



TEGLVERKSTOMTA - SALG AV KOMMUNAL EIENDOM OG ANSKAFFELSE AV BALLBANE

Sammendrag:

Saken gjelder salg av følgende eiendommer fra Oslo kommune til NG Commerce AS: gnr./bnr.127/7 (hjørnetomta/Teglverkstomta), 122/488 (torg) ideell halvpart av 127/74 (felles adkomstareal) og volumeiendom under del av gnr./bnr. 122/1, til bruk som underjordisk parkeringsareal.

Salget gjennomføres etter pkt. 7.1 i Oslo kommunes salgsinstruks, vedtatt av bystyret 05.04.2006 sak 123. Eiendommen er i samsvar med salgsinstruks solgt til høystbydende etter offentlig kunngjøring.

Salget er gjennomført i kombinasjon med anskaffelse av ballbane med anslått verdi på kr 4,6 mill., og dermed gjennomført som en konkurranse med forhandling etter reglene om offentlige anskaffelser. Ballbanen skal etter opparbeidelse overtas og eies av Oslo kommune.

Konkurransen er gjennomført slik at kontrakten tildeles den tilbyderen/kjøperen som har inngitt høyest tilbud i form av kontantbeløp, i tillegg til forpliktelsen til å opparbeide ballbanen. Etter gjennomførte forhandlinger er det akseptert et tilbud der kjøpesum utgjør kr 55 mill. med tillegg av ballbane til en estimert verdi på kr 4,6 mill.

Salgsmodellen er valgt som følge av rekkefølgekrav knyttet til nærmiljøanlegget/ ballbanen, som skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på hjørnetomta. Ballbanen skal anlegges over anleggseiendom med garasjeanlegg tilhørende hjørnetomta. Det fremstår derfor som den beste løsningen at kjøper har kontroll også med etablering av ballbanen.

Ballbanen skal være ferdig opparbeidet og overlevert Oslo kommune senest 5 år etter at kontrakten er vedtatt av bystyret. Ballbanen skal etableres i samsvar med kravspesifikasjon utarbeidet av Multiconsult AS. Kostnaden ved opparbeidelsen er anslått til kr 4,6 mill. inkl. mva.

Byrådet anbefaler bystyret å fatte vedtak om salg av ovennevnte eiendommer.

Saksfremstilling:

Sakens bakgrunn

Oslo kommune jobber med transformasjon og omfattende byutvikling i området mellom Økern, Ensjø og Valle.

Salgseiendommen, Teglverkstomta, ligger ved Hasle T-banestasjon, og er en del av et samlet planområde på ca. 86 daa. Planområdet omfatter foruten salgseiendommen, ny barne- og ungdomsskole og flerbrukshall (inntil 780 elever og klar til skolestart høsten 2015), ny ti-avdelings barnehage og grønt-/friorråde.

Utvikling av denne tomte har vært et samarbeid mellom Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Undervisningsbygg (UBF), Omsorgsbygg (OBY), Bymiljøetaten (BYM) og Vann- og avløpsetaten (VAV). Reguleringsplan for området ble vedtatt av bystyret den 29.08.2012 i sak 228/12.

Kravspesifikasjon for ballbane er utarbeidet av Multiconsult på bestilling fra EBY, og er godkjent av BYM.

Vedlegg 1: Kravspesifikasjon ballbane

Forberedelse av konkurranse for anskaffelse av ballbane og salg av utviklingseiendommen startet etter at reguleringen var vedtatt, og konkurransen ble utlyst/annonsert 08.02.2014.

Eiendomsbeskrivelse

Salgseiendommen ligger på hjørnet (sør – øst) av Grenseveien og Økernveien ved Hasle T-banestasjon i Bydel Grünerløkka.

