



FESTEKONTRAKT

Mellom

Staten v/Jernbaneverket, organisasjonsnummer 971 033 533 og NSB BA, organisasjonsnummer 976 948 343 på den ene side, heretter kalt Bortfesteren

og

OBOS Nye Hjem AS, organisasjonsnummer 935 283 280, heretter kalt Festeren, på den andre side,

er i dag inngått slik festekontrakt vedrørende parsell av eiendommene gnr. 237, bnr. 25 og bnr. 36 og gnr. 232 bnr. 127 og bnr. 128 i Oslo.

1. Formålet med festekontrakten

Formålet med denne festekontrakt er at Festeren skal kunne bygge boligbygg over jernbanesporene som ligger i skjæring vest for Biskop Jens Nielssøns gate, på felt O2, O3 og O4. Sporene skal fortsatt være i bruk til jernbaneformål. Godkjent reguleringsplan forutsetter bygging av kulvert over jernbanesporene, med boligbygg over.

2. Festetomten.

Festeren fester parsell av gnr. 237, bnr. 25 og gnr. 232 bnr. 127 og bnr. 128 i Oslo, festnr. 1 og parsell av gnr. 237 bnr. 36 i Oslo, festnr. 2, heretter samlet kalt Tomten. Tomten er inntegnet med rødt på vedlagte kartskisse datert 20.9 2001, som er signert av begge parter, bilag 1.

Staten v/Jernbaneverket (JBV) eier spor og grunn for Gjøvikbanen under lokk-konstruksjonen, jf. bilag 1. Eiendomsretten til sporområdet og lokkprosjektet skal deles horisontalt, slik at nødvendig grunn for JBV's formål gis et gårds- og bruksnummer og lokk-konstruksjonen samt arealene over lokket inngår i et annet gårds- og bruksnummer.

JBV's sporområde skal fradeles og matrikuleres særskilt som en egen eiendom, med nødvendig utstrekning i vertikalplanet, og avgrenset oppad i horisontalplanet til underkant av lokk-konstruksjonen. Dersom JBV godkjenner dette, skal Festers lokkprosjekt skal ha varig rettighet til å plassere og ha stående bærende søyler i sporområdet som er nødvendig for tilfredsstillende styrke i lokk-konstruksjonen, dette i samsvar med foreliggende planer. Planene skal godkjennes av Jernbaneverket.

Dersom offentlige myndigheter ikke tillater at eiendommen deles horisontalt, skal det tinglyses en bruksrett som gir Fester rett til å ha lokk-konstruksjon og bebyggelse på dette i samsvar med denne avtale. Retten skal tinglyses som en stedsevarig servitut på eiendommen og skal ikke kunne slettes uten etter samtykke fra Fester. Avtalen gjelder da tilsvarende mht. godkjenning av planer og ansvar for konstruksjoner m.m. Fester dekker omkostningene i forbindelse med tinglysning.

Handwritten signatures and initials:
Bell
J. H. V.
BRU



Byggeprosjektet forutsettes tilpasset sporene i iht. nærmere avtale mellom byggherren og JBV, uten kostnader for JBV.

Alle ulemper i form av støy, rystelser, elektromagnetiske forstyrrelser etc. som kommer av jernbanens drift, vedlikehold og utvikling og som påføres eiendommen over sporområdet, er JBV uvedkommende. JBV skal ikke legge hindringer i veien for at støy- og rystelsesreduserende tiltak kan gjennomføres. Kostnadene ved tiltakene dekkes i sin helhet av Fester. Nødvendig vedlikehold av lokkets underside, vegger, søyler og fundamentering i sporområdet og andre installasjoner som følge av lokket utføres av grunneier på utbyggers/festers bekostning. Øvrig vedlikehold av lokk-konstruksjonen og bebyggelsen over er JBV uvedkommende, dog slik at JBV kan la tiltak utføre på festers bekostning såfremt mangelfullt vedlikehold eller endrede forhold på lokket eller bebyggelsen over forårsaker risiko i tilknytning til bruken av sporområdet under lokket.

Fester sørger for og bekoster fradeling av JBV's eiendom.

