

# FESTEKONTRAKT

Mellom gårdbruker Arne Fredrik Strand som grunneier ..og Rolf Orheim Valde, Atriumvegen 9 D, Ski..... som fester er dags dato inngått slik festekontrakt:

1. Grunneieren bortfester til festeren det til rekkehus .. nr. 35 D..... tilhørende areal, parsell feste nr. 205 .... og .. 1/4.. andel av parsell feste nr. 201 ... — begge av Nordre Finstad, gnr. 137, bnr. 1, i Ski for en festeavgift av kr. 190,7..... pr. år.

Beløpet inkluderer betaling for tomtens andel av den grunn som etter reguleringsplanen er medgått til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v., jfr. pkt. 2 siste avsnitt. Festeavgiften betales forskuddsvis den 15. januar hvert år, første gang ved kontraktens underskrift med relativ del. **Festeavgiften betales fra 1. jan. 1970.**

2. Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år — første gang 10 år etter festekontraktens opprettelse. Slik regulering skjer på grunnlag av lovlige endringer av rentesatsen for bortfeste eller i det alminnelige rentenivå og/eller på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen, hvorunder utgangspunktet er konsumprisindeksen ved festekontraktens inngåelse. Blir partene ikke enige om den nye avgift og fastsettelsen av denne er ubundet av prisforskrifter, skal denne fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav 1 oppnevnes av grunneieren, 1 av festeren og 1 av herreds-(by-)retten. Skjønnen er endelig og bindende for partene. Utgiftene ved skjønnet deles likt på fester og grunneier.

Ved festeavgiftens beregning medregnes i tomtens areal, friarealer og andre arealer til felles benyttelse med sin relative andel.

Det gjelder den grunn av det samlede byggefelt som er regulert til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v. Arealet utskilles som eget bruksnummer og grunneieren tinglyser erklæring om at arealet er veigrunn, regulerte åpne plasser og lekeplasser som etter reguleringsplanen for Nordre Finstad tilligger festeparsellene 1—260 som fellesareal for like deler.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder eieren seg 1. prioritets panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til offentlige banker eller til andre låneinstitusjoner, har grunneieren til enhver tid dog bare 1. prioritets pantrett for forfallede festeavgift for inntil 1 år foruten retten til fremtidig avgift. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål, å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

4. Festetiden er 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av daværende fester eller dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på vilkår som i mangel av enighet, fastsettes som i pkt. 2 omhandlet.

Hvis festeren ikke vil nytte sin rett etter foranstående, er han pliktig til straks og uten utgift for grunneieren, å fjerne all bebyggelse på tomten.

I festetiden påhviler det festeren å dekke alle repartisjoner til gateutvidelse m. v. samt skatter og avgifter, også eiendomsskatt og formuesskatt på grunnen eller andre forpliktelser som måtte bli pålagt grunnen på samme måte som om han hadde vært eier.

5. Festeren er berettiget til å overdra og pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. Overdragelse av festeretten er dog betinget av grunneierens samtykke som ikke kan nektes uten på saklig grunnlag. I tilfelle tvangssalg av bygningene, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Rettskopi bekrefte  
Aina Hurum





6. Dersom det er oppnådd husbanklån på bygningen i Den Norske Stats Husbank, er grunneieren villig til å godta Husbankens betingelser for festetidens lengde m. v.
7. Festeren er forpliktet til vederlagsfritt å finne seg i at vann- og kloakkledninger samt telefon og elektriske ledninger trekkes over tomten, dog således at vesentlig ulempe ikke oppstår.
8. Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt. Festeren plikter å rette seg etter vedtekter som er fastsatt for utparselleringsfeltet.
9. Festeren betaler alle utgifter til skylddeling og oppmåling samt stempel- og tinglysingsavgift og utgiftene til kontraktens opprettelse, derunder 2 % provisjon til den megler som er benyttet.
10. Grunneieren har etter utløpet av 10 år fra festekontraktens opprettelse adgang til å oppsi festekontrakten med ett års varsel og kreve tomten innløst av festeren. Prisen skal da fastsettes til den opprinnelige grunnverdi med regulering på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen i tidsrommet fra festekontraktens inngåelse og til innløsning finner sted. Betalingen skal erlegges kontant med tillegg av omkostninger til dokumentenes utferdigelse, stempeling og tinglysing.  
Tomten kan dog ikke forlanges ryddiggjort så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn. Husbanken eller kommunen, i tilfelle av festeledighet, er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
11. Nærværende festekontrakt i 2 — to — likelydende eksemplarer.
12. Festeavgiften betaler ukrevet til tid som angitt i pkt. 1, til grunneierens konto for festeavgiften i Den norske Creditbank, Ski ( Konto nr. 7114.20.14380 ).

*Arne F. Strand*  
.....  
Som grunneier.

1. januar 1970  
20. august 1971

*Rolf Orheim Valde*  
.....  
Som fester.

Arne F. Strand

Rolf Orheim Valde