Eiendommen som avhendes fremgår av reguleringskart datert 12.11.2013 og består av fire ulike gnr./bnr.:

- *Gnr./bnr. 127/7*, Teglverkstomta/hjørnetomta, er en relativ flat tomt med et areal på ca. 3 775 m². Tunnelløp for T-banen går under eiendommen
- *Gnr./bnr. 122/488* er et torg på cirka 1 140 m² som ligger i direkte tilknytning til Teglverkstomta. Torget skal opparbeides og eies av kjøper, og være offentlig tilgjengelig. Tunnelløp for T-banen går under eiendommen.
- *Ideell halvpart av gnr./bnr. 127/74* på totalt ca. 2 072 m² (1036 m²). Eiendommen er blant annet adkomstareal for Teglverkstomta og naboeiendommen. Eiendommen gir tilgang mellom nærmiljøanlegg/ parkeringsanlegg og Teglverkstomta.
- *Volumeiendom under deler av gnr./bnr. 122/1*. Under deler av denne eiendommen selges volumeiendom med flateareal på ca. 1 000 m² for inntil 40 p-plasser samt nedkjøringsrampe.

Tunnel for T-bane fremkommer i reguleringskartet. Tunnelen eies av Oslo kommune (formell grunneier)/Sporveien Oslo AS (reell eier).

Vedlegg 2: Reguleringskart av 12.11.2013

Regulering

Salgseiendommen er regulert gjennom S-4651 av 29.08.2012.

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, S-4651 av 29.08.2012

Gnr./bnr. 127/7, Teglverkstomta, er regulert til bolig, forretning, kontor, bevertning ved reguleringsplan S-4651 av 29.08.2012. På eiendommen tillates oppført et bygg på inntil 14 500 m² BRA.

Gnr./bnr. 122/488 er regulert til torg ved S-4651. Torget skal være offentlig tilgjengelig og det er tinglyst erklæringer som sikrer dette.

Gnr./bnr. 127/74 er regulert dels til annet fellesareal og dels til felles kjøreveg ved henholdsvis S-4065 av 14.04.2004 og S-4651 av 29.08.2012.

Del av gnr./bnr. 122/1 er regulert til nærmiljøanlegg/parkeringsplasser. Nærmiljøanlegget i form av en ballbane skal ligge over volumeiendom med parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget kan ha inntil 40 p-plasser.

Salgsprosessen

Det følger av rekkefølgebestemmelsene for Teglverkstomta at ballbanen, og dermed også underjordisk parkeringsanlegg, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse for byggeprosjekt på utviklingstomta. Ballbanen skal ligge over underjordisk parkeringsanlegg. Etablering av ballbane som skal overtas og eies av Oslo kommune regnes som en anskaffelse etter reglene om offentlige anskaffelser. Sett hen til den fysiske og tidsmessige avhengigheten mellom Teglverkstomta og ballbane/parkeringsanlegg, er det vurdert som mest hensiktsmessig å gjennomføre salget i kombinasjon med en anskaffelse for å sikre at kjøper av Teglverkstomta får kontroll over bygging av ballbanen. Valgt konkurranseform stiller kjøper fritt til å bygge ballbanen selv, eller ved underleverandør.

Anskaffelsen (ballbanen) har en estimert verdi under EØS – terskelverdi som på kunngjøringstidspunktet var kr 40 mill. eks mva for bygge- og anleggsarbeider. Anskaffelser under denne terskelen skal foretas enten ved åpen eller begrenset anbuds konkurranse eller ved konkurranse med forhandlinger, jf. forskrift om offentlige anskaffelser § 5-1.

Anskaffelsesprosedyren konkurranse med forhandling ble valgt. Prosedyren er vurdert som den mest hensiktsmessige ved anskaffelse kombinert med salg av eiendom, da forhandlinger ivaretar behovet for budrunder.

Salgsprosessen har på denne bakgrunn avveket fra ordinær fremgangsmåte ved eiendomssalg. Salgsinstruksen og salgsprosedyren er anvendt sammen med regelverket for offentlige anskaffelser.

BYM er orientert om prosessen og har godkjent den endelige kravspesifikasjonen for ballbanen. Det er BYM som skal overta anlegget når det er ferdigstilt jf. kontraktens pkt. 26 følgende.

Konkurransen er forberedt og gjennomført av EBY med DTZ næringsmegling som rådgiver.

