

Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Notat

Til:	Bydelsutvalget	Dato:	07.05.2010
Fra:	Bydelsdirektøren	Vår ref(saksnr):	201000624
Saksbeh:	Elin Løvseth	Arkivkode:	512

**GEITMYRSVEIEN 33C – REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG
ETTERSYN**

Det vises til bydelsdirektørens saksfremstilling til aprilmøtet samt nye vedlegg i saken ; Gammel servitutt G33 , Grunnboken for Geitmyrsveien 33c og avtale og reglement mellom Oslo kommune og Skanska. Bydelen har vært i kontakt med både Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten (Eby) siden saken sist var satt opp for behandling i bydelsutvalget.

Eby uttaler:

Som pekt på i reguleringsforslag til offentlig ettersyn for Geitmyrsveien 33C, fra Plan- og bygningsetatens side (PBE), inngikk tidligere eier (Skanska) avtale med kommunen om at servituttens som betinger at eiendommen ikke kan selges eller benyttes/bebygges uten kommunens samtykke, kan slettes ved omregulering til ungdomsboliger.

PBE sier i sin vurdering til reguleringsforslaget at «det antas at denne avtalen eventuelt kan videreføres også for nye eiere/forslagstillere». Under vurdering av «juridiske forhold» i reguleringsforslaget uttaler PBE at : servituttens på eiendommen forutsettes å bli slettet. Om dette videreføres i avtale med nye eier, forventes avklart gjennom den offentlige høringen.

Eby mener at forslagsstiller er kjent med vedlagte avtale, da dette går frem av forslagsstillers planbeskrivelse blant annet side 3 under punkt 3.1(” Eiendommen er beheftet med en servitutt i forbindelse med salg og overdragelse av leiligheter. Denne heftelsen står ved lag”).

og punkt 1 og 4 på side 10-11.

”1. Det er inngått avtale 14.05.2003 mellom Oslo kommune og Skanska Bolig AS om bygging av ungdomsboliger på tomten. Denne avtale forplikter begge parter. Vi stiller oss bak Eiendoms- og byfornyelsesetatens bekymring vedrørende den dramatiske reduksjonen i tillatt bruksareal som prosessen hittil har resultert i. Ytterlige krav som er kostnadsdrivende for byggesaken må i størst mulig grad begrenses slik at, som etaten påpeker, leilighetene ikke bare blir oppnåelige for en liten del av kjøpergruppen ungdom”.

4. I henhold til avtale av 14.05.2003 med Oslo Kommune er det forutsatt at tomten bebygges med ungdomsboliger. Naboenes krav til at tomten ikke bebygges med boliger for ungdom må dermed sees bort ifra for å ikke bryte tidligere inngåtte forutsetninger avtalt med kommunen.”

Eby uttaler at den opprinnelige servitutten (tinglyst 07.06.1932 med dagboknummer 990837) ble slettet i grunnboken den 01.04.2005, samtidig med at vedlagte avtale ble tinglyst som en heftelse på eiendommen. Status er således at vedlagte avtale har erstattet den opprinnelige servitutten. EBY vil ikke se bort fra vedlagte avtale, og EBY oppfatter de uttalelser i forslagsstillers planbeskrivelse som det er vist til ovenfor, dit hen at også forslagsstiller forholder seg til avtalen.

Bydelsdirektøren viser til avtalens punkt 5 hvor det går frem at ” oppføring av bebyggelse på eiendommen til annet formål enn boliger for ungdom innenfor rammen av denne avtale krever samtykke fra Oslo kommune”. Slik bydelsdirektøren vurderer saken så må derfor utbygger forholde seg til avtalen om ungdomsboliger eller få samtykke fra Oslo kommune om annet formål. Så lenge dette ikke fremkommer i forslagsstillers saksfremstilling så må det antas at forslagsstiller vil forholde seg til avtalen og reglementet som gjelder for eiendommen.

7 - 6 - 1952

oslo. sam tilaa no. 1 til og med "være og fattet M. forlikraad og oslo tinglag som verueling." - Oslo den 7 june 1932: P. Hassel og B. Soreff - Nielsen.

