



FORSVARSBYGG

OPS PROSJEKT
TRINN 2
MEIERITOMTA

FESTEAVTALE

mellom

Forsvarsbygg

og

....

for bortfeste av eiendom
gnr 68/ bnr 384
i Ørland kommune

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	3
2	Bakgrunn	3
3	Festearealet.....	3
4	Bebyggelse.....	3
5	Formålet med festet.....	3
6	Festetiden.....	3
7	Festeavgift	4
8	Regulering av festeavgift.....	4
9	Skatter	4
10	Ubebygde areal	4
11	Vedlikehold.....	4
12	Tilstand	5
13	Ansvar	5
14	Innløsning – Fremfeste – Bortleie – Pantsettelse – Råderetter.....	5
15	Overdragelse og forkjøpsrett	5
16	Mislighold	6
17	Avslutning av feste, innløsning av bygninger, opphør mv.	6
18	Tinglysing av festekontrakten	7
19	Utgifter	7
20	Forholdet til Leieavtalen – endring av vilkår	7
21	Tvister	7
22	Underskrift	7
23	Vedlegg.....	7

1 Innledning

Mellom Forsvarsbygg (Bortfester) og ... (Fester) er det i dag inngått slik avtale om bortfeste av eiendom gnr 68/ bnr 384 i Ørland kommune (Eiendommen).

2 Bakgrunn

Forsvarsbygg inviterte i til konkurranse om tildeling av avtaler med forpliktelse til utvikling, prosjektering, bygging og utleie, med forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av OPS-prosjektet trinn 2 Meieritomta ("OPS-prosjektet").

Fester skal utvikle Eiendommen og leie ut til Bortfester som (ved Forsvarsbygg) vil være leietaker i henhold til Leieavtalen.

Samtidig med signering av Festeavtalen signerer Bortfester og Fester (Partene) overordnet OPS-avtale og de avtaler som overordnet OPS-avtale viser til.

3 Festearealet

Eiendommens festeareal utgjør ca. m². Areal som bortfestes under denne festekontrakt er skissert på kart **vedlegg 1**, målestokk, datert

I tillegg fremgår arealet i reguleringskart **vedlegg 2** «

Avgrensning av areal er avmerket og boliger på område skal være på B2 og B3. Videre omfatter også areal etablering av alle asfalterte internveier og lekeareal slik det fremkommer av reguleringskartet.

Tomteverdien for hele gbnr 67/243 med arealet på ca. 18.4 daa er ca. kr 8.800.000

4 Bebyggelse

Eiendommen er ikke bebygd. Fester skal oppføre ny bebyggelse på eiendommen.

5 Formålet med festet

Festetomten skal utbygges av Festeren. Deretter skal Forsvarsbygg nytte eiendommen til boligformål i henhold til leieavtale med Festeren. Eiendommen må kun brukes i overensstemmelse med dette formål. Eiendommen kan kun bebygges ytterligere med skriftlig samtykke fra Bortfester.

Endring i strid med ovenstående bestemmelse, anses som et mislighold.

6 Festetiden

Festetiden løper fra og med dd.mm.åååå. Festetiden utløper dd.mm.åååå eller 20 år fra overtakelse i henhold til Leieavtalen.

Når leieavtalen opphører og Bortfester overtar bygningsmassen i henhold til Leieavtalens bestemmelser, faller festeavtalen bort. Fester forplikter seg til å bidra med sin signatur for å få slettet festeavtalen fra grunnboken.

7 Festeavgift

I festeavgift betaler Festeren kr 1 - en krone- per år så lenge Forsvarsbygg er Bortfester og samtidig leietaker til bygningene på eiendommen.

8 Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres ikke så lenge Bortfester leier bygningsmassen av Fester.

9 Skatter

Festeren skal betale alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på både bebyggelse og grunnarealet. Bortfesteren bærer i henhold til leieavtalen risikoen for eventuelle endringer i eiendomsskatten samt eventuelle endringer i andre offentlige skatter og avgifter på eiendommen.

10 Ubebyggt areal

Festeren plikter å opparbeide arealet i samsvar med de bestemmelser som er innarbeidet i de øvrige OPS-avtalene med tilhørende vedlegg.

Ledninger, rør og kabler etc. som forefinnes på tomten ved Festerens overtakelse av denne, plikter Festeren å legge om eller fjerne, i den grad det er nødvendig for utbyggingen. Fester har ansvar for anlegg i grunnen, tilstand og kapasitet i samsvar med den risikofordeling og vedlikeholdsplikt som fremgår av det øvrige kontraktsgrunnlaget.

Fester plikter i størst mulig grad å bevare eksisterende trær på tomten, slik at tomtens karakter ikke endres.

Forsvarsbygg skal ha rett til å anlegge ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm over eiendommen, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger mot å sette eiendommen i stand igjen, og/eller betale erstatning etter overenskomst eller skjønn hvis partene ikke blir enige. Før ny ledning eventuelt anlegges, skal Bortfester av tomten gis adgang til å uttale seg.

11 Vedlikehold

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn samt murer og andre varige konstruksjoner i slik stand som beskrevet i Leieavtalen med tilhørende vedlegg, og for øvrig i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Bortfester har som leietaker tilsyns- og vedlikeholdsrett i henhold til bestemmelsene i Leieavtalen med tilhørende vedlegg.

12 Tilstand

Eiendommen bortfestes i den stand den er på overtakelsesdagen. Festeren har gjort nødvendig inspeksjon av arealet som bortfestes slik det er i dag. Bortfester har ikke noe ansvar for åpenbare eller skjulte feil, eller mangler ved Eiendommen. Ansvar og risikoen for slike overtas av Festeren.

