Oslo Kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo

Oslo 6. november 2024

Deres ref: Sak 24/1813-8 –

Kontraktstilbud – Forlengelse av de fem tomteleiekontraktene for kolonihagene i Oslo

Vi viser til brev fra Eiendoms- og Byfornyelsesetaten av 16.9.2024 med kontraktstilbud til Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund om forlengelse av hver av de fem tomteleiekontraktene for kolonihagene Sogn, Solvang, Etterstad, Hjemmets og Rodeløkken.

Tilbudet om forlengelse av tomteleiekontraktene er behandlet i et ekstraordinært årsmøte i Oslokretsen, som består av representanter fra den enkelte kolonihageforening, og som enstemmig gikk inn for å akseptere tilbudet. Oslokretsen og de fem kolonihagene er svært glade for at Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten ønsker å videreføre kolonihagene i Oslo.

Vedlagt følger to signerte eksemplarer av hver av kontraktene samt registerutskriften for de fem kolonihageforeningene i tillegg til for Oslokretsen.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller avklaringer i forbindelse med den videre behandling frem til endelig vedtak i bystyret, stiller vi oss selvsagt til disposisjon.

Vi ser frem til fortsatt positiv dialog og samarbeid.

Med vennlig hilsen
For Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund

Bente Mogård

Bente Mogård, leder

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Oslo Krets av Norsk Kolonihageforbund
Postboks 2979 Tøyen
0608 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.09.2024
	24/11813 - 8	Hege Kristin Goverud	

Kontraktstilbud - Forlengelse av de fem tomteleiekontraktene for kolonihagene i Oslo

Vi viser til tidligere korrespondanse i saken, senest e-post den 5. juli 2024.

Tilbud om forlengelse
Vedlagt følger kontraktstilbud om forlengelse av hver av de fem tomteleiekontraktene i to eksemplarer for kolonihagene Sogn, Solvang, Etterstad, Hjemmets og Rodeløkken.

Vi ber om at begge eksemplarer av hver av kontraktene blir returnert oss i undertegnet stand, signert av den/de som har signaturfullmakt på vegne av dere i henhold til gjeldende firmaattest. Bekreftet utskrift av firmaattesten bes lagt ved i returen. Alle dokumentene må sendes til oss i vanlig brevpost.

Vedtaksfullmakt
Vi gjør oppmerksom på at Oslo kommune ikke er bundet av kontraktene før de eventuelt er vedtatt av bystyret. Kontraktene må derfor vedtas av bystyret før de kan signeres av Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Vennlig hilsen
Atle Røiom
seksjonsleder

Hege Kristin Goverud
jurist II

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Avtale om forlengelse - Solvang kolonihage
Leiekontrakt av 10.10.2000 - Solvang kolonihage
Avtale om forlengelse - Sogn hagekoloni
Leiekontrakt av 10.10.2000 - Sogn hagekoloni
Avtale om forlengelse - Hjemmets Kolonihage
Leiekontrakt av 10.10.2000 - Hjemmets kolonihage
Avtale om forlengelse - Rodeløkken Kolonihage
Leiekontrakt av 10.10.2000 - Rodeløkken kolonihage
Avtale om forlengelse - Etterstad Kolonihage
Leiekontrakt av 10.10.2000 - Etterstad kolonihage

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

LEIEKONTRAKT
MELLOM
OSLO KOMMUNE
OG
OSLO KRETS AV NORSK KOLONIHAGEFORBUND
- "SOLVANG KOLONIHAGER" -

Denne kontrakt erstatter tidligere kontrakt av 29.04.1938 med senere tillegg, og kontrakt av 12.12.1957 med senere tillegg.

1. PARTER

Det er inngått avtale mellom Oslo kommune v/Bolig- og eiendomsetaten som utleier og Oslo Krets av Norsk Kolonihageforbund som leietaker.

2. UTLEIEOBJEKTET

Leieforholdet gjelder del av grunnarealet av eiendommene gnr. 49 bnr. 1 og bnr. 4, Solvang kolonihager, se vedlagte kart.

Arealet er ca 275.200 m². Arealet vil bli endelig fastsatt etter oppmåling iht delingslovens § 2-5 og gjeldende reguleringsbestemmelser.

Utleier forbeholder seg retten til senere å foreta mindre justeringer av arealet. Leiegrunnlaget reguleres forholdsmessig. Arealet leies ut i den stand det er på overtakelsestidspunktet. Utleier har ikke noe ansvar for åpenbare eller skjulte feil eller mangler ved eiendommen. Ansvaret og risikoen for slike overtas av leietaker. Utleier er ikke kjent med at det foreligger feil eller mangler.

