



TOMT TIL SALGS PÅ KALBAKKEN:

ADRESSE: Kalbakkstubben 14A, 0951 Oslo
Gnr. 91, bnr. 46

Areal: 592,7 m²

PRISANTYDNING: Kr. 10 800 000,-

MEGLERE: Adv. Sundfør/L-M. Linge/P.Anonsen
Tlf. 924 10 200/993 64 349/412 06 608
ts@sgb.no/lml@sgb.no/poa@sgb.no

ADRESSE

Kalbakkstubben 14A, 0951 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Gnr.91, bnr. 46. Eiet tomt.

VERDITAKST

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 04.03.2025. Rapportdato: 11.04.2025.
Markedsverdi: kr. 10 800 000,-. Verditakst ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Hellumhjørnet Næring AS, Hellumhjørnet Bolig AS.

BELIGGENHET

Tomten ligger på Kalbakken i bydel Grorud, nordøst i Oslo. Området ble utbygd på 1950-tallet med en kombinasjon av boligblokker, rekkehus og småhus.

Eiendommen har god offentlig transportforbindelse via Kalbakken T-banestasjon (Grorudbanen) og nærhet til hovedfartsårene Trondheimsveien og Østre Aker vei.

Lokalområdet tilbyr dagligvarebutikker, bibliotek, svømmehall og aktivitetssentre. For rekreasjon finnes flere grøntområdet og turveier, blant annet Kalbakken idrettsplass.

ADKOMST

Tomten har adkomst fra offentlig vei.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

592,7 m² eiet tomt. Tomten er kvadratisk og flat. Tomten er delvis utgravd.

BEBYGGELSE PÅ EIENDOMMEN

Det er ingen bebyggelse på eiendommen.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for bolig/forretning i reguleringsplan S4683, vedtatt 12.12.2012.

KOMMUNEPLAN

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

RISIKO FOR RADON

Eiendommen ligger ikke i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med «høy» eller «særlig høy» aktsomhetsgrad.

RISIKO FOR FLOM

Eiendommen ligger ikke i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom.

TOPOGRAFI

Eiendommen ligger med angitt helning på mellom 0-3 grader ifølge hellningskart fra NVE. Fra Oslo kommunes kart refereres:

«Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng. Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader. Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader. Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader. Flomskred skal vurderes i forsenkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader. Sørpeskred skal vurderes der det er forsenkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket"

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENTERING

Eiendommen ligger under maringrense ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktakart.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

MILJØ, FORURENSNING OG RADON

Ifølge NGU så ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en

eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

ANDRE FORHOLD, ARKEOLOGISKE FOREKOMSTER

Takstmann har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Det er middels høyt funnpotensiale for å finne fortidsminner på eiendommen ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune.

TINGLYST HEFTELSE OM UTBYGGINGS- OG TILBAKEKJØPSRETTIGHETER

Det fremgår av grunnboken at det den 15.3.2022 ble registrert en urådighetserklæring til fordel for Mehar Gruppen AS v/adv. Marius A. Rød som rettighetshaver.

Advokat Rød har på vegne av Mehar Gruppen AS anført at heftelsen har prioritet foran saksøkers pant (tinglyst 31.8.2022) og derfor ikke skal tilsidesettes ved tvangssalget. Det er anført at rettighetene ved urådigheten handler i hovedsak om en utbyggingsforpliktelse og tilbakekjøpsrett av eiendom for Mehar Gruppen AS, og at denne også må respekteres i tvangssalget. Mehar Gruppen AS har krevd at potensielle kjøpere må informeres og respektere overstående rettigheter i eiendommen. For øvrig se vedlagt brev fra advokat Rød.

Oslo tingrett har foretatt en vurdering av anførslene fra Mehar Gruppen. I vedlagt brev fra tingretten fremgår at retten ikke er enig med Mehar Gruppen AS om at de anførte rettighetene er sikret ved den tinglyste urådigheten. Retten konkluderer med at kjøper av eiendommen ikke må respektere de aktuelle rettighetene, og ber medhjelper ta utgangspunkt i dette ved salget.

Det er lagt opp til at kjøper kan legge inn bud med forbehold om at urådigheten tilsidesettes (se budskjema).

Potensielle kjøpere gjøres oppmerksomme på at vurderingen fra retten ikke har noen rettsvirkning og at utfallet kan bli annerledes i en fremtidig stadfestelseskjennelse og ved eventuell anke. Det er derfor kjøpers risiko å vurdere overnevnte.

INNGÅTTE AVTALER

Medhjelper har fått fremlagt en privatrettslig avtale som omhandler rettigheter og plikter som gjelder mellom eier av eiendommen og Kalbakken fyrhus sameie datert 08.11.2024.

I henhold til brev fra sameiets advokat fremgår bla. følgende:

«Sameiet og eierne inngikk 8. november 2024 en avtale og en erklæring om den planlagte

utbyggingen av eiendommen. Kubik Eiendom AS, som eier selskapene med hjemmel til eiendommen, har også skrevet under avtalen og er solidarisk ansvarlig med hjemmelshaverne. Erklæringen er signert, men er ikke tinglyst. Årsaken er at det mangler signatur fra en rettighetshaver med en tinglyst urådighet på eiendommen. Avtalen forutsetter at erklæringen signeres, men dette avhenger altså av privatrettslige samtykker. Flere av avtalens punkter er ikke blitt utført og er avhengige av privatrettslige samtykker.

For å realisere utbyggingen av tomten, var det nødvendig å omlegge rørføringene til fjernvarmeanlegget som går under eiendommen. Avtalen regulerer flere forhold knyttet til utbyggingsplanene på eiendommen. Avtalen slår fast at hjemmelshaverne er ansvarlig for den fulle risiko for de arbeider som utføres og eventuelle skader som påføres sameiet i forbindelse med omleggingen, jf. pkt. 3 om risiko og ansvar. Avtalen slår fast at sameiet kan fremme krav mot hjemmelshaverne og eventuell ny eier av eiendommen, jf. pkt. 3 bokstav b og d.

Avtalens pkt. 2 slår fast at sameiet samtykker til at nødvendige rørføringer under eiendommen omlegges i henhold til prosjekteringsunderlag. Omleggingen er utført. Dette var nødvendig for å unngå skade på rørene og for å kunne ha tilgang til rørene for fremtidig drift og vedlikehold. Omleggingen innebærer at ledningen ble plassert i en ny trase «rundt» planlagt bebyggelse på eiendommen og videreført på baksiden av eiendommen og deretter plassert under gangveien tilhørende og beliggende på eiendommen til Akerli Borettslag (gbnr. 91/38).

Det bemerkes at det er knyttet betydelig usikkerhet til de nye rørenes stabilitet i forbindelse med videre arbeider på tomten, og dette bør undersøkes nærmere. Arealet tilstøtende rørene skulle i utgangspunktet spundes, men dette er ikke gjort. Det bemerkes også at gangveien mellom anleggsområde og gavlvegg i Christoffer Hellumsvei 5, som rørledningene er lagt under, er ødelagt og stengt som følge av omleggingen. Her kreves derfor en total gjenoppbygging, som hjemmelshaver eller nye eiere er forpliktet til å utføre etter avtalen.

Bilag 1: Avtale, 24.11.2024

Bilag 2: Erklæring (ikke tinglyst)

Det foreligger også andre forhold som innebærer risiko ved eiendommen. Dette knytter seg først og fremst til den gavlveggen i Kalbakkstubben 12. OPAK har gjennomført en kontroll på byggeplassen den 30. januar 2025, og har kritiske bemerkninger til sikkerheten.»

Avtalen, erklæringen og rapporten fra OPAK ligger vedlagt i denne salgsoppgaven.

STØY

Store deler av eiendommen ligger i gul støysone iht. kommunes kart.

UTBYGGINGSPOTENSIALE

Den 10.08.2023 ble det gitt tillatelse til riving av bygg. Bygget er revet, men det foreligger ikke ferdigattest på rivingen. Den 24.09.2021 ble det gitt rammetillatelse oppføring av en

boligblokk med forretningsarealer i første etasje. Den 02.07.2024 ble det gitt igangsettelsestillatelse Del 1 for oppføring av boligblokk med forretningsarealer i første etasje - igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeider.

Søknaden omfatter oppføring av et nybygg med garasjekjeller, forretningsareal i første etasje, samt boliger i 2-4 etasje pluss loft med bodareal. Totalt etableres 12 leiligheter, herunder 6 toroms leiligheter og 6 tre-roms leiligheter.

Tiltakets totale bruksareal (BRA) er 1 667,9 m² + åpent overbygd areal.

Bruksareal bolig 674,7 m² + 92,4 m² (åpent overbygd areal) = 767,1 m²

Bruksareal forretning 295,3 m²

Det bemerkes at det er en mulighet for at tiltaket på eiendommen ikke anses igangsatt, i så fall kan byggetillatelse være bortfalt, se pbl § 21-9.

PÅREGNELIG UTNYTTELSE

Fra reguleringsplanen vedtatt av Oslo Bystyre den 12.12.2012 refereres:

"§ 3 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse % BYA= 69 %

Det tillates maksimum BRA=380 m² for forretning og maksimum BRA=860 m² for bolig.

Det skal etableres forretning i 1. etasje. Boliger skal etableres fra og med 2. etasje.

Bruksareal under terreng, herunder parkering, tas ikke med i beregning av utnyttelse.

§ 4 Plassering og høyder

Maksimal møne- og gesimshøyde er angitt på plankartet.

På fasade mot sørvest tillates balkonger fra og med 3. etasje.

I tillegg tillates takoppbygg for heis/trapperom over gesims med maksimal høyde kote 181 og maksimal utstrekning på 15 % avtakflaten.

Utenfor byggegrense kan det plasseres skur for avfallshåndtering."

Det er lagt til grunn at eiendommen kan bebygges med tilsvarende areal som beskrevet i rammetillatelse 24.09.2021 og som er basert på kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015 samt reguleringsplan, S4683, vedtatt 12.12.2012. Det vil si:

674,7 kvm S_BRA bolig

295,3 kvm BRA Næring

379 kvm BRA garasje

137 kvm loft med boder og gangareal

FORMUESVERDI

Medhjelper har ikke lyktes i å innhente opplysninger om formuesverdien på tomten. Ifølge Skatteetaten mangler eiendommen formuesverdi og informasjonen kan således derfor ikke bestilles.

«Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av

Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Ifølge Eiendomsskattekontoret er utskrevet eiendomsskatt på denne eiendommen kr 0 i 2025.

HEFTELSE

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser eller rettigheter som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2013/1106528-2/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

19.12.2013 RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om kummer o.l.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-3/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

19.12.2013 RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om nettstasjon

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om kommunale installasjoner

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-4/200 BESTEMMELSE OM GJERDE

19.12.2013 RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-5/200 ERKLÆRING/AVTALE

19.12.2013 RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-6/200 BESTEMMELSE OM VEG

19.12.2013 RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/387527-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

02.05.2016 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:91 BNR:38

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:91 BNR:53

Bestemmelser om serveringsstedets åpningstider, benyttelse, servering m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskifte, herunder tinglysningsgebyr kr 585, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 10 800 000,-.

Prisantydning	Kr.	10 800 000	,-
Dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi	Kr.	270 000	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	11 071 090	,-

ODEL

Nei.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på

finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Grunnboksutskrift
Avtale
Erklæring
Rapport fra OPAK
Tinglyste heftelser/rettigheter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12282

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, epost: ts@sgb.no / advokatfullmektig Lina-Maria Linge, tlf: 993 64 349, e-post: lml@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Kalbakkstubben 14A, 0951 OSLO.

Bud/forbehold

Det er tinglyst urådighetserklæring til fordel for rettighetshaver Mehar Gruppen AS v/ advokat Marius A. Rød. Med henvisning til vurderingen fra Oslo tingrett vedlagt i denne salgsoppgaven, kan det være grunnlag for tilsidesettelse av heftelsen.

Ved behov for ytterligere informasjon om urådighetserklæringen eller prosessen, kan medhjelper kontaktes. For å avklare om urådigheten må tilsidesettes etter overstående, vil medhjelper hente inn alternative bud. Stryk det alternativet som ikke passer.

Bud 1: Bud gis under forutsetning om at tinglyst urådighetserklæring av 15.3.2022 tilsidesettes

Pris kr: skriver kr.:

Bud 2: Bud gis uten at tinglyst urådighetserklæring av 15.3.2022 tilsidesettes

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....

.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:

Fnr.:

Fnr.:

Adresse:

Adresse:

Postnr/sted:

Postnr/sted:

Mobil:

Mobil:

E-post:

E-post:

Signatur:.....

Signatur:







Oslo tingrett
Lastet inn i aktørportalen

Vår ref.: 137506
Saksansvarlig advokat: Ole Tokvam

Deres ref.:

Oslo, 12.08.2025

24-077873TVA - RETTIGHETER TIL KALBAKKSTUBBEN 14 A - FORHÅNDSAVKLARING AV SALGSBETINGELSER

1. INNLEDNING

Jeg viser til epost av 27. mai 2025 til medhjelper ved tvangssalg av gnr. 91, bnr. 46 i Oslo kommune (Eiendommen), der vi på vegne av Mehar Gruppen AS redegjør for rett og plikt til kjøp av deler av eiendommene, medhjelpers brev av 11. juni 2025 til retten med avklaring av salgsbetingelser, og senere korrespondanse med retten, senest gårsdagens anmodning om ytterligere fristutsettelse. Jeg har nå fått gjennomgått saken med klient.

Vi vil i det følgende redegjøre nærmere for Mehar Gruppen AS' rettigheter til deler av Kalbakkstubben 14A. En del av rettighetene anføres å være heftelser som ikke er pengeheftelser og som overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen, jf. § 11-20 første ledd siste setning, og Mehar Gruppen AS også har en pengeheftelse som skal dekkes etter § 11-21.

2. BAKGRUNN - NÆRMERE OM FAKTUM

Mehar Gruppen AS var tidligere eier av alle aksjene i Hellumhjørnet Bolig AS og Hellumhjørnet Næring AS, som eide og eier Eiendommen.