Forprosjekt- og byggefasen har en nærmere regulering av partenes risiko for forhold ved grunnen. Den nærmere risikoreguleringen i denne fasen av OPS prosjektet fremgår av forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 7.

Fester har satt seg inn i de reguleringsmessige forhold og grunnboken for Eiendommen.

13 Ansvar

Skulle Bortfester som grunneier bli pålagt ansvar for skade eller ulempe forårsaket av Festeres virksomhet på festearealet, plikter Fester å holde Bortfester skadesløs.

Garantist ... innestår ved underskrift på denne avtale for Festers forpliktelser frem til leieobjektet, inkludert alle utearealer, er overtatt i henhold til Leieavtalen.

14 Innløsning – Fremfeste – Bortleie – Pantsettelse – Råderetter

Fester har ikke rett til innløsning av festetomten. Ved en eventuell utvidelse av innløsningsrettighetene ved fremtidige lovendringer hvor Fester i medhold av ufravikelige lovbestemmelser gis rett til innløsning av festetomten, skal innløsning skje til markedspris på tidspunktet for innløsning.

Fremfeste eller fremlån av det festede området eller del av dette, kan ikke skje uten Bortfesters skriftlige samtykke. Utleie og fremleie reguleres av leiekontrakten. Disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, anses som et mislighold.

Festeretten kan bare pantsettes sammen med de bygninger som er oppført på festearealet og i den utstrekning festeretten kan overdras i henhold til punkt 15. Ved pantsettelse av festeretten kan Bortfester kreve at panthaver avgir erklæring om at pantet skal slettes når festetiden er ute eller festekontrakten er falt bort på annen måte.

Festeren kan ikke stifte særlige råderetter for andre over festetomten uten Bortfesters skriftlige godkjenning. Fester har ikke krav på begrunnelse for en eventuell nektelse av godkjenning fra Bortfester.

15 Overdragelse og forkjøpsrett

Festeren kan ikke uten Bortfesters skriftlige godkjenning, overdra festeretten. Overdragelse av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelse til samme erverver.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Festeren eller OPS-leverandøren anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder Festerens skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bortfester skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Festers revisor, dersom Bortfester ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, krever Bortfesters skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

Overdragelse av festerett i strid med bestemmelsene i dette punkt anses som vesentlig mislighold.

Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning(er).

Såfremt Bortfester ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har Festeren forkjøpsrett. Bortfester skal gi Fester skriftlig underretning om ev. forkjøpsrett. Hvis Festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding vedlagt undertegnet salgsavtale, være mottatt av Bortfester innen 2 måneder etter at underretning er gitt. For øvrig gjelder Lov om løysingsrettar.

16 Mislighold

Det vises til lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 kapittel. V.

Ved vesentlig mislighold av enten Festeavtalen, Forprosjekt- og byggefaseavtalen, eller Leieavtalen med vedlegg, kan Bortfester heve festeavtalen. Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal Bortfester i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpte omkostninger og renter fra forfall, eller forutsatt annet mislighold enn betalingsunnløstelse, innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av Festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av Bortfester.

17 Avslutning av feste, innløsning av bygninger, opphør mv.

Ved utløp av leieperioden skal festeavtalen avvikles. Bortfester skal overta alle bygninger og andre faste innretninger som er på tomta. Bygningsmassen skal overtas vederlagsfritt.

Ved utløp av leieavtalen og festetiden etter vesentlig mislighold eller konkurs, har Bortfester også rett til å overta bebyggelsen på eiendommen, uten påhvilende heftelser av noen art. I disse tilfellene skal Bortfester betale vederlag for bebyggelsen. Vederlagets størrelse avhenger av utløpstidspunktet, og fastsettes ut fra en lineær avskrivning av bebyggelsen, med utgangspunkt i total prosjektkostnad på kr ..., - ekskl. mva. og en utkjøpspris etter leietid på 20 år på kr 0,-. Utløpstidspunktet fastsettes til tidspunktet for heving eller tidspunktet for konkursåpning.

18 Tinglysning av festekontrakten

Nærværende kontrakt skal tinglyses. Fester besørger og bekoster tinglysing og Bortfester skal medvirke med nødvendige signaturer.

19 Utgifter

Festeren bærer alle utgifter som står i forbindelse med denne festekontrakt, herunder, tinglysingsgebyr, dokumentavgift og lignende.

Utgifter til tinglysingsgebyr, dokumentavgifter og lignende ved overdragelse av bygningene fra Fester til Bortfester ved avslutning av festeforholdet, bæres av Bortfester

20 Forholdet til Leieavtalen – endring av vilkår

Leieavtalen med vedlegg pålegger Fester en rekke plikter relatert til Eiendommen og leieobjektet, og gjelder utfyllende i tillegg til Festeavtalen. I den grad det er motstrid mellom bestemmelsene i Festeavtalen eller fravikelige bestemmelser i tomtefesteloven og Leieavtalen, går bestemmelsene i Leieavtalen foran.

21 Tvister

Dersom det oppstår tvist om fortolkning eller rettsvirkning av kontrakten skal denne søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av de ordinære domstoler.

Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

22 Underskrift

Festeavtalen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene har beholdt et eksemplar hver.

[Sted, dato]

[Sted, dato]

For Bortfester:
Forsvarsbygg
Org.nr.:

For Fester

Org.nr.:

For garantist jf. punkt 13

23 Vedlegg

Vedlegg 1: Kart: Areal som inngår i festeforholdet.

Vedlegg 2: Kart: Plankart Leieavtalen.