3

1.2.4 Disposisjon av rapporten

Denne kvalitetssikringsrapporten er disponert som følger:

Kapittel 1 Innledning:

Redegjør kort om bakgrunnen for prosjektet og beskriver de overordnede rammene for kvalitetssikringen.

Kapittel 2 Grunnleggende forutsetninger:

Gir en overordnet beskrivelse av rammene og forutsetningene som ligger til grunn for tiltakene, herunder offentlige krav og føringer.

Kapittel 3 Kvalitetssikring av kalkyle

Kapittelet er delt i to hoveddeler, hver dedikert til en av de to kvalitetssikrede kalkylene. Disse seksjonene er:

- Nydalsveien, Gullhaugveien, Gullhaug torg 1 & 3
- Sandakerveien 113-119 & 121, og tilhørende Park

I begge seksjonene starter vi med å definere rekkefølgebestemmelsene som er gjeldene for hver kalkyle. Dette legger grunnlaget for å avgrense kalkylens omfang. Deretter presenteres utbyggenes kalkyle for det respektive området, etterfulgt av vår vurdering av denne. Avslutningsvis legger vi frem vår reviderte kalkyle, som bygger videre på våre vurderinger. Denne prosessen gjentas for hvert av de to områdene, slik at leseren får en fullstendig og sammenhengende forståelse av kalkyles omfang, vår vurdering og justeringer.

2 Grunnleggende rammebetingelser

Som en del av kvalitetssikringen er det vurdert om det er grunnleggende mangler eller inkonsistenser i dokumentasjonens oppbygging. Herunder om kalkyle og beskrevne tiltak gjenspeiler offentlige krav og rammebetingelser. I gjennomgangen er det lagt til grunn den grad av detaljering og gjennomarbeiding som etter god prosjektstyringspraksis kreves gitt tiltakenes modenhet. Dette kapitlet presenterer offentlige rammebetingelser som er relevante premissgivere for tiltakene og deres utforming.

2.1 Sentrale føringer

2.1.1 TOR Nydalen

Tiltakslisten for offentlige rom (TOR) i Nydalen angir offentlige rom og strukturer for området, inkludert behov for nye torg, parker/plasser, gater, gang-/sykkelveger og gangstier. TOR Nydalen er et verktøy for å avdekke, konkretisere og anbefale ambisjoner og visjoner, behandle enkeltsaker, samtidig som kommunen ivaretar en helhetlig utvikling av området.

Tiltakslisten tar utgangspunkt i en ambisjon om å sikre sammenhenger mellom offentlige arealer og gate- og gangveinett spesielt for gående og syklende. Den legger også opp til etablering av en strøgsgate med tilknytning til Gullhaug torg, som skal bli et sentralt punkt i Nydalen, med funksjon som torg og møteplass i tråd med ambisjoner i overordnede planer.

TOR Nydalen lister opp en rekke tiltak og områder som ønskes gjennomført og utbedret. Figur 3 viser TOR Nydalens tiltakskart med oversikt over alle tiltakene. For denne kvalitetssikringen er følgende tiltak relevant:

- **1.3 Sandakerveien, Høy standard**
Gaten bør oppgraderes med tosidig opphøyet fortau, og sykkelfelt etter Oslo-standard. Rundkjøring med Vitaminveien og Kristoffer Aamots gate utformes med beskyttet sykkelfelt og tilrettelagte krysningspunkter. Det bør være 7 m bred kjørebane for å tilrettelegge for buss. Ca. 585 m
- **1.5 Gullhaug torg 12m, 200m, Høy standard**
Ved videre vekst i Nydalen bør Gullhaug torg reguleres til strøgsgate (se tiltak 3.9). Gatesnittet tilpasses mulig bredde mellom bygg og tosidig fortau. Der totalbredden blir for liten må fotgjengere prioriteres. Nord i gaten bør bredere fortau mot Akerselva prioriteres med plass til møblering. Overvannstiltak kan gi behov for bredere snitt, også videre sørover i Nydalen allé. Mulighet for enveiskjøring bør vurderes.
- **1.8 Gullhaugveien 11,5m, 410m, Høy standard**
Gaten bør tilrettelegges med dobbeltsidig fortau i hele strekket, fotgjengeroverganger og beplantning. Smalere kjørebane med lommer for møtende biler bør vurderes. Muligheten for enveiskjøring bør vurderes.
- **1.26 Krysset Nydalen Allé x Sandakerveien**
Krysset blir del av reguleringsplan for Vitaminveien. Det bør prioriteres overvannstiltak i det sørøstre strekket.

- **2.6 Gangforbindelse fra Akerselva til Gullhaugveien**

Tverrforbindelsen fra strøkgata til Akerselva bør opparbeides med sikte på opphold, og det bør etableres lesbare gangforbindelser. Forbindelsen skal knyttes opp til Sandakerveien ved en tilgjengelig og lesbar trappeløsning og må planlegges i sammenheng med tiltak 2.4.



Figur 2: Inspirasjonsbilder – gangforbindelse

- **2.7 Gangforbindelse fra Gullhaugveien mot Fiskars torg**

Et gatetun fra Fiskars til Gullhaugveien vil gjøre tverrforbindelsen i området lesbare og med kobling til tiltak 2.5 etablere sammenheng fra Sandakerveien og direkte ned til Fiskars. Torget knyttet opp til Sandakerveien ved tilgjengelig og lesbar trappeløsning. En del av strekningen ved Gullhaug torg 2A skal fungere som flomvei.

- **2.10 Forbindelse fra Gullhaug gård til Gullhaug torg**

Tiltaket er en viktig akse som knyttet Gullhaug gård sammen med strøkgaten og bør være en tydelig, intuitiv og lesbar gangforbindelse. Den inngår i pågående reguleringsarbeider på begge sider og bør innarbeides som en bred og integrert del av bebyggelsen. Det skal oppsøkes mulighet for universell utforming til tross for høydeforskjell.

- **2.13 Forbinde Gunnar Schjelderups vei / Sandakerveien**

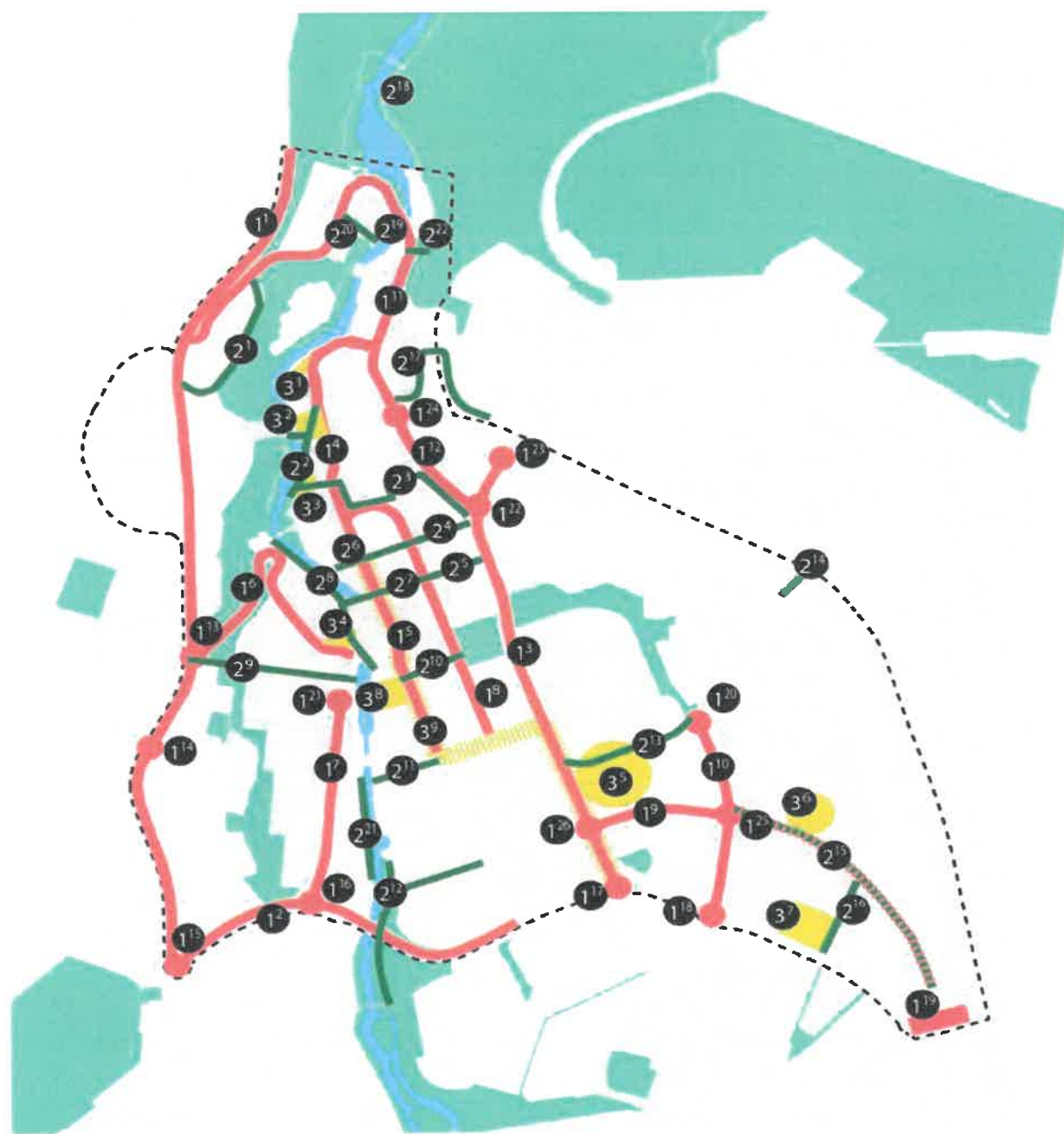
Eksisterende gang- forbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien oppgraderes og opparbeides for gange og sykkel.

- **3.5 Ny park ved Schibsted trykkeri**

Området blir en del av reguleringsplanene for Sandakerveien 113- 119 og Sandakerveien 121 hvor innhold og utforming beskrives i detalj.

- **3.9 Strøkgate fra Gullhaug torg via Nydalsveien, Nydalen Allé til Kristoffer Aamots gate**

En bredere gate inn mot Gullhaug torg vil synliggjøre Nydalen som et målepunkt, og vil ledes opp til Gullhaug park og Gullhaug torg. Området bør ha strøkgatekvaliteter og utformes med møblering- og vegetasjonsfelt. Med en slik utforming vil gående prioriteres i større grad enn dagens situasjon.



Tegnforklaring

- Analyseområdet
- Tiltak gater
- Tiltak kryss
- Tiltak turveier, gang- og sykkelveier
- Tiltak park, torg og møteplass
- Strøksgate

Figur 3: Tiltakskart – TOR Nydalen

2.2 Andre kommunale føringer

2.2.1 Norm for blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy som skal brukes av kommunen og utbyggerne i arealplan- og byggesaker for å fremme blågrønn utvikling i Oslos byggesone. Normen er retningsgivende for å sikre tilstrekkelig arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon.

2.2.2 Veileder for bymessig utforming

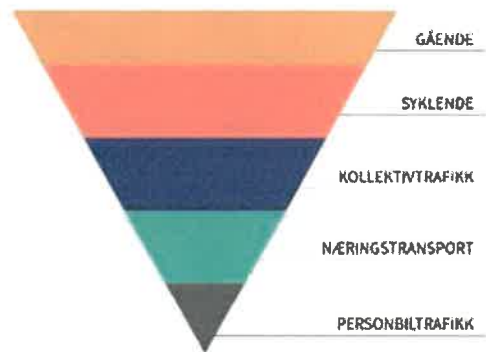
Nydalen er som omtalt et utviklingsområde og kollektivknutepunkt i kommuneplanen. I veileder for bymessig utforming heter det at det i utviklingsområder legges opp til en høyere utnyttelse enn i dag. Det er området som potensial for ny bystruktur med endret bruk og blandede funksjoner. Fokuset er på gate- og byrom og grønnstruktur. Strøkgater skal fylles med størst variasjon av funksjoner. Kollektivknutepunkt og stasjonære områder skal utformes på en oversiktlig måte som gjør det lettere å identifisere. De skal fungere som møteplass som bygger opp rundt områdets lokale identitet. Videre bør gående og syklende prioriteres sammen med kollektivtrafikken. Kollektivknutepunkt skal fremstå som et tydelig målpunkt uten baksider.

2.2.3 Veileder for Fortetting og transformasjon

I veileder for Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybildet er det satt opp seks dimensjoner som beskriver viktige kvaliteter ved byutvikling: effektiv arealutnyttelse, flerfunksjonalitet, sosiale fellesskap, grønn mobilitet, natur og lokalt særpreg og byggenes kvalitet og karakter.

Gater skal tilføre bykvaliteter til omgivelsene.

Bykvalitetene gjør gatene til byrom for rekreasjon som innbyr til opphold og sosiale funksjoner utover transport og reiser.



Figur 4: Grønn mobilitet: den omvendte trafikkpyramide

2.2.4 Gatennormal for Oslo

Normalen viser ønsket utforming av gater i nye byutviklingsområder. I eksisterende gatestruktur gjelder også normalen, men det vil i noen tilfeller være behov for kompromisser og fravik fra normalen på grunn av at det er begrenset areal til gatefunksjoner.

Normalen viser krav og prinsipper for gateutforming, og er et verktøy som skal brukes i alle faser: utredning, detaljprosjektering, bygging, drift og vedlikehold av kommunens gater.

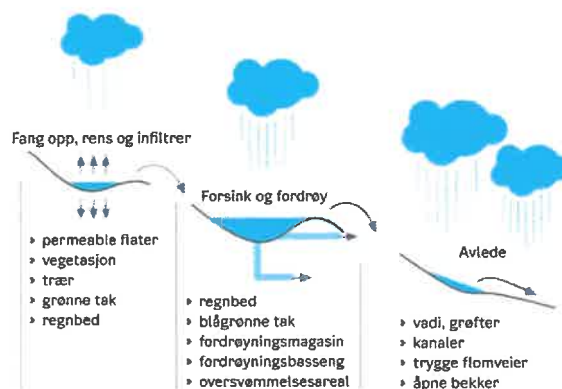
2.2.5 Plan for sykkelveinett i Oslo

Planen tar utgangspunkt i byrådets ambisjoner om å øke sykkelandelen målt i daglige reiser til 25% innen 2025.

2.2.6 Strategi for overvannshåndtering

Planleggere/forslagsstillere etter plan- og bygningsloven har sammen med de involverte foretakene ansvar for å sikre klimatilpasset overvanns - håndtering innen tiltaksområdet.