Risikoen for eventuelle forurensninger i grunnen, bæres av leietaker. Utleier er ikke kjent med at det foreligger slik forurensning.

Leietaker er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæringer eller skråninger, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i plan- og bygningslovens § 46 nr. 2, samt adkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i leien og leietaker har krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsrettslige prinsipper.

3. LEIESUM

Årlig leie er avtalt til kr 1.651.200,-. Leien er fastsatt til kr 6,- pr m² pr år. Leien betales fra 1. juli 2000 og vil bli justert iht endelig fastsatt areal.

Partene har avtalt at leien gradvis skal justeres til fastsatt leie over en periode på 3 år. Leien for perioden 1. juli 2000 til 30. juni 2001 er således fastsatt til kr 550.400,- (kr 2,- pr m²). Leien for perioden 1. juli 2001 til 30. juni 2002 er fastsatt til kr 1.100.800,- (kr 4,- pr m²). Fra og med 1. juli 2002 innbetales leie iht 1. ledd (kr 6,- pr m²). Fra 1. juli 2003 reguleres leien årlig iht endringen i pengeverdien basert på Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Ved reguleringen nyttes indeksen for april måned.

Leien betales første gang ved påkrav. Fra vedtaksdato betales den avtalte leie forskuddsvis til Oslo kommune ved Bolig- og eiendomsetaten. Leien forfaller til betaling med en halvpart hver pr 2. januar og 1. juli.

Foreningen Solvang Kolonihager er sammen med leietaker solidarisk ansvarlig for rettidig oppgjør.

Leien inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Leietaker betaler tilknytningsavgifter etter de regler som til enhver tid gjelder.

Av forfalt ubetalt leie svares høyeste lovlige rente etter lov om forsinkelsesrente av 17.12.1976 nr. 100.

Leietaker kan ikke motregne i utleiers krav på leie.

4. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leiekontrakten gjelder fra 1. juli 2000 til 30. juni 2025 med rett til forlengelse.

Ved forlengelse har partene rett til å be om forhandlinger om nye vilkår for avtalen. Leietaker skal innen 2 – to – år før leietidens utløp gi underretning om leietaker ønsker fortsettelse av leieforholdet til samme formål som tidligere, slik at forhandlinger om nye vilkår kan sluttføres før leiekontraktens utløp.

5. SKATTER

I tillegg til leien betaler leietaker alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på såvel bebyggelse som grunnarealet.

6. FORMÅLET MED LEIEAVTALEN.

Arealet skal av leietakeren nyttes til eksisterende kolonihage, og må kun nyttes i overensstemmelse med dette formål.

Eventuelle tillatelser og pålegg fra offentlige myndigheter, som Plan- og bygningsetaten, Samferdselsetaten, Miljøetaten, Brann- og redningsetaten med videre, er utleier uvedkommende.

Utleier skal ikke ha ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse eller virksomhet som leietaker iverksetter på tomten. Blir utleier likevel pålagt slikt ansvar, skal utleier varsle leietaker. Leietaker plikter å refundere utleier det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved leietakers overtakelse av denne, plikter leietaker å legge om etter krav fra utleier, dersom dette skyldes tiltak som leietaker setter i verk.

7. UBEBYGD AREAL

Det ubebygde areal plikter leietaker å opparbeide etter plan- og bygningsetatens krav. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan utleier la arbeidet utføre på leietakers bekostning. Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning fra Oslo kommune ved Friluftsetaten, div. Park- og idrett.

Vegetasjonen på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning utleier finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet eller vedlikehold. Utleier har rett til uten erstatning å plante trær og å sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass og lignende. Det forbeholdes rett for utleier til uten erstatning å ha og plassere transformatorkiosk og telefoninstallasjoner (telefonkiosk o.l.) på tomten. I de tilfelle veien ikke

opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av leietaker. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter leietaker å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Oslo kommune har rett til å legge snø på tomten som følge av snørydding i gater og veier som grenser til tomten.

Utleier kan i samsvar med reguleringsplan, pålegge begrenset biltrafikk både på de offentlige og leietakers veier.

Leietaker kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg. Utleier kan pålegge leietaker å sette opp og bekoste informasjonsskilt på tomten.