Mehar Gruppen AS solgte aksjene i Hellumhjørnet Bolig AS og Hellumhjørnet Næring AS til Kubik Eiendom AS ved aksjekjøpsavtale av 22.3.2022. I avtalen ble det gitt selgerkreditt med MNOK 6, og det ble forutsatt at Mehar Gruppen AS har rett og plikt til å kjøpe tilbake Hellumhjørnet Næring AS bestående av ferdigstilte næringslokaler i prosjektet.

Bilag 1: Kopi av aksjekjøpsavtale av 22.3.2022

Kjøper har gjort opp første del av selgerkreditten etter pkt 2.3.2, og gjenværende del av kjøpesummen, NOK 6 000 000, gjenstår å betale jf pkt 2.3.3.

Av aksjekjøpsavtalens pkt 10 og 11 følger at kjøper skulle besørge utvikling av Eiendommen, herunder med oppføring av næringslokale som forutsatt.

Aksjekjøpsavtalens punkt 12 regulerer rett og plikt for Mehar Gruppen AS til å kjøpe tilbake Hellumhjørnet Næring AS med rett til ferdig bygget næringslokale, og kjøpesummen for aksjene er avtalt å utgjøre NOK 6 000 000 som motregnes i selgerkreditten, se pkt 12.2.

Vedlegg 6 til aksjekjøpsavtalen angir leveransebeskrivelsen for det lokalet som skal oppføres i Hellumhjørnet Næring AS navn (følger i bilag 1).

Saksøkte under tvangssalget har bekreftet kjøperetten til næringslokalene overfor medhjelper, som deretter tok kontakt med undertegnede.

Bilag 2: E-post av 23.5.2025 fra Ben Achour til Malin Østman

Av aksjekjøpsavtalens pkt 10 og 11 følger at kjøper skulle besørge utvikling av eiendommen, herunder med oppføring av næringslokale som forutsatt.

Som bilag 7 til aksjekjøpsavtalen følger oppgjørsavtale, der partene i pkt 2.1 har avtalt at det skal tinglyses et sikringsdokument på Eiendommen til fordel for oppgjørsansvarlig som skal sikre ethvert krav som tilkommer kjøper eller kjøpers långiver i tilknytning til avtalen. I tillegg er det avtalt at Eiendommen ikke kan disponeres uten samtykke fra oppgjørsansvarlig og at slik urådighet skal tinglyses.

Selger er ved selgerkreditten å anse som kjøpers långiver under avtalen, og alle selgers krav under aksjekjøpsavtalen er følgelig sikret gjennom tinglyst sikringspant og urådighetserklæring. Den pengemessige del av sikringspantet har veket prioritet til fordel for kjøpers byggelånsbank, i tråd med aksjekjøpsavtalen. Urådighetserklæringen til fordel for oppgjørsansvarlig har imidlertid ikke veket prioritet, og er tinglyst med bedre prioritet (15.3.2022) enn saksøkers pantedokument (31.8.2022). Mehar Gruppen AS anfører at urådighetserklæringen med best prioritet sikrer selskapets ikke-pengemessige heftelser i Eiendommen.

3. NÆRMERE OM HEFTELSENE

Den rene gjenværende selgerkreditten på NOK 6 000 000 er en ren pengeheftelse, og krever ikke nærmere redegjørelse. Selgerkreditten er sikret ved tinglyst panterett, som har veket prioritet til fordel for byggelånsbank/saksøker m.fl.

Vi vil knytte noen nærmere kommentarer til tilbakekjøpsrettigheten og tilbakekjøpsforpliktelsen. Det følger av aksjekjøpsavtalen at kjøper plikter å forestå bygging av et næringslokale. Ved gjennomført bygging iht. leveranseforpliktelsen, har Mehar Gruppen AS rett og plikt til å kjøpe aksjene i Hellumhjørnet Næring AS, som gir rett til den del av eiendommen som utgjør næringslokalet. Utbyggingsforpliktelsen er en ikke-pengemessig heftelse. Heller ikke kjøperetten er en pengeheftelse.

Mehar Gruppen AS er av den oppfatning at utviklingsforpliktelsen og tilbakekjøpsrettigheten er sikret ved den urådighet som er tinglyst til fordel for oppgjørsansvarlig.

En kjøperett til aksjer i selskap som har til formål å eie fast eiendom må likestilles og ha samme virkning som kjøperett til eiendommen, jf også lov om løysingsrettar § 3. Loven kommer for øvrig til anvendelse, jf løysl. § 1, og kjøpere må gjøres oppmerksom på forholdet.

Mehar Gruppen AS fastholder etter dette at en kjøper av Eiendommen må respektere utbyggingsforpliktelsen og kjøperetten slik denne følger av aksjekjøpsavtalen med vedlegg, jf tvangsfullbyrdsloven § 11-20 (1), sikret ved tinglyst urådighetserklæring til fordel for undertegnede oppgjørsansvarlig.

Med vennlig hilsen
Ræder Bing advokatfirma AS

Marius A. Rød
advokat
mar@raederbing.no



Advokat Torolv Sundfør
Advokatfirmaet Sgb AS
Postboks 2004 Vika

0125 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

24-077873TVA-TOSL/08

Dato

05.09.2025

Nordic Corporate Bank ASA - Sameiet Rosteds Gate 2 m.fl.

Det vises til brev 12. august 2025 fra advokat Rød, som representerer Mehar Gruppen AS.

Mehar Gruppen AS anfører at selskapet har rettigheter i form av utbyggings- og tilbakekjøpsrettigheter til eiendommen Kalbakkstubben 14 A (gnr. 91 bnr. 46 i Oslo kommune). Det er vist til at det er tinglyst en urådighetserklæring på eiendommen (tinglyst 15.3.2022), og at denne har prioritet foran saksøkers pant (tinglyst 31.8.2022). Mehar Gruppen AS argumenterer for at selskapet har en tilbakekjøpsrett som er sikret ved den urådighet som er tinglyst til fordel for oppgjørsansvarlig (advokat Rød). Videre er det anført at en kjøperett til aksjer i selskap som har til formål å eie fast eiendom må likestilles med, og ha samme virkning som, kjøperett til eiendommen, jf. lov om løysingsrettar § 3. Mehar Gruppen AS krever at potensielle kjøpere må informeres om dette og at en kjøper av eiendommen må respektere utbyggingsforpliktelsen og kjøpsretten, slik denne følger av aksjekjøpsavtalen med vedlegg, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-20 (1).

Det fremgår av grunnboken at det 15. mars 2022 ble registrert følgende heftelse i eiendommen:

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Rød Marius Andreas

Det er på det rene at urådighetserklæringen har bedre prioritet enn pantet til Nordic Corporate Bank ASA. Spørsmålet er hva som er innholdet i heftelsen: Innebærer heftelsen at eiendommen kun kan selges med en rett for Mehar Gruppen AS til å bygge ut og kjøpe eiendommen tilbake?

Retten legger til grunn at urådighetserklæringen som er inntatt i grunnboken reflekterer innholdet i heftelsen, og ikke bare er et ekstrakt. I den grad erklæringen er mer omfattende og eventuelt henviser til tilbakekjøpsretten/utbyggingsretten, bes det om at den fullstendige erklæringen (det tinglyste dokumentet) fremlegges.

Urådighetserklæringen innhold og funksjon er å begrense selgers juridiske rådighet over eiendommen, ved at den gjøres avhengig av en tredjeparts (typisk meglerens) samtykke: Hverken selgers disposisjoner eller andres disposisjoner som selgeren har gitt sitt samtykke til, kan tinglyses, jf. Thor Falkanger, Eiendomsmegling og bruk av sikringsobligasjon og urådighetserklæring, Lov og Rett 2013, s. 195-213 (s. 209). Som det fremgår av samme artikkel (s. 210) vil kreditorer kunne ta utlegg og få sine rettigheter tinglyst uavhengig av erklæringen. Erklæringen verner altså ikke mot at kreditorer oppnår utlegg og senere tvangssalg, eller at det registreres heftelser som rettighetshaver etter urådighetserklæringen godkjenner.

Retten oppfatter at det heller ikke er bestridt av Mehar Gruppen AS at tvangssalg kan gjennomføres uhindret av urådighetserklæringen. Mehar Gruppen AS legger med dette til grunn at urådighetserklæringen ikke begrenser panthavernes adgang til tvangsdekning. Når kreditorene ikke behøver å respektere urådigheten i beslagsrettslig sammenheng, er det vanskelig å se hva som er grunnlaget for at kreditorene må respektere rettigheter som utledes av urådighetserklæringen ad tolkningsvei. Retten viser i denne forbindelse at det verken fremgår av anmerkningen i grunnboken eller av andre dokumenter at urådigheten tar sikte på å beskytte mot noe annet enn frivillige disposisjoner, og at formålet med urådigheten er å verne mot dette.

I brevet 12. august 2025 (s. 2) er det argumentert for at *alle* selgers krav under aksjekjøpsavtalen er sikret gjennom tinglyst sikringspant og urådighetserklæring. Til dette vil retten bemerke at urådighetserklæringen ikke nevner aksjekjøpsavtalen eller rettigheter som kan utledes av denne. Retten kan heller ikke se at det er gitt noen rettslig begrunnelse for, eller vist til praksis som viser, at kontraktfastsatte rettigheter oppnår vern som følge av at det er tinglyst en urådighetserklæring. Det er videre som nevnt noe vanskelig å se en fornuftig begrunnelse for at kreditorene kan ta beslag i eiendommen uhindret av urådighetserklæringen, men må respektere eventuelle rettigheter som kan utledes av/innfortolkes i, urådighetserklæringen. Retten viser i denne forbindelse til at kreditorer som har fått registrert sitt pant ved en frivillig rettsstiftelse vil være i god tro selv om de kjenner til formuleringen som er inntatt i grunnboken, idet denne ikke vil anspore disse til å foreta nærmere undersøkelser. For utleggsplanthaverne er god tro ikke relevant.

Retten er etter dette ikke enig med Mehar Gruppen AS i at eventuelle utviklingsforpliktelser og tilbakekjøpsrettigheter er sikret ved den urådighet som er tinglyst til fordel for advokat Rød som oppgjørsansvarlig. Dette gjelder uavhengig av om en kjøperett til aksjer i selskap som har til formål å eie fast eiendom må likestilles med, og ha samme virkning som, kjøperett til eiendommen, jf. argumentasjonen knyttet til dette, som retten ikke går inn på her.

Det følger av dette at kjøper av eiendommen ikke må respektere de aktuelle rettighetene som Mehar Gruppen AS mener må utledes av aksjekjøpsavtalen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 første ledd. Retten vil be medhjelper om å ta utgangspunkt i dette i det videre salgsarbeidet.

Oslo tingrett

Henning Kristiansen
tingrettsdommer

Verditakst Tomt

📍 Kalbakkstubben 14 A, 0951 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 91, bnr. 46

Markedsverdi

10 800 000

Tomteareal 592,70 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 15064-1142

Referansenummer: XD1547

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Gyldig rapport
11.04.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr10 800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

10 800 000

Konklusjon markedsverdi

=

10 800 000

Markedsvurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 64 125 000 Salgspris bolig
+ 12 980 000 Salgspris næring
+ 4 800 000 Salgspris garasje
- 1 023 813 Salgskostnad
= 80 881 188 Nto Salgspris

+ 33 075 000 byggekostnad bolig
+ 10 915 000 byggekostnad næring
+ 9 664 500 byggekostnad garasje
+ 2 023 500 Andel ekstern infrastruktur
+ 5 567 800 finanskostnader og gebyrer
= 61 245 800 Sum byggekostnader

= 19 635 388 Brto tomteprisbelastning
- 8 835 924 Risiko gevint utbygger 45%
= 10 799 463 Nto tomteprisbelastning

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
04.3.2025	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS v/Malin Fritzøe Østman	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	46		0	592.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kalbakkstubben 14 A

Hjemmelshaver

Hellumhjørnet Næring AS, Hellumhjørnet Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i bydelen Grorud, nordøst i Oslo, i et etablert boligområde på Kalbakken. Området ble utbygd på 1950-tallet med en kombinasjon av boligblokker, rekkehus og småhus.

Eiendommen har god offentlig transportforbindelse via Kalbakken T-banestasjon (Grorudbanen) og nærhet til hovedfartsårene Trondheimsveien og Østre Aker vei.

Lokalområdet tilbyr dagligvarebutikker, bibliotek, svømmehall og aktivitetssentre. For rekreasjon finnes flere grøntområder og turveier, blant annet ved Kalbakken idrettsplass

Beskrivelse av tomten

Tomten er kvadratisk og flat. Tomten er delvis utgravd.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for bolig/forretning i reguleringsplan, S4683, vedtatt 12.12.2012

Kommuneplan

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

Bygninger på eiendommen

Ingen

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Topografi

Eiendommen ligger med helning fra 0 - 3 grader.

Helningskart fra NVE

Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng.

Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader

Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader

Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader

Flomskred skal vurderes i forsenkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader

Sørpeskred skal vurderes der det er forsenkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket

Grunnforhold og fundamentering

Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes for din tomt."

Miljø, forurensning og radon

I følge NGU så ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

Andre forhold, arkeologiske forekomster

Jeg har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Der er middels høyt funnpotensiale for fortinnsminner i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Jeg har fått fremlagt en privatrettslig avtale som omhandler rettigheter og plikter som gjelder mellom eier av eiendommen og Kalbakken fyrhus sameie datert 08.11.2024. Det legges til grunn at brukere av rapporten gjør seg kjent med avtalen

Støy

Store deler av eiendommen ligger i gul støyzone ihht kommunens kart.

Utbyggingspotensiale

Den 10.08.2023 ble det gitt tillatelse til riving av bygg. Byget er revet med det foreligger ikke ferdigattest på rivingen. Den 24.09.2021 å ble det gitt rammetillatelse oppføring av en boligblokk med forretningsarealer i første etasje. Den 02.07.2024 ble det gitt igangsettelsestillatelse Del 1 for oppføring av boligblokk med forretningsarealer i første etasje - igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeider.