3-trinnsstrategien er en metode som ved hjelp av tre trinn definerer hvordan nedbøren med forskjellig intensitet bør håndteres på en bærekraftig måte. 3-trinnsstrategien, illustrert i figur 6.1, legger opp til at normalnedbør skal kunne infiltreres i permeable (gjennomtrengelige) overflater (trinn 1), avrenning fra store nedbørhendelser skal kunne fordrøyes og forsinkes før det ledes videre (trinn 2), og avrenning fra ekstreme nedbørhendelser skal avledes på overflaten via trygge flomveier (trinn 3).



Figur 5: Prinsipp for overvannshåndtering

Parker har normalt gode muligheter til å håndtere overvann fra trinn 1 og 2 åpent og lokalt, og påslipp skal normalt kunne unngås. Ved bruk av åpne overvannsløsninger (for eksempel regnbed) i tilknytning til slike anlegg, kan påslipp fra overvannsløsninger drenering vurderes dersom det er vurdert at infiltrasjon ikke er mulig.

2.3 Pågående plansaker

Nydalsveien 36-38

Planforslaget åpner for ca. 190 boliger, og mellom 1000-3000 kvm næring i 1.etasje i hovedsak mot Nydalsveien og Nydalen T. Gullhaug torg (gate) og Gullhaugveien er foreslått omregulert fra felles avkjørsel til offentlig vei og fortau. Planforslaget tilrettelegger for en offentlig grønn forbindelse mellom Gullhaugveien og Gullhaug torg.

Gullhaug torg 1

Planforslaget innebærer ny boligbebyggelse i form av et bykvartal med utadrettet virksomhet mot Gullhaug torg. Planområdet for Gullhaug torg 1 er delvis overlappende med planområdet til Nydalsveien 36-38. Gullhaugveien og grøntområdet mellom de to kvartalene foreslås regulert i begge planene [...]

Sandakerveien 138-140 og Gullhaug torg 3

Hensikten med planforslaget er å [...] etablere omtrent 100 nye boliger i Gullhaug torg 3. Planområdet er delvis overlappende med planområdet til Nydalsveien 36-38, ettersom Gullhaugveien foreslås regulert som offentlig kjørevei.

Arbeid med stor park i Nydalen

På bakgrunn av innbyggerinitiativ fra beboere i Nydalen, har Byrådsavdelingen for byutvikling bedt om at planforslagene for Sandakerveien 113-119 og 121 også omfatter planalternativ som sikrer større park.

Sandakerveien 113-119

Hensikten med planen er å legge til rette for bebyggelse med bolig, kontor og forretning. Etter offentlig ettersyn av planforslaget, har deler av planområdet blitt innlemmet i areal for stor park i Nydalen.

Sandakerveien 121

Planområdet er den gamle trykkeritomta til Schibsted trykkeri. Planområdet foreslås regulert til boligformål, barnehage og kombinert bolig/kontor/forretning/tjenesteyting/kultur/idrett, samt park. Etter oppstart av planarbeidet har deler av planområdet blitt innlemmet i areal for stor park i Nydalen.

3 Kvalitetssikring av kostnadskalkyle

Områdene og tilhørende tiltak er delt og estimert i to kostnadskalkyler:

- Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3 og Gullhaugveien.
- Sandakerveien 113-119 & 121 og tilhørende park.

Før vi går i dybden på detaljene i kalkylene, vil vi først gå gjennom de generelle rammene for kalkylenes omfang og hva som normalt hensyntas i kalkyler som ligger til grunn for forhandlinger av utbyggingsavtaler. Dette inkluderer grunnleggende prinsipper for elementer som vanligvis ikke medtas i beregningen.

3.1 Kalkylens avgrensning

Som en del av kvalitetssikringen har vi tatt utgangspunkt i vanlig praksis ved kostnadsberegning av tiltak som ligger til grunn for utbyggingsavtaler. Tilnærmingen er også forankret med oppdragsgiver. I det videre beskrives vanlige elementer som ikke medtas i kostnadsberegningene.

Planering av byen (ny høyde)

I kostnadsberegninger som brukes inn i forhandlinger om utbyggingsavtaler antas det at det ferdigstilte området følger det eksisterende terrengets generelle nivå, med utjevninger der det er større høydevariasjoner. Ekstra kostnader ved at terrenget planlegges med ny høyde medtas vanligvis ikke, dersom ikke annet er avtalt.

Vann- og avløpsanlegg (VA)

I forbindelse med vann- og avløpsanlegg hensyntas kostnadsberegningene kun tilpasninger av anleggsarbeidet til eksisterende vannrør der disse kommer i konflikt. Etablering av nye VA-anlegg til byggeområdene finansieres normalt gjennom egne avgifter eller særskilte rekkefølgebestemmelser. VA-anlegg innenfor de respektive byggeområder anses som del av utbyggeres direkte kostnader.

Overvannssystemer (OV)

Overvannssystemer som blir hensyntatt i kalkylene tar utgangspunkt i at overvann skal håndteres innenfor hver byggesone. Det vil si at det ikke tas hensyn til økt kapasitet på overvannssystemet som følge av at man fører overvann fra byggesonene og ut i det respektive tiltaket.

Kabelføring og fjernvarme

Kabler og rør til strømforsyning, signaler og fjernvarme er vanligvis ikke en del av kostnadsberegningen. Det kan være ulik praksis med hensyn til hvorvidt slike anlegg bekostes av anleggseier eller utbygger.

Overordnet prinsipp

Selv om kostnader forbundet med omtalte tiltak normalt ikke medtas som en del av kostnadsberegningene, finnes det unntak. Normalt må det være årsakssammenheng mellom tiltak og eier av tilhørende kostnadskonsekvens. Det innebærer normalt:

- a) Dersom utskiftning av ledninger skyldes utskiftningsbehov som følge av alder, planlagt utskiftning, VPKL, e.l. vil kostnaden tilfalle **ledningseier** og hensyntas ikke som en del av utbyggingsavtalen.
- b) Dersom utskiftning skyldes utbygging og tilhørende behov for tilkobling og/eller økt ledningskapasitet, vil kostnaden tilfalle **utbygger** og hensyntas ikke som en del av utbyggingsavtalen.

- c) Dersom utskifting av ledninger er nødvendig som direkte følge av et tiltak, for eksempel hvis eksisterende ledninger kolliderer med tiltaket og må flyttes, vil kostnadene tilfalle **tiltakseier** og vil normalt hensyntas som en del av utbyggingsavtalen.

3.2 Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3

I de følgende delkapitlene vil vi for hver av de to kalkylene gå gjennom:

- Rekkefølgekrav
- Utbyggernes kalkyle
- Vår vurdering
- Revidert kalkyle

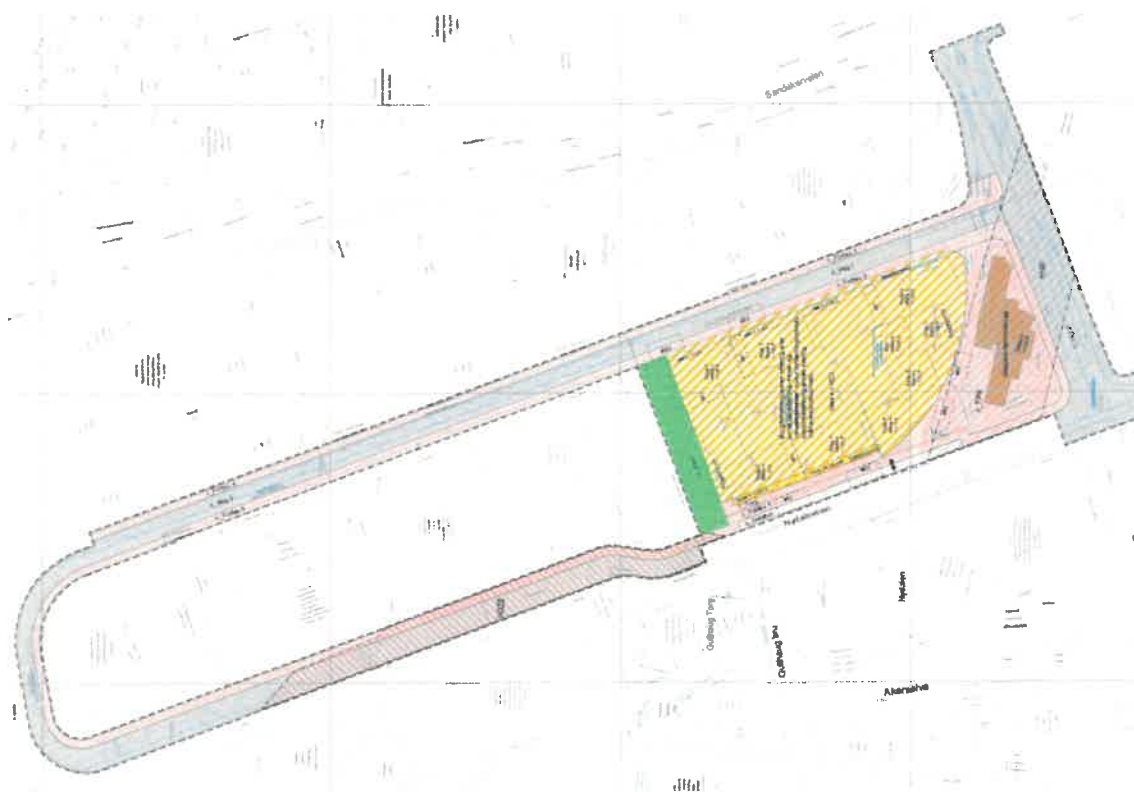
3.2.1 Foreslåtte rekkefølgebestemmelser

For å sikre at kalkylen gjenspeiler offentlige krav og rammebetingelser, er kalkylens omfang vurdert opp mot foreslåtte rekkefølgebestemmelser forbundet med de ulike planforslagene. Under følger foreslåtte rekkefølgebestemmelser for Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3.

Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1

Rekkefølgebestemmelse	Beskrivelse	Tilknyttet planforslag/tiltak
Offentlig torg (o_Torg)	Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal torg (o_Torg) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan	Nydalsveien 36-38
Offentlig park (o_park)	Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal forbindelsen mellom Gullhaug gård og Gullhaug torg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.	Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1
Gullhaugveien (o_Veg 1 og o_Veg 3, o_Fortau 2-5)	Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal Gullhaugveien og Gullhaug torg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.	Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1
Nydalsveien (o_Veg 2)	Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal Nydalsveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.	Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1
Torg, fortau og gatetun Nydalsveien (f_Torg, o_Fortau 1, o_Gatetun)	Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal torg (f_Torg) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal fortau og gatetun langs Gullhaug torg (o_Fortau 1 og o_Gatetun) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.	Nydalsveien 36-38

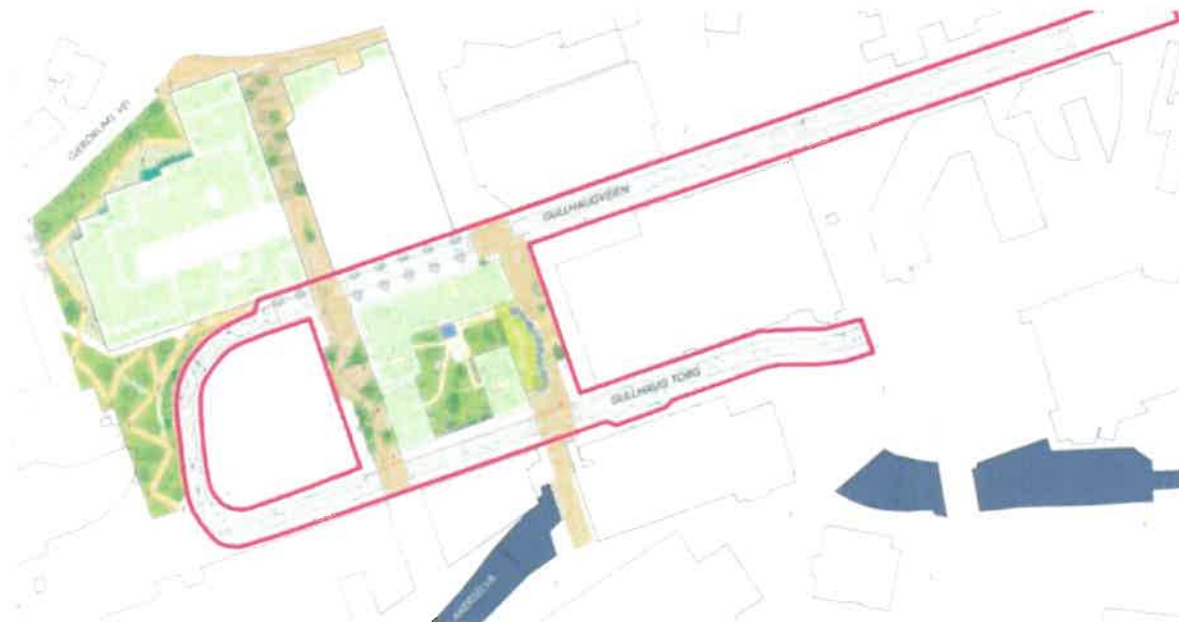
Tabell 1: Foreslåtte rekkefølgebestemmelser Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1



Figur 6: Plankart - rekkefølgebestemmelser

Gullhaug torg 3

Tiltakshaver NPRO har besluttet å ta adressene Sandakerveien 138 og 140 ut av det opprinnelige planforslaget (2020), slik at det kun omhandler Gullhaug torg 3. Det er derfor fremmet forslag om å redusere planavgrensningen til kun å gjelde deler av samferdselsformålene (se illustrasjon under).



