

23/226

18/1873  
10 års regulering

# FESTEKONTRAKT

## § 1.

### Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestligrenda Borettslag Luseierlag

en del av eiendommen gnr. 99 bnr. 42, 48 og 51 i Oslo

Denne har fått

og er  $\frac{44834}{27834} \div 1059.9 = 26.776.2 m^2 - 581.9 = 26.194.3 m^2$  m<sup>2</sup> stor. Målebrev, datert \_\_\_\_\_, tinglyst \_\_\_\_\_ er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

## § 2.

### Festetiden:

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/6.1970. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

kr 39.026,- fra 1/1-1972

§ 3. kr. 21.600,- fra 1/1-81 ~~kr 20.778,- fra 1/3-26~~ ~~kr 20.326,- fra 1/1-8~~

### Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 9.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 225.000,- pr. m<sup>2</sup> tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12.70.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfalle og fremtidig festeavgift.

## § 4.

### Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

## § 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

### **bolighus i henhold til vedtatt regulering.**

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

## § 6. Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

## § 7. Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

## § 8. Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

## § 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

### **Tillegg § 9.**

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot vedlikehold og reduksjon av festeavgiften grunnlaget. I tilfelle veiutvidelsen medfører en større besparelse av festetomten og utgifter av betydning for festeren, tilkommer denne og å utbetale erstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hva vidt et er grunnlag for utbetalt erstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmål ved skjøn som nevnt i § 3.

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takst over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

#### § 10.

##### Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

#### § 11.

##### Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller 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 kommunen.

#### § 12.

##### Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Bli partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

### § 13.

#### Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

### § 14.

#### Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. .... ved festekontraktens underskrift.

### § 15.

#### Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festerforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

### § 16.

#### Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

#### Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

*Oslo/Asy*

*Som fester:*

*For Oslo Kommune*

*Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet  
i min tilstedeværelse og av hans hånd er over 17 år.*

Tillegg til § 13.  
Forkjøpsrett.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslaget og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke kan bli enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til familie og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og i vedtektene.

§ 17.  
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkskilt.

Oslo, den 21/1-72.

Som fester:

**Vestligrenda Borettslag**  
*[Signature]*  
*[Signature]*

For Oslo kommune:

Oslo kommune  
Boligsjefen

*[Signature]*  
*[Signature]*

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

*[Signature]*

*[Signature]*

39/42-48451

Dersom det innen et beligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, den

Som fester

Vestligrenda Borettslag

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

for Oslo kommune

Oslo kommune  
Bølgjesjefen

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

GNR 99 BRN 42, 48 OG 51

Oslo kommune samtykker i at 100 boligparseller som er utskilt av gnr 99 bnr 42, 48 og 51 og som har fått gnr 99 bnr 251-350 framfestes til lagets medlemmer med bruksrett for hvert medlem til grunnen for hver bygning og med felles bruksrett til grunnen for fellesanlegg.

T  
R

Oslo kommune samtykker videre i at festeretten til gnr '99 bnr 42, 48, 51 og boligparsellene gnr 99 bnr 251-350 overføres fra Vestligrenda Borettslag til Vestligrenda Husleierlag som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

Vestligrenda Huseierlag er som hovedfester ansvarlig overfor kommunen for oppfyllelse av pliktene etter festekontrakten. De enkelte framfesteres ansvar er begrenset til 1/100 av disse plikter.

Oslo kommune gis 1.prioritets panterett i bygningene på parsellene gnr 99 bnr 251-350 med fellesanlegg for inntil 1 års forfallede festeavgift, skatter og avgifter, dog begrenset til størrelsen av de avgifter og skatter som vedrører den enkelte utskilte parsell.

Nærværende festekontrakt omfatter heretter restarealet av gnr 99 bnr 42, 48, 51 og de utskilte boligparseller gnr 99 bnr 251-350.

Oslo, den

Som tidligere fester:

For Oslo kommune

*Maart Gidske*  
*Linor Christensen*  
.....  
Vestligrenda Borettslag

*Halvor Fossum*  
Halvor Fossum

Som ny fester:

*Einar Bjørnstad*  
Einar Bjørnstad

*Bjørn Blom*  
*Maart Gidske*  
.....  
Vestligrenda Huseierlag

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1. *Rolf Tønnes*  
.....  
Født: *17/10/18*  
.....  
Adr: *Ullensaker 10*  
.....

2. *Edvard Johnson*  
.....  
Født: *18/2-1883*  
.....  
Adr: *Endelungen 51 B. 0. 1. 5.*  
.....

Gnr. 99 - bnr. 42, 48, 51.

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende  
2 boligtomter.

Gnr. 99	bnr. 264	410.5 m <sup>2</sup>
" 99	" 336	171.4 m <sup>2</sup>
	Tilsammen	<u>581.9 m<sup>2</sup></u>

Festearealet utgjør etter dette 26.194.3 m<sup>2</sup> og en  
festeavgift på kr 20.326.- pr. år.

Oslo, 04.01.1990

OSLO KOMMUNE  
Boligdirektøren

Som fester:

For Oslo kommune

Gunnar A. Leganger

-----  
Øyvind Brådalen

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og  
bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet  
foranstående påtegnning i mitt/vårt nærvær og at de er over  
18 år.

1.: .....	2.: .....
Født: .....	Født: .....
Adr.: .....	Adr.: .....
.....	.....

hingslyst  
2/2.90

Oversikt over salg av enkelttomter i huseierlag - BFSP/Man

99/42

Vestligrenda Huseierlag - solgte enkelttomter

Tomt	Areal	Kjøpesum	Betalt
99/280	138	76 075,-	05.09.2001

O.K. 26/11-01

99/35

Vestlisletta Huseierlag - solgte enkelttomter

Tomt	Areal	Kjøpesum	Betalt
99/403	123	58 100,-	10.04.2001

O.K. 26/11-01

99/62

Vestlijordet Huseierlag - solgte enkelttomter

Tomt	Areal	Kjøpesum	Betalt
99/145	272	84 440,-	31.01.2001
99/149	239	83 980,-	12.02.2001
99/150	210	78 140,-	19.12.2000
99/152	263	88 640,-	11.01.2001
99/156	146	59 300,-	25.01.2001
99/163	196	69 280,-	22.12.2000
99/171	169	63 960,-	24.01.2001
99/175	305	97 040,-	15.12.2000
99/176	383	112 620,-	28.12.2000
99/191	298	94 900,-	16.02.2001
99/203	239	77 800,-	21.12.2000
<b>SUM</b>	2720		

O.K.

Gnr. 99, bnr. 42, 48, 51

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende 7 boligtomter:

Gnr. 99,	bnr.	256	121,0 m <sup>2</sup>
"	99,	" 266	138,8 "
"	99,	" 301	198,5 "
"	99,	" 323	149,5 "
"	99,	" 325	132,8 "
"	99,	" 334	145,1 "
"	99,	" 337	<u>172,2 "</u>
Tilsammen			1.057,9 m <sup>2</sup> -----

Som følge herav reduseres festeavgiften fra 1.3.1986 med kr. 822,- pr. år og blir for restarealet av gnr. 99, bnr. 42, 48, 51 - 26.776,2 m<sup>2</sup> - kr. 20.778,- pr. år.

Oslo, den            mai 1986

For Oslo kommune

Halvor Fossum

Som fester:

Øyvind Brådalén

.....

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegnning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1.: .....

2.: .....

Født: .....

Født: .....

Adr.: .....

Adr.: .....