

Påtegning på dagboknr 5427/1961 og 7226/1987

FESTEKONTRAKT

Det er i dag inngått slik festekontrakt (heretter kalt "Festekontrakten") mellom:

Pihl AS, org.nr. 989 705 369

heretter kalt "**Bortfester**"

og

Sjusjøen Panorama Utvikling AS, org.nr. 990 164 665

heretter kalt "**Fester**"

om feste av eiendommene gnr. 527, bnr.1, fnr. 318 og gnr. 527, bnr. 1, fnr. 1954, begge i Ringsaker kommune,

heretter samlet kalt "**Festetomten**".

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Bortfester er eier av Festetomten. Festetomten er regulert til kombinert formål leiligheter for salg og/eller utleie, og skal benyttes i samsvar med reguleringsformålet.

Fester har til hensikt å bygge ca. 80 leiligheter på Festetomten for seksjonering og opprettelse av et elerseksjonssameie. Leilighetene planlegges bygget og utseksjonert i flere byggetrinn og/eller salgstrinn, i grupper på ca. 20 leiligheter pr. utseksjonering. Bortfester er kjent med Festers planer for utbyggingen.

2. FESTETOMTEN

2.1

Festekontrakten gir Fester rett til å føre opp ca. 80 leiligheter på Festetomten. Festetomten fremgår av kart i vedlegg 1 til denne kontrakt. Partene er enige om at Festetomtens markedsverdi ved Festekontraktens inngåelse er NOK 4,8 millioner, forutsatt at de planlagte leilighetene kan bygges.

2.2

Så snart det er mulig etter inngåelse av Festekontrakten, skal partene for felles regning begjære sammenføring av festetomten til ett festenummer.

Så snart det er mulig etter inngåelse av Festekontrakten, skal partene for felles regning foreta grensejustering og få nytt målebrev for festetomten, slik at et tilleggsareal på ca. 2 dekar, se kart i vedlegg 1, kan inkluderes i Festetomten. Tilleggsarealet skal ikke gjerdes inn, og det skal fortsatt være mulighet for ferdsel i form av sti eller skiløype. Bekk skal opprettholdes.

2.3

Bortfester innestår for at Festetomten er fri for heftelser.

2.4

Festekontrakten skal tinglyses på eiendommen(e) med egne feste-/bruksnumre. Bortfester og Fester vil begge medvirke til at slik tinglysing kan finne sted snarest mulig etter inngåelse av Festekontrakten, herunder at nødvendige erklæringer (for eksempel om konsesjonsfrihet) avgis.

3. FESTETID

3.1

Festetiden er 99 år.

3.2

Festetiden regnes fra 1. januar 2007.

3.3

Festekontrakten er uoppsigelig i festetiden. Dette er ikke til hinder for at bestemmelsene i lov om tomtefeste kap. V om mislighold og misligholdsvirkninger samt denne avtalens sanksjonsbestemmelser kan komme til anvendelse.

4. FESTEAVGIFT

4.1

Frém til de første 20 leiligheter er ferdigstilt, skal den årlige festeavgiften for Festetomten være NOK 25.000 ("Utgangsløse").

Etter hvert som det enkelte byggetrinn/salgstrinn utseksjoneres og ferdigstilles, skal Utgangsløsen trinnvis erstattes med en festeavgift på NOK 4000 pr. år. pr. ferdigstilt leilighet:

- Ved første betalingsforfall i kalenderåret etter det år det er utstedt ferdigattest for de første 20 leiligheter, skal ¼ av Utgangsløsen erstattes av avgift pr. leilighet.
- Ved første betalingsforfall i kalenderåret etter det år det er utstedt ferdigattest for totalt 40 leiligheter, skal ytterligere ¼ av Utgangsløsen erstattes av avgift pr. leilighet.
- Ved første betalingsforfall i kalenderåret etter det år det er utstedt ferdigattest for totalt 60 leiligheter, skal ytterligere ¼ av Utgangsløsen erstattes av avgift pr. leilighet.
- Ved første betalingsforfall i kalenderåret etter det år det er utstedt ferdigattest for siste leilighet i prosjektet, skal siste ¼ av Utgangsløsen erstattes av avgift pr. leilighet.