Søknaden omfatter oppføring av et nybygg med garasjekjeller, forretningsareal i første etasje, samt boliger i 2-4 etasje pluss loft med bodareal. Totalt etableres 12 leiligheter, herunder 6 toroms leiligheter og 6 tre-roms leiligheter.

Tiltakets totale bruksareal (BRA) er 1 667,9 m² + åpent overbygd areal
Bruksareal bolig 674,7 m² + 92,4 m² (åpent overbygd areal) = 767,1 m²
Bruksareal forretning 295,3 m²

Det bemerkes at det er en mulighet for at tiltaket på eiendommen ikke anses igangsatt, i så fall kan byggetillatelse være bortfalt, se pbl § 21-9.

Påregnelig utnyttelse

Fra reguleringsplanen vedtatt av Oslo Bystyre den 12.12.2012 refereres:

"§ 3 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse % BYA= 69 %

Det tillates maksimum BRA=380 m² for forretning og maksimum BRA=860 m² for bolig.

Det skal etableres forretning i 1. etasje. Boliger skal etableres fra og med 2. etasje.

Bruksareal under terreng, herunder parkering, tas ikke med i beregning av utnyttelse.

§ 4 Plassering og høyder

Maksimal møne- og gesimshøyde er angitt på plankartet.

På fasade mot sørvest tillates balkonger fra og med 3. etasje.

I tillegg tillates takoppbygg for heis/trapperom over gesims med maksimal høyde kote 181 og maksimal utstrekning på 15 % avtakflaten.

Utenfor byggegrense kan det plasseres skur for avfallshåndtering."

Det er lagt til grunn at eiendommen kan bebygges med tilsvarende areal som beskrevet i rammetillatelse 24.09.2021 og som er basert på kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015 samt reguleringsplan, S4683, vedtatt 12.12.2012. Det vil si:

674,7 kvm S_BRA bolig

295,3 kvm BRA Næring

379 kvm BRA garasje

137 kvm loft med boder og gangareal

Metode for verdivurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt. I beregningene er byggekostnader for bolig oppgitt med mva.

TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN En vurdering av tomtens verdi som differansen mellom markedsprisen som forventes oppnådd for eiendommen med ferdig oppført bygg fratrasket byggekostnader og prosjektgevinst. Forventet markedspris vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare eiendommer i området. I beregningene benyttes byggekostnader normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, tomtforhold, utforming med mer. Gevinst/risiko settes skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet.

SAMMENLIGNBARE PRISER Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende eiendommer i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en flere faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst på virkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomten, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdiøkende eller verdireducerende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.

Salgspriser

Salgspriser bolig

Gjennomsnittspriser for boliger som er omsatt i området de siste 12 månedene er:

Snitt salgspriser

m² BRA-i/P-rom 69 768

m² BRA 56 929

Pris 3 916 958

Dette er basert på databasen til Eiendomsverdi, som er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databaser omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder. Det er høyere priser for mindre boliger og lavere priser for store boliger.

I følge annonse på Finn for boliger i prosjektet så er alle leiligheteene solgt. Megler har opplyst at prisen som er oppnådd for boligen er mellom kr 90 - 100 000

Prisene som er oppnådd i markedet indikerer en gjennomsnittsalgspris for prosjektet på kr. 95 000 pr kvm S-BRA.

Salgspriser næring

For å beregne salgspriser har vi benyttet nettokapitalisering metoden, som er en kapitalisering av netto leieinntekter med fratrekk for eierkostnader. Det er lagt til grunn realavkastningskrav på 5%, leiepris på 2200 kvm BTA, eierkostnad på 10% og omregningsfaktor fra BTA til BRA på 0,9.

$((2200 - (2200 * 0,1)) / 0,9) / 0,05 = 44\ 000$

Dette gir en forrentningsverdi på kr. 44 000

Salgspriser garasjer

Det er ingen nyere blokkbebyggelse med garasjekjeller i området. Garasjeplasser i nye prosjekter uten for sentrum er forventet å selges for kr 400 000 pr plass.

Byggepriser

Byggepriser bolig

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,
- infrastruktur internt på eiendommen
- byggekostnader nøkkelferdig bygg.
- rivekostnader

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for Boligblokker 7. etasjer på 2 200 kvm å koste kr. 91 276 400. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 41 489 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer

Byggepriser næring

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,
- infrastruktur internt på eiendommen
- byggekostnader nøkkelferdig bygg.
- rivekostnader

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for næringslokaler i 1 etg i Boligblokker 7. etasjer på 1 500 kvm å koste kr. 50 503 876. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 33 669 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer.

Byggepriser garasje

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for lukket garasjekjeller i Boligblokker 7. etasjer på 1 500 kvm å koste kr. 34 487 384. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 22 992 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer.

Risiko gevinstfordeling

Enhver utbygger/investor vil gjennomføre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta eventuelle økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-65 % av brutto tomtebelastning.

Det er forventning om at prisstigning for materialer vil flate ut. Det er en forventning om at rentetoppen er nådd og et rentekutt vil kunne skje i 2025. Vi har vurdert markedsrisiko for moderat/høy, men med en usikkerhet for hvordan markedet har tålt det nye rentenivået.

Det er vurdert at det er risiko i forhold til at tiltaket på eiendommen ikke anses igangsatt, i så fall kan byggetillatelse være bortfalt, se pbl § 21-9. Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønsmessig lagt til risiko på 45 % i vårt verdigrunnlag.

Verdivurdering av tomten

Tomteprisbelastningsmeoden:

- + 64 125 000 Salgspris bolig
- + 12 980 000 Salgspris næring
- + 4 800 000 Salgspris garasje
- 1 023 813 Salgskostnad
- = 80 881 188 Nto Salgspris

- + 33 075 000 byggekostnad bolig
- + 10 915 000 byggekostnad næring
- + 9 664 500 byggekostnad garasje
- + 2 023 500 Andel ekstern infrastruktur
- + 5 567 800 finanskostnader og gebyrer
- = 61 245 800 Sum byggekostnader

- = 19 635 388 Brto tomteprisbelastning
- 8 835 924 Risiko gevint utbygger 45%
- = 10 799 463 Nto tomteprisbelastning

Sammenlignbare priser

Det er ikke solgt tomter i området som kan sammenlignes med denne eiendommen. Det er opplyst at eiendommen ble solgt for kr 11 000 000 08.02.2023.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.03.2021		Gjennomgått		Nei
Megler	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	24.09.2021		Gjennomgått		Nei
Avtale	08.11.2024		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	20.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg, eieropplysninger er således begrenset. Tomten er kun besiktiget på befaring i området rundt boligen. Ytterligere aspekter ved tomten er vurdert i kart.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verdivurderingen forutsatt at eiendommen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg.

Takstingeniørens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent

marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

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

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



Risikorapport

Adresse:

0301-91-46-0-0

Kalbakkstubben 14B, 0951 OSLO

Rapport generert:

20. mars 2025



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

5

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)



Støysone
tettsteder



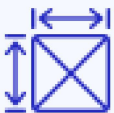
Friluftslivsområde
kartlagt



Kvikkleire



Radon



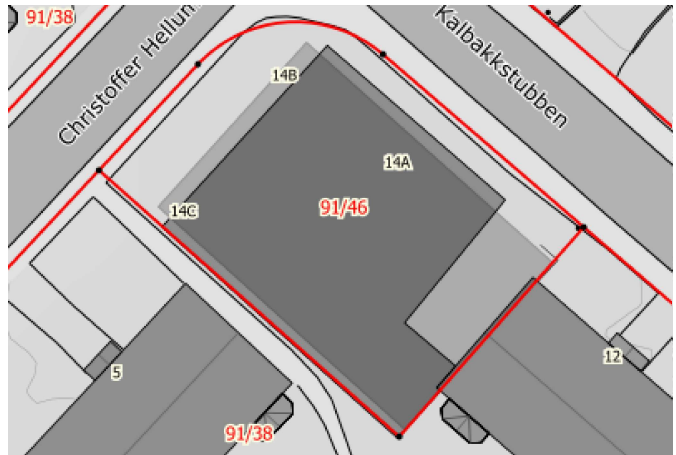
Arealressurskart



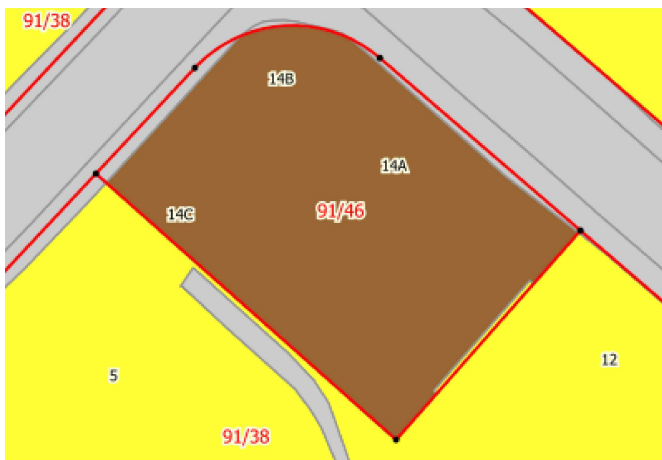
Kartoversikt



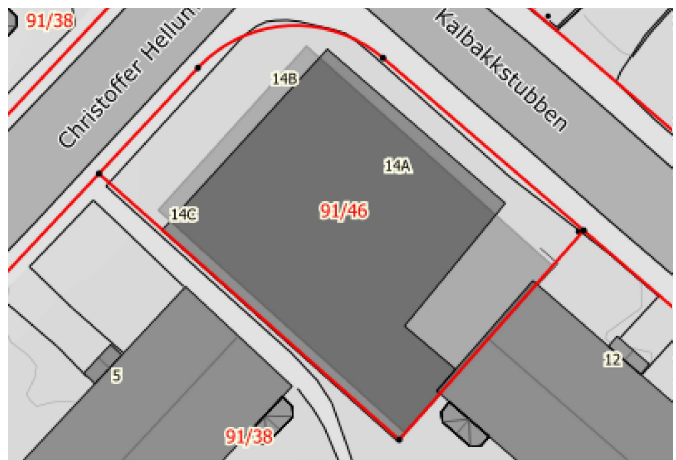
Satellittfoto



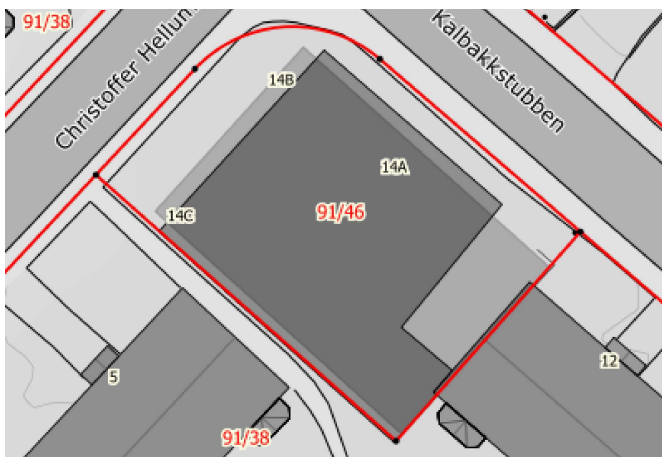
Reguleringsplaner



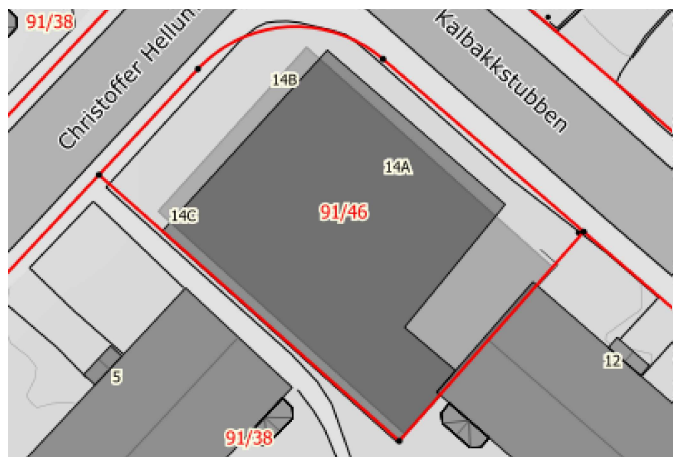
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

