

FESTEAVTALE

17. 01. 92

TRONDHEIM BYFOODEN
LAGBOKNR. 1108

Mellom A/S TILLERBYEN som bortfester og

PORSMYRA GRENDELAG
.....

som fester er inngått følgende avtale:

- 1) A/S TILLERBYEN framfester til ovenstående
gnr. 323, brn. 765 i Trondheim kommune
" TONSTADMARKA, Parsell C 2 C " og
gnr. 323, bnr. 1042 i Trondheim kommune
" TONSTADMARKA, lekeplass 2 "
beliggende i Nordre boligkvadrant, Tillerbyen.
Parsellen er fellesareal i området, jfr. de
individuelle festeavtalers pkt. 8.1.
- 2) Tomten ligger i regulert område, jfr. reguleringsplan
vedtatt av Trondheim bystyre den 28.3.1985.
Iflg. målebrev av 14.4.1982/26.1.1990 og
22.10.1981, har den et areal på 13.014,2 m2 +
2.146,4 m2.
- 3) Grunneier er Trondheim kommune, som ved festeavtale
av 28. juni 1985 har festet grunnen til A/S TILLERBY-
EN med rett til fremfeste på nærmere angitte be-
tingelser, inntatt i rammeavtale mellom Trondheim
kommune og A/S TILLERBYEN, vedtatt av Trondheim
formannskap 25. mars 1976, sist endret 14.11.1988.
- 4) Bortfestingen nevnt i pkt. 3 skjer konsesjonsfritt
i medhold av Konsesjonsloven 31.5.1974, § 6.1 nr. 4
Nærværende framfeste skjer konsesjonsfritt, etter s.1
§ 5 nr. 3 og Landbruksdepartementets brev av
31.7.1978.
- 5) Den årlige festeavgift er inkludert i de individuelle
festeavtaler.

- 6) For festeforholdet gjelder for øvrig bestemmelsene i rammeavtale som er nevnt i pkt. 3 foran. Disse bestemmelser er :

- 3.1 Festetiden skal være 80 år fra inngåelse av festekontrakten.

I løpet av de to siste år av festetiden kan fester kreve forhandlinger om forlengelse av festeavtalen. Forlengelse skal i så fall skje for 10 år.

- 3.2 Så lenge det består offentlig prisregulering for tomter i dette området, skal den tomtepris som legges til grunn ved salg eller som grunnlag for beregning av festeavgift være den høyeste lovlige pris, fastsatt av de offentlige prismyndigheter.

Dersom offentlig prisregulering på tomter i dette område skulle bortfalle, fastsettes tomteprisen av A/S TILLERBYEN etter retningslinjer som fastsettes av Trondheim kommune. For regulering av festeavgiften gjelder reglene i pkt. 3.3.

Tomteprisen skal ikke være urimelig. Jfr. prislovens § 18.

- 3.3 Som årlig festeavgift skal gjelde den avgift som prismyndighetene fastsetter som den høyeste lovlige. Denne avgift reguleres ved utløpet av hvert 10. år i.h.t. de regler som måtte bli innført i.h.t. tomtefestelovens § 14.3. ledd, eller i mangel av slike spesielle regler, i.h.t. den offentlige konsumprisindeks.

Dersom offentlig prisregulering på tomter i området opphører og heller ikke tomtefesteloven lenger gir bindende regler om regulering av festeavgiften, skal regulering skje til de tidspunkter som er nevnt i forrige ledd og på følgende grunnlag:

- a) Tomteprisen reguleres etter konsumpris - indeksen, med utgangspunkt i det tidspunkt da offentlige prisregulering for tomter i området bortfalt.
- b) Festeavgiftssatsen fastsettes til det som er vanlig og lovlig i strøket på vedkommende tidspunkt.

- 3.4 Til sikkerhet for inntil 2 års forfallede festeravgift forbeholder A/S TILLERBYEN seg 1. prioritets panterett i festeretten og de bygg som til enhver tid står på tomta. Panterett for kortere periode kan avtales ved finansiering i statsbanker.
- 3.5 Bruken av den festede grunn må angis i festeravtalen, og bruksendringer må godkjennes av framfester. Godkjenning kan bare nektes hvis det er saklig grunn til det.
- 3.6 Bebyggelse av eiendommen skal være påbegynt senest 1 år etter at nødvendige offentlige tillatelser er gitt. I tilfelle bebyggelsen på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivingen eller brannen.