Konkurransen ble kunngjort i databasen for offentlige anskaffelser, DOFFIN, Oslo kommunes anskaffelsesportal, og annonsert i dagspresse og på finn.no. Kort tid etter at konkurransen var kunngjort ble det avholdt informasjonsmøte. DTZ utarbeidet et salgsdokument/en presentasjon av salgseiendommen som ble sendt til en omfattende interessentliste, med henvisning til DOFFIN.

Vedlegg 4: Presentasjon av salgseiendommen v/DTZ

I henhold til regelverket om offentlige anskaffelser ble det utarbeidet et detaljert og omfattende konkurransegrunnlag hvor relevant informasjon om ballbanen, kontrakten,

eiendommene og anskaffelsesprosessen fremgikk. Interessentene pliktet å utarbeide og inngi tilbud i henhold til dette konkurransegrunnlaget.

I konkurransegrunnlaget ble det stilt kvalifikasjonskrav til interessenter/tilbydere for å sikre at kjøper har nødvendig kompetanse, erfaring og finansiell styrke til å kunne oppfylle kontraktsforpliktelsene. Oppfyllelse av kvalifikasjonskravene har vært minimumskrav for å kunne delta i konkurransen.

Konkurransen ble utformet slik at alle kvalifiserte tilbydere ville bli gitt anledning til å inngi et eller flere forbedrede tilbud i flere forhandlingsrunder før konkurransen ble avsluttet. Blant kvalifiserte tilbydere skal kontrakten tildeles den tilbyder som inngir høyest tilbud i form av kontantbeløp.

EBY mottok to tilbud innen tilbudsfristens utløp. Begge tilbydere ble vurdert å være kvalifiserte. Begge budene ble ansett gyldige etter avklaringsrunder.

Forhandlingene endte med at EBY gikk videre med den tilbyderen som innga høyest tilbud på kontantbeløp, NG Commerce AS, som opprettholdt sitt tilbud på kr 55 mill.

Vedlegg 5: Konkurransegrunnlaget

Takst – EBYs vurdering av oppnådd pris

Teglverkstomta er spesiell med til dels komplisert utbygging over T-banesporet. Eiendommen har en blandet regulering (bolig, forretning, kontor, bevertning) som av enkelte utviklere betraktes som mindre attraktivt. Reguleringen inneholder rekkefølgekrav om bygging av ballbane og torg som medfører betydelige kostnader tidlig i byggeprosessen. Nevnte årsaker medfører færre interessenter til eiendommen enn hva som må anses å være tilfellet for en ren boligeiendom med normale grunnforhold i samme strøk.

Summen av dette betyr at det hefter større usikkerhet med hensyn til prisingen av denne eiendommen enn det som er vanlig for prosjekter som legges ut i markedet i dette området av byen.

I henhold til megler har flere utbyggere vurdert prosjektet uten å legge inn bud. Det er innhentet takst fra BER bygg og eiendomsrevisjon AS. Taksten av 28.05.2013 og oppdatert pr. 06.05.2014, konkluderer med en markedsverdi for eiendommen på kr 68,9 mill. Taksten hensyntar kostnader til opparbeidelse av ballbane eks. mva på kr 3,7 mill.

Vedlegg 6: Takst BER av 06.05.2014.

Rådgiver DTZ gjennomførte en markedsvurdering av eiendommen datert den 20.02.2014, der verdien er vurdert til kr 61 077 099. Denne vurderingen tar ikke hensyn til kostnader ved ballbanen. Fratrukket dette beløpet vil verdianslaget ligge på ca. kr 56,5 mill.

Vedlegg 7: Markedsvurdering DTZ av 20.02.2014

Tilbyder/kjøper har i forhandlingene innhentet egen takst fra Willy Preintoft datert 18.06.2014. Taksten konkluderer med en verdi for eiendommen på kr 56,9 mill. Her er heller ikke kostnader ved ballbanen hensyntatt slik at reell verdi er kr 52,3 mill. Tilbyder har også innhentet egen vurdering av nivå for byggekostnader i notat fra takstmann Lasse Evensen av 26.06.2014. Notatet konkluderer med normale byggekostnader pr. BTA bolig i intervallet kr 32 000 til 37 000. BER legger i sin takst til grunn et beløp på kr 28 000.