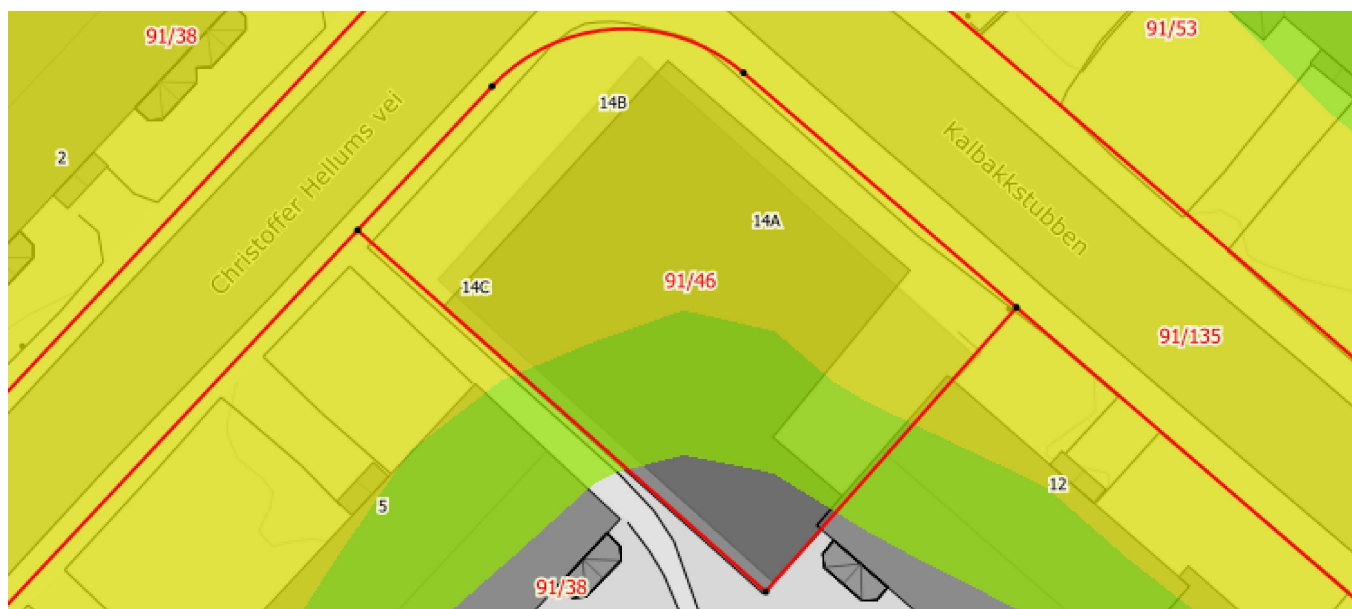


Kommunedelplan



Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

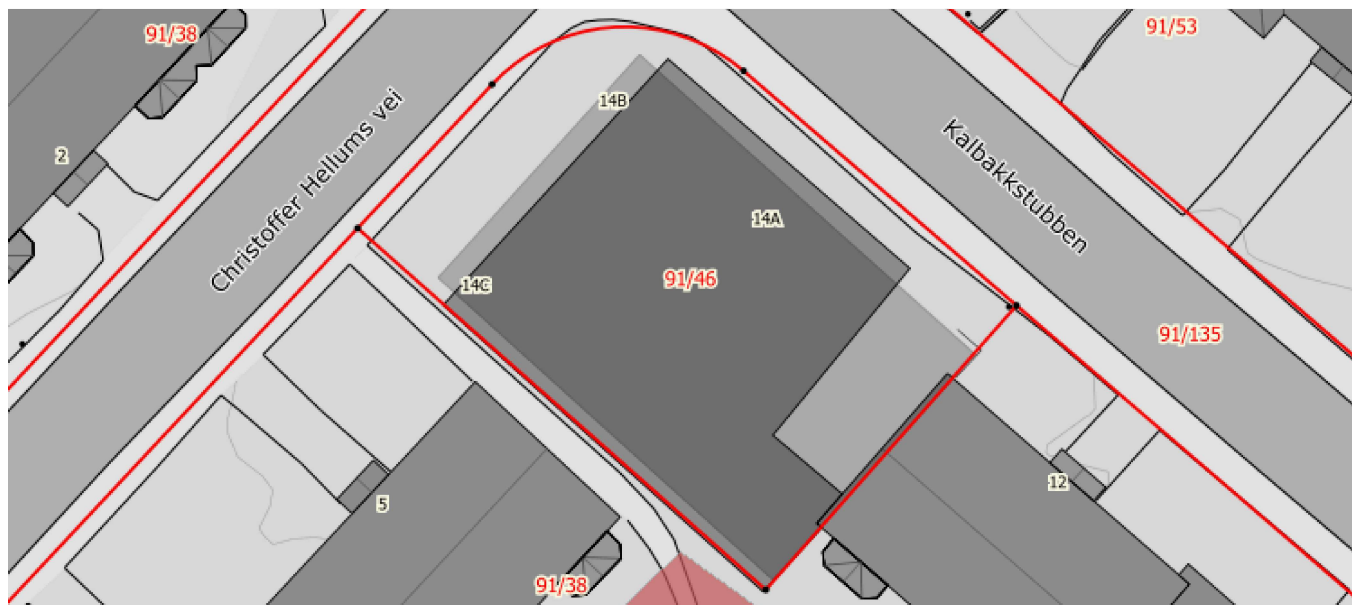
Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

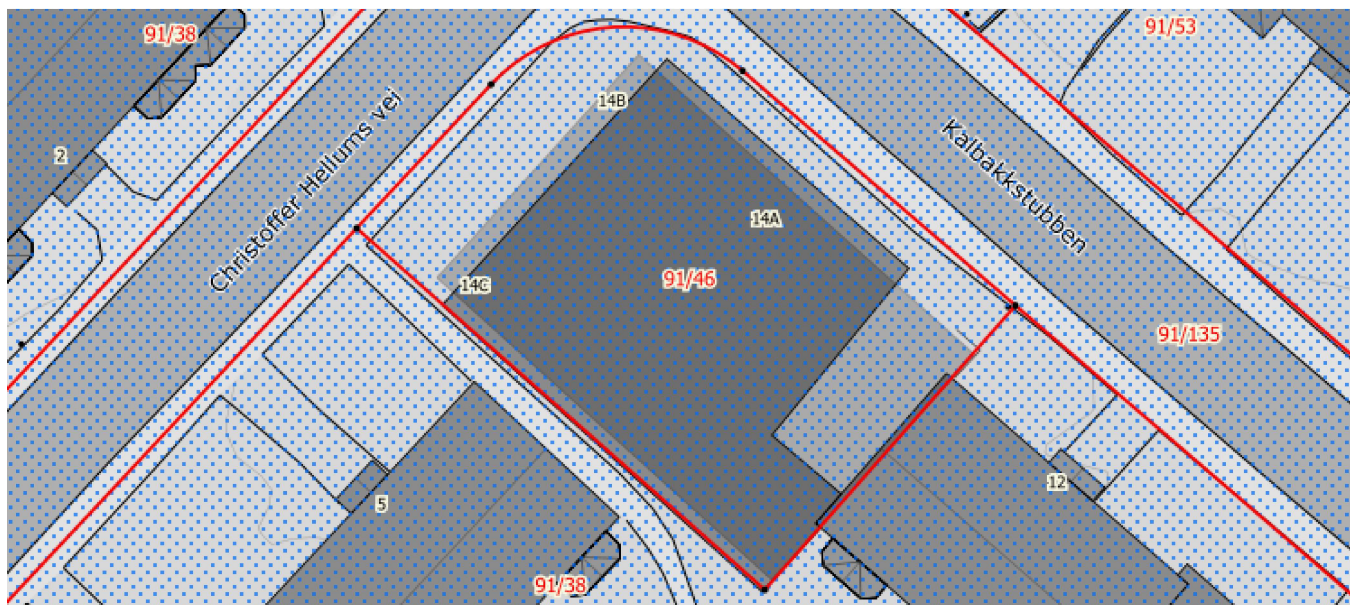
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

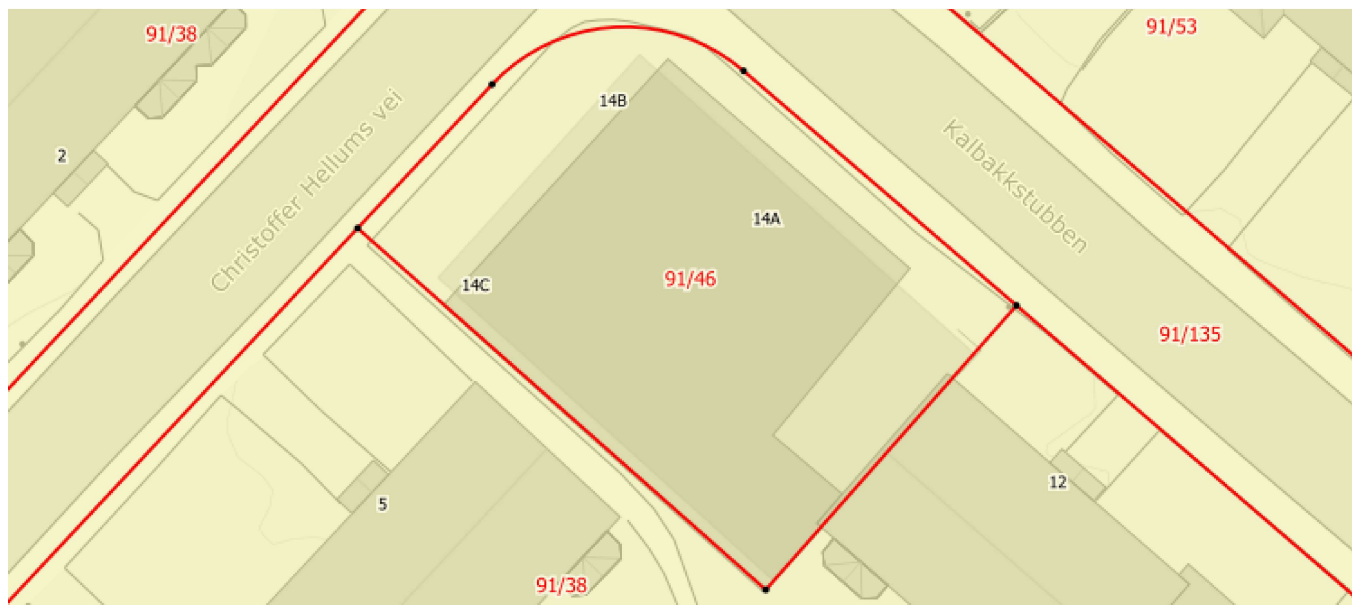
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

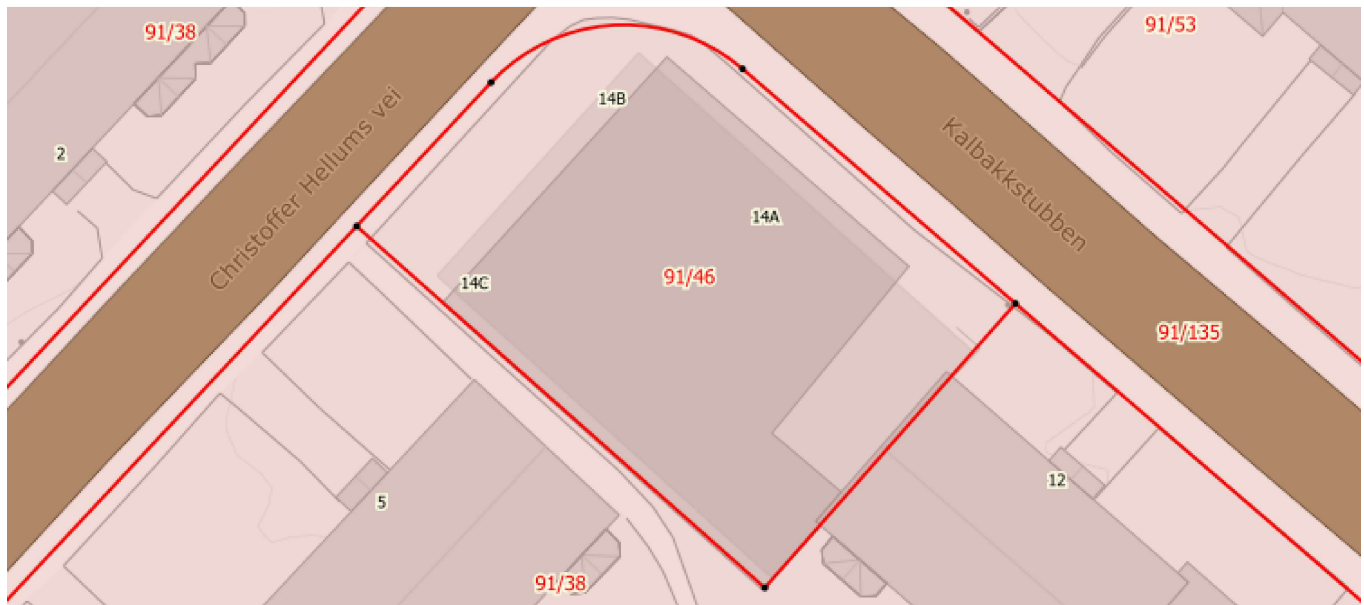
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

AVTALE

MELLOM

HELLUMHJØRNET NÆRING AS (ORG NR. 919 713 690)
HELLUMHJØRNET BOLIG AS (ORG. NR. 925 345 148)

(HERETTER «HB AS / HN AS»)

&

KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE
(ORGNR. 938 873 901)

(i felleskap benevnt «Partene»)

1. Bakgrunn

HB AS / HN AS planlegger å bygge ut eiendommen Kalbakkstubben 14 (heretter K14), gbnr. 91/46 i Oslo kommune. Gjennom eiendommens underetasje går et fjernvarmeanlegg for en rekke eiendommer i området.

Kubik Eiendom AS eier selskapene Hellumhjørnet Næring AS og Hellumhjørnet Bolig AS, som i fellesskap eier eiendommen gbnr. 91/46. Det er i denne kontrakt forutsatt at Kubik Eiendom AS stiller seg solidaransvarlige for forpliktelsene til HB AS / HN AS. Kubik Eiendom AS sitt ansvar er nærmere definert i pkt. 5 nedenfor. Signatur på denne avtale foretas både på vegne av Kubik Eiendom AS, og Hellumhjørnet Næring AS og Hellumhjørnet Bolig AS, ref. pkt. 7 nedenfor.

Fjernvarmeanlegget ble etablert på 50-tallet for å betjene alle byggene i området (Akerli Borettslag, Engsletta Borettslag m.fl.), og har vært brukt siden den gang. Anlegget eies og driftes av Kalbakken Fyrhus Sameie («KFS»).

For å realisere utbyggingen av K14 er det nødvendig å omlegge rørføringene til fjernvarmeanlegget som går under K14. For å muliggjøre dette arbeidet er det inngått følgende «Avtale» mellom Partene.