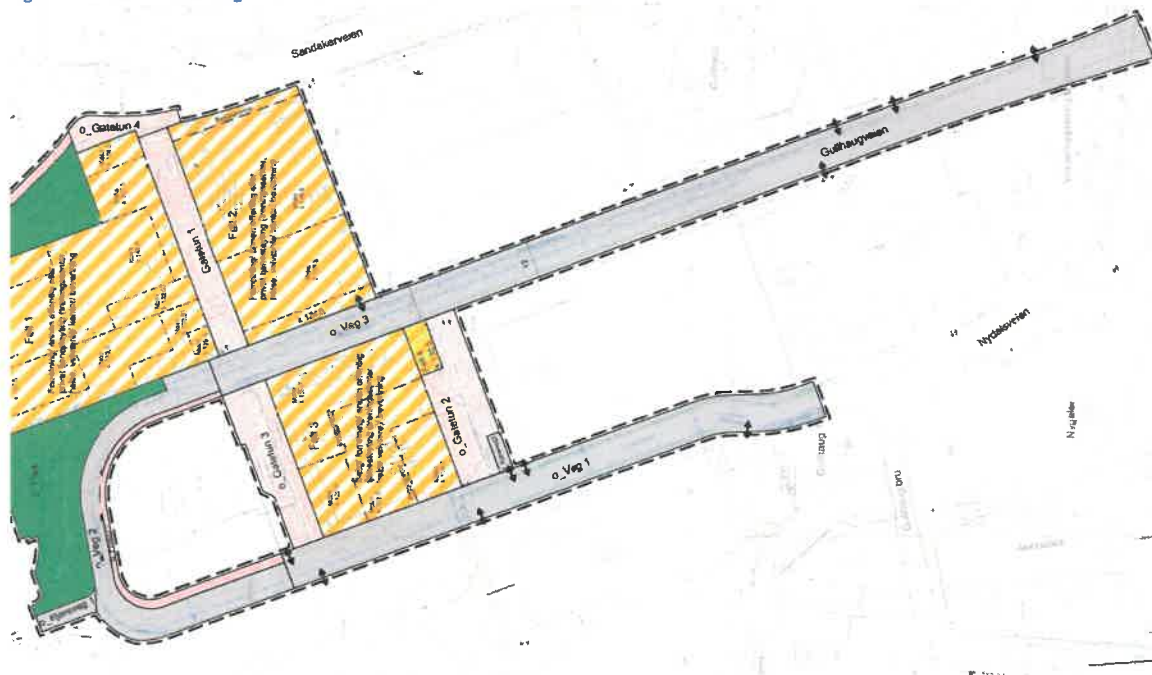
Figur 7: Forslag om planavgrensning

Det er i denne kvalitetssikringen lagt til grunn at forslaget om ønsket avgrensning godtas og legger derfor følgende rekkefølgebestemmelser til grunn for opparbeidelse av Gullhaug torg 3.

Rekkefølgebestemmelse	Beskrivelse	Tilknyttet planforslag/tiltak
Offentlig veg (o_Veg 1-3)	Før det gis igangsettelsestillatelse for Felt 1-3 skal Veg 1-3	Gullhaug Torg 3
Offentlig fortau (o_Fortau 1)	Ikke spesifisert	Gullhaug Torg 3
Felles kjørevei (Gullhaugveien)	Ikke spesifisert	Gullhaug Torg 3
Offentlig gatetun (o_Gatetun 2-3)	Ikke spesifisert	Gullhaug Torg 3

Tabell 2: Foreslåtte rekkefølgebestemmelser, Gullhaug torg 3

Figur 8: Plankart - rekkefølgebestemmelser



3.2.2 Utbyggernes kostnadskalkyle – Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3

AS Bygganalyse har på veiene av utbyggerne utarbeidet en kostnadskalkyle forbundet med de omtalte rekkefølgebestemmelsene knyttet til Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1 & 3. Kalkylen har prisnivå oktober 2023 og omfatter ikke:

- tomtekostnad,
- kunstnerisk utsmykking,
- anleggsbidrag for strøm, VA, fjernvarme etc.,
- Gjenbruk/ombruk av materialer
- Eventuelle tiltak ifm. Bygging av t-banetrasé og t-banestasjon

Under følger kalkylen for de ulike tiltakene:

Gullhaug Torg infrastruktur og utendørsanlegg	GT3 Gatetun	Parkdrag 1	Parkdrag 2	Riksteateret	GT3 - Gullhaugv. og -torg	GT1 - Gullhaugv. og -torg	N3638 Gullhaugv. og -torg	N3638 Offentlige arealer	Nydalsveien	Sum Totalt
Areal	1 668	605	645	727	2 039	2 384	1 760	2 189	2 601	14 618
01 Felleskostnader	2 115 148	799 610	759 246	581 784	2 791 314	2 188 407	1 792 174	2 216 797	1 381 495	14 625 975
07 Utendørs	13 558 639	5 125 707	4 866 962	3 729 383	17 893 036	14 028 249	11 488 297	14 210 238	8 855 738	93 756 249
Entreprisekost	15 673 786	5 925 317	5 626 208	4 311 167	20 684 350	16 216 656	13 280 471	16 427 035	10 237 234	108 382 223
08 Generelle kost	5 595 407	2 070 195	2 090 086	2 012 020	7 098 063	6 949 961	5 352 396	6 641 710	6 320 163	44 130 002
Byggekostnad	21 269 194	7 995 512	7 716 295	6 323 186	27 782 413	23 166 617	18 632 868	23 068 745	16 557 397	152 512 225
09 Spesielle kost	1 488 844	559 686	540 141	442 623	1 944 769	1 621 663	1 304 301	1 614 812	1 159 018	10 675 856
10 Mva	1 706 853	641 640	619 233	507 436	2 229 539	1 859 121	1 495 288	1 851 267	1 328 731	12 239 106
Basiskostnad	24 464 890	9 196 837	8 875 668	7 273 245	31 956 721	26 647 401	21 432 456	26 534 824	19 045 145	175 427 187
11 Forventet tillegg	2 446 489	919 684	887 567	727 324	3 195 672	2 664 740	2 143 246	2 653 482	1 904 515	17 542 719
Prosjektkost	26 911 379	10 116 521	9 763 235	8 000 569	35 152 393	29 312 141	23 575 702	29 188 306	20 949 660	192 969 906
12 Usikkerhetavset.	4 892 978	1 839 367	1 775 134	1 454 649	6 391 344	5 329 480	4 286 491	5 306 965	3 809 029	35 085 437
Kostnadsram	31 804 357	11 955 888	11 538 368	9 455 218	41 543 737	34 641 622	27 862 193	34 495 271	24 758 689	228 055 343

Tabell 3: Kostnadskalkyle (utbyggerne)

3.2.3 Vurdering av kostnadskalkyle

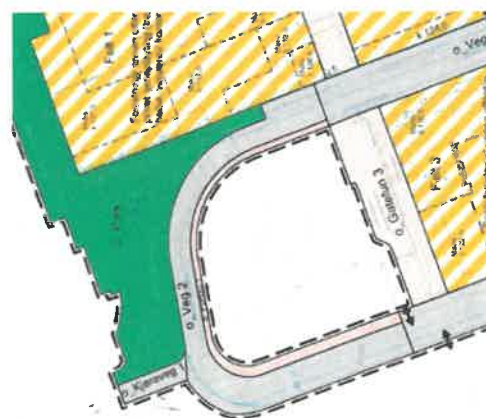
Omfang- og arealavgrensning

Figur 9 illustrerer de ulike områdene som er medtatt i kalkylen. Kalkylens omfang avviker noe fra de omtalte rekkefølgebestemmelsene i kap. 3.2.1:

- Arealet omtalt som *Riksteateret* i kalkylen, omfatter parkeringsareal utenfor teateret og er p.t ikke en del av de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene. Plan- og bygningsetaten (PBE) har i pågående plansak bemerket at det er uklart hvilket behov Riksteateret har for parkering, og hvordan parkering kan kombineres med tosidig fortau i Gullhaug torg (gate) jfr. krav til utforming. Det pågår en avklaringsprosess for å avklare endelig behov og løsning. Opparbeidelse av dette området beholdes derfor som en del av omfanget som er gjenstand for kvalitetssikring, men bør avklares som en del av videre prosessen.
- Området hvor Gullhaugveien møter Gullhaug torg (gate) er nylig opparbeidet, og er ikke hensyntatt i utbyggernes kalkyle (se figur 10). Dette skyldes at det på tidspunktet for utarbeidelse av kalkylen pågikk en avklaringsprosess rundt hvorvidt området måtte opparbeides på nytt. Det er nå gitt avslag på dispensasjonssøknaden, og området inkluderes derfor i vår justering av kalkylen. Justeringen av omfang medfører en kostnadsøkning på omlag 20 MNOK. Det er da lagt til grunn full utgraving og opparbeidelse, til tross for at det trolig nylig er lagt overbygging som tilfredsstiller dagens krav til vegstandard.



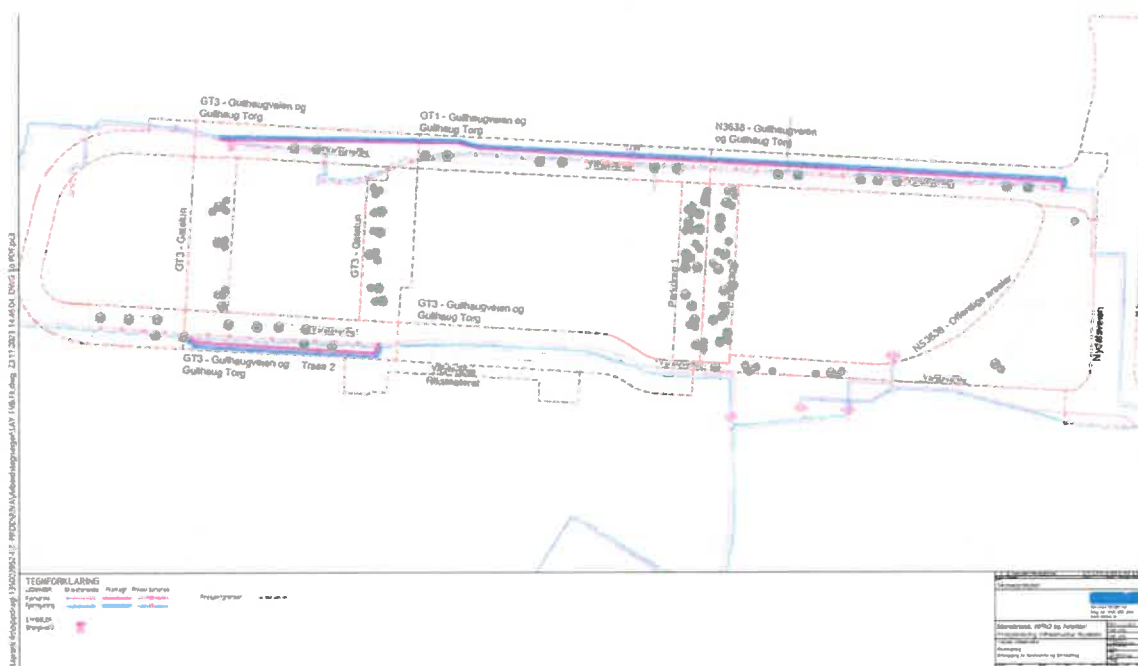
Figur 9: Arealoversikt – kalkyle



Figur 10: Areal (o_Veg 2) er ikke hensyntatt i opprinnelig kalkyle

Fjernvarme- og kjøling

I utbyggernes kalkyle er det tatt høyde for kostnader knyttet til fjerning og reetablering av fjernvarme og -kjøling, med en kostnad på om lag 20-21 MNOK (inkl. påslagsprosjenter). For at denne typen tiltak skal inkluderes i utbyggingsavtalen, må det normalt, som nevnt i delkapittel 0 Kalkylens avgrensning, være direkte årsak til behovet for flytting. I dette spesifikke tilfellet indikerer plankartet at det planlagte vegetasjonsfeltet i det nye gatetverrsnittet vil komme i konflikt med eksisterende ledningsnett på deler av strekningen. Dette gjør riving og gjenetablering til en nødvendig konsekvens av tiltaket, og bør derfor inngå som en del av kostnadskalkylen. Samtidig er det usikkerhet rundt endelig gatetverrsnitt og/eller hvorvidt disse ledningene uansett må skriftes ut som en del av pågående VPKL. Usikkerhet rundt behovet og eventuell årsakssammenheng, gjør at kostnadene tas ut av basiskalkylen. Dersom det på et senere tidspunkt viser seg at endelig gateutforming medfører behov for flytting og reetablering, bør kostnaden igjen legges inn i kalkylen. Kostnaden er i denne analysen behandlet som en hendelsesusikkerhet.



Figur 11: Oversikt teknisk infrastruktur, fjernvarme og -kjøling.

Overvann

I samsvar med veileder og krav for overvannshåndtering er det i kalkylen lagt til grunn lokal overvannshåndtering innenfor tiltaksgransene. Det vil si at offentlige overvannsledninger og tilhørende kostnader i kalkylen ikke er dimensjonert for å håndtere overvann fra omkringliggende områder. Det lagt til grunn riving og reetablering av eksisterende sandfang, og at eksisterende overvannsledning i Gullhaugveien beholdes.



Figur 12: Oversikt teknisk infrastruktur, overvannsledninger og sandfang.

Gjenbruk

Det er i kalkylen hensyntatt full utgraving og etterfølgende nyetablering av grøfter, overbygning og dekker for alle aktuelle områder. Dette til tross for at deler av arealet, spesielt rundt T-banestasjonen, synes å ha kvalitet som potensielt egner seg godt for gjenbruk. Erfaring har imidlertid vist at kommunale retningslinjer sjelden tillater gjenbruk forbundet med denne typen tiltak, og derfor beholdes forutsetningen med full nyetablering av disse arealene.

Det anbefales likevel at det gjøres en vurdering av om det er behov for å nyetablere hele, eller bare deler av, området rundt T-banestasjonen (o_Torg) og Nydalsveien. Alternativt bør det vurderes om gjenbruk av enkelte komponenter, som natur- og kantstein, er mulig.



Figur 13: Bilde av dagens utseende (o_Torg)

Dekker og overbygging

Enhetsprisene for veg er i revidert kalkyle nedjustert fra 1008 kr/m² til 788 kr/m². Justeringen er gjort basert på tegningsgrunnlag av overbygningens oppbygging, dybde og materialvalg, og tilhørende erfaringstall.

Parkeringsområdet utenfor Riksteateret er i revidert kalkyle justert fra naturstein til asfalt. Endelig løsning, og hvorvidt området skal med som en del av kalkylen, er ikke avklart.

Annet

I parkdraget mellom Nydalsveien 36-38 og Gullhaug torg 1 skal iht. planforslaget opparbeides en trappeforbindelse i tilknytningen til den endelige opparbeidelsen av den universelt utformede gangforbindelsen. Trappeforbindelsen er ikke hensyntatt i utbyggernes kalkyle og korrigeres derfor i revidert kalkyle.

Tilsvarende skal parkdraget som et minimum inneholde 20 trær. I kalkylen er det medtatt kostnader for 48 trær. Dette er nedjustert til 20 stk. i revidert kalkyle.