Dersom det er gått mer enn 2 år etter festerkontraktens inngåelse, og festeren ikke har bygget som bestemt ovenfor, og forsinkelsen ikke skyldes force majeure, har A/S TILLERBYEN rett til med 6 måneders varsel å heve festekontrakten og å kreve den slettet som heftelse på eiendommen, og rett til å ryddiggjøre tomta på festerens bekostning.

Dersom festekontrakten blir hevet av A/S TILLERBYEN, har festeren rett til å foreslå ny fester som kan inntre i hans kontrakt. Pkt. 3.5 gjelder tilsvarende i disse tilfeller.

- 3.7 Alle overdragelser av festeretten skal meldes A/S TILLERBYEN og krever samtykke. Overdragelse kan bare nektes hvis det er saklig grunn til det.

For overføringspåtegninger, prioritetsvikelser m.v. betales sakbehandlingsgebyr etter gjeldende takster fastsatt av styret i A/S TILLERBYEN.

- 3.8 Etter at 20 år er gått av festetiden, kan A/S TILLERBYEN kreve at fester innløser grunnen. Prisen fastsettes i så fall iflg. pkt. 3.2.

Så lenge det hviler lån fra Den Norske Stats Husbank på grunnen, skal innløsningssummen være den verdi som ligger til grunn for beregning av festeavgiften på innløsningstiden.

- 3.9 Ved utløpet av festetiden har A/S TILLERBYEN, dersom festeavtalen ikke er forlenget eller festeren ikke har innløst grunnen etter krav fra selskapet iht. pkt. 3.7, valget mellom å kreve tomta ryddiggjort eller å kreve å overta eiendomsretten til bygningen på eiendommen.

Dersom A/S TILLERBYEN skal overta eiendomsretten til bygningene, har festeren krav på erstatning for den omsetningsverdi bygningene har. **Bygningens omsetningsverdi fastsettes i så fall ved skjønn til bebyggelsen antatte lovlige omsetningsverdi er lik eiendommens lovlige omsetningsverdi med fradrag av tomtens lovlige verdi.**

For tomter som er bebygget med boliger har A/S TILLERBYEN dessuten adgang til å kreve at festeavtalen forlenges eller fornyes. Ved fornyelse av feste skal vilkårene revideres etter forhandlinger på grunnlag av forholdene på dette tidspunkt. Dersom A/S TILLERBYEN benytter seg av sin rett til å forlange tomten ryddiggjort, får festeren refundert det grunn-eiertilskudd han har betalt, jfr. pkt. 4.1.. Retten til å forlange ryddiggjøring gjelder ikke så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank på tomten.

Dersom det ved festetidens utløp ikke er handlet i samsvar med pkt. 3.7 eller bestemmelsene foran i dette punkt, og festeren heller ikke frivillig fraviker tomten, vedtas utkastelse uten søksmål overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse av 13.august 1915 nr. 7, § 3 nr. 9. Det samme gjelder dersom fester ikke betaler forfalt festeavgift i rett tid.

- 3.10 For øvrig gjelder for festeavtalene mellom A/S TILLERBYEN og dens festere de felles bestemmelser som er inntatt i pkt. 4.1 - 4.13.
- 4.1 A/S TILLERBYEN eller de tomtesøkere som selskapet utpeker, skal betale grunneiertilskudd til kommunen i samsvar med de generelle regler om dette som til enhver tid fatsettes av de kommunale myndigheter.
- 4.2 Ved utferdigelse av festeavtale skal grunn til regulerte gater med grøntbelter, off.parker, friarealer etc. holdes utenfor festeforholdet slik at kommunen beholder full disposisjonsrett over denne grunnen.

Festeavgift og grunneiertilskudd skal beregnes på grunnlag av det areal som blir fastlagt i målebrevet/festeavtalen.
- 4.3 Når kommunen ønsker vannledninger, kloakkledninger, fjernvarmeledninger eller elektrisitetsledninger lagt over eiendommene, har de rett til å grave ned slike ledninger (eller strekke lysledninger) over grunnen uten erstatning av noe slag.