8. VEDLIKEHOLD OG GJERDEHOLD

Leietaker plikter å holde bygningene og andre varige konstruksjoner, samt den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som utleier måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt kan utleier la det utføre på leietakers bekostning.

Dette gjelder også de opparbeidede veier, samt avkjørsler i tilknytning til disse, som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er utleid, påhviler gjerdeholdet leietaker alene. Dersom dette ikke blir overholdt av leietaker, kan kommunen sørge for det for leietakers regning.

Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. §2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

9. LEDNINGER OG ADKOMST

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av tomten. Oslo kommune ved aktuell forvalter har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.
Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av leietaker. Før leietaker går i gang med ytterligere bygge eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle utleier, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer leietaker erstatning, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Utleier skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendom o.l.

Leietaker er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av Vann- og avløpsetaten å nytte og betale de stikkledninger (vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Leietaker overtar vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av leietaker.

10. FREMLEIE - FREMLÅN - BORTFESTE - PANTSETTELSE - TINGLYSING

Fremleie, fremlån eller fremfeste av tomten eller del av denne kan ikke skje uten utleiers skriftlige samtykke. Utleier skal forelegges og godkjenne nye standardavtaler eller vedtekter som gjelder for fremfeste av grunn til de enkelte eiere av kolonihagehyttene.

De eksisterende individuelle kontrakter mellom leietaker og de enkelte eiere av kolonihagehyttene på de enkelte parseller trenger ikke godkjenning fra utleier.

Hvis det i senere lovgivning blir stilt krav om at grunneier også må være part i et feste/fremfeste forhold, skal slike kontrakter godkjennes av utleier i hvert enkelt tilfelle. Ved overdragelse av en kolonihagehytte skal eksisterende kontrakt med tidligere eier overdras ved transport til ny eier.

Utleie, fremleie og fremlån av kolonihagehyttene eller deler av disse, kan ikke skje uten utleiers skriftlige samtykke. Utleier delegerer denne godkjenningsmyndigheten til leietaker. Delegasjonen kan tilbakekalles med 3 måneders varsel. Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen ved vesentlig mislighold heve leiekontrakten og gå frem etter reglene i avsnitt om mislighold.

Pantsettelse av leieretten er ikke tillatt.

Denne kontrakt kan tinglyses. Kostnadene dekkes av leietaker.

11. OVERDRAGELSE

Leietaker kan ikke uten utleiers skriftlige godkjenning overdra leieretten.

Utleier skal forelegges og godkjenne den eller de avtaler eller vedtekter som gjelder for overdragelse av kolonihagehytter med andel av festerett. Når disse er godkjent, delegerer utleier godkjenningsmyndigheten i det enkelte tilfellet til leietaker. Delegasjonen kan tilbakekalles med 3 måneders varsel.

12. MISLIGHOLD

Brudd på kontraktens bestemmelser er mislighold. Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan utleier heve kontrakten.

Blir den avtalte leie eller avtalte tilleggsytelser, kommunale avgifter m.m., ikke betalt innen 14 dager etter forfallsdato, vedtar leietaker med dette tvangsgrunnlag for tvangsfravikelse og kan kastes ut uten søksmål, jf tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav a.

Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot utleier med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Dersom leietaker ikke fraflytter eiendommen når leietiden er ute kan han kastes ut uten søksmål. Leietaker vedtar med dette tvangsgrunnlag for fravikelse, jf tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav b, c, d eller e.

Dersom leietaker flytter etter krav fra utleier på grunn av vesentlig mislighold eller ved tvungen fravikelse, plikter leietaker å betale kostnader som påløper som følge av utkasting, søksmål og ryddiggjøring.

13. FRAFLYTTING

Ved fraflytting er leietaker pliktig til å tilbakelevere arealet i ryddiggjort stand. Mangler ved arealet som er oppstått i leieperioden må utbedres av leietaker før overlevering. Dersom slik utbedring ikke blir foretatt, kan utbedring foretas for leietakers regning.

Dersom arealet ikke er tilbakelevert ved leieforholdets opphør vedtar leietaker med dette tvangsgrunnlag for tvangsfravikelse av arealet jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd, bokstav b evt. e.

14. VERNETING

Partene vedtar Oslo Byrett som verneting for tvister vedrørende denne kontrakt.

15. SÆRBESTEMMELSER FOR UTLEIE AV DENNE EIENDOM

Foreningen Solvang Kolonihager skal være medlem av Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund, og er pliktig til å følge de regler Forbundet fastsetter.