BREEAM

Det er p.t ikke krav til BREEAM-sertifisering av veg, gater og torg i Oslo. Vi finner heller ikke at dette er et krav i de pågående plansakene. Vi anerkjenner dog at det sammen med søknad om rammetillatelse skal sendes inn et kvalitetsprogram for miljø og energi som redegjør for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring. Således kan det tenkes at kostnadsposten er ment å dekke merkostnader forbundet med miljøkrav. Det er uklart hvilke miljøkrav som stilles til prosjektet og BREEAM-kostnadene tas derfor ut av basiskalkylen og anses å være en del av kalkylens usikkerhetsavsetning.

Forventet tillegg og usikkerhetsavsetning

Det er ikke gjennomført en egen usikkerhetsanalyse som en del av dette kvalitetssikringsoppdraget. Påslagsprosentene for Forventet tillegg og Usikkerhetsavsetning er derfor kvantitativt vurdert mot sammenlignbare prosjekt med tilsvarende modenhet og kompleksitet. Påslagsprosentene er vurdert i forhold til kalkylens generelle kostnadsnivå, detaljering og kostnadselementene som er hensyntatt i basiskalkylen. Basert på overnevnte faktorer er det valgt å beholde de opprinnelige påslagsprosentene på 10 og 20 pst. av basiskostnad for henholdsvis Forventet tillegg og Usikkerhetsavsetning.

Kostnadskalkyle justeringer

Tabellen viser en oppsummering av de største justeringene som er gjort i revidert kalkyle. For et mer detaljert innblikk i alle justeringene vises det til vedlegg 1.

Overordnede korreksjoner i kalkyle	SUM
Tilleggsareal Gullhaugveien og Gullhaug torg vei	20 146 917
Fjernvarme	- 21 055 362
Dekke Riksteateret/parkering	- 5 275 217
Overbygning og asfaltdekke (enhetspris)	- 1 719 188
BREEAM	- 3 244 876
Trappeforbindelse Parkdrag	3 034 525

Tabell 4: Oversikt over de største justeringene i revidert kalkyle.

3.2.4 Revidert basiskalkyle

Under følger et sammendrag av revidert kalkyle. Hovedjusteringene som er gjort er omtalt i delkapittel 3.2.3. *Vurdering av basiskalkyle*. For detaljert kalkyleoppsett vises det til vedlegg 1

Gullhaug torg infrastruktur og utendørsanlegg	GT3 - Gatetun	Parkdrag 1	Parkdrag 2	Riksteateret	GT3- Gullhaugv. og -torg	GT1- Gullhaugv. og -torg	N3638 Gullhaugsv. og -torg	N3638 Offentlige arealer	Nydalsveien	Tilleggsareal	SUM
Felleskost	2 027 608	837 786	775 867	166 905	1 649 640	1 613 444	1 283 739	2 075 196	1 158 184	1 181 037	12 769 406
Utendørs	13 887 724	5 738 258	5 314 158	1 143 185	11 298 903	11 050 986	8 792 735	14 213 673	7 932 766	8 089 294	87 461 683
Generelle kost	5 567 464	2 151 934	2 142 279	1 498 193	5 732 184	6 293 696	4 766 290	6 547 856	6 086 740	4 264 716	45 051 353
Spesielle kost	1 503 796	610 958	576 261	196 580	1 307 651	1 327 069	1 038 993	1 598 571	1 062 438	947 453	10 169 771
MVA	1 611 210	654 598	617 423	210 621	1 401 054	1 421 859	1 113 207	1 712 754	1 138 327	1 015 128	10 896 183
Forventet tillegg	2 459 780	999 353	942 599	321 548	2 138 943	2 170 705	1 699 496	2 614 805	737 846	1 549 763	16 634 839
Usikkerhetsavsetning	4 919 560	1 998 707	1 885 198	643 097	4 277 886	4 341 411	3 398 993	5 229 610	3 475 691	3 099 526	33 269 679
SUM	31 977 142	12 991 595	12 253 786	4 180 130	27 806 261	28 219 171	22 093 454	33 992 465	22 591 992	20 146 917	216 252 913

Tabell 5: Revidert kalkyle

3.3 Sandakerveien 113-119 & Sandakerveien 121

3.3.1 Foreslåtte rekkefølgebestemmelser

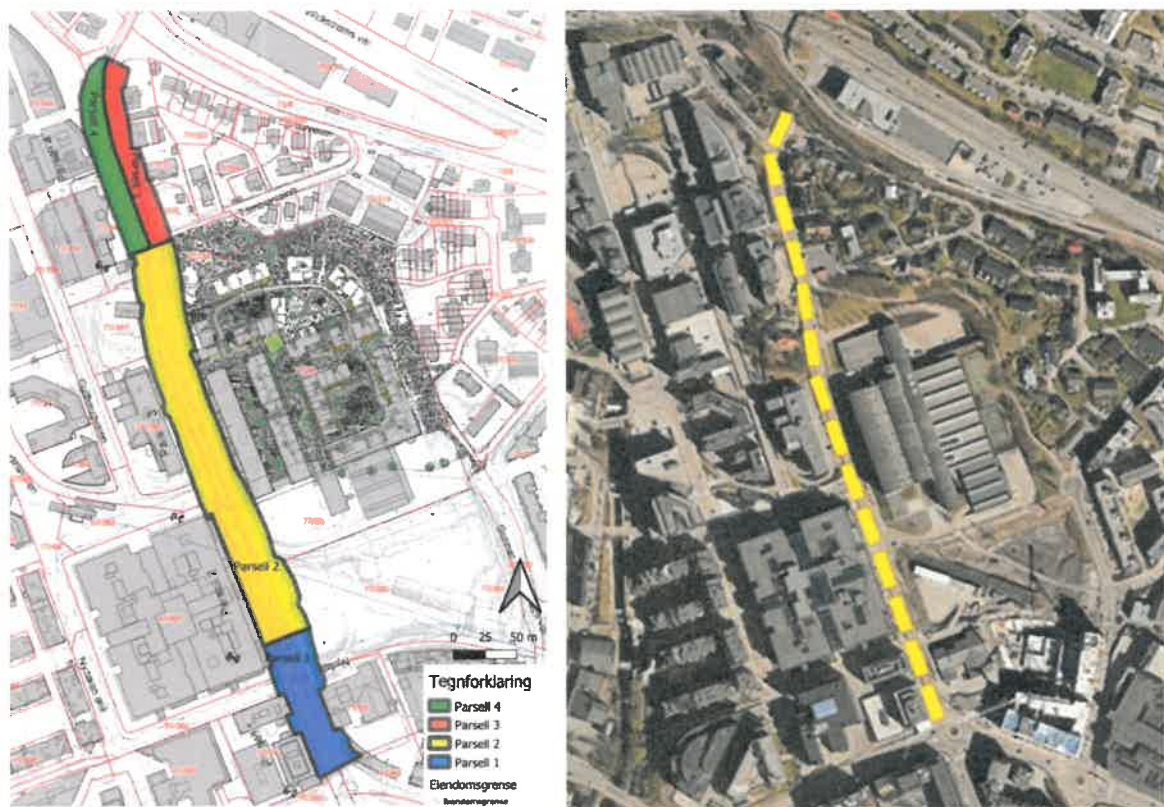
Som en sentral del av kvalitetssikringen er utbyggernes kalkyler vurdert opp mot de foreslåtte rekkefølge-tiltakene i planforslagene. Under vises tiltakene som er foreslått for S113-119 & S121.

Rekkefølgebestemmelse	Beskrivelse	Tilknyttet planforslag/tiltak
Sandakerveien	Før det gis rammetillatelse, skal Sandakerveien fra krysset med Nydalen allé frem til undergangen under Gjøvikbanen, være sikret opparbeidet.	Sandakerveien 113-119 Sandakerveien 121
Park i Nydalen	Parken skal være ferdig opparbeidet, i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan, senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn.	Sandakerveien 113-119 Sandakerveien 121

Tabell 6 Foreslåtte rekkefølgebestemmelser Sandakerveien 113-119 & Sandakerveien 121

Sandakerveien

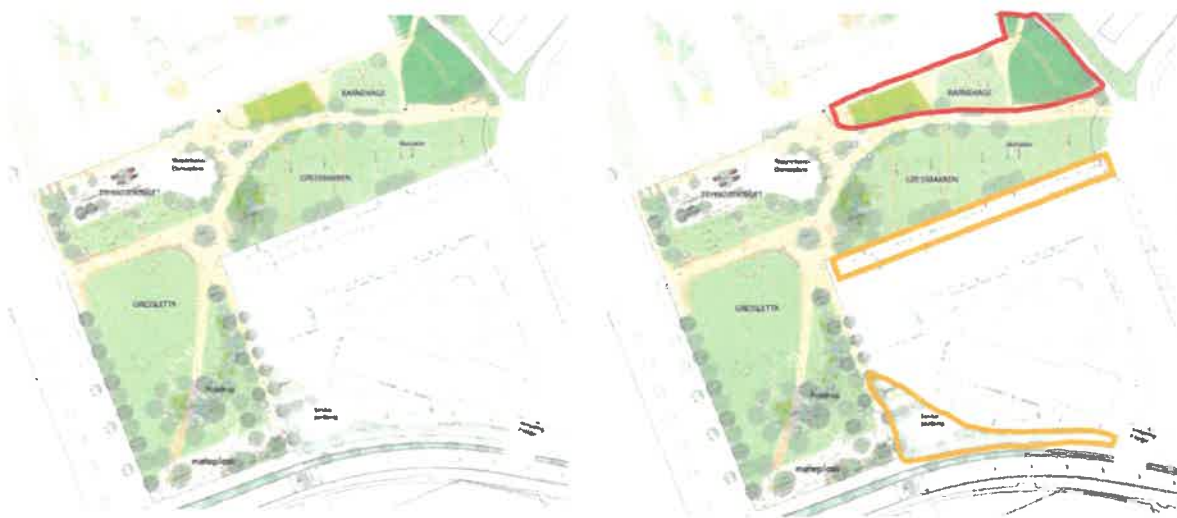
Det foreslås at Sandakerveien fra krysset med Nydalen Allé frem til undergangen for Gjøvikbanen skal være sikret opparbeidet.



Figur 14 Sandakerveien tiltaksområde

Park i Nydalen

I planforslaget er det lagt til grunn at det skal opparbeides en offentlig park på 11,7 daa. I diskusjon med Plan- og bygningsetaten er det fremmet et krav om at det skal opparbeides totalt 15 daa., og forslagsstiller har dermed arbeidet med å utvide parken for å nå kravet. Som en følge av dette er den tidligere planlagte barnehagen tatt ut av prosjektet, og dens uteareal er nå tiltenkt som en del av parken (se rød markering til høyre). Tiltaksområdet for S 113-119 er også redusert, for å avgi noe av arealet til parken (se gul markering til høyre).



Figur 15 Park i Nydalen

3.3.2 Utbyggenes basiskalkyle – Sandakerveien 113-119 & 121

Veidekke har på vegne av utbyggerne utarbeidet en kostnadskalkyle forbundet med de omtalte rekkefølgebestemmelsene. Kalkylen har prisnivå oktober 2023 og omfatter ikke:

- tomtkostnad,
- generelle kostnader (byggherrekostnader),
- finansieringskostnader
- MVA.,
- kunstnerisk utsmykking,
- anleggsbidrag for strøm, VA, fjernvarme etc.,

Under følger kalkylen for de ulike tiltakene:

Sandakerveien

Kalkylen er estimert med entreprenørens selvkost, og inkluderer derfor et påslag på totalt 38 % for:

- Reklamasjoner (0,75 %)
- Risiko (20 %)
- Dekningsbidrag (12,5 % av kalkylen inkl. risiko, eller ca. 14 % av selvkost)

Sandakerveien		Totalt
Parsell 1		23 570 151
Rigg og drift		2 697 582
Utendørs		19 729 230
Prosjektering		1 143 339
Parsell 2		54 571 276
Rigg og drift		4 710 784
Utendørs		46 622 718
Prosjektering		3 237 774
Parsell 3		19 136 867
Rigg og drift		2 339 635
Utendørs		15 987 790
Prosjektering		809 442
Parsell 4		21 385 498
Rigg og drift		2 186 028
Utendørs		18 390 025
Prosjektering		809 445
Avkjørsler mot Sandakervn. 128, 130 og 140		1 225 639
Avkjørsler mot Sandakervn. 1-8		2 794 748
Sum		122 684 179
Sum inkl. reklamasjoner, risiko og DB	38 %	169 304 167

Tabell 7 Utbyggers kalkyle, Sandakerveien

Park i Nydalen

Kalkylen er estimert med entreprenørens selvkost, og inkluderer derfor et påslag på totalt 37 % for:

- Reklamasjoner (0,75 %)
- Risiko (20 %)
- Dekningsbidrag (12 % av kalkylen inkl. risiko, eller ca. 14 % av selvkost)

Kalkylen er todelt; én kalkyle for grunnarbeider, og én for Landskap. Kalkylen for landskap inkluderer også prosjekteringskostnader.

Park i Nydalen, Grunnarbeid		Totalt
Obos		7 486 838
Rigg og drift		1 118 424
Utendørs		6 368 414
Avantor		7 880 662
Rigg og drift		727 078
Utendørs		7 153 584
T-Bane kulvert Avantor		5 391 974
T-Bane kulvert OBOS		931 919
OBOS Arealbetraktning tilleggsareal Barnehage 2110m2		2 470 810
AVANTOR Arealbetraktning tilleggsareal Park 1500m2		4 306 500
Sum Kalkyle		28 468 703
Sum inkl. reklamasjoner, risiko og DB	37 %	39 064 755

Tabell 8 Utbyggers kalkyle, Park Grunnarbeid

Park i Nydalen, Landskap		Totalt
OBOS		22 950 063
Rigg og drift		1 615 053
Utendørs		19 235 010
Prosjektering		2 100 000
AVANTOR		14 138 601
Rigg og drift		974 736
Utendørs		11 763 865
Prosjektering		1 400 000
OBOS Arealbetraktning tilleggsareal Barnehage 2110m2		6 737 230
AVANTOR Arealbetraktning tilleggsareal Park 1500m2		4 587 000
Sum		48 412 894
Sum inkl. reklamasjoner, risiko og DB		66 432 173
		37 %

Tabell 9 Utbyggers kalkyle, Park Landskap

3.3.3 Vurdering av basiskalkyle

Omfangs- og arealavgrensning

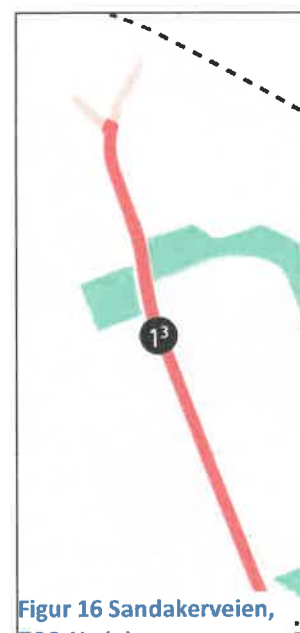
Sandakerveien: Som illustrert i figuren til høyre, hentet fra TOR Nydalen er tiltaket avgrenset mot nord, der de to delene markert i rosa ikke inkluderes i tiltaket. Gaten skal utarbeides med tosidig opphøyet fortau og sykkelfelt etter Oslo-standard. Forslagsstiller har lagt til grunn en utvidelse av kjørebane fra 6,5 til 7 meter for å tilrettelegge for buss.