No. 21: Skjote: I medhold av bystyrebeslutning av 18 februa 1932 - overdrar jeg herved paa kommunens vegne eiendommen Gjetemyrsveien 33 C til Gamle Akers menighet til bruk som park for Gamle Akers gamle hjem. Kjøpesummen kr. 20.000. - tyvetusen kroner - er betalt kontant. Tomten kan ikke selges eller bebygges ute formannsskapets samtykke. Oslo den 14de mars 1932. Paul Hartmann P. Hassel og B. Soreff til skr. av 11 mai d.a. fra Statsdepartementet til Oslo stadsforvaltningskommisjons forslag av 19 januar 1932 - for Oslo forsgsraed og flere, er nevrende skjote tilskott av 14% av skatt til byggesaker - alle byggesaker i dette distrikt, den 7de june 1932.

No. 22-23: Skjote: I medhold av bystyrebeslutning paa: Obligasjon av 31/8. tal. 29/9. 1948 106.416 for Statens Post og Televesen til Valletokkens samling for kr. 19.132.50 - utlyst i no. 8 Paul Hartmann og B. Soreff - byggesaker: Nevrende paaobligasjon er utlyst herved til lopp. dispensert eller skilt for utlyst. avta for os. Oslo den 7de june 1932. Baudalgatens skoler. Karl Skjote. Sig. Skjote. I medhold av bystyrebeslutning paaobligasjon for utlyst herved kr. 2000. - tyvetusen kroner - til utlyst obligasjonens restbeløp, kr. 9000. - tyvetusen kroner + avspasert med 250 kr. halvparten - hver 1/5 og 1/11 for gang 1 - 11 - 1932. Obligasjonens restbeløp forfalle til utlyst i 1942. Restbeløp for

Avskrift av ovenstående tekst:

"No. 21"

Skjote: I medhold av bystyrebeslutning av 18 februar 1932 - overdrar jeg herved paa kommunens vegne eiendommen Gjetemyrsveien 33 C til Gamle Akers menighet til bruk som park for Gamle Akers gamle hjem. Kjøpesummen kr.20.000. - tyvetusen kroner - er betalt kontant. Tomten kan ikke selges eller bebygges ute formannsskapets samtykke. Oslo den 14de mars 1932. Paul Hartmann /R.Hassel"

MOTTATT 23 JUNI 2004 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AVTALE

Mellom **Oslo kommune**
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Herslebsgt 5 Sofienberg
0506 Oslo
i det følgende betegnet "Oslo kommune"

og **Selmer Skanska Bolig AS**
Grenseveien 107
0633 Oslo
i det følgende betegnet "Selmer"

er det med bakgrunn i at

- Selmer har en opsjon på kjøp av eiendommen gnr 219 bnr 98 beliggende i Oslo, Geitmyrsveien 33c, i det følgende betegnet som "Eiendommen" fra Gamle Aker Menighet
- Eiendommen pr dags dato har en tinglyst servitutt (dbnr 990837) om at den ikke kan selges eller benyttes/bebygges uten Oslo kommunes samtykke
- Selmer ønsker å bebygge Eiendommen, og arbeider med et prosjekt med boliger rettet mot ungdom
- Oslo kommune ser det som meget ønskelig at det bebygges flere ungdomsboliger i Oslo, og ser en mulighet til å få gjennomført et slikt prosjekt på Eiendommen

dags dato inngått slik avtale;

1. Sletting av servitutt mv

Oslo kommune forplikter seg til ved inngåelsen av denne avtale, å samtykke til at tinglyst servitutt (dbnr 990837) slettes og for øvrig til ikke på annen måte motsette seg at det kan gjennomføres et byggeprosjekt med boliger for ungdom på Eiendommen innenfor rammen av det Plan- og bygningsetaten i Oslo godtar.

2. Definisjon av ungdom

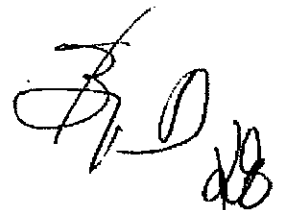
Med "ungdom" i denne avtale menes personer inntil fylte 35 år.

