

Tilbud om minnelig løsning mellom festerne (ØLB/sameiene) og Nobil

Bakgrunn:

Nobil ønsker å fremme forlikstilbud til festerne først og fremst for å få stoppet de høye løpende sakskostnadene for begge parter. Videre fordi den pågående rettsprosessen ikke kan gi noe annet enn en midlertidig juridisk avklaring. Tilbudet fra Nobil tar utgangspunkt i dommen fra tingretten og de rammer for innløsning som følger av tomtefesteloven. Vårt rettslige standpunkt er fortsatt at sameiene ikke har innløsningsrett til annet areal en arrondert tomt, og at dette vil gjenspeiles i fremtidige dommer. Det samme konkluderte OBOS med da de takket nei til festernes tilbud. Nobils tilbud må leses i lys av brevet tilbudet følger med.

Minnelig løsning for de ca. 90 målene med innløsning

I tingrettens dom er festerne gitt rett til innløsning av ca. 90 mål tomt. Innløsningssum (herunder beregningsmetode) og øvrige innløsningsvilkår er fortsatt uavklart. Sakens takster gir en innløsningssum på mellom 80 – 160 millioner kroner, inkludert lovens rabatt på 60%.

Vi oppfatter at festerne vil ha problemer med å finansiere en innløsningssum på flere hundre millioner kroner. Nobil tilbyr derfor et forlik som begrenser kontant betaling fra festernes side. Et oppgjør med begrenset kontant betaling forutsetter nødvendigvis noe utbygging fra Nobil. Tilbudet tar utgangspunkt i utbygging av en slik størrelse som medfører at partene fordeler tomteverdien slik tomtefesteloven legger opp til (60% på festerne og 40 % på grunneier).

Den arronderte boligtomten til festerne på 48 mål (i tingrettsbehandlingen) inneholder oppført bebyggelse på 14.500 kvm BRA. Kart med tomtegrenser følger vedlagt og gir følgende tomter (heretter samlet "**Arealet**"):

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Sameiet Midtåsen 49 | 3.276 kvm |
| • Sameiet Midtåsen 53 | 2.535 kvm |
| • Sameiet ØLB IV | 10.456 kvm |
| • Sameiet ØLB III | 13.014 kvm |
| • Sameiet KØV 13 | 6.142 kvm |
| • Sameiet KØV 12-24 | 12.760 kvm. |
| • Total areal tomt på | 48.183 kvm. |

Øvrig tomtegrunn på de 90 målene utover Arealet, dvs. ca. 42 mål, omtales heretter som "**Restarealet**".

Nobil tilbyr festerne å innløse/kjøre Arealet for 15 millioner kroner (istedenfor å betale 80 – 160 millioner kroner). Festerne vil da bli selveiere av Arealet. Festerne får gjennom dette 60 % av tomteverdien, minus vederlaget, som er lagt inn for at festerne skal ta en minimal andel av reguleringsrisikoen for videre utbygging av Restarealet.

Tabellen under viser hvor mye Nobil må bygge for å få 40 % av tomteverdien av de 90 målene. Verdimeisig tilsvarer 40 % av tomteverdien ny bebyggelse på inntil 9.700 kvm.

	Tomt	Dagens Bebyggelse	Ny bebyggelse	Samlet bebyggelse	Tomteverdi	Verdi etter Tfl loven
Fester	48 mål	14.500 kvm			60%	60%
Grunneier	42 mål		9.700 kvm		40%	40%
Grunnlag	90 mål			24.200 kvm	100%	100%

Nobil skal altså ha rett til å bygge inntil 9.700 BRA på Restarealet, og påtar seg samtidig en forpliktelse om ikke å bygge mer 9.700 BRA på Restarealet. Nobil skal imidlertid, i tillegg til boligbygging, ha rett til å oppføre garasjer på Restarealet. (Kun) Til illustrasjon kan 9.700 BRA – ved bygging av småhus – utgjøre ca. 70-75 boliger. Nobil er villig til å forplikte seg til at ny bebyggelse, uavhengig av type bebyggelse, ikke skal overstige 3 etasjer over bakken.

Tilbudet forutsetter at festerne frasier seg enhver festerett og andre eventuelle rettigheter til Restarealet. Tilbudet forutsetter førtidig avvikling av festeretten på Restarealet og at Nobil skal kunne disponere Restarealet fritt når festeretten slettes.

Minnelig løsning for de ca. 30 målene uten innløsning

Tingretten kom til at det ikke er innløsningsrett til gnr. 184, bnr. 45 og 84 ("Garasjetomtene"), som utgjør ca. 30 mål. Nobil er villig til å forplikte seg til at ny bebyggelse på Garasjetomtene, uavhengig av type bebyggelse, ikke skal overstige 3 etasjer over bakken. Vi minner om at Festerne egen naboavtale har begrensning på 5 etasjer både ved Midtåsenhjemmet og i Åsdalsveien.

Tilbudet forutsetter at festerne frasier seg enhver festerett og andre eventuelle rettigheter til ("Garasjetomtene"). Tilbudet forutsetter førtidig avvikling av festeretten på Restarealet og at Nobil skal kunne disponere Restarealet fritt når festeretten slettes.

Festerne skal flytte garasjene til Arealet. Kostnadene ved riving og oppføring av eventuelle nye garasjer, bæres av festerne.

Generelle betingelser

Kostnadene til fradeling av tomt bæres av festerne, ihht. Tomtefestelovens bestemmelser.

Vederlaget festerne skal betale til Nobil forfaller til betaling 1. september 2021.

Nobil trekker umiddelbart reguleringsforslaget på 520 boliger. Den tilbudte løsning fra grunneiers side vil gi langt færre boliger i området og med lavere byggehøyder en festerne selv har vedtatt i naboavtalen hvor begrensingen er 5 etasjer.

Arbeidsgruppen har i så henseende lyktes med å redusere utbyggingsvolum og antall mulige boliger i stort monn. Samtidig er antall etasjer redusert fra opprinnelige blokker på 3-8 etasjer til småhus bebyggelse med begrensning på 3 etasjer. Størrelsen på selveiet tomt til festerne er videre økt med 50% i forhold til Nobils opprinnelige tilbud fra 32 til 48 mål.

Vi tar forbehold om at partene inngår en formell forliksavtale. Videre forutsettes det at forliksavtale behandles på respektive generalforsamlinger og at det foreligger en **aksept/avtale innen 30. juni 2021.**

Knytter det seg spørsmål til tilbudet er det bare å ta kontakt med Nobil.

Med hilsen

Jan Rune Hetle
Nobil Eiendom