Det er lagt til grunn at vegen skal opparbeides med høy standard, jf. TOR Nydalen. I workshop med EBY, BYM og utbyggerne ble det diskutert hvorvidt det er hensiktsmessig med høy standard i denne gaten fra et driftsmessig perspektiv. Dette er viktig da det er BYM som skal ha driften ved overtakelse. Det anbefales at materialer og kvaliteter avklares nærmere i forbindelse med videre bearbeidelse av plan. Denne kvalitetssikringen viderefører ambisjonsnivået kalkylen gjenspeiler, høy standard.

I forbindelse med opparbeidelsen av Sandakerveien er det lagt til grunn et gatesnitt på 22,4 meter. Dette er noe bredere enn det som ligger til grunn i TOR Nydalen (21,9), men er et tiltak for å forbedre situasjonen for busslinjene som kjøres i Sandakerveien. Som vist i kap. 3.1.1 er veien inndelt i fire parseller, der det i parsell 4 er behov for å utvide veien. I den forbindelse er det lagt til grunn et tomteerverv som påvirker eiendommene vest for veien, blant annet en eksisterende parkeringsplass. Kalkylene inkluderer kostnader knyttet til opparbeidelse av parkeringsplassen som en direkte følge av at deler av arealet blir omgjort til offentlig vei. Eventuelle tomteervervskostnader er ikke medtatt i kalkylen. Avklaringer knyttet til tomteerverv bør avklares i den videre prosessen.

Park i Nydalen: Kalkylene er i utgangspunktet utarbeidet basert på det opprinnelige parkarealet på ca. 11.700 m². I løpet av høsten 2023 ble det besluttet at det skulle etableres 15.000 m² park, og som en følge av dette har uteareal fra den tidligere planlagte barnehagen, samt noen øvrige arealer rundt S113-119 blitt innlemmet i parkarealet. Det er gjort en generell ekstrapolasjon av kostnadene for det resterende arealet, da utformingen for de nye arealene ikke er endelig avklart. *Se eget avsnitt under.*

For øvrig samsvarer kalkylenes mengder og areal med plankartenes tiltaksgrenser.



Figur 16 Sandakerveien, TOR Nydalen

VA-tiltak

I kalkylen er det medregnet kostnader knyttet til graving, og legging av vannledninger, vannkummer og enkelte andre kostnadsposter relatert til disse. Normalt inngår ikke denne typen tiltak i en kostnadskalkyle for offentlige tiltak. Se beskrivelser om VA-tiltak og overordnet prinsipp for kostnadsfordeling i kap. 3.1. I kalkylen er det også lagt til grunn graving av grøfter til tekniske installasjoner. Selv om det er nødvendig å grave for andre tekniske installasjoner enn vannledninger, vil disse bidra til at dimensjoneringen av grøftene utvides. Det forutsettes derfor at deler av grøftekostnaden også knyttes til VA-tiltakene.

Det er uklart hva som utløser behovet for VA-tiltakene, da det ikke er kjent om det er et reelt behov fra ledningseier, eller utbygger, eller om tiltaket i større grad er en direkte konsekvens av det foreslåtte rekkefølgekravet. I henhold til anbefaling fra Bymiljøetaten er kostnadene for VA-tiltak i prosjektet trukket ut av kalkylene. Kostnadskonsekvensene oppsummeres avslutningsvis i dette kapittelet, og vil også kunne finnes igjen i kalkyle-vedlegget i excel-format.

Overvannshåndtering

I kalkylene for parken er det medregnet et Infiltrasjons- og fordrøyningsmagasin, samt graving og tilbakefylling knyttet til dette. Iht. tilbakemeldinger fra BYM er det ikke ønskelig med at slikt anlegg i parken. Det er ellers lagt til grunn to «dammer» for oppsamling og infiltrering av overvann. Som følge av dette er overvannsmagasinet og andre kostnader knyttet til dette er trukket ut av kalkylen.

Grad av gjenbruk

Det er i kalkylen hensyntatt full riving og opparbeidelse av den berørte delen av Sandakerveien, med unntak av noen trær i parsell 2 som skal mellomlagres og plantes på nytt. Erfaringer har vist at kommunale retningslinjer sjelden tillater gjenbruk forbundet med denne typen tiltak, og derfor beholdes forutsetningen med full nyetablering av disse arealene. Utbygger har inkludert en kostnadspost knyttet til sortering av granittkantstein, men det er ikke lagt til grunn at denne steinen skal gjenbrukes på strekningen. Eventuell kantstein som egner seg til gjenbruk i andre prosjekter kommer utbygger til gode. Merkostnadene knyttet til sortering og behandling av bevart stein bør derfor bekostes av utbygger og er derfor trukket ut av kalkylen. Det anbefales likevel at det vurderes om gjenbruk av enkelte komponenter, som natur- og kantstein, er mulig.

Det er også lagt til grunn full riving og opparbeidelse i Parken.

Arealbetraktninger

Som følge av endring av areal i parken, fra 11 700 m² til 15 000 m² er det gjort en overordnet ekstrapolasjon av kostnadsøkningen i kalkylene, basert på kostnadsnivået til det øvrige arealet. I forbindelse med kvalitetssikringen av kalkylene er det gjort endringer i mengder og enhetspriser for kostnadskalkylen. Dette medfører at det er stipulert en tilsvarende endring i kostnadspostene «arealbetraktninger». Se vedlegg med kalkyle i excel for nærmere beskrivelser/utregning.

Generelle og spesielle kostnader (kto. 8 og 9)

Kalkylene for Sandakerveien og Park i Nydalen inkluderer ikke generelle og spesielle kostnader. Kalkylene er utarbeidet som selvkost-kalkyler fra entreprenør, og omfatter dermed kun Selvkost (inkl. entreprenørs prosjektering), reklamasjoner, risiko og dekningsbidrag.

I utarbeidelsen av vår reviderte kalkyle er det inkludert nødvendige kostnadsposter for et komplett estimat. I tillegg til kostnadspostene i underlaget er det lagt til:

- Administrasjonskostnader (kto. 83) på 470 kr/m²
- Bikostnader (kto. 84) på 1 % av entreprisekost
- Forsikringer og gebyrer (kto. 85) på 0,5 % av entreprisekost
- Byggherrekostnader (kto. 89) på 15 % av entreprisekost
- Finansieringskostnader (kto. 9 Spesielle kostnader) på 7 % av entreprisekost
- Merverdiavgift (kto. 10), på 7,5 % av kap. 1-8, iht. Avklaring fra EBY (30 % av MVA-kostnaden tilfaller utbygger).

For et best mulig sammenlikningsgrunnlag og konsistens i kalkylene er det benyttet de samme satsene som for Gullhaug torg og Nydalsveien-kalkylene.

Risiko, forventet tillegg og usikkerhetsavsetning

Entreprenørens basiskalkyle anses å omfatte enkelte kostnadsposter som tar høyde for deler av gjennomføringsrisikoen i prosjektet. Eksempelvis er det i kalkylene for Sandakerveien antatt at massene som graves ut, opp til en meters dybde i hele tiltaksområdet, er forurenset. Antakelsen gjør at basiskalkylen inkluderer deler av gjennomføringsrisikoen som p.t. er ukjent, spesielt da det ikke er gjennomført grunnundersøkelser på området. Til sammenligning er det i kalkylen for Parken lagt til grunn rene masser.

Som nevnt innledningsvis i kapittelet består utbyggers kalkyle av entreprenørens selvkost, samt reklamasjonsarbeider, risiko og dekningsbidrag. I vår reviderte kalkyle er reklamasjoner og risikopåslaget hensyntatt som en del av kalkylens usikkerhetsavsetning. Entreprisekostnaden i den reviderte kalkylen blir dermed entreprenørs selvkost, pluss dekningsbidrag. Videre er det lagt til forventet tillegg og usikkerhetsavsetning for prosjektet.

I revidert kalkyle for Sandakerveien, hvor basiskalkylen allerede dekker en del av risikoen, er usikkerhetspåslaget justert til 10 pst. for Forventet tillegg og 15 pst. for usikkerhetsavsetning. For Parken er disse påslagene satt til 10 pst. og 20 pst., henholdsvis.

Annet

Utover tiltakene som beskrevet over er det gjort en generell KS av mengder og enhetspriser. Blant annet er det justert priser/mengder knyttet til lysmaster, granittkantstein, nedgravde avfallsbeholdere og brannhydranter.

Kostnadskalkyle justeringer

Tabellen viser en oppsummering av de største justeringene som er gjort i revidert kalkyle. For et mer detaljert innblikk i alle justeringene vises det til vedlegg 2.

Overordnede korreksjoner - Sandakerveien	SUM
VA-tiltak (vannledninger)	- 3 816 750
Risikopåslag	- 27 603 940
Byggherrekostnader	28 984 771
Spesielle kostnader (finansiering)	8 587 893

Tabell 10: Oversikt over de største justeringene i revidert kalkyle – Sandakerveien

Overordnede korreksjoner – Park i Nydalen	SUM
VA-tiltak (vannledninger)	- 2 878 341
Fordrøynings- og infiltrasjonsmagasin	- 1 265 957
Risikopåslag	- 17 221 500
Byggherrekostnader	21 257 719
Spesielle kostnader (finansiering)	6 027 517

Tabell 11: Oversikt over de største justeringene i revidert kalkyle – Park i Nydalen

3.3.4 Reviderte basiskalkyler

Under følger et sammendrag av reviderte kalkyler for de to tiltakene. Hovedjusteringene som er gjort er omtalt i delkapittel 3.2.3. *Vurdering av basiskalkyle*. For detaljert kalkyleoppsett vises det til vedlegg 2.

Merk: Kalkylene fra entreprenør oppgir ingen kostnader utover selvkost, dekningsbidrag, risikopåslag og reklamasjoner. De øvrige kostnadspostene i kolonnen «Utbyggers kalkyle» i tabell 12 og 13 illustrerer utbyggers kalkyle med tilsvarende påslag for generelle kostnader mm., og inkluderes for å gi et bedre sammenlikningsgrunnlag. Se vedlegg 2 for et komplett kalkyleoppsett. Se tabell 14 og 15 for direkte sammenlikning med utbyggers egne kalkyler.

Sandakerveien		Utbyggers kalkyle*	KS Revidert kalkyle
Felleskostnader		11 934 029	10 870 622
Utendørs		100 729 763	92 812 630
Avkjørsler mot Sandakervn. 128, 130 og 140		1 225 639	1 065 949
Avkjørsler mot Sandakervn. 1-8		2 794 748	2 583 956
Prosjektering, entreprenør		6 000 000	6 000 000
Dekningsbidrag		15 335 522	14 166 645
Entreprisekostnad		138 019 701	127 499 802
Generelle kostnader		28 984 771	27 248 987
Spesielle kostnader		8 587 893	7 933 321
Merverdiavgift		12 525 335	11 606 159
Basisestimat		188 117 700	174 288 269
Forventet tillegg	10 %	18 811 770	17 428 827
Usikkerhetsavsetning	15 %	28 217 655	26 143 240
Sum		235 147 125	217 860 336

Tabell 12: Revidert kalkyle. Sandakerveien

*Entreprenørs risikopåslag, og påslag for reklamasjonsarbeider er ikke inkludert i entreprisekostnad

Park i Nydalen, Samlet		Utbyggers kalkyle*	KS Revidert kalkyle
Felleskostnader		4 435 291	3 640 914
Utendørs		44 520 873	38 615 094
T-banekulvert		6 323 893	6 323 893
Arealbetraktning tilleggsarealer		17 277 476	15 274 156
Prosjektering, entreprenør		4 324 064	4 324 064
Dekningsbidrag		9 225 792	8 181 375
Entreprisekostnad		86 107 389	76 359 496
Generelle kostnader		21 257 719	19 649 317
Spesielle kostnader		6 027 517	5 345 165
Merverdiavgift		8 052 383	7 200 661
Basisestimat		121 445 008	108 554 638
Forventet tillegg	10 %	12 144 501	10 855 464
Usikkerhetsavsetning	20 %	24 289 002	21 710 928
Sum		157 878 510	141 121 030

Tabell 13: Revidert kalkyle. Park i Nydalen

*Entreprenørs risikopåslag, og påslag for reklamasjonsarbeider er ikke inkludert i entreprisekostnad

Sandakerveien, alternativt oppsett	Utbyggers kalkyle	KS Revidert kalkyle
Felleskostnader	11 934 029	10 870 622
Utendørs	100 729 763	92 812 630
Avkjørsler mot Sandakervn. 128, 130 og 140	1 225 639	1 065 949
Avkjørsler mot Sandakervn. 1-8	2 794 748	2 583 956
Prosjektering, entreprenør	6 000 000	6 000 000
Reklamasjoner 0,75 %	920 131	
Risikopåslag 20,00 %	24 536 836	
Dekningsbidrag 12,50 %	21 163 021	14 166 645
Entreprisekostnad	169 304 167	127 499 802
Generelle kostnader		27 248 987
Spesielle kostnader		7 933 321
Merverdiavgift		11 606 159
Basisestimat		174 288 269
Forventet tillegg		17 428 827
Usikkerhetsavsetning		26 143 240
Sum		217 860 336