3. Vilkår for sletting av servitutt mv iht pkt 1 over

Det er et vilkår for Oslo kommunes sletting av ovenstående servitutt iht denne avtale at;

- Byggeprosjektet på Eiendommen markedsføres som et boligprosjekt for ungdom
- Boliger på Eiendommen ved førstegangssalg selges til ungdom
- Det tinglyses et eget reglement for videresalg av boliger på Eiendommen godkjent av Oslo kommune

Vilkåret om salg til ungdom iht pkt (ii) over skal forstås slik at dersom ikke alle boenheter i prosjektet ved førstegangssalg er solgt til ungdom, skal boenheter likevel kunne selges til personer som ikke er ungdom som her definert, etter at boenhetene har vært markedsført som boliger for ungdom i minst 3 uker regnet fra offisiell salgsstart i prosjektet. Oslo kommune skal skriftlig varsles om tidspunktet for offisielt salgsstart.



4. Tilretteleggelse for ungdomsboliger

Utbygger av Eiendommen skal i sin prosjektering av boligene på Eiendommen særlig legge vekt på at Eiendommen skal bebygges med boliger for ungdom.

5. Tidspunkt for sletting av servitutt og tinglysning

Denne avtale skal kunne tinglyses på Eiendommen.

Oslo kommune forplikter seg til umiddelbart etter inngåelsen av denne avtale å slette servitutt som nevnt i denne avtale mot tinglysning av denne avtale.

Oppføringen av bebyggelse på Eiendommen til annet formål enn boliger for ungdom innenfor rammen av denne avtale krever samtykke fra Oslo kommune.

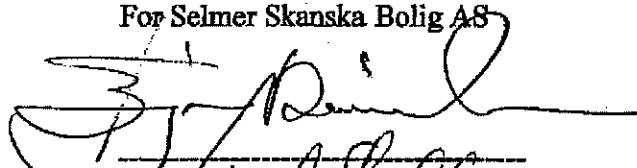
Nærværende avtale er utferdiget i tre - 3 - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene og et som skal tinglyses.

Oslo, den ^{14. MAI} 2003

For Oslo kommune


Marit Høyberg
Utvalgt leder

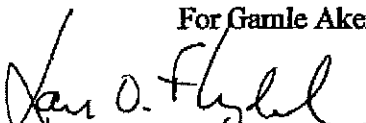
For Selmer Skanska Bolig AS

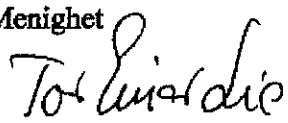

Kåre Skjold

Gamle Aker Menighet samtykker som eier/hjemmelshaver til tinglysning av denne avtale.



For Gamle Aker Menighet


Jan O. Flyvdel
men.-råd leder


Tor Linaudic
menighets forvæll

GEITMYRSVEIEN 33 C – REGLEMENT I FORBINDELSE MED SALG OG OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER

1. Formål

Reglementet har som formål å opprettholde leilighetene i Geitmyrsveien 33 C som boliger for ungdom.

2. Definisjon - ungdom

Som ungdom menes personer i aldersgruppen inntil fylte 35 år.

3. Villkår for salg/overdragelse

Salg og overdragelse av leilighetene i Geitmyrsveien 33 C skal skje til personer som etter dette reglement er definert som ungdom. Overdragelse/salg til personer utover denne målgruppen kan skje dersom overdragelsen/salget har vært godt annonsert i to omganger som en bolig spesielt tilrettelagt for ungdom. Det settes krav om at det må være minst 14 dager mellom hver annonseringsrunde. Etter siste annonseringsrunde kan leilighetene selges til høyeste budgiver uavhengig av om vedkommende er i målgruppen eller ikke. Annonseringen anses som god dersom den er egnet til å nå målgruppen.