Fester skal inngå nødvendig avtale med JBV for gjennomføring av anleggsarbeidene i tilknytning til lokkprosjektet og opprettholdelse av sportilgang i anleggsperioden. JBV påtar seg ingen kostnader knyttet til gjennomføringen av lokkprosjektet herunder kostnader forårsaket av krav JBV stiller.

3 Festetiden.

Festekontrakten gjelder i 99 år regnet fra den dato for inngåelse av nærværende kontrakt. Ved festetidens utløp kommer bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende tomtefestelov til anvendelse, kfr. dog pkt. 9 siste avsnitt i denne avtale.

4. Festeavgiften.

Den årlige festeavgift for Tomten skal beregnes etter kr 75,- pr. kvm. BRA iht NS 3940 for boliger og barnehage som blir tillatt oppført på Tomten i samsvar med reguleringsplan vedtatt den 28.03. 1990, S-3160. De endelige godkjente byggemeldingstegningene for bebyggelsen skal benyttes ved beregningen/ målingen av arealet (BRA).

Det er også inngått særskilt avtale om fordeling av overskudd, som vedlegges som bilag nr. 2.

Endelig fastsettelse av BRA finner sted straks måling/ beregning er utført på grunnlag av endelige godkjente byggemeldingstegninger. Dersom partene er uenige om beregningen av BRA, skal BRA med endelig virkning fastsettes av en nemnd med tre medlemmer, hvorav partene oppnevner ett medlem hver, som sammen velger ut den tredje. Dersom de ikke blir enige, oppnevnes vedkommende av justitiarius ved Oslo byrett.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år av festetiden, og første gang ti år etter nærværende avtales undertegning. Den nye festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller likeartet indeks dersom forannevnte indeks bortfaller i festetiden. Utgangspunktet skal tas i konsumprisindekstallet den 15.11. 2001, og reguleringen skal skje i forhold til indekstallet den 15.11. i året før reguleringstidspunktet, første gang i forhold til indekstallet den 15.11. 2010.

Seil
JS LGV
BRA



Festeavgift skal betales til Bortfester med virkning fra når igangsettingstillatelse foreligger for bebyggelsen på Tomten.

For felt O3 beregnes festeavgift samlet for blokk A og B når igangsettingstillatelse for denne bebyggelsen foreligger og tilsvarende samlet for blokk C og D når igangsettingstillatelse gis her.

Dersom igangsettingstillatelse for bebyggelse på felt O3 og O4 ikke foreligger innen 01.01 2005, skal det fra dette tidspunkt betales å konto festeavgift basert på rammetillatelsen for felt O3, og byggeareal 4.160 m² BRA for felt O4, med senere avregning basert på godkjente byggetegninger når igangsettingstillatelse foreligger. Det skal ikke svares rente for eventuell differanse som fremkommer.

Dersom igangsettingstillatelse for bebyggelse på felt O2 ikke foreligger innen 01.01. 2012, kan hver av partene kreve at avtalen for felt O2 bortfaller, uten at dette skal medføre at noen av partene har noe økonomisk krav mot den annen. Festeren har dog rett til å velge å betale å konto festeavgift basert på byggeareal 6.540 m² BRA, med senere avregning basert på godkjente byggetegninger når igangsettingstillatelse foreligger. Det skal ikke svares rente for eventuell differanse som fremkommer.

Bygging av kulvert over sporene og eventuelle andre forberedende arbeider som ligger utenfor igangsettingstillatelsen(e) for boligene utløser i seg selv ikke krav på festeavgift.

Årlig festeavgift betales forskuddsvis uten påkrav hvert år, første gang for gjenværende periode frem til årsskiftet, innen en måned etter at aktuell igangsettingstillatelse foreligger. Ved uenighet om festeavgiften etter at igangsettingstillatelse foreligger, betales et å konto beløp, som i mangel av enighet mellom partene settes til middelet av partene påstander, og som avregnes når festeavgiften er fastsatt, kompensert for faktisk rentefordel.

Deretter betales årlig festeavgift innen 31.12. for påfølgende år. For festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter forfall, svares lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

Til sikkerhet for festeavgiften samt renter og omkostninger, har Bortfester 1. prioritets pant i festeretten og all bebyggelse som måtte bli oppført på Tomten, begrenset til 3 års festeavgift.