Kommunen har også rett til stolpefeste mot erstatning, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn. Kommunen kan også kreve at Televerket vederlagsfritt får legge ledninger over eiendommene, enten i eller over grunnen.

Kommunen, televerket o.l. har også rett til å vedlikeholde ledninger, herunder rett til å grave opp for inspeksjon eller omlegging til annen dimensjon.

Etter avsluttet arbeid skal eiendommen såvidt mulig settes i tidligere stand, evtl. skal erstatning ytes - i mangel av enighet fastsettes den ved skjønn.

- 4.4 A/S TILLERBYEN/festeren er pliktige til å avgi uten vederlag de nødvendige stedsevarige rettigheter for Trondheim elektrisitetsverk til bygging og drift av nettstasjoner og undersentraler, samt legging av høgspenkekabler og fjernvarmeledninger. På de parseller hvor elektrisitetsverket finner at det er behov for slike anlegg, plikter A/S TILLERBYEN/festeren å inngå spesifisert avtale i samsvar med leveringsbetingelser og vanlig praksis ved TEV.
- 4.5 Eiere eller festere av naboeiendommer har rett til å føre vannledninger over eiendommene for dermed å komme i forbindelse med de offentlige ledninger. I tilfelle av tvist om disse stikkledningers plassering, avgjøres dette av kommunen. Mulig skade ved graving etter at vedkommende eiendom er bygget, erstattes av den som legger ledninger. Oppnås ikke enighet om erstatningens størrelse, fastsettes den ved skjønn. Den som legger ledninger etter dette punkt, må i den utstrekning det kreves, stille sikkerhet for eventuell erstatning.
- 4.6 Kommunen plikter hverken overfor A/S TILLERBYEN eller overfor de enkelte tomtefestere å yte ulempererstatning for reguleringsendringer av noen art, herunder endringer i avkjørsels- og adkomstforhold, ut over de regler som er hjemlet i Bygningsloven.

Dette gjelder bare i de tilfeller mindre deler av grunnen avstås i noenlunde den samme stand som den var i ved inngåelse av festekontrakten.

Dersom bortfestet ubebygget grunn avstås til offentlig formål som følge av reguleringsendring, skal erstatning derfor ansees ydet ved forholdsmessig reduksjon av festeavgift og grunneierstilskudd.

Dersom frivillig avståelse ikke oppnås, samt for avståelse av større deler av vedkommende tomt og i tilfeller der det er investert ikke ubetydelige beløp f.eks. i form av opparbeiding av parkbelte, P-plasser el.l., gjelder i tillegg reglene i bygningslovens kap. V.

- 4.7 Tinglige servitutter kan ikke stiftes uten kommunens samtykke.
- 4.8 Pantsettelse av festeretten er tillatt når det skjer sammen med påstående bygg, og A/S TILLERBYEN kan vike prioritet for sin panterett iht. pkt. 3.4 for festeavgift til fordel for lån som opptas til finansiering av bygg.

Så lenge det hviler lån fra Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn, skal:

- a) festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- b) tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c) festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- d) Husbanken og A/S TILLERBYEN i fellesskap være berettiget til i tilfelle av festeledighet å anta ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Når lån opptas til finansiering av bygg etc. på festetomten, gjelder pkt. a, b, og d i forrige avsnitt, tilsvarende overfor andre kredittinstitusjoner som krever 1.prioritets panterett iht. sine vedtekter. Dette forutsetter at festeavtalen ikke misligholdes, eller at panthaver overtar festerens forpliktelser overfor bortfester.

- 4.9 Fester skal gjøre seg kjent med det opplysningsmateriale som foreligger når det gjelder grunnforhold og geotekniske undersøkelser i området.
- Kommunen og A/S TILLERBYEN vil på anmodning gi fester anledning til å sette seg inn i de rapporter og det kartmateriale som de har fått utarbeidet. Både kommunen som grunneier og A/S TILLERBYEN som framfester fraskriver seg ethvert ansvar for beskaffenheten av den festede grunn, og festeren/den enkelte byggherre må selv la utføre og bekoste de grunnundersøkelser og evt. sikringstiltak som hans utnyttelse av grunnen nødvendiggjør.