2. Vilkår for omlegging, bygging, m.m.

- a. KFS samtykker til at nødvendige rørføringer under K14 omlegges i henhold til vedlagte prosjekteringsunderlag, for slik å kunne realisere utbyggingen av K14. Omleggingen innebærer at ledningen skal plasseres i en ny trase «rundt» planlagt bebyggelse på K14, og føres videre på baksiden av K14 sin eiendom og plasseres under gangveien tilhørende og beliggende på eiendommen til Akerli Borettslag (gbnr. 91/38). En forutsetning for KFS er at Akerli Borettslag på selvstendig grunnlag samtykker til omleggingen.
- b. Det er en forutsetning for KFS sitt samtykke at utkobling av anlegget begrenses til maksimalt ett døgn – 24 timer. Overholdes ikke dette, kan KFS kreve erstatning iht. Avtalens pkt. 3. Erstatningskrav kan både fremmes fra KFS direkte, eller fra det borettslag hvis beboere er påført et tap.
- c. KFS blir eiere av de nye rørene og tar ansvar for drift og vedlikehold av ledningene. Kubik Eiendom er ansvarlig for utførelsen, arbeidet og konsekvensene av omleggelsen (se nærmere beskrevet i pkt. 3).
- d. HB AS / HN AS plikter å fremlegge komplett oversikt over leverandører og underleverandører i forbindelse med omleggingen. Herunder relevante samsvarserklæringer, garantierklæringer el.
- e. Det er avtalt at HB AS / HN AS dekker kostnadene til Heating AS ifbm. frakobling og tilkobling av rørføringene, samt kostnader forbundet med disse arbeidene. Dette omfatter blant annet kostnader til Heating AS sin bistand med å tømme anlegget for vann, arbeider ifbm. å hindre sildring av vann, etterfølgende lufting av anlegget i nødvendig utstrekning, mv.
- f. Det er ikke avtalt eksakt dato for utkoblingen og tilkoblingen. Partene må i fellesskap bli enige om en dato.

3. Risiko, ansvar, garantier, m.m.

- a. HB AS / HN AS bærer den hele og fulle risiko for de arbeider som utføres. Det garanteres for fagmessig, forskriftsmessig og lovmessig utførelse. HB AS / HN AS garanterer og tar fullt ansvar for at alle offentligrettslige krav er oppfylt, herunder at alle nødvendige tillatelser er på plass.
- b. HB AS / HN AS bærer fullt økonomisk ansvar for enhver skade og ethvert tap som påføres KFS, både nå og i fremtiden, som en konsekvens av utbyggingen av K14 og omleggingen av rørene, og de arbeider som er utført i den forbindelse. Ved opprettelse av sameie/borettslag ifbm. salg, vil alt ansvar og alle forpliktelser etter denne avtale, overføres til et slikt rettssubjekt. Like fullt slik

at KFS kan fremme krav direkte mot HB AS / HN AS og solidaransvarlige selskap dersom ny hjemmelshaver til gbnr. 91/46 ikke kan holdes ansvarlig – uavhengig av årsak.

- c. Den nye rørføringen plasseres kun på K14 og eiendommen til Akerli Borettslag (gbnr. 91/38), i tråd med prosjekteringsunderlaget. Dersom dette misligholdes plikter HB AS / HN AS å innhente tilsvarende erklæringer som beskrevet i pkt. 4 d) og e) fra øvrige eiendommer ledningen passerer over. Om ikke dette lykkes må rørføringens plassering endres for HB AS / HN AS sin regning.
- d. KFS kan fremme ethvert krav etter pkt. 3b både overfor HB AS / HN AS og solidaransvarlige selskap, samt direkte mot eventuelle underleverandører (ref. pkt. 2 g). HB AS / HN AS, eventuell ny hjemmelshaver (ref. pkt. 3b) og solidaransvarlige selskap er ansvarlige for enhver skade og ethvert tap iht. pkt. 3b, dette ansvaret er objektivt.

4. Øvrige forhold (likviditet, suffisient m.m.)

- a. HB AS / HN AS bekrefter ved avtaleinngåelsen at selskapet er likvid og suffisient, og at selskapet vil kunne bære sine forpliktelser i henhold til Avtalen i flere år fremover.
- b. Signaturberettiget for HB AS / HN AS innestår for pkt. 4a, innenfor den kunnskap vedkommende har om selskapet på tidspunktet Avtalen signeres.
- c. HB AS / HN AS signerer vedlagte erklæring som gir alle nødvendige rettigheter for KFS til å ha rørføringene plassert på K14.
- d. HB AS / HN AS signerer erklæring som gir KFS evigvarende rett til tilsyn og vedlikehold, herunder utskifting, av rørføringene og trekkerørene på gnr. 91 bnr. 46. Hjemmelshaver til gnr. 91 bnr. 46 kan ikke fremsette erstatningskrav mot Kalbakken Fyrhus Sameie (org. nr. 983 873 901) dersom det oppstår eventuelle driftsavbrudd eller ulemper som en konsekvens av utøvelsen av Rettighetene. Det kan heller ikke fremsettes erstatningskrav mot Kalbakken Fyrhus Sameie dersom skader skyldes forhold knyttet til omleggingen av fjernvarmeledningen. Kalbakken Fyrhus Sameie (org. nr. 983 873 901) plikter å tilbakeføre arealer etter utførte arbeider ved ledningen både ved tilbakefylling og re-asfaltering.
- e. HB AS / HN AS signerer en erklæring som gir KFS rett til å ha trekkerør plassert i samme trasé som rørføringene til fjernvarmeanlegget, og fremtidige ledningsføringer gjennom dette trekkørret. Dette inkluderer en rett til å plassere flere trekkerør på K14 i tilknytning til det eksisterende trekkerørret. Kostnader forbundet med dette bæres av KFS. Denne retten gis med forbehold om at trekkerørene ikke går på bekostning av, eller på annet vis kommer i konflikt med, vanskeliggjør eller påvirker omlegging av fyringsanlegget. Kostnader forbundet med legging av trekkerør bæres av KFS.
- f. HB AS / HN AS skal medvirke til tinglysing av ovennevnte erklæringer, herunder ved signatur på endret erklæring dersom endringer nødvendiggjøres etter krav fra Kartverket el.
- g. Det er ved denne avtale ikke gitt noen rettigheter til K14 for eventuell fremtidig tilknytning til fjernvarmenettet, en eventuell søknad om tilknytning forutsetter utredning av kapasiteten til fyrhusets anlegg.

5. Solidaransvar

Kubik Eiendom AS (org. nr. 917 132 054) stiller seg solidaransvarlige for alle forpliktelser som pålegges HB AS / HN AS i denne avtale. Dette slik at Kubik Eiendom AS er ansvarlig i samme utstrekning som HB AS / HN AS, men kun har betalings-, restitusjons-, eller andre pålagte forpliktelser dersom HB AS / HN AS ikke evner å gjøre opp. Denne begrensning er ikke til hinder for at KFS også kan saksøke Kubik Eiendom AS i et eventuelt søksmål mot HB AS / HN AS eller hjemmelshaver til gbnr. 91/46, som solidaransvarlige iht. Avtalen.. Ansvaret bekreftes ved signatur fra signaturberettiget (styreleder i Kubik Eiendom AS) på denne avtale.

Det vises for øvrig til pkt. 3 b ovenfor. Kubik Eiendom AS er *og* ansvarlig for alle forpliktelser iht. denne avtale som overdras til ny hjemmelshaver til gbnr. 91/46 (sameie eller borettslag). Dette ansvaret gjelder i enhver situasjon der hjemmelshaver til eiendommen ikke kan holdes ansvarlig iht. avtalen – uansett årsak.

6. Tvister

Tvister mellom Partene skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom dette ikke fører frem, skal tvister avgjøres ved de alminnelige domstoler.

7. Signatur

Denne avtalen underskrives digitalt.

Dato/Sted

Dato/Sted

Kubik Eiendom AS, Hellumhjørnet Bolig AS, Hellumhjørnet Næring AS
v/styreleder Christer George

Kalbakken Fyrhus Sameie
v/styreleder Helge Jørgenstuen
v/styremedlem Gry Jøklung

bankID signing

Signer name: Christer George
Title:
Signed on behalf of:
Signed time: 08.11.2024 11.27
Signed Document ID: 8ecfd63d-bb9d-ef11-8a69-7c1e525d91d0

bankID signing

Signer name: Gry Jøklings
Title:
Signed on behalf of:
Signed time: 08.11.2024 10.24
Signed Document ID: 8ecfd63d-bb9d-ef11-8a69-7c1e525d91d0

bankID signing

Signer name: Helge Jørgenstuen
Title:
Signed on behalf of:
Signed time: 08.11.2024 10.30
Signed Document ID: 8ecfd63d-bb9d-ef11-8a69-7c1e525d91d0

Document ID 8ecfd63d-bb9d-ef11-8a69-7c1e525d91d0



Document ID 8ecfd63d-bb9d-ef11-8a69-7c1e525d91d0 is signed by using Avant IT AS built in module for electronic signing using Norwegian BankID. Each signer's signed PAdES (PDF Advanced Electronic Signature) is non editable after it has been signed. This document is a verification by Avant IT AS that all signers has signed Document ID 8ecfd63d-bb9d-ef11-8a69-7c1e525d91d0. By request the signed PAdES document can be provided.

See <https://www.bankid.no/> and [PAdES - Wikipedia](#) for more information

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

141098 Kalbakkstubben 12

Rapport fra kontroll på byggeplass

Befaringsdato	24.01.2025
Befaringssted	Kalbakkstubben 12 0951 Oslo
Prosjektbeskrivelse	Kontrollbefaring, del av fasade

Rapportdato	30.01.2025
Rapport nr.	02
Oppdragsgiver	Akerli Borettslag

Beskrivelse av kontrollen	Type kontroll
Visuell besiktigelse	Tilstand

Referanser
OPAK's notat av 21.11.2023
OPAK's kontrollrapport datert 15.12
Bilder fra befaring 24.01.2025

Bilder fra befaring 14.12.2023

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
1.		Oversiktsfoto. Gangveien mellom anleggsområde og gavlvegg i Christoffer Hellumsvei 5 er åpen for fri ferdsel.

141098 Kalbakkstubben 12

Rapport fra kontroll på byggeplass

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
2.		Provisorisk tildekking sikret for vintersesong 23/24
3.		Provisorisk tildekking av fasade. Det gjenstår å rive helt imot gavlvegg Kalbakkstubben 12.

141098 Kalbakkstubben 12

Rapport fra kontroll på byggeplass

Bilder fra befaring 24.01.2025

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
4.		Det er påbegynt riving av betongdekke og kjeller. Gangvegen mellom Kalbakkstubben 14 og Christoffer Hellumsvei 5 er stengt med bygge gjerde. Byggegjerde er ikke festet til gavlvegg CHv 5, og kan fritt flyttes for adkomst til rivningstomt.
5.		Resten av siporeks og betong som bilde nr. 3 viser, er nå rivd vekk. Provisorisk beskyttelse av gavlveggen er forlenget tilsvarende nedover.

141098 Kalbakkstubben 12

Rapport fra kontroll på byggeplass

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
6.		Mellom betongveggen og OSB bygningsplate er det isolert med XPS isolasjon og byggskum.
7.		Utvendig hjørne sørvest. OSB bygningsplate, XPS isolasjonplater og byggskum.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
8.		Oversiktsbilde gavlvegg

KOMMENTAR

På befaringsdagen var den delen av gavlveggen som Kalbakkstubben 14 har stått inntil revet helt ned til under nivå for det tidligere betongdekke. Siporex og betong er fjernet. Ref. bilde nr. 3 i denne rapport. Overflaten til fasaden er provisorisk tildekket med OSB bygningsplate. Bak trefiberplaten er det isolert med XPS isolasjon og byggskum. Både XPS isolasjon og byggskum er svært lettantennelig og brennbar.

Vi viser til SINTEF Byggforsk detaljblad 520.339 Bruk av brennbar isolasjon i bygninger

Forutsetninger for bruk

Veiledningen til TEK17 angir at isolasjon som ikke tilfredsstiller klasse A1 eller A2-s1,d0, det vil si brennbar isolasjon, bare kan benyttes dersom bygningsdelen oppfyller den forutsatte branntekniske funksjonen og isolasjonen ikke bidrar til økt brannrisiko eller brannspredning.

For å hindre at brennbar isolasjon bidrar til økt brannspredning/-risiko må isolasjonen tildekkes med brannbeskyttende kledning eller mures eller støpes inn, og må tildekkes ved alle overganger, gjennomføringer o.l. Isolasjonen må dessuten brytes ved branncellebegrensende konstruksjoner.

141098 Kalbakkstubben 12

Rapport fra kontroll på byggeplass

Tiltaket er nødvendig for å hindre brannspredning inne i konstruksjonen og for å opprettholde den branncellebegrensende funksjonen.

VURDERING

Dette er en provisorisk midlertidig tildekking som skal stå en begrenset periode for å beskytte konstruksjonen som tilhører Kalbakkstubben 12 mot klimatiske påkjenninger. Det burde likevel vært valgt en isolasjon som ikke er brennbar. En kan ikke utelukke at det i forbindelse med rive- og demonteringsarbeider er behov for å bruke vinkelsliper eller skjærebrenner. Gnister fra slikt verktøy kan antenne XPS isolasjon og byggskum. Gavlveggen er av betong, forblendet med teglstein. OPAK er ikke kjent med hva slags isolasjon som er benyttet mellom tegl og betong. Normalt er det ubrennbar Glava murplate. En brann i XPS isolasjonen vil kunne føre til røyk og sotskader på gavlveggen. I tillegg vil røyk og gasser som frigis i en slik brann, være svært helseskadelig.

OPAK anbefaler at isolasjonen skiftes ut til en ubrennbar isolasjonsplate. For eksempel Glava murplate, eller Rockwool markisolasjonsplate.

Alternativt kan all provisorisk tildekking fjernes, fundament og fuktsikring etableres. Isolasjon og murt forblending kompletteres i forbandt. For utførelse av murt forblending og detaljer som nevnt over, vises til SINTEF Byggforsk detaljblad 542.301 Murt forblending.