5. Offentlige tillatelser m.v

Festeren må selv sørge for å innhente nødvendige godkjennelser fra offentlige instanser i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet og bruken av arealet. Bortfesteren har intet ansvar for at slike nødvendige godkjennelser blir gitt.

Før byggearbeidene kan starte for noen del av tiltakene, skal det dessuten foreligge godkjenning av de sikkerhetstiltak som må iverksettes som følge av at byggearbeidene skal skje over jernbanespor i full drift.

6. Offentlige avgifter mm.

Festeren betaler selv tilknytningsavgift for vann og avløp etter de regler som til enhver tid gjelder.

Selv
W



Festeren betaler dessuten eventuelle avgifter som følger av egen bruk av Tomten. Festeren bærer eventuelle forpliktelser som måtte bli pålagt Bortfesteren vedrørende tomten og den bebyggelse som Festeren oppfører på Tomten, i den utstrekning slike forpliktelser er forårsaket av Festerens bruk av Tomten, herunder eventuell refusjonsplikt etter plan- og bygningsloven.

7. Deling av Tomten. Seksjonering.

Festeren har anledning til å få delt Tomten i inntil 5 separate tomteenheter med egne matrikelnumre. Hver tomteenhet kan seksjoneres i hht. eierseksjonslovens bestemmelser. Det skal i såfall etableres separate festekontrakter for hver enkelt tomteenhet på de samme betingelser som fremgår av denne festekontrakt, og slik at den samlede festeavgift fordeles på festekontraktene etter nærmere avtale mellom partene.

Såfremt Festeren vil overdra eller seksjonere en eller flere av tomtene, plikter han gjennom vedtekter eller på annen måte å sikre at festeavgiften betales under ett for hver tomteenhet. Ved eventuell seksjonering må ansvaret for festeavgiften som del av fellesutgiftene klart fremgå.

Så lenge OBOS har oppdraget med forvaltning av de boligselskaper som etableres på Tomten skal det utpekes en kontaktperson som Bortfester kan forholde seg til.

Bortfester skal, som hjemmelshaver til Tomten, gi nødvendig medvirkning ved gjennomføringen av delingen av Tomten ved underskrift på dokumenter m.v.

8. Tiltredelse av Tomten.

Tiltredelse av Tomten finner sted når nærværende avtale er undertegnet av begge parter, og når nødvendig avtale med Jernbaneverket vedrørende tilrettelegging for dette foreligger, herunder krav til sikkerhet og vakthold.

Fra tiltredelsen står Tomten for Festerens regning og risiko i enhver henseende og festeren kan etter eget valg når som helst sette i gang bygging av kulvert og øvrige forberedende arbeider for boligbyggene.

9. Overdragelse av festeretten. Pantsettelse.

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten når nytt matrikelnummer er etablert. Pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle Festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført på Tomten.

De rettigheter og forpliktelser som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres rettsfølger.

Så lenge det løper lån med pant i festeretten, skal Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort ved avvikling av festeforholdet.

10. Tinglysing.

Festekontrakten skal tinglyses av Festeren. Festeren dekker kostnadene ved tinglysing av festekontrakten.

Hver av partene dekker egne omkostninger i forbindelse med opprettelsen av denne festekontrakt.

Seeb

*g
19/11*



11. Konesesjon.

Det er en forutsetning for festekontrakten at Festeren får konesesjon dersom bortfeste i hht denne kontrakt er konesesjonspliktig.

12. Vernetning.

Partene vedtar eiendommens vernetning i alle tvister som måtte oppstå i anledning denne feste-kontrakt.

Denne festekontrakt er skrevet i tre eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den 19.03.02