Etter en samlet vurdering ble tilbudet på kr 55 mill., med tillegg av ballbane til verdi kr 4,6 mill. akseptert. Det er i vurderingen blant annet lagt vekt på følgende forhold:

- Prosjektet er offentlig kunngjort og har således hatt en bred markedseksponering. Mange aktører har vurdert prosjektet.
- Utfordrende prosjekt med bygging over tunnel for T-bane.
- Tyngende rekkefølgekrav.
- Krav om bygging av ballbane tidlig i byggeprosessen og dermed også underjordisk parkeringsanlegg. Dette medfører store utlegg i tidlig fase av utbyggingen, og betydelig tid før det kommer inntekter.
- Begrenset etterspørsel etter blandingsprosjekter.

Rådgiver DTZ meldte allerede tidlig at de trodde det ville være få tilbydere til slikt prosjekt. Det var kun to interessenter som kom på informasjonsmøte. De samme to innga skriftlig tilbud innen fristen.

Grunnforhold og forurensning

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser på eiendommen og Oslo kommune tar ikke ansvar for eventuelle vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et byggeprosjekt.

Rapport/mulighetsstudie fra Rambøll skisserer hvordan bygget kan fundamenteres for ikke å komme i konflikt med t-banetunnel under eiendommen.

I henhold til kontraktens pkt. 13.2 er det på vanlig måte utarbeidet forurensingsrapport av forurensingsseksjonen i EBY. Etter prøvetaking er det påvist forurensning på eiendommen og estimerte kostnader til opprydding er på kr 238 000. Kjøper har tatt høyde for denne kostnaden ved avgivelse av sitt bud og Oslo kommune fraskriver seg ansvar for enhver form for forurensning i grunnen uavhengig av hvem som har vært forurenser.

Kontrakten – Avtale om salg av eiendom og etablering av ballbane

Saken gjelder salg av kommunal eiendom gnr./bnr. 127/7, 122/488, ideell halvdel av 127/74 og volumeiendom under del av gnr./bnr. 122/1 i Bydel Grünerløkka i Oslo kommune til kjøper på de vilkår som fremgår av vedlagte kontrakt.

Vedlegg 8: Avtale om salg av eiendom og etablering av ballbane

Det er tatt utgangspunkt i Oslo kommunes standardkontrakt for salg av eiendom tilpasset dette salget og det forhold at salget skjer i kombinasjon med anskaffelse av en ballbane.

I kontraktens pkt. 17 er det inntatt særskilte bestemmelser knyttet til avtaler som Oslo kommune allerede har inngått og som berører enkelte forhold ved salgseiendommen. Avtalene overtas av ny eier. I tillegg regulerer bestemmelsen kjøpers og selgers forpliktelser og ansvar knyttet til grensesnittet mellom underjordisk parkeringsanlegg og nærmiljøanlegg/ballbane, samt mellom garasjeanlegg og Teglverksdammen på gnr./bnr. 122/1.

Utbygging – krav til fremdrift - sanksjoner

Kontraktens pkt. 18 og 23 jf. 24 og 25 har bestemmelser om fremdrift.

Utbygging av salgseiendommen skal være ferdig slik at ferdigattest kan bli gitt av Plan- og bygningsetaten innen seks år etter at saken er vedtatt av bystyret. Fristen kan forlenges med inntil et år dersom forsinkelse skyldes sen saksbehandling eller andre forhold som ligger utenfor kjøpers kontroll.

Ballbanen skal være ferdig senest fem år etter at kontrakten er signert av begge parter.

Dersom ovennevnte frister ikke overholdes kan OK kreve heving eller alternativt dagbøter.