For kolonihagehyttene og parsellene foreligger en særlig vedlikeholdsplikt. Hyttene skal være godt vedlikeholdt og parsellgrunnen skal stelles regelmessig.

Kolonihagehyttene kan kun bebos i tidsrommet 1. april til 31. oktober og bruken må ikke bli så omfattende at parsellen mister sin karakter av kolonihagehytte. Partene kan avtale utvidet botid for enkelte hytter når særlige grunner tilsier det.

I sommerhalvåret skal kolonihagen på dagtid være åpen for alminnelig ferdsel, herunder gangveier og fellesarealer. Kolonihagen kan stenges om natten.

--oOo--

Oslo, den 16 / 10 2000

Utleier:

OSLO KOMMUNE
BOLIG- OG EIENDOMSETATEN
Org.nr.: 958 935 420
Fullmaktsnr. 921

Thomas Marthinsen
avdelingsdirektør

Arve Reklev
seksjonsleder

Oslo, den / 2000

Leietaker:

OSLO KRETS AV NORSK
KOLONIHAGEFORBUND

Sigmund Holme
kretsleder

Som solidarisk ansvarlig iht.
kontraktens pkt 3, 4. avsnitt:
Foreningen Solvang Kolonihager
v/fellesstyret

Jan Sørhus
leder

Vedlegg: Kart

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer.



BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		Rådsvedtak som opphøves
Boliger med fil-hørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras - flomfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Endringer etter off. ettersyn
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER		Bändlagte fareområder		Kommunalteknisk anl. grav- og umelund		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse		
Garasje i boligområdet				Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport				Frisiktsone ved vei		Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense		Dato: 23.05.00
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivfelt		Lek, idrett og sport i sjøen				Bevaringsområder		Felles areal gangvei				Foreslått eiendomsgrense		M 1:[illegible]
Forretning, kontor kino, teater o.l.		Jord- og skogbruk gartneri		Ömråder for anlegg sjø												Reguleringslinje som foreslås opphevet		

Solvang kolonihager

Bestillingsnummer 80493 Objektnummer 17 — Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-10 KDP-6 KDP-13

Saksnr.:200010343

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 49/1,49/37 og 50/308

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 50 bnr. 308 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Sognsveienover gnr. 49 bnr. 37 som vist med blå farge på kartbilaget.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/
   Gnr. 49 bnr. 37 skal ha bruksrett til biloppstillingplasser på gnr. 49 bnr. 1 som vist med rosa farge på kartbilaget.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
49	**1,37**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten

Underskrifter:

For eiend. 49/1: Oslo 11/12.00 [signature] 01K

Sted Dato Oslo kommune Hjemmelshaver Fødselsnr./org.nr.

For eiend. 49/37: Oslo 11/12.00 [signature] 01K

Sted Dato Oslo kommune Hjemmelshaver Fødselsnr./org.nr.

50:54

2001

[signature]
...msland
konsulent



Solvang hagekoloni
Sognsveien
Bregneveien
Gravhaug
FORSLAG
VÅR REF.9807175
Student-
samskipnaden
Sogn østre
Sogn vestre
Rolf E. Stenersens alle
Almeveien
Jon P. Erliens vei
Almelia
barnehage
Hagtornveien
OFFENTLIG ETTERSYN
6/3 -6/4 - 2000
VÅR REF.9708557
N

Avtale om forlengelse av tomteleiekontrakt for leie av gnr./bnr. 49/4 og gnr./bnr. 49/37 (tidligere gnr./bnr. 49/1), i Oslo kommune, signert den 10.10.2000.

Avtalepartene avtaler med dette at tomteleiekontrakt for leie av gnr./bnr. 49/4 og gnr./bnr. 49/37 (tidligere gnr./bnr. 49/1) Oslo kommune, signert den 10.10.2000, forlenges i 25 år regnet fra leiekontraktens utløpsdato den 30. juni 2025. Tomteleiekontrakten forlenges på samme vilkår.

Utleier:

OSLO KOMMUNE
EIENDOMS- OG BYFORNYELSSETATEN
Org. nr. 958 935 420

Jon Carlsen
fung. avdelingsdirektør

Atle Røiom
seksjonsleder

Leietaker:

OSLO KRETS AV NORSK
KOLONIHAGEFORBUND
Org. nr. 989 823 817

Bente Mogård
leder

Som solidarisk ansvarlig iht. kontraktens pkt. 3, 4. avsnitt: foreningen Solvang kolonihager

GEIR KNUTSEN
LEDER