Ved eventuell ytterligere utbygging vil hver ferdigstilt boenhet medføre en tilsvarende økning av festeavgiften med samme avgift pr. leilighet som angitt ovenfor.

Forutsetningen for den angitte festeavgift pr. leilighet er at det bygges leiligheter med gjennomsnittlig boareal (boa) på ca. 70-80 m². Dersom det på Festetomten bygges vesentlig større leiligheter, skal festeavgiften for slike leiligheter fastsettes som følger:

- for leiligheter på 90-110 m² boa skal festeavgiften være 20 % høyere pr. leilighet
- for leiligheter på 110-130 m² boa skal festeavgiften være 40 % høyere pr. leilighet
- for leiligheter på 130-150 m² boa skal festeavgiften være 60 % høyere pr. leilighet
- for leiligheter på 150-200 m² boa skal festeavgiften være 80 % høyere pr. leilighet
- for leiligheter på mer enn 200 m² boa skal festeavgiften være 100 % høyere pr. leilighet

4.2

I det eierseksjonssamele som opprettes, skal det inntas i vedtektene at festeavgiften skal betales som en fellesutgift, slik at Bortfester mottar samlet festeavgift fra samelet.

4.3

Dersom gjeldende merverdiavgiftslovgivning eller senere lovgivning som avløser denne, endres slik at festeavgiften blir avgiftsbelagt, vil Fester måtte betale den pålagte avgift som tillegg til den ovenfor avtalte festeavgift, se pkt. 4.1.

4.4

Bortfester kan hvert år, første gang 1. januar 2008, kreve festeavgiften - hva enten denne er basert på Utgangsløsen eller pr. leilighet - oppregulert i henhold til økning i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, eller dersom denne indeksen opphører, i henhold til den offentlige Indeks som avløser konsumprisindeksen. Opprinnelig Indeks (sist kjente Indeks ved regulering av festekontrakten) skal være 15. november 2006. Reguleringen skal baseres på indeksen pr. 15. november i hvert reguleringsår.

4.5

Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Første betaling finner sted ved underskrift av festekontrakten, og gjelder fra perioden 01.01.2007 - 30.09.2007.

Festeavgiften skal betales samlet med befriende virkning til konto slik som skriftlig anvist av Bortfester.

4.6

Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i lov av 17.12.1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven) eller annen lov som avløser denne.

4.7

Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, jf. lov av 20.12.1996 nr. 106 (tomtefesteloven) § 14 annet ledd, jf. lov av 26.06.1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 7-2 e, og kan tvangsinnføres uten rettskraftig dom.

4.8

Bortfester har panterrett i Festekontrakten og de bygninger, anlegg m.v. som blir oppført på Festetomten for inntil 3 års festeavgift, jf. lov av 20.12.1996 nr. 106 (tomtefesteloven) § 14. Slik panterrett har prioritet foran alle andre heftelser i Festetomten som skrives søg fra Fester.

4.9

I tillegg til festeavgiften skal alle offentlige skatter og avgifter (herunder eiendomsskatt, dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kostnader vedrørende fradeling av tomte) vedrørende Festetomten betales fullt ut av Fester. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til offentlige skatter og avgifter, skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

5. FESTERS RÅDIGHET OVER FESTETOMTEN

5.1

Etter at det er stiftet et samele og dette har overtatt festeavtalen, har Fester frihet til å utnytte og bebygge gjenværende tomteareal innenfor rammene av den til enhver tid gjeldende regulering for området.

Fester må ikke utøve sin rådighet over festetomten på en slik måte at det blir unødige til skade eller ulempe for omgivelsene så lenge festeforholdet løper, eller for Festetomten etter at Festekontrakten er opphørt.

Festetomten er omgitt av gjerde/skigard, som fremover skal holdes/vedlikeholdes/fomyes av Fester.

5.2

Fester har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Festekontrakten etter skriftlig samtykke fra Bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

De rettigheter og plikter som er tillagt Fester etter Festekontrakten går ved overdragelse over på Festers rettsetterfølgere.

Dersom Fester vurderer å overdra festeretten til tredjemann, skal Bortfester varsles i så god tid før overdragelsen finner sted at han har mulighet til å komme med et tilbud om kjøp/innløsning av festeretten.

Fester har ikke rett til å overdra deler