for *Wangstad*
 NSB BA EIENDOM **Celexa**
 Celexa Eiendomsforvaltning AS

Oslo, den 13-03-02

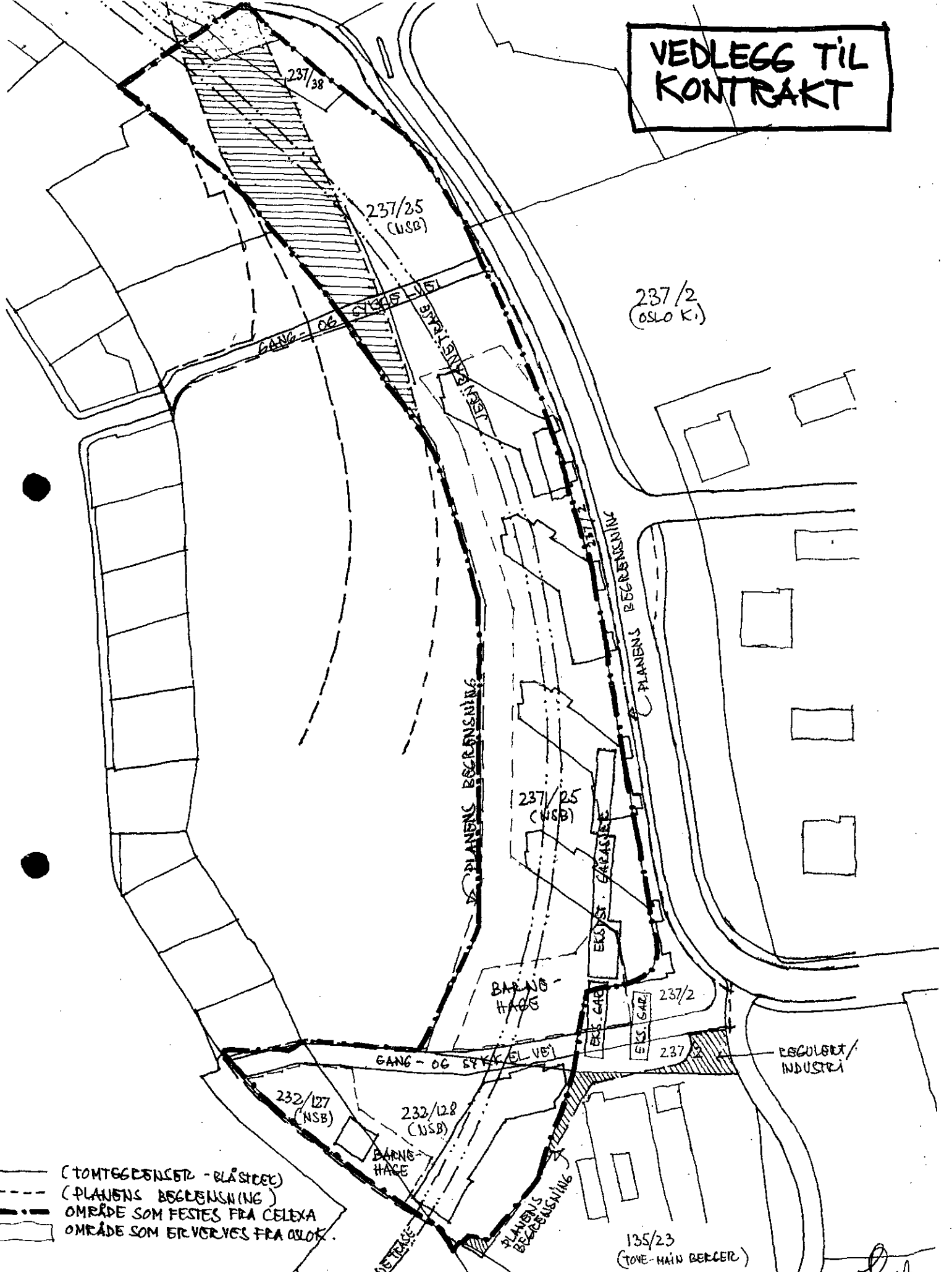
Andersen
 OBOS Nye Hjem AS

Oslo, den 03.04.02

For Ollsted
 Staten v/Jernbaneverket **Jernbaneverket**
 Region Øst


For

VEDLEGG TIL KONTRAKT



- (TOMTEGRENSET - BLÅSTREE)
- - - (PLANENS BEGRENSNING)
- (OMRÅDE SOM FESTES FRA CELEXA)
- (OMRÅDE SOM ER VERVES FRA OSLO)

ØSTVIKRAVENS OVERBYGGING
 EISNDOMSOVERSIKT N.M.
 DATO: 06.09.99 M = 1:1000


 OBOS VE EM AS
 22.09.99
 h. g. v. s. d.

Handwritten signature