4. Innsynsrett

Oslo kommune skal ha rett til overfor eier/selger av leilighet omfattet av dette reglement å kreve fullt innsyn i budrunder og andre overdragelsesdokumenter, dersom det foreligger mistanke om omgåelse/overtrudelse av reglementet.

5. Arv og arv ved testament

I forbindelse med overdragelse av leilighetene ved arv og arv ved testament, gjelder ikke reglementet. Dog gjelder reglementet ved ethvert senere videresalg.

6. Begrensninger

Det er ikke anledning til å eie mer enn én bolig i sameiet.

7. Særskilt

Reglementet er ikke til hinder for at personer over 35 år kan stå som eier av en bolig dersom vedkommende beboer har ervervet leiligheten før fylte 35 år.

8. Overtrudelse

Overdragelse og salg i strid med bestemmelsene i dette reglement kan erklæres ugyldig av Oslo kommune innen 6 -seks- måneder etter overdragelsen.

9. Tinglysing

Dette reglement skal innarbeides som del av vedtektene for bebyggelsen på gnr 219 bnr 98 i Oslo, Geitmyrsveien 33 C, og skal tinglyses på eiendommen.

10. Førstegangs gangssalg av boligene

Reglementet gjelder ikke for første gangs salg av boligene fra utbygger.

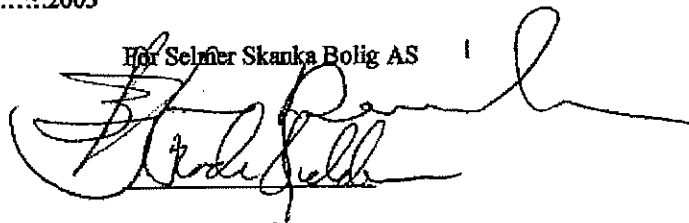
Oslo, den 14. Mai 2003

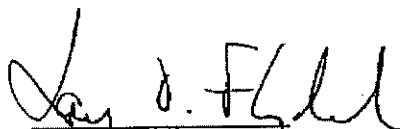
For Oslo kommune



Gamle Aker Menighet samtykker som eier/hjemmelshaver til tinglysning av dette reglement

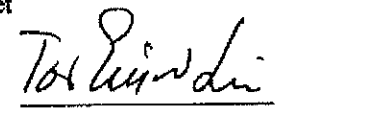
For Selmer Skanka Bolig AS




men-väl leder

For Gamle Aker menighet




menighetsleder

D&B Informasjon

24.apr.2009

TTS106

EIENDOMSINFORMASJON

▲ Topp

Kommunenr/navn: 0301

Gårdsnummer: 219

Bruksnummer: 98

Festenummer:

Seksjonsnummer:

HJEMMELSINFORMASJON

▲ Topp

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN, ajour pr. 22/04-2009

REGISTRERING AV GRUNN

Tinglyst 21/01-1915 Dagboknr. 900015

Denne eiendommen er utskilt fra 0301/219/96/0/0

Hjemmelsovergang

Tinglyst 12/08-2008 Dagboknr. 653137

Kjøpesum 5000000

Omsetningstype Fritt salg

Andel 1/1

Rolle KJØPER

Tinglyst navn SKANSKA BOLIG AS

Selskap/foretak 979476256

HJEMMELSHAVER

PENGEHEFTELSER

▲ Topp

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN, ajour pr. 22/04-2009

ERKLÆRING/AVTALE

Tinglyst 01/04-2005 Dagboknr. 20274

Bestemmelser om overdragelse.

Med flere bestemmelser

SERVITUTTER

▲ Topp

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN, ajour pr. 22/04-2009

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA

BETYDNING FOR DENNE EIENDOM, HENVISES TIL HOVEDBRUKET

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:

DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING

ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

Dun & Bradstreet Norway AS - Postboks 1419 Vika, 0115 Oslo - Tlf. 22 45 92 00 Fax 22 45 93 03 -
kundeservice.norge@dnbnordic.com

© Dun & Bradstreet Norway AS 2004. All Rights Reserved.

Handwritten initials and a symbol resembling a stylized 'B' or 'P' with a vertical line through it.