Tabell 14: Revidert kalkyle. Sandakerveien. Sammenlikning med utbyggers kalkyle

Park i Nydalen, alternativt oppsett	Utbyggers kalkyle	KS Revidert kalkyle
Felleskostnader	4 435 291	3 640 914
Utendørs	44 520 873	38 615 094
Avkjørsler mot Sandakervn. 128, 130 og 140	6 323 893	6 323 893
Avkjørsler mot Sandakervn. 1-8	17 277 476	15 274 156
Prosjektering, entreprenør	4 324 064	4 324 064
Reklamasjoner 0,75 %	576 612	
Risikopåslag 20,00 %	15 376 319	
Dekningsbidrag 12,00 %	12 662 399	8 181 375
Entreprisekostnad	105 496 927	76 359 496
Generelle kostnader		19 649 317
Spesielle kostnader		5 345 165
Merverdiavgift		7 200 661
Basisestimat		108 554 638
Forventet tillegg		10 855 464
Usikkerhetsavsetning		21 710 928
Sum		141 121 030

Tabell 15: Revidert kalkyle. Park i Nydalen. Sammenlikning med utbyggers kalkyle

4 Referanser

Liste over tabeller

Tabell 1: Foreslåtte rekkefølgebestemmelser Nydalsveien 36-38, Gullhaug torg 1	14
Tabell 2: Foreslåtte rekkefølgebestemmelser, Gullhaug torg 3	16
Tabell 3: Kostnadskalkyle (utbyggerne)	17
Tabell 4: Oversikt over de største justeringene i revidert kalkyle.	20
Tabell 5: Revidert kalkyle	21
Tabell 6 Foreslåtte rekkefølgebestemmelser Sandakerveien 113-119 & Sandakerveien 121	22
Tabell 7 Utbyggers kalkyle, Sandakerveien	24
Tabell 8 Utbyggers kalkyle, Park Grunnarbeid	24
Tabell 9 Utbyggers kalkyle, Park Landskap	25
Tabell 10: Oversikt over de største justeringene i revidert kalkyle – Sandakerveien	28
Tabell 11: Oversikt over de største justeringene i revidert kalkyle – Park i Nydalen	28

Liste over figurer

Figur 1: Analyseprosess	6
Figur 2: Inspirasjonsbilder – gangforbindelse	8
Figur 3: Tiltakskart – TOR Nydalen	9
Figur 4: Grønn mobilitet: den omvendte trafikkpyramide	10
Figur 5: Prinsipp for overvannshåndtering	11
Figur 6: Plankart - rekkefølgebestemmelser	15
Figur 7: Forslag om planavgrensning	15
Figur 8: Plankart - rekkefølgebestemmelser	16
Figur 9: Arealoversikt – kalkyle	17
Figur 10: Areal som ikke er hensyntatt i opprinnelig kalkyle (o_Veg 2)	17
Figur 11: Oversikt teknisk infrastruktur, fjernvarme og -kjøling	18
Figur 12: Oversikt teknisk infrastruktur, overvannsledninger og sandfang	19
Figur 13: Bilde av dagens utseende (o_Torg)	19
Figur 14 Sandakerveien tiltaksområde	22
Figur 15 Park i Nydalen	23
Figur 16 Sandakerveien, TOR Nydalen	25

5 Vedlegg

VEDLEGG 1: KOSTNADSKALKYLE, NYDALSVEIEN 3638, GULLHAUG TORG 1 & 3

VEDLEGG 2: KOSTNADSKALKYLE, SANDAKERVEIEN 113-119, 121 & PARK

VEDLEGG 3: GRUNNLAGSDOKUMENTER

- 002 Vedlegg 1 med bilag S121 - Kalkyle Park Grunn og Landskap (DokID 1263275)
- 003 Park Nydalen Landskap 05.12.23 (DokID 1263276)
- 004 Park Nydalen Landskap 05.12.23_kapitler (DokID 1263277)
- 005 sluttside park_Landskap_231205 (DokID 1263278)
- 006 Park Nydalenkalkyle grunn_23.12.05 (DokID 1263279)
- 007 Park Nydalenkalkyle grunn_23.12.05_kapitler (DokID 1263280)
- 008 sluttside park_grunn_231205 (DokID 1263281)
- 011 Vedlegg 2 med bilag S121 - Oppdaterte kostnader Park og vei (DokID 1263287)
- 012 Park Nydalen Landskap 22.11.23 (DokID 1263288)
- 013 Park Nydalen Landskap 22.11.23_kapitler (DokID 1263289)
- 014 Park Nydalenkalkyle grunn_23.11.22 (DokID 1263290)
- 015 Park Nydalenkalkyle grunn_23.11.22_kapitler (DokID 1263291)
- 016 sluttside park_grunn_231122 (DokID 1263292)
- 017 sluttside park_Landskap_231122 (DokID 1263293)
- 018 kalkyle_Sandakerveien kvalitetsheving 23.11.23 (DokID 1263294)
- 019 kalkyle_Sandakerveien kvalitetsheving_kapitler nov (DokID 1263295)
- 020 sluttside_Sandakerveien kvalitetsheving_231115 (DokID 1263296)
- 231110 S121 Aktivitetsplass i grøntdraget (2572582)
- 021 Vedlegg 3 med bilag Kalkyle Gullhaug Torg infrastruktur og utendørsanlegg. Versjon 2 (DokID 1263297)
- 022 BA Kalkylenotat - Gullhaug Torg infrastruktur og utendørsanlegg_05.11.2023 (DokID 1263298)
- 023 Vedlegg 1 - Kalkylesammenstilling Gullhaug Torg utendørs og infrastruktur_05122023 (DokID 126329)
- 024 Vedlegg 2 - Kalkyleutskrift - Gullhaug Torg utendørs og infrastruktur_05122023 (DokID 1263300)
- 025 Vedlegg 4 med bilag Kalkyle Gullhaug Torg infrastruktur og utendørsanlegg. Versjon 2 (DokID 1263301=)
- 026 F04 Normalprofil N3638 (DokID 1263302)
- 027 F05 Overbygningsdetalj (DokID 1263303)

028 GH01 (DokID 1263304)

029 GH02 (DokID 1263305)

030 L-2329-101-A3 stående (DokID 1263306)

031 L-2329-501 Mengder areal-A1 stående (DokID 1263307)

032 B01 Oversiktstegning med arealinndeling vei (DokID 1263308)

033 C01 Plan-og profiltegning Nydalsveien (DokID 1263309)

034 C02 Plan-og profiltegning GT1 (DokID 1263310)

035 C03 Plan- og profiltegning GT3 (DokID 1263311)

036 C04 Plan- og profiltegning N3638 (DokID 1263312)

037 F01 Normalprofil Nydalsveien (DokID 1263313)

038 F02 Normalprofil GT1 (DokID 1263314)

039 F03 Normalprofil GT3 (DokID 1263315)

231110 S121 Aktivitetsplass i grøntdraget (2572582)

231116 Sandakerveien 121 Omforent illustrasjonsprosjekt LARK_red (2572581)

Kalkyle Sanarkervn. og Park nydalen

Diverse plantegninger og skisser (C001, C002, C101, C102, D001, D002, F001 med L og E, F002 med L og E, GH101-103, H-J-0221_C01, IN01, IN02, IN20, IN21, NO-VEI-101_C003, O100, W001)

2126 Sosiale soner

2126-LA-NOT-01 Trær, vekstjord og løsmasser

230912 Liste_Kommentar fra BYM_Lala

230912 Stor park

231116 Sandakerveien 121 Omforent illustrasjonsprosjekt LARK_red

13220045-RIVA -NOT-003 - Vedlegg til plantegning H-01

13220045-RIVA-NOT-002 - Overvannsnotat ifm. regulering - Nydalen park

Elektroteknisk notat - Til reguleringsplan

I tillegg er det benyttet offentlige tilgjengelige saksdokument i de respektive plansakene.

UTBYGGINGSAVTALE				
SANDAKERVEIEN 121	ANLEGGSDRAG		3 850	
VEDLEGG 13	Belastbart areal m2		20 073	
	Fnsnivå		2024K3	
	Sist oppdatert		22.09.2025	
Belastbare arealer	BRA	Møte arealer (50 %)	Antatt belastbart areal	
Felt 2		13 968		13 968
Felt 1		44 320	3 667	47 987
TOTALT				61 955
Utrekning antatt kontantbidrag	Anleggsbidrag	Realtylsene + Andre ytelser	Kontantbidrag	Kontantbidrag per m2
TOTALT		238 526 750	kr 79 060 872	kr 2 574
Rekvisittbestemmelse paragraf/nummer	Realtylsene	Areal m2	Standard	Kost alle ytelser (P50) ekskl. MVA og finanskostnader
§ 16.1.3	o Park		9000	Høy
§ 16.1.5	o Frområder og Gangvei		7342	Normal
§ 16.1.5	o Gang/sykkelveg		1836	Normal
§ 16.1.6	o Fortau og o Annen vegghorn		527	Normal
	Andre ytelser			413 359,00
	Tverforbindelser		900	Normal
				4 817 647,00
				79 060 872,00

NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS**Organisasjonsnummer** 994 878 298**Basisopplysninger**

Forretningsadresse	Standardveien 1 0581 OSLO 0301 OSLO Norge
Postadresse	Postboks 393 Alnabru 0614 OSLO 0301 OSLO Norge
Organisasjonsform	Aksjeselskap
Næringskoder	68.200 Utleie av egen eller leid fast eiendom
Telefon	22 87 87 00

Flere virksomhetsopplysninger

Stiftelsesdato	3. desember 2009
Vedtektsdato	25. juni 2025
Vedtektsfestet formål	Å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse, herunder oppta lån for å finansiere denne virksomheten.
Aktivitet	Kjøp, eie, salg, utleie og utvikling av fast eiendom samt hva hermed står i forbindelse, herunder deltakelse i andre selskap med lignende virksomhet.
Institusjonell sektorkode	2100 Private aksjeselskaper mv.
Sist innsendt årsregnskap	2024
Målform	Bokmål

Antall ansatte Ingen rapporterte ansatte

Roller

Daglige ledere	Anders Skauge (f. 1971)
Styrets leder	Christina Solli Ektvedt (f. 1980)
Styremedlemmer	Adrian Ystehede Bergan (f. 1994) Ida Martine Strøm (f. 1985)
Signatur	To styremedlemmer i fellesskap. Styrets leder alene.
Revisorer	ERNST & YOUNG AS Organisasjonsnummer 976 389 387 Stortorvet 7 0155 OSLO Norge
Regnskapsførere	OBOS BBL Organisasjonsnummer 937 052 766 Standardveien 1 0581 OSLO Norge NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS Organisasjonsnummer 959 718 482 Beddingen 10 7042 TRONDHEIM Norge

Årsregnskap

2024	Innsendt årsregnskap
2023	Innsendt årsregnskap
2022	Innsendt årsregnskap
2021	Innsendt årsregnskap
2020	Innsendt årsregnskap
2019	Innsendt årsregnskap

2018	Innsendt årsregnskap
2017	Innsendt årsregnskap
2016	Innsendt årsregnskap
2015	Innsendt årsregnskap
2014	Innsendt årsregnskap
2013	Innsendt årsregnskap
2012	Innsendt årsregnskap
2011	Innsendt årsregnskap
2010	Innsendt årsregnskap

Registre

Registrert i	Enhetsregisteret (10. desember 2009) Foretaksregisteret (10. desember 2009) Merverdiavgiftsregisteret (1. mai 2010)
Frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret	Utleier av bygg eller anlegg 3. februar 2014

Tilknyttede virksomheter

Underenheter	NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS, Organisasjonsnummer 994 886 266
---------------------	---



Avtale om overføring av justeringsplikt for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene]
[SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre plikt til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsplikt i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-2 og 9-3-3.

4. Vedlegg

Denne dokumentasjonen er sendt til OK fra [NN] og gjelder som forutsetning for inngåelse av justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, og den skal signeres av overdrager og mottaker. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsplikten for den inngående merverdiavgiften som [NN] har fradragsført ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtalen/vedtaket] og som skal overtas av [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. *[Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndterings tiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas].*

Anlegget skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonsberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år]

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Betaling

[NN] betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres OK. Justeringsforpliktelsen som overføres OK følger av justeringsoppstillingen i vedlegg til denne avtalen.

Beløpet forfaller ved påkrav 14 dager etter Overdragelsestidspunktet.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsplikten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.



8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før justeringsplikten overføres. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Verneting

Twist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som verneting.

11. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

12. Underskrifter

Ved signering av avtalen forplikter [NN] å overlevere signert avtale med vedlegg til OK senest innen 14 dager før [NN] sin frist til levering av skattemelding for merverdiavgift for den avgiftsterminen hvor anlegget ble overdratt til OK (Overdragelsestidspunktet).

Dersom fristen for overlevering ikke overholdes, kan justeringsplikten ikke overføres til OK.

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Sted/dato

Signaturberettiget

[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune

Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

[NN]

[Org.nr.]

[Forretningsadresse],

heretter betegnet «[NN]»,

og

Oslo kommune

Org.nr. 958 935 420

Rådhuset

0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i [UTBYGGINGSAVTALE/PBE-VEDTAK] vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre rett til justering av merverdiavgift fra [NN] til OK, jf. lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr. 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsrett i forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-4 og 9-3-5, jf. § 9-3-3.

4. Vedlegg

Følgende dokumentasjon er sendt til OK fra [NN], og gjelder som en del av denne justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, jf. § 9-3-3, og den skal signeres av den som overdrar justeringsretten. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres.
3. Prosjektrekskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektrekskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6 og 7.
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsretten for den merverdiavgift som er påløpt ved oppføring av anlegg som er regulert i [utbyggingsavtale/vedtaket], og som skal overtas av OK v/ [etat]. Følgende anlegg overdras:

1. [Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndteringsstiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas.].

Anlegget/anleggene skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år].

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

6. Utbetaling

OK fremmer krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave for 6. termin hvert år fra og med 6. termin [ÅR]. Årlig justeringsbeløp utgjør 1/10 av inngående merverdiavgift for det/de anlegg det er inngått avtale om overføring av justeringsrett for.

[NN] har rett til å få utbetalt 70 % av årlig justeringsbeløp fra OK.

[NN] skal hvert år i perioden 01. mars – 01. april sende OK påkrav på [NNs] andel av årlig justert beløp. Påkravet kan kun omfatte årlig beløp som er justert, eksempelvis kan det i 2025 sendes påkrav for beløpet for 2024. Påkravet skal sendes elektronisk som EHF, til Eiendoms- og byfornyelsesetatens organisasjonsnummer. Kopi av justeringsoppstillingen skal være vedlagt påkravet.

Påkravet skal ha minimum 30 dagers forfallsfrist. Mottaker er OK v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Eiendoms – og byfornyelsesetaten
Fakturasentralen
Postboks 6532 Etterstad
0606 Oslo
Org.nr. 874 780 782

Påkravet skal merkes med OKs referanse 79522270, og saksnummer [MVAO-saksnummer] skal oppgis som beskrivelse.