Uttalelser fra bydelen og kommunale etater

Informasjon om salget er forelagt bydelen, som ikke hadde innvendinger til et salg av eiendommen. Bydelen påpekte at det vil bli økt barnehagebehov i bydelen. Barnehagebehovet anses ivaretatt ved at reguleringsplanen inneholder en ny 10-avdelings barnehage.

Boligbygg har mottatt informasjon om salget og har ikke kommet med kommentarer til dette.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Økonomisk innebærer avtalen at Oslo kommune i tillegg til salgssummen på kr 55 mill. får bygget og finansiert en ballbane.

Administrativt innebærer salget at Oslo kommune v/EBYs forvaltningsansvar og vedlikeholdsplikt for salgseiendommen opphører.

Videre overtar Oslo kommune v/BYM forvaltning og drift av ny ballbane.

Vedtakskompetanse

I henhold til bystyrets vedtak av 26.01.2011, sak 13, vedtakspunkt 4 tilligger det bystyret å fatte vedtak om å avhende fast eiendom når eiendommens verdi overstiger kr 50,0 mill.

Samlet verdi for overdragelsen, dvs. høyeste bud medregnet forpliktelsen til å etablere ballbane, utgjør totalt 59,6 mill. kroner. Det er dermed bystyret som har kompetanse til å vedta salget.

Byrådets vurdering

Prosjektet har hatt en bred eksponering i markedet. Byrådet tiltrer EBYs vurdering om at oppnådd pris er akseptabel. Byrådet er positivt til at kjøper forplikter seg til å bygge en ballbane i samsvar med reguleringen.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Oslo kommune selger sine eiendommer i Grenseveien/Teglverkstomta gnr./bnr. 127/7 (hjørnetomta/Teglverkstomta), 122/488 (torg) ideell halvpart av 127/74 (felles adkomstareal) og volumeiendom under del av gnr./bnr. 122/1 til NG Commerce AS for kr 55,0 mill., med tillegg av ferdig opparbeidet ballbane estimert til kr 4,6 mill., totalt kr 59,6 mill.

Salget skjer på de vilkår som fremgår av vedlagte salgskontrakt, jf. vedlegg 8.

2. Salgssummen posteres slik:
 - a) Salgssummen, kr 59,6 mill. med fradrag av 1 % provisjon (kr 596 000), utgifter til takst, annonsering, konsulenter, megler mv. (kr 825 549) til sammen kr 58 178 451, inntektsføres kap. 425 Andre utbyggingsformål.

- b) 1 % provisjon av salgsinntekten (kr 596 000), utgifter til takst, annonsering, konsulenter, megler mv. (kr 825 549) totalt kr 1 421 549, inntektsføres kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
- c) Utlån til kjøper kr 4,6 mill. utgiftsføres på kap. 920 Utlån egne midler.
3. Verdien av ballbanen, estimert til kr 4,6 mill. (inkl. mva) og kjøpsomkostninger (dokumentavgift/gebyrer) regnskapsføres ved overlevering av anlegget.
4. I bykassens investeringsbudsjett foretas følgende budsjettjustering:

| | |
|---|--------------|
| Kap. 425 Andre utbyggingsformål | |
| Art 06700 Salg av fast eiendom økes med | kr 4 600 000 |
| Kap. 920 Utlån egne midler | |
| Art 05220 Utlån egne midler økes med | kr 4 600 000 |
| Salderingseffekt | 0 |

Byrådet den

Stian Berger Røsland

Bård Folke Fredriksen

Vedlegg tilgjengelig på
internett:

Vedlegg 1: Kravspesifikasjon ballbane
 Vedlegg 2: Reguleringskart av 12.11.2013
 Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, S-4651 av
 29.08.2012
 Vedlegg 4: Presentasjon av salgseiendommen v/DTZ
 Vedlegg 5: Konkurransgrunnlag
 Vedlegg 6: Takst BER av 06.05.2014.
 Vedlegg 7: Markedsvurdering DTZ av 20.02.2014
 Vedlegg 8: Avtale om salg av eiendom og etablering av
 ballbane
 Vedlegg 9: Firmaattest

Vedlegg ikke tilgjengelig på
Internett:

Ingen