Oslo, 30.01.2025

For OPAK AS



Bjørn Brodin

Spesialrådgiver Murmester

x Egenkontroll
30.01.2025 BB

x Sidemannskontroll
30.01.2025 MØ

☐ Overordnet kontroll
Dato Initialer

Distribuert til:

Akerli Borettslag v/ Gry Jøkling, gryjok@gmail.com

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 11.09.2025 kl. 08:14

Grunneiendom: Gnr: 91 Bnr: 46

Oppdatert per: 11.09.2025 kl. 08:14

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/145652-1/200
08.02.2023 15:58

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 11.000.000

HELLUMHJØRNET BOLIG AS

IDEELL: 13/18

ORG.NR: 925345148

HELLUMHJØRNET NÆRING AS

IDEELL: 5/18

ORG.NR: 919713690

ELEKTRONISK INNSENDT

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/60850-1/200
17.01.2025 21:00

** TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2023/145652-1/200

GJELDER: HELLUMHJØRNET BOLIG AS

IDEELL: 13/18

ORG.NR: 925345148

GJELDER: HELLUMHJØRNET NÆRING AS

IDEELL: 5/18

ORG.NR: 919713690

TINGRETT: OSLO TINGRETT

SAKSNUMMER: 24-077873TVA-TOSL/08

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/288054-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

2016/387527-1/200
02.05.2016

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: Knr:0301 Gnr:91 Bnr:38

RETTIGHETSHAVER: Knr:0301 Gnr:91 Bnr:53

Bestemmelser om serveringsstedets åpningstider, benyttelse, servering m.m.

2022/288054-1/200
15.03.2022 08:49

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 12.100.000

PANTHAVER: Rød Marius Andreas

F.NR: 250179*****

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1497505-1/200
30.05.2024 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1487368-1/200

2025/270775-1/200
10.03.2025 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/961869-1/200

2022/288054-2/200

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 11.09.2025 kl. 08:14

Grunneiendom: Gnr: 91 Bnr: 46

Oppdatert per: 11.09.2025 kl. 08:14

	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
15.03.2022 08:49	RETTIGHETSHAVER: Rød Marius Andreas F.NR: 250179***** ELEKTRONISK INNSENDT
2022/961869-1/200 31.08.2022 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 70.000.000 PANTHAVER: NORDIC CORPORATE BANK ASA ORG.NR: 920232701
2023/179426-1/200 17.02.2023 21:00	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: BELØP: NOK 8.332.100
2022/965961-1/200 01.09.2022 10:49	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 12.000.000 PANTHAVER: Kirkeg 30 AS ORG.NR: 933601676 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/96156-1/200 27.01.2023 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/96143-1/200
2024/1497473-1/200 30.05.2024 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1487368-1/200
2023/96143-1/200 27.01.2023 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 13.500.000 PANTHAVER: INTRUM CAPITAL AS ORG.NR: 958422830
2023/209531-1/200 27.02.2023 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 12.000.000 PANTHAVER: Mehar Gruppen AS ORG.NR: 968508512
2024/1497477-1/200 30.05.2024 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1487368-1/200
2024/1487368-1/200 28.05.2024 15:37	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 50.000.000 PANTHAVER: Gjerstad Per Harald F.NR: 190862***** ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1950929-1/200 13.09.2024 15:13	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 13.09.2024, Kl. 15:08 BELØP: NOK 7.826 SAKSØKER: ZOVENFRA AS ORG.NR: 912434281 PROSESSFULLMEKTIG: AMILI COLLECTION AS ORG.NR: 984842252 SAKSØKT: HELLUMHJØRNET BOLIG AS ORG.NR: 925345148 HEFTER I IDEELL 13/18 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE: HELLUMHJØRNET BOLIG AS ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1950990-1/200 13.09.2024 15:21	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 13.09.2024, Kl. 15:19 BELØP: NOK 9.995 SAKSØKER: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420 PROSESSFULLMEKTIG: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN ORG.NR: 976819934 SAKSØKT: HELLUMHJØRNET BOLIG AS ORG.NR: 925345148

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 11.09.2025 kl. 08:14

Grunneiendom: Gnr: 91 Bnr: 46

Oppdatert per: 11.09.2025 kl. 08:14

HEFTER I IDEELL 13/18 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
HELLUMHJØRNET BOLIG AS
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2364017-1/200

12.12.2024 13:55

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 12.12.2024, Kl. 09:15
BELØP: NOK 13.676
SAKSØKER: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: HELLUMHJØRNET BOLIG AS
ORG.NR: 925345148
HEFTER I IDEELL 13/18 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
HELLUMHJØRNET BOLIG AS
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2364018-1/200

12.12.2024 13:55

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 12.12.2024, Kl. 09:15
BELØP: NOK 13.676
SAKSØKER: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: HELLUMHJØRNET BOLIG AS
ORG.NR: 925345148
HEFTER I IDEELL 5/18 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
HELLUMHJØRNET NÆRING AS
Saksøkte mangler hjemmel
Pant i saksøktes ideelle andel
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2013/1106528-2/200

19.12.2013

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420
Bestemmelse om kummer o.l.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-3/200

19.12.2013

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-4/200

19.12.2013

BESTEMMELSE OM GJERDE

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-5/200

19.12.2013

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-6/200

19.12.2013

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958935420

Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1956/7981-1/105**

05.07.1956

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:91 BNR:38

1987/84627-1/105

17.12.1987

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:91 BNR:129

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



Kartverket

ADVOKATFIRMAET SGB AS
V/MALIN FRITSØE ØSTMAN
POSTBOKS 2004 VIKÅ
0125 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 12013
Vår referanse: 3723072/26145951
Bestilling: C3 2025-04-08 55

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1106528	200	19.12.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	754	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

2013/1106528/200 opprinnelig tinglyst med

27. MAJ 87 032757

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

BYSKRIVEREN I OSLO

I medhold av prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrag og skjøter Oslo kommune herved til:

A/S OBOS-FORRETNINGSBYGG

den grunn som inngår i

gnr.208	bnr 435	kjøpesum	1.680.000
gnr.208	bnr 279	kjøpesum	1.780.000
gnr.224	bnr 367	kjøpesum	3.510.000
gnr. 10	bnr 754	kjøpesum	673.000
gnr. 10	bnr 781	kjøpesum	57.000
gnr 31	bnr 295	kjøpesum	1.240.000
gnr 31	bnr 334	kjøpesum	880.000
gnr 31	bnr 335	kjøpesum	1.460.000
gnr 31	bnr 337	kjøpesum	1.780.000
gnr 28	bnr 1060	kjøpesum	270.000
gnr 237	bnr 4	kjøpesum	900.000
gnr 79	bnr 33	kjøpesum	450.000
gnr 79	bnr 40	kjøpesum	130.000
gnr 138	bnr 49	kjøpesum	550.000
gnr 122	bnr 183	kjøpesum	1.030.000
gnr 138	bnr 59	kjøpesum	230.000
gnr 122	bnr 177	kjøpesum	4.060.000
gnr 85	bnr 179	kjøpesum	780.000
gnr 50	bnr 297	kjøpesum	330.000
gnr 50	bnr 305	kjøpesum	480.000
gnr 85	bnr 181	kjøpesum	880.000
gnr 138	bnr 67	kjøpesum	340.000
gnr 237	bnr 14	kjøpesum	790.000
gnr 91	bnr 46	kjøpesum	150.000
gnr 93	bnr 237	kjøpesum	610.000
gnr 93	bnr 234	kjøpesum	400.000
gnr 91	bnr 55	kjøpesum	800.000
gnr 95	bnr 108	kjøpesum	830.000
gnr 95	bnr 80	kjøpesum	710.000
gnr 93	bnr 20	kjøpesum	1.200.000
gnr 103	bnr 28	kjøpesum	2.320.000
gnr 103	bnr 29	kjøpesum	190.000
gnr 95	bnr 91	kjøpesum	1.210.000
gnr 107	bnr 852	kjøpesum	1.420.000
gnr 96	bnr 72	kjøpesum	100.000
gnr 97	bnr 158	kjøpesum	110.000
gnr 96	bnr 69	kjøpesum	140.000
gnr 96	bnr 78	kjøpesum	150.000
gnr 96	bnr 101	kjøpesum	140.000

Avskriftens riktighet bekreftes

gnr 112	bnr 67	kjøpesum	360.000
gnr 106	bnr 249	kjøpesum	530.000
gnr 103	bnr 39	kjøpesum	190.000
gnr 108	bnr 32	kjøpesum	460.000
gnr 109	bnr 52	kjøpesum	1.800.000
gnr 109	bnr 53	kjøpesum	560.000
gnr 148	bnr 251	kjøpesum	230.000
gnr 146	bnr 61	kjøpesum	10.000
gnr 146	bnr 310	kjøpesum	3.040.000
gnr 146	bnr 279	kjøpesum	240.000
gnr 144	bnr 1067	kjøpesum	550.000
gnr 163	bnr 62	kjøpesum	240.000
gnr 144	bnr 1134	kjøpesum	430.000
gnr 144	bnr 1161	kjøpesum	290.000
gnr 148	bnr 344	kjøpesum	1.180.000
gnr 148	bnr 350	kjøpesum	500.000
gnr 148	bnr 351	kjøpesum	1.360.000
gnr 148	bnr 342	kjøpesum	1.900.000
gnr 163	bnr 88	kjøpesum	2.050.000
gnr 148	bnr 311	kjøpesum	440.000
gnr 167	bnr 31	kjøpesum	500.000
gnr 144	bnr 1269	kjøpesum	1.900.000
gnr 144	bnr 1268	kjøpesum	1.150.000
gnr 163	bnr 85	kjøpesum	1.060.000
gnr 163	bnr 66	kjøpesum	1.100.000
gnr 140	bnr 59	kjøpesum	6.430.000
gnr 148	bnr 299	kjøpesum	1.200.000
gnr 140	bnr 33	kjøpesum	540.000
gnr 167	bnr 23	kjøpesum	1.450.000
gnr 140	bnr 40	kjøpesum	360.000
gnr 141	bnr 296	kjøpesum	900.000
gnr 160	bnr 1019	kjøpesum	565.000
gnr 160	bnr 1258	kjøpesum	275.000
gnr 142	bnr 35	kjøpesum	3.150.000
gnr 144	bnr 1309	kjøpesum	990.000
gnr 146	bnr 333	kjøpesum	810.000
gnr 151	bnr 143	kjøpesum	525.000
gnr 151	bnr 149	kjøpesum	525.000
gnr 159	bnr 126	kjøpesum	390.000
gnr 159	bnr 185	kjøpesum	1.250.000
gnr 159	bnr 186	kjøpesum	1.380.000
gnr 159	bnr 187	kjøpesum	250.000
gnr 159	bnr 243	kjøpesum	2.500.000
gnr 159	bnr 244	kjøpesum	1.620.000
gnr 159	bnr 209	kjøpesum	690.000
gnr 159	bnr 224	kjøpesum	3.170.000
gnr 159	bnr 203	kjøpesum	2.500.000
gnr 159	bnr 230	kjøpesum	1.090.000
gnr 159	bnr 219	kjøpesum	330.000
gnr 159	bnr 227	kjøpesum	3.770.000
gnr 185	bnr 66	kjøpesum	1.990.000
gnr 185	bnr 49	kjøpesum	500.000
gnr 157	bnr 629	kjøpesum	340.000
gnr 185	bnr 63	kjøpesum	620.000
gnr 191	bnr 125	kjøpesum	810.000
gnr 185	bnr 71	kjøpesum	520.000
gnr 185	bnr 72	kjøpesum	150.000
gnr 159	bnr 273	kjøpesum	430.000
gnr 185	bnr 70	kjøpesum	6.150.000

Den samlede kjøpesum er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr.105 millioner. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysingsgebyr, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som fremgår av grunnbøkene eller han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for A/S OBOS-Forretningsbyggs regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller festeavtalen.

Kjøper er klar over at prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere inntar for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks.

vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for boligtomter over 5 da, og for tomter som nyttes til forretninger, kontorer mv. over 15 da, og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, 19/5-87

Oslo kommune

A. Sel



A/S OBOS FORRETNINGSBYGG

Trondhaug



Kartverket

ADVOKATFIRMAET SGB AS
V/MALIN FRITSØE ØSTMAN
POSTBOKS 2004 VIKÅ
0125 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 12013
Vår referanse: 3723062/26145901
Bestilling: C3 2025-04-08 54

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
387527	200	2.5.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	91	46	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

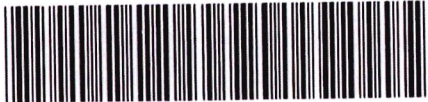
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt

937052766
org.nr./fødselsnr. *Johnsen*

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

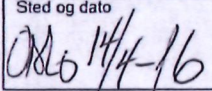
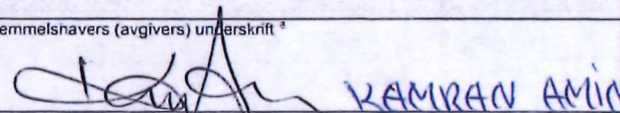
Innsenders navn (rekvirent): Mehar Gruppen AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 387527 Tinglyst: 02.05.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Schweigaards gate 53		
Postnummer: 0191	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 968 508 512		
Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Mehar Gruppen AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 968 508 512