Dersom tekniske utfordringer innebærer at EHF-løsningen ikke kan benyttes, skal påkravet sendes til postmottak@eby.oslo.kommune.no.

[NN] har ikke krav på utbetaling dersom OK etter inngåelsen av denne avtale ikke kan utøve justeringsretten på grunn av endret faktisk bruk på kommunens hånd, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer.

Dersom [NN] etter avtalens inngåelse, opphører ved avvikling, fusjon eller på annen måte, skal utbetaling skje til det selskapet [NN] utpeker. [NN] plikter å orientere OK om opphør og ny betalingsmottaker uten ugrunnet opphold. Transport av avtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

7. Revisors bekreftelse

[NN] skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektregnskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsretten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

8. Partenes ansvar og risiko

[NN] har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg [SETT INN] til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. [NN] skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal [NN] straks informere OK og også foreta retting. [NN] dekker kostnadene ved slik retting.

I den utstrekning OK må tilbakeføre tidligere justert merverdiavgift til staten, plikter [NN] å tilbakebetale til OK et tilsvarende beløp, fratrukket OK sin andel av justeringsbeløpet. Renter og eventuell tilleggsskatt fordeles forholdsmessig i henhold til avtalt fordeling, jf. pkt. 6.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal [NN] orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken.

Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og [NN] etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at [NN] har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før latent justeringsrett utøves og utbetaling til [NN] foretas. Ansvar for og kostnadene til slik avklaring bæres av [NN].

10. Lovendringer mv.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan [NN] ikke kreve utbetaling i samsvar med avtalens pkt. 6. Dette gjelder fra det tidspunktet lovendringen trer i kraft.

Det samme gjelder ved Skatteetatens praksisendring.

11. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

12. Partenes oppbevaringsplikt

Både [NN] og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

[NN] plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

13. Notifisering

OK har til enhver tid rett til å ta opp hvorvidt avtalen er i overensstemmelse med statsstøttereglene. Dersom avtalen er i strid med statsstøttereglene, vil [NN] ikke ha noen rettslige krav på utbetaling fra OK.

14. Underskrifter

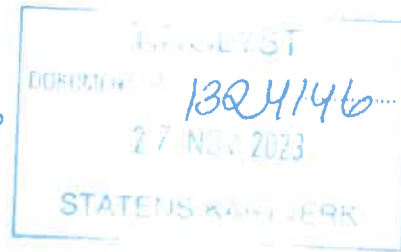
Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Sted/dato

Signaturberettiget
[NN]

Sted/dato

Eskil Bråten
Oslo Kommune



1 vedlegg

ERKLÆRING

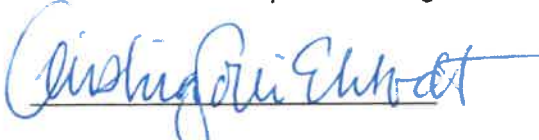
Som hjemmelshaver til gnr 77 bnr 88 snr 1 og 2 i kommune 0301 Oslo, erklærer Nydalen Næringseiendom AS, org. nr. 994 878 298 at allmenheten gis rett til ferdsel over eiendommen.

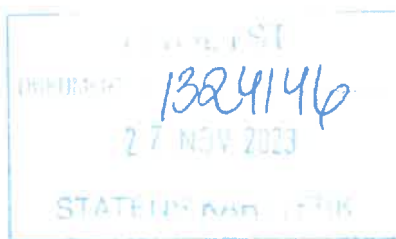
Retten til ferdsel over eiendommen er stedfestet på vedlagte tegning, og gis over det såkalte «avistunet» (angitt i mørk blåfarge) og den såkalte «tverrforbindelsen» til parkdraget (angitt i lys blåfarge).

Nærværende erklæring tinglyses i seksjon 1 og 2 på eiendommen.

Oslo, 13. november 2023

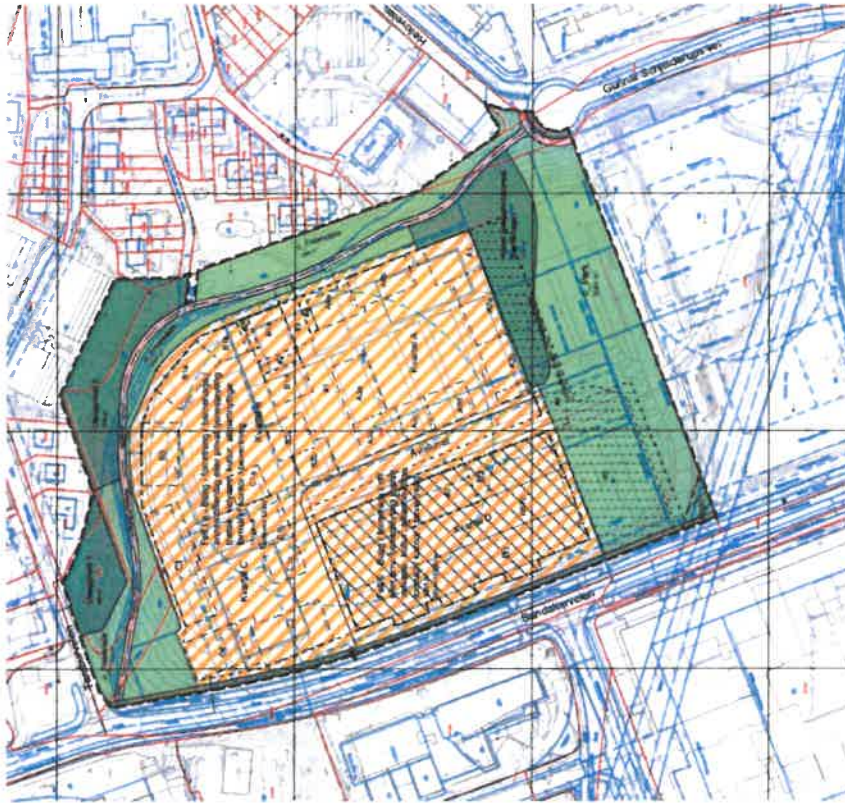
Iht. firmaattest for Nydalen Næringseiendom AS:


CHRISTINA SOLLI EKTVEDT

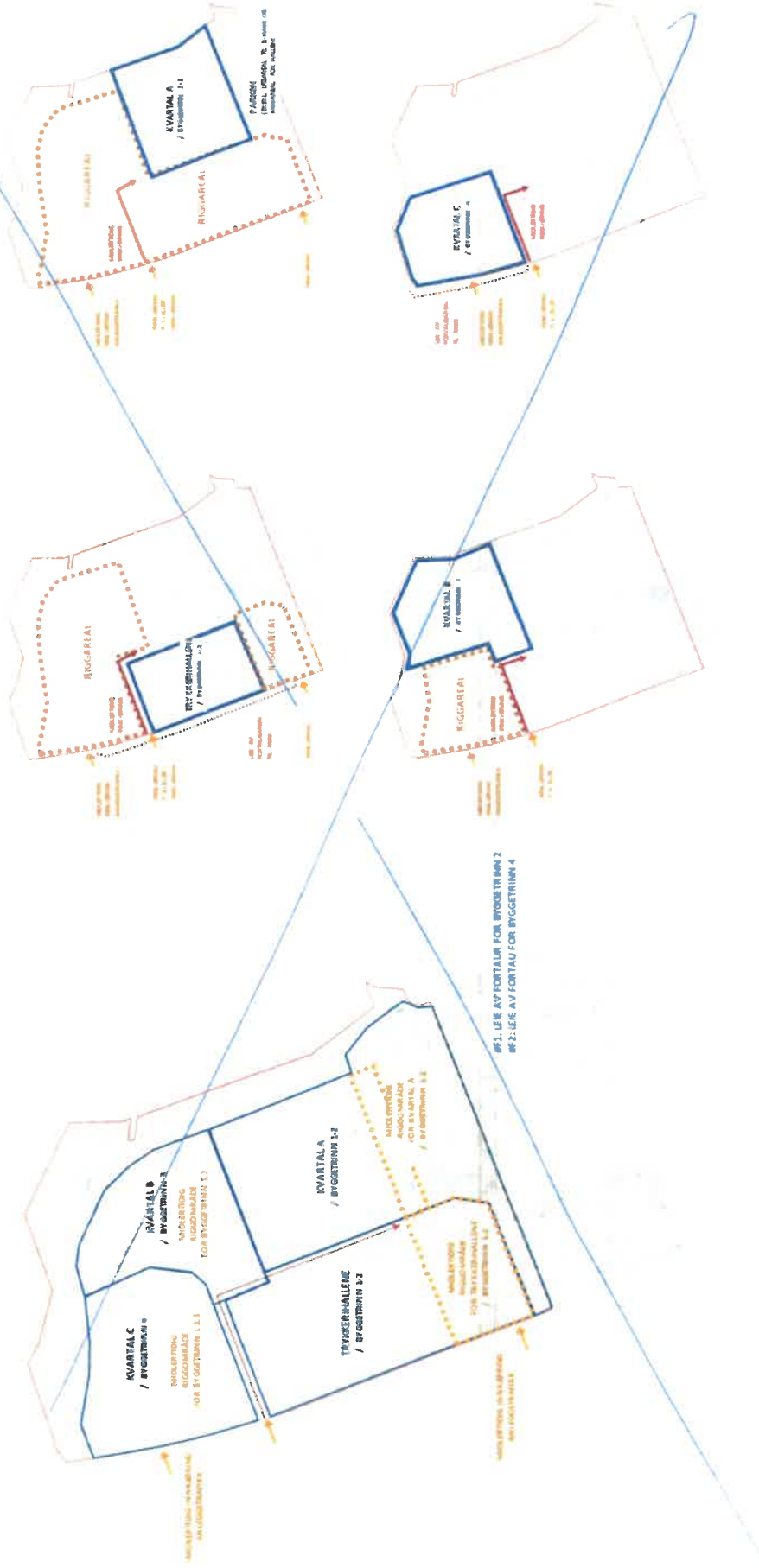


EA

VEDLEGG



Utbyggingsrekkefølge (23.11.13)



BESKYTTET

AVTALE OM RETT TIL Å HA LIGGENDE TEKNISK INFRASTRUKTUR I GRUNNEN

1 PARTER

Oslo kommune
Org.nr: 958 935 420
Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «Hjemmelshaver»

og

Nydalen Næringseiendom AS
c/o OBOS BBL
Org.nr: 994 878 298
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

heretter betegnet «Rettighetshaver».

2 EIENDOMMEN

Avtalen gjelder de deler av gnr. [A] bnr. [B] i 0301 Oslo kommune («Eiendommen») som skal overdras til Hjemmelshaver i henhold til utbyggingsavtalen om gjennomføring av reguleringsplanen for Sandakerveien 121 («Utbyggingsavtalen»). Rettighetshaver er den til enhver tid eier av gnr. [C] bnr. [D] i 0301 Oslo kommune.

3 RETTIGHETEN

Hjemmelshaver gir Rettighetshaver rett til å ha liggende, og ha eierskap til, teknisk infrastruktur («Infrastrukturen») på Eiendommen. Med «Infrastrukturen» menes private stikkledninger for vann, avløp og overvann.

- Vann og avløpsledningene er hver seg ca 200 meter lange
- Overvannsledninger er til sammen ca 300 meter lange

Infrastrukturen er plassert som markert med stiplet rosa og heltrukken blå stripe på vedlagte foreløpige «Oversiktsplan VA, overvann og fjernvarme» (vedlegg 1).

4 VARIGHET OG OPPSIGELSE

Rettigheten er evigvarende med gjeldende plassering, jf. Vedlegg 1. Dersom Rettighetshaver ønsker å flytte Infrastrukturen til ny lokasjon innenfor Eiendommen, opphører avtalen og det må søkes om bruksrett gjennom kommunens ordinære søknadssystem.

Avtalen kan med unntak av tilfellene nevnt i første ledd, ikke ensidig sies opp i kontraktstiden.

Dersom Rettighetshaver permanent fjerner Infrastrukturen, opphører avtalen og rettigheten automatisk.

5 VEDERLAG

Rettigheten er vederlagsfri.

6 ETABLERING OG VEDLIKEHOLD

Infrastrukturen er etablert på tidspunkt for signering av avtalen og Rettighetshaver har selv vært ansvarlig for etableringen i henhold til løsning avklart med BYM.

Rettighetshaver er ansvarlig for at Infrastrukturen er etablert i tråd med offentligrettslige krav. Tilsvarende gjelder ved eventuell senere utskiftning. Rettighetshaver skal også ta nødvendige skritt for å unngå skade på Hjemmelshavers eller tredjeparts eiendom ved senere utskiftning eller omlegging.

Overdekning for ledninger skal være minimum 1,0 m til topp omfyllingsmasser.

Rettighetshaver skal påse at Infrastrukturen ikke påfører Hjemmelshaver økt vedlikehold eller urimelig eller unødvendige ulempe på Eiendommen.

Ved utskiftning av Infrastrukturen skal Eiendommen istandsettes til den stand den var før arbeidet med utskiftning ble påbegynt.

Rettighetshaver plikter for egen regning og risiko å foreta nødvendig drift, vedlikehold og utskiftning av Infrastrukturen.

Dersom Rettighetshaver ikke utfører sine plikter etter dette punkt innen rimelig tid, har Hjemmelshaver rett til å forestå arbeidet for Rettighetshavers regning og risiko. Hjemmelshaver plikter i forkant å sende et skriftlig varsel og gi Rettighetshaver en rimelig frist til å utføre arbeidet.

7 RETTIGHETSHAVERS ATKOMSTRETT

Rettighetshaver skal be Bymiljøetaten om særskilt tillatelse om rett til atkomst til Eiendommen for drift og vedlikehold av Infrastrukturen. For arbeider som kan planlegges skal varslingsplikten i punkt 8 følges.

8 RETTIGHETSHAVERS VARSLINGSPLIKT

Før Rettighetshaver foretar arbeider på Eiendommen skal Bymiljøetaten varsles. Ved graving og/eller ved større arbeider og/eller behov for bruk av større kjøretøy/maskiner, skal det innhentes skriftlig forhåndstillatelse fra Bymiljøetaten.

9 RETTIGHETSHAVERS FLYTTEPLIKT

Dersom hele eller deler av Infrastrukturen er etablert i strid med offentligrettslige krav plikter Rettighetshaver for egen regning å flytte Infrastrukturen i tråd med kravene. Flyttingen må være gjennomført innen 3 måneder etter at Hjemmelshaver skriftlig har påpekt forholdet.

Dersom det, av hensyn til det aktuelle arealets funksjon som park i tråd med reguleringsformålet offentlig park, er nødvendig at Infrastrukturen flyttes, kan Hjemmelshaver kreve slik flytting. Rettighetshaver plikter da på egen regning og risiko å flytte Infrastrukturen. Rettighetshaver har krav på minst 5 måneders skriftlig varsel i forkant. Det kan gis fristforlengelse dersom forhold på kommunens side tilsier det.

Dersom flytteplikten i dette punktet ikke overholdes, har Hjemmelshaver rett til å flytte Infrastrukturen for Rettighetshavers regning og risiko.

10 FJERNING

Dersom Rettighetshavers behov for Infrastrukturen faller bort ved oppsigelse fra Rettighetshaver eller på annen måte, kan Hjemmelshaver skriftlig kreve å få Infrastrukturen fjernet og Eiendommen satt i den stand det var før Infrastrukturen ble anlagt. Innsigelser mot fjerning må fremsettes skriftlig for Hjemmelshaver inne tre uker etter at kravet om fjerning ble fremsatt. Rettighetshaver kan ikke motsette seg fjerning dersom fristen ikke overholdes forutsatt at det er informert om fristen i kravet om fjerning.

Rettighetshaver skal fjerne Infrastrukturen for egen regning og risiko.

Fjerning skal være utført innen ett år fra det tidspunkt Hjemmelshaver har fremsatt et slikt krav. Dersom fjerning ikke er gjennomført innen fristen, vil Infrastrukturen bli fjernet. Når Infrastrukturen er fjernet faller Rettighetshavers rettigheter på grunnen bort og avtalen opphører. Rettighetshaver har ikke krav på vederlag for bortfallet av rettigheten.

11 ERSTATNINGSANSVAR

Rettighetshaver plikter å erstatte Hjemmelshavers merkostnader som følge av at Rettighetshaver ikke har oppfylt sine plikter etter punkt 6 til 9. Rettighetshaver plikter videre å erstatte kostnader ved heving av avtalen jf. punkt 13.

Rettighetshaver plikter å erstatte skader og tap som oppstår på Eiendommen og som er voldt av Rettighetshaver eller av Infrastrukturen. Rettighetshavers ansvar gjelder også for erstatningsansvar som Hjemmelshaver måtte komme i overfor tredjemann som følge av Infrastrukturen.

Dersom Hjemmelshaver eller noen som utfører arbeid i hans tjeneste uaktsomt forvolder skade på Infrastrukturen, og dette ikke skyldes forhold som kan bebreides Rettighetshaver, skal den skadevoldende utbedre eller erstatte skade på Infrastrukturen, slik at Infrastrukturen settes tilbake i samme stand som den var før skaden oppsto.

12 AVTALENS OPPHØR

Ved opphør av avtalen, herunder fjerning eller heving, skal Infrastrukturen fjernes og Eiendommen ryddes og istandsettes til den stand den var før arbeidet med fjerning ble påbegynt hvis Hjemmelshaver krever det. Dersom opprydding og istandsetting ikke er utført innen 5 måneder, har Hjemmelshaver etter å ha gitt et skriftlig varsel, rett til å la dette utføres for Rettighetshavers regning og risiko.

13 MISLIGHOLD AV AVTALEN

Ved vesentlig mislighold av avtalen kan Hjemmelshaver heve avtalen og kreve Infrastrukturen fjernet og Eiendommen tilbakeført til den stand den var før Infrastrukturen ble anlagt.

14 TINGLYSING

Plikter etter denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere av gnr. [A] bnr. [B] og eier av gnr. [C] bnr. [D], og skal tinglyses som en heftelse på begge eiendommers grunnboksblad.

Plikten til tinglysing på Eiendommen forutsetter at Eiendommen er matrikulert og tinglyst på avtaleinngåelsestidspunktet.

Rettighetshaver er ansvarlig for tinglysning og kostnadene tilknyttet dette, og skal snarest mulig sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

15 FORBEHOLD

Gyldigheten av denne avtalen er betinget av godkjenning av kompetent organ i Oslo kommune.

16 VEDLEGG

Vedlegg 1 – Oversiktsplan som illustrerer Infrastrukturen (foreløpig tegning)

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

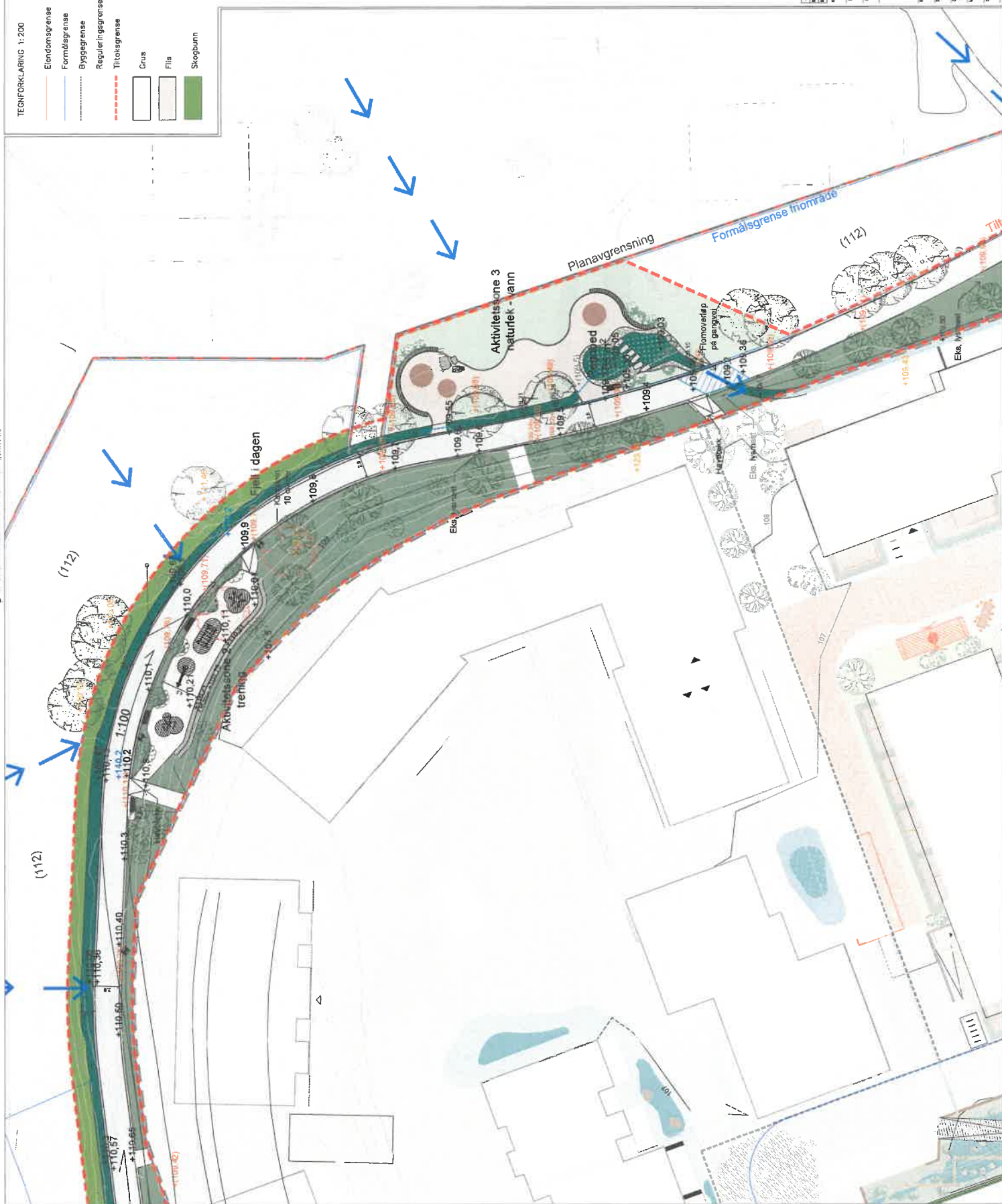
Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Christina Solli Ektvedt
Ny dalen Næringseiendom AS

UTKAST

Vedlegg 18



TEGNFORKLARING 1:200

Elendomsgrense	Grus
Formålsgrense	Fila
Byggsegrense	Skogbunn
Reguleringsegrense	
Tilbakegrense	

Asfalt gange	Kantstein 10cm vis
Grassbekte	Eks. tre innmalt
Vegetasjonsfelt	Eks. tre
Regnbet	Nytt tre
Elvestein	Nye busker
Grøft	Eks. koter
Mur	Koter, 1 meter

UTSTYR	Lekhytter
Benk	Treningsutstyr
Elvestein	Lysestekt eks./ny



Prosjekt	RAMMESØKNAD
Prosjektleder	GRØNDRAG
Prosjekt	LANDSKAPSPLAN
Prosjekt	DELPLAN 2 - NORDØST
Prosjekt	OBOS
Prosjekt	LALA
Prosjekt	Q-03

TEGNFORKLARING 1:200

	Elendomsgrense		Asfalt gange
	Fermdagsgrense		Gressbolke
	Byggegrense		Vegetasjonfelt
	Reguleringsgrense		Regnbød
	Tiltaksgrense		Ellerstein
	Grus		Gjett
	Fyll		Mur
	Skogburn		

	Kantstein 10cm via		Eks. tre innmølt
	Eks. tre		Nytt tre
	Nye busker		(115)
	Eks. koter		Koter, 1 meter
	Eks. kotehøyde		Ny punkthøyde
	Føllpil		Flomvei
	Benk		Lyrmast eks./ny



Prosjekt	Skisseprosjekt	Prosjekt	Grøntdragnet Sandakervelien
Prosjekt	Landscapsplan	Prosjekt	Delplan 3 - sørøst
Prosjekt	OBOS	Prosjekt	LARK
Prosjekt	2431	Prosjekt	7788
Prosjekt	1:200	Prosjekt	28.05.2025
Prosjekt	0-04	Prosjekt	C01



Verifisering

Tittel: Sandakerveien 121 - OBOS - utbyggingsavtale - del 3
ID: 3468c4f0-b0a1-11f0-a3f0-d3672d78ea33

Status: Signert av alle
Opprettet: 2025-10-24

Signaturer

Christina Solli Ektvedt
christina.ektvedt@obos.no
Signert: 2025-10-24 08:42 BankID 1980-03-15, Christina Solli

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Vedlegg 7 - Realytelsene.pdf	2.5 MB	32ab 37f1 75fa 34c0 03da 0b55 c514 5619 cd28 adc3 26a5 5803 c011 0b22 9edf ac0d
Vedlegg 8 - Andre ytelser.pdf	2.0 MB	97f0 241a 9d5e 99e6 dbf5 8ba7 4d1a 2822 6d68 228a 4cd4 b453 270f e175 f46b 183e
Vedlegg 9 - Overdragelse av arealer til kontantbidragstiltakene.pdf	2.6 MB	d331 8501 16ae 140d ace2 096d 5ab8 6759 ea8b 24dc cfb8 b14a 50d4 a69c a10e 0254
Vedlegg 10 - Kostnadsberegning I.pdf	15.0 MB	7983 be33 af52 b0a0 0efd 3945 3ff6 81c2 b28e 07f1 fd3f 4532 a61e 6109 1e16 57cf
Vedlegg 11 - Kostnadsberegning II.pdf	8.3 MB	84c4 e390 cda9 d221 5330 916d 46ff e238 3a2c 7652 4282 198d 1d08 2289 9147 9467
Vedlegg 12 - Kostnadsberegning III.pdf	2.2 MB	d889 0728 7da1 ac66 78a0 405e fcdc f103 405f 0ca6 1e77 8689 465f f275 07be e60e
Vedlegg 13 - Beregningen.pdf	65.7 kB	48cf d6b7 2732 4de8 1a66 2ab0 6324 df50 ba26 a9f1 a2c0 029d c3a5 5c7f cc95 93a9
Vedlegg 14 - Virksomhetsopplysninger.pdf	143.3 kB	3dc9 75ca 7c6c e6c0 f523 8e4e c1b3 5ab7 6387 ebd0 bc71 e2fd e2f4 5bda c1ed 0e3e
Vedlegg 15 - Avtale om overføring av justeringsplikt.pdf	140.2 kB	f79b e4e5 9b3d ef15 7174 0cb9 4811 083b 89f8 9d6b 49f8 549c 4be2 0f5e 70bb e837
Vedlegg 15 - Avtale om overføring av justeringsrett.pdf	139.6 kB	f4b8 e3c7 6e06 101c e627 40f8 e6e6 1fbe a6b4 8209 1508 7464 29d4 711b 1498 491a
Vedlegg 16 - Tinglyst erklæring.pdf	1.4 MB	79a3 2e36 a89e d48f 436c a713 681e 59f6 0a4e bf1e 0810 cdb0 8e44 1300 960b 1e0d

Filer

Vedlegg 17 - utkast Avtale om rett til å ha liggende teknisk infrastruktur i grunnen - per 15102025.pdf	253.1 kB	e346 57ef 0c4a a1a3 e9ba b0be 0d91 1f38 b0df 422e 013d 02c4 a35b cdca 3982 07de
Vedlegg 17-1.pdf	12.5 MB	9c60 f7db 639f bdb3 3cea 4cf5 00ed d229 7158 bc71 dc44 b93c dfd4 b0eb 9b54 0029
Vedlegg 18.pdf	10.9 MB	fa05 30ca 50a1 c4a1 cf6b 8179 e6ed e1e5 07a4 8972 7a59 63bc 18d8 5066 5837 3e20

Hendelser

Dato	Klokkeslett	Hendelse
		t
2025-10-24	08:18	Opprettet via API.
2025-10-24	08:42	Signert Christina Solli Ektvedt Fullført med: BankID av Christina Solli, 1980-03-15. IP: 213.172.203.148



Verifikasjon utstedt av Egreement AS

Denne verifiseringen bekrefter hvilke parter som har signert og inneholder relevant informasjon for å verifisere identiteten til partene samt relevante hendelser knyttet til signeringsprosedyren. Egne datafiler er vedlagt og inneholder tilleggsinformasjon av teknisk art for å bekrefte at dokumentene og signaturene er autentiske og gyldige (du må bruke en PDF-leser som kan vise vedlegg for å åpne filene). Hash er et fingeravtrykk gitt til hvert enkelt dokument for å verifisere dokumentets identitet. For mer informasjon, se den vedlagte dokumentasjonen.

Verifikasjon, versjon: 1.20