- 4.10 Kommunen/A/S TILLERBYEN har intet ansvar for ulemper ved trafikk, støy, støv, lukt eller forurensning av noen art.
- 4.11 Alle omkostninger som er forbundet med gjennomføringen av denne avtale, bæres av tomtefesterne.
- 4.12 Ved evtll. tvist mellom partene i nærværende avtale angående avtalens forståelse og gjennomføring, skal tvisten løses ved voldgift etter Tvistemålslovens regler.

Formann for voldgiftsretten skal være justitiarius ved Trondheim byrett eller den han utpeker.

- 4.13 Kommunen kan når som helst tre inn som bortfester i festeavtale som A/S TILLERBYEN har inngått, og inntreffer da i de samme rettigheter og plikter som A/S TILLERBYEN har iflg. festeavtalen.
- 7) Nåværende og framtidige festere er forpliktet til å være medlem av et grendelag som skal stå som selvstendig fester av fellesareal nevnt i pkt. 8.1 nedenfor.
 - 7.1 Gjennom økonomisk bidrag og/eller dugnadsinnsats er festeren forpliktet til å yte sin forholdsmessige del av opparbeiding, vedlikehold og drift av fellesarealer og evtll. andre fellesanlegg som er eller vil bli opprettet i området.
 - 7.2 Grendelaget kan også delta i fellestiltak som gjelder hele søndre boligkvadrant eller hele Heimdalsbyen.
 - 8) På tegning nr. 8300-100 D dat. 2.7.85 fra siv.ing. Godhavn A/S, som er en del av denne avtale, er avmerket de deler av veg- og ledningsnett som skal vedlikeholdes av festerne i felleskap gjennom grendelaget. Private stikkledninger vedlikeholdes individuelt av festerne.
 - 8.1 Gangveger, tunarealer, lekeplasser m.v. overføres grendelaget ved særskilt festeavtale og skal drives og vedlikeholdes av grendelagets medlemmer. Slike fellesarealer skal være åpne for almen ferdsel til fots, med sykkel o.l. og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

- 9) Felles vegg og eventuell felles pipe i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter å vedlikeholde i fellesskap. Eierne har lik rett til bruk av felles tekniske anlegg, og har rett til nødvendig atkomst for drift og vedlikehold av slike tekniske anlegg og til vegg o.l. som står i grenselinje.

Festere av tomter som krysses av felles offentlige ledninger må tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledninger og tilhørende kummer.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter må ikke blokkeres av gjerder, planter o.l..

Langs tomtegrenser skal det være tillatt å ferdes med trillebår, gressklipper o.l..

- 10) Festeren er ellers pliktig til å overholde regulerings- bestemmelser, kommunens byggforskrifter, reglementer o.l..
- 11) Trondheim bystyre har vedtatt at Trondheim elektrisitetsverk skal bygge fjernvarmeverk i Heimdalsområdet. Brukere av varme og varmt tappevann i bl.a. A/S Heimdalsbyens utbyggingsområde forutsettes å knytte seg til det fjernvarmenett TEV skal bygge.

Festeren er derfor forpliktet til å innrette sine bygg og installasjoner på å kunne motta energi for slikt behov gjennom fjernvarmenettet.

Trondheim, 080491

Emilien Mohus, Leder
.....
For Porsmyra grendelag

Eivart Janssen
.....
A/S TILLERBYEN
(EIVART JANSSEN)

Jeg/vi bekrefter at festeren er over 18 år og har underskrevet denne festeavtale i mitt/vårt nærvær. Jeg /vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Styre nr. 11-92

Nils Egil Helseth, sekretær
.....
Frode Rindø, nestleder
.....
Thor Gjulle, Leder
.....
Frode Solemsh
.....
Risbeth M Fråkenes
.....
Karin Ofstad Solemsh
.....

Bekrefter signaturers
riktighet.

TING

Gebyr betalt: 675.-
Dok. avgift betalt med kr. -
Merknad etter iglf. § 11 -

17/1-92 Thor Gjerdal Persmyra 3 7075 Liller

675