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	91	46		

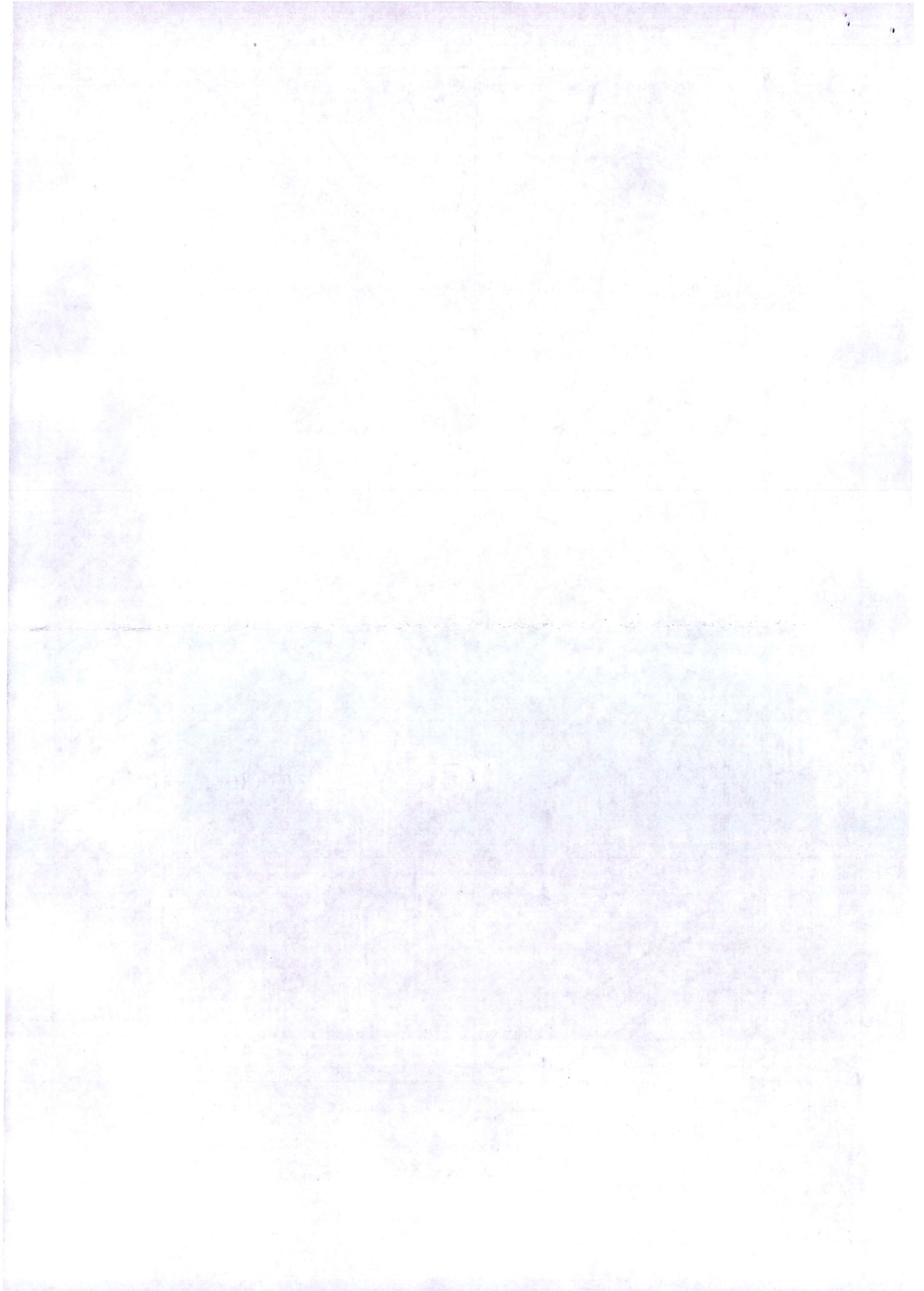
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0301	Oslo	91	38	
	0301	Oslo	91	53	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

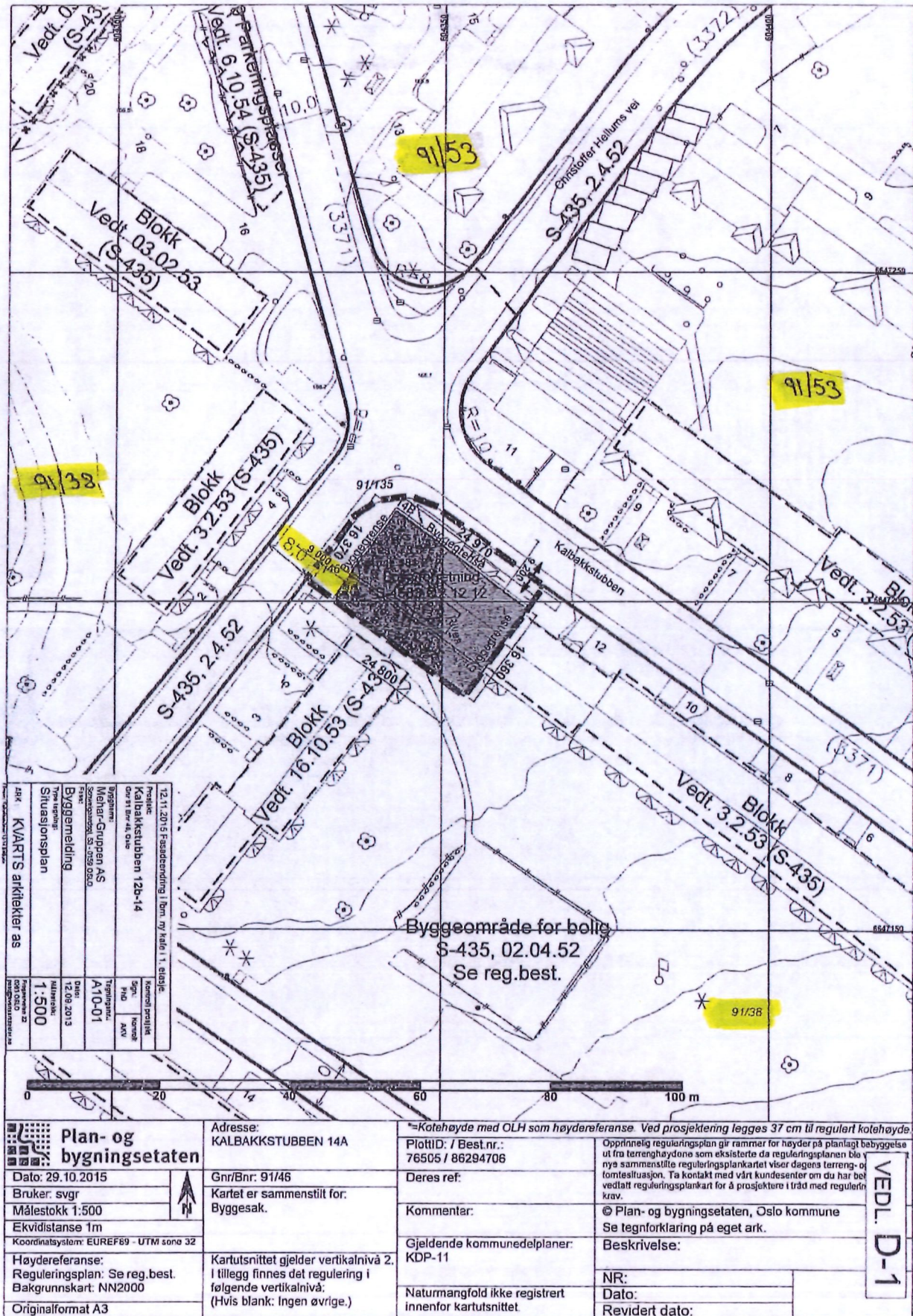
Dato 14/4-16	Hjemmelshaver's underskrift ⁵ <i>KAMRAN AMIN</i>
-----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Mehar Gruppen AS og evt. fremtidige eiere av eiendommen Kalbakkstubben 14A-B aksepterer at serveringsstedet i 1. etasje (Kalbakkstubben 14B) på eiendommen gnr. 91, bnr. 46; - kun skal ha åpent på hverdager mellom kl. 08.00 - 19.00 (kl. 10.00 - 19.00 på lørdager/helligdager) - ikke skal ha servering av alkoholholdige drikkevarer - ikke skal ha tilberedning av mat (kun oppvarming) - skal ha ventilasjon etc. i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter Vedlagt følger kartskisse som viser serveringsstedet på eiendommen i 1. etasje på gnr. 91, bnr. 46.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Akerli Borettslag (org. nr. 950 325 046) og Engsletta Borettslag (org. nr. 950 271 639) avstår fra å klage på vedtak av 31. mars 2016 fra Plan- og bygningsetaten (saksnr. 201312109) som gir rett til å etablere et serveringssted i forbindelse med næringsarealer i 1. etasje på eiendommen gnr. 91, bnr. 46.	
6. Underskrifter	
Sted og dato 	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

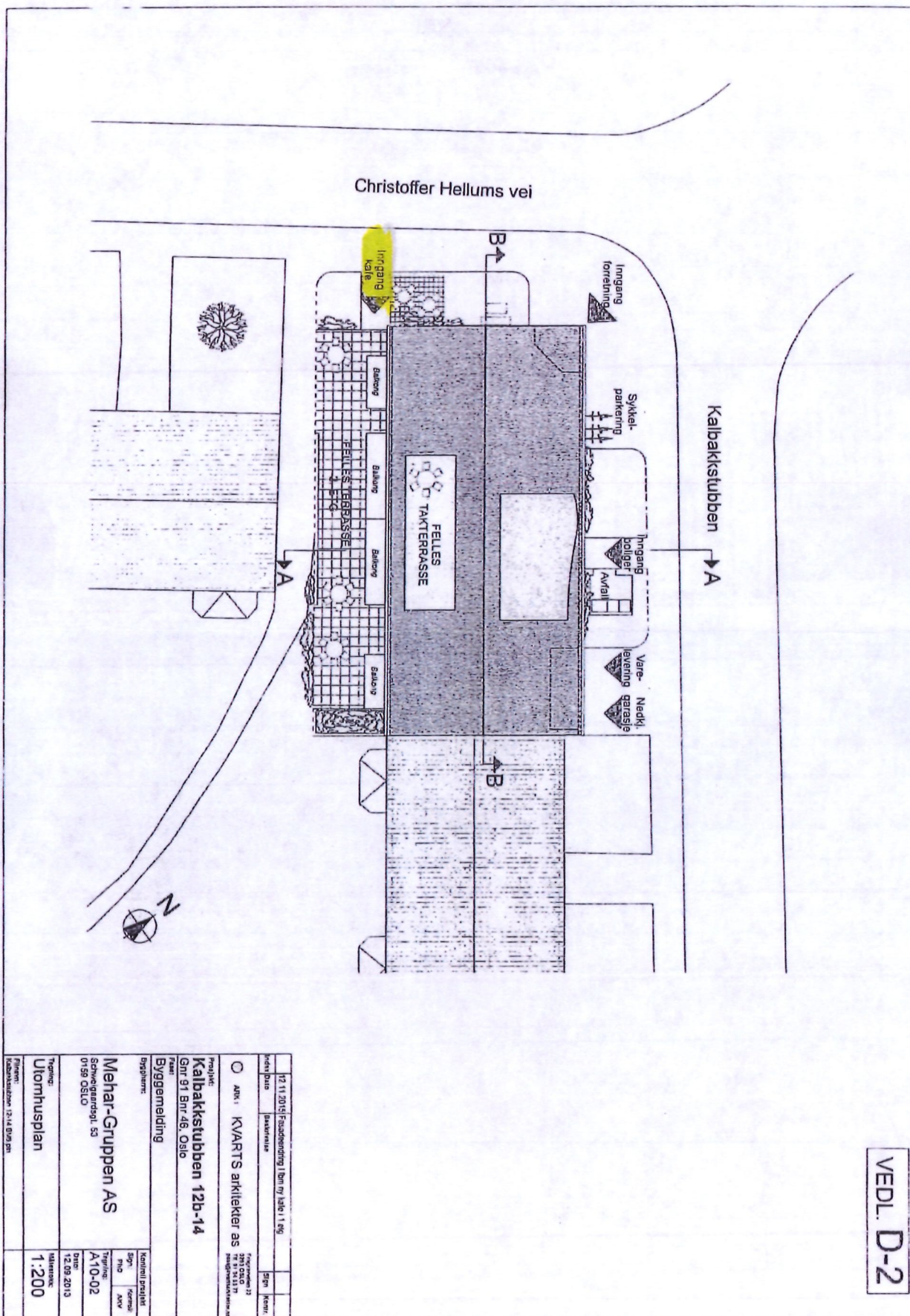
Noter:

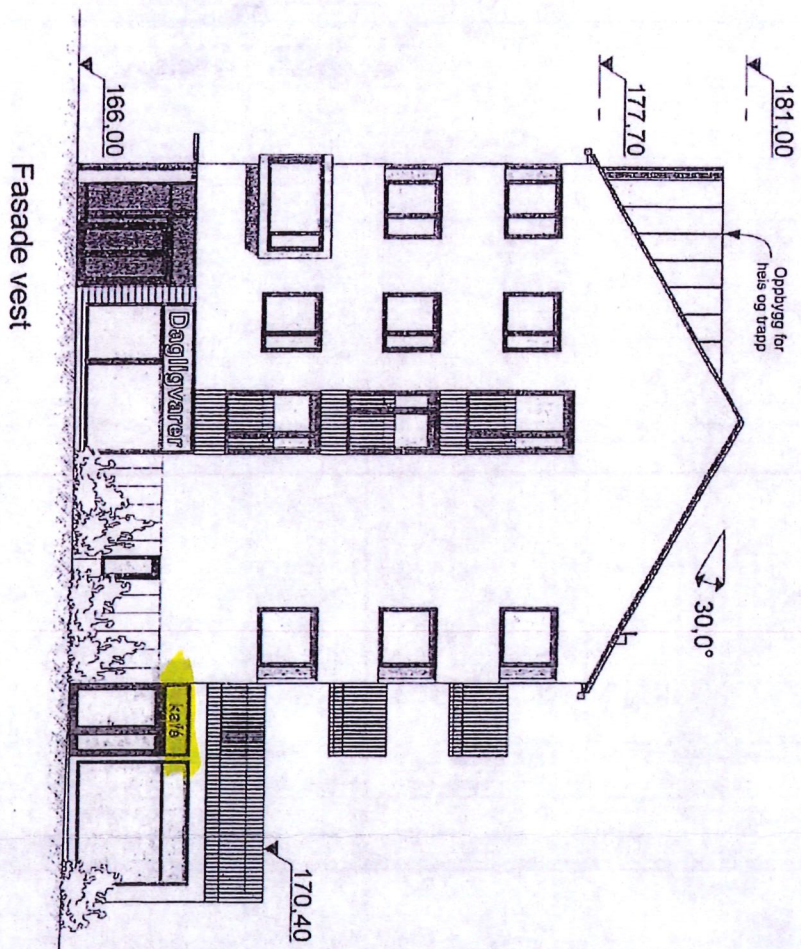
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



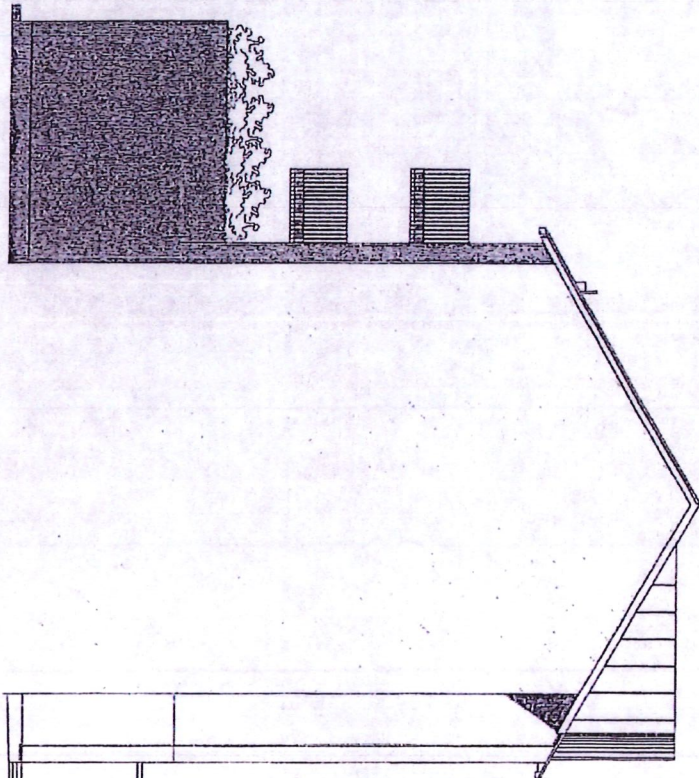








Fasade øst



VEDL. E-11

12.11.2015	Forsamling i Horn vi kalle i dag	Sign	Kontor
12.11.2015	Interimisme		
☐ ANK: KVARTS arkitektør as Prøvetid: Kalbakkestubben 12b-14 Gnr 81 Bnr 46, Oslo Byggeomdeling		Arkitektør as Prøvetid 22 12.11.2015 17 ark@arkitektør.no	
Byggetype: Mehlar-Gruppen AS Schweigaardsg. 53 0519 OSLO		Kontroll protokoll Sign. Notestil ANV Byggetype A40-03 Dato 12.09.2013	
Tegning: Fasadene Vest og Øst Planar: Gårdsplaner 13-14, B145 an		skillemåle 1:100	

S-4683

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Kalbakkstubben 12 B - 14, Kalbakken, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - Bolig/forretning.

Vedtaksdato: 12.12.2012

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200902900](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200902900

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KALBAKKSTUBBEN 12B-14
Gnr. 91, bnr. 46

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Alt. 2, kartnummer ABPN 200902900-2, datert 23.09.2011 og revidert 19.06.2012.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til Bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning

§ 3 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse % BYA= 69 %

Det tillates maksimum BRA=380 m² for forretning og maksimum BRA=860 m² for bolig.

Det skal etableres forretning i 1. etasje. Boliger skal etableres fra og med 2. etasje.

Bruksareal under terreng, herunder parkering, tas ikke med i beregning av utnyttelse.

§ 4 Plassering og høyder

Maksimal møne- og gesimshøyde er angitt på plankartet.

På fasade mot sørvest tillates balkonger fra og med 3. etasje.

I tillegg tillates takoppbygg for heis/trapperom over gesims med maksimal høyde kote 181 og maksimal utstrekning på 15 % avtakflaten.

Utenfor byggegrense kan det plasseres skur for avfallshåndtering.

§ 5 Utforming

Hovedvolumet skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til høyder, takform, takvinkel, proporsjoner og materialbruk.

Avfallshåndtering skal enten være inne i bygget eller være innebygget i skur. Utformingen skal være tilpasset nærområdet.

Oppholdsarealet på felles og privat takterrasse i 2. etasje skal trekkes minst 1,2 m inn fra byggegrensen mot nabo i sørøst. Det tilbaketrukkete arealet mellom nabo og takterrassene skal beplantes.

§ 6 Tilgjengelighet

Det skal anlegges trinnfri atkomst til både forretningen og boligene.

§ 7 Avkjørsel og parkering

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Det skal opparbeides parkeringsanlegg under terreng. Antall plasser for boligene skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Kjøreveien skal være horisontal mellom port og fortauskant.

Opparbeidelsen av fortau og kjørearealer skal godkjennes av Bymiljøetaten, divisjon samferdsel før ferdigattest kan gis.

§ 8 Krav til utearealer

Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal på takterrasser og balkonger kan medregnes.

§ 9 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av fortau i bredde lik tiliggende fortau, avkjørsel, varelevering, eventuell utvendig avfallshåndtering og opparbeiding av utomhusarealer inkludert sykkelparkering, møblering og beplantning.

§ 11 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

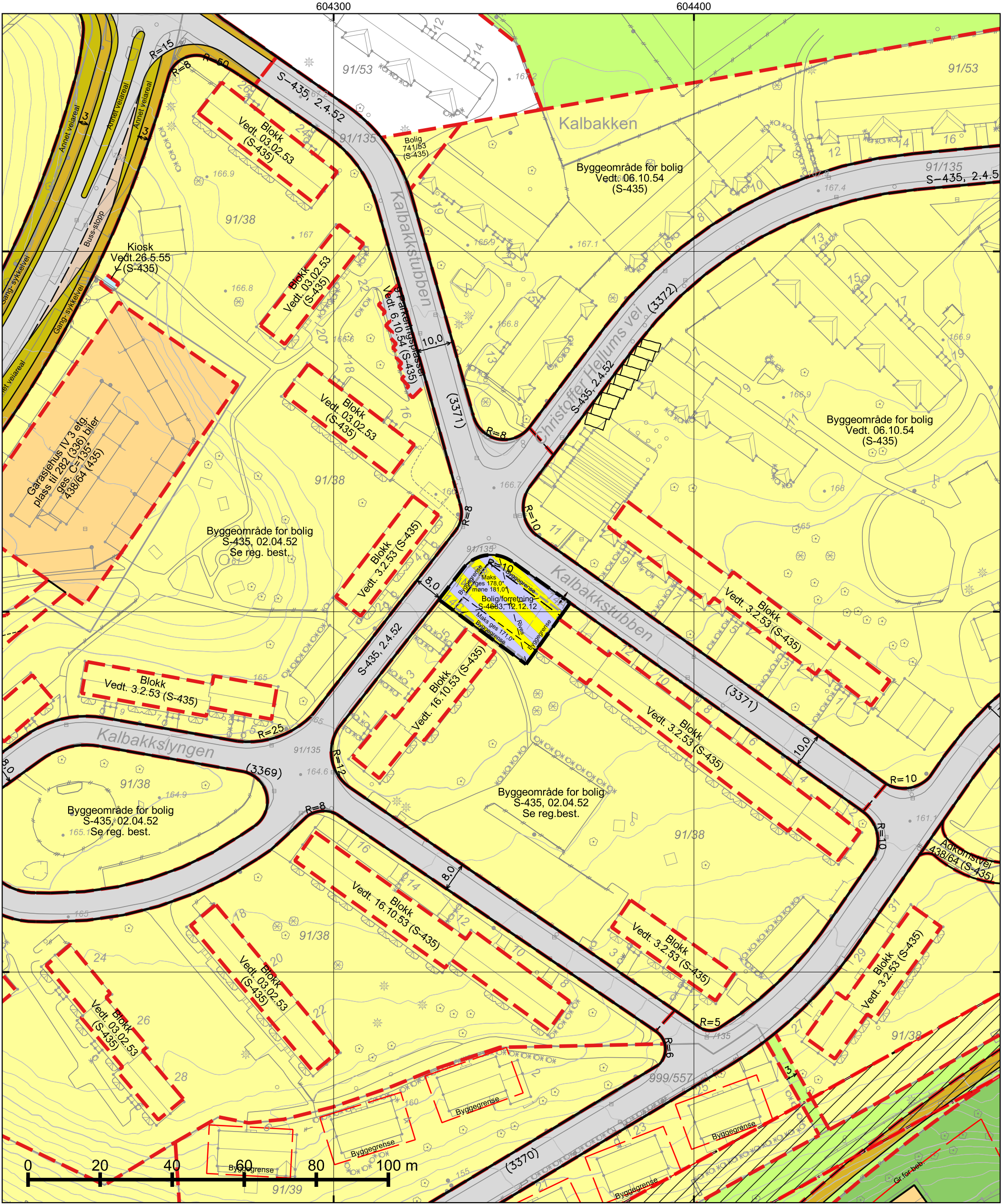
§ 12 Støy

Anbefalte støygrenser for inne- og uteoppholdsarealer i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i T-1521, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.12.2012 sak 341.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.12.2012

Kjersti Simonnæs, bem.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 24.04.2025

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).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141700/ 86510426

Adresse: KALBAKKSTUBBEN 14A

Gnr/Bnr: 91/46

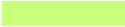
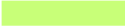
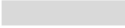
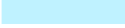
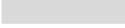
Deres ref.: 19595/ MALIN

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
	74 - Felles gårdsplass
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	145 - Forr./industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 1801 - Bolig/forretning

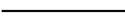
 RbFareOmråde

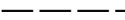
 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

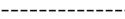
 Plangrense (gammel lov)

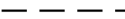
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Bygningens avgrensing i beb. plan

 Underjordisk anlegg

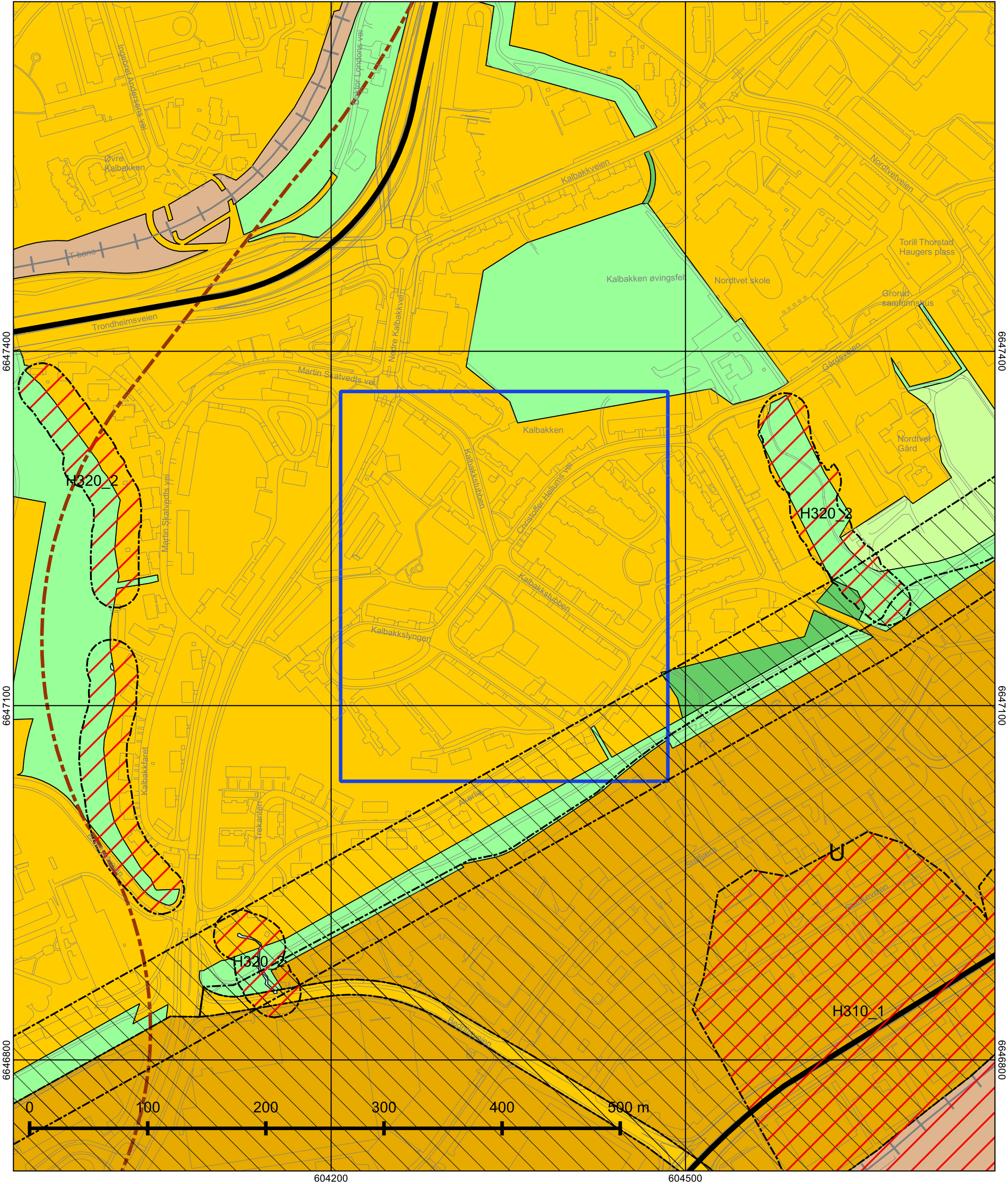
 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Avkjørsel

604200

604500



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

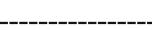
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

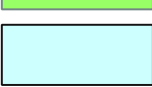
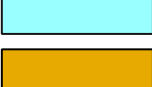
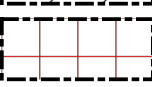
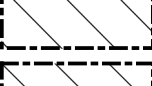
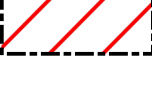
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 24.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141700/86510426
Deres ref.: 19595/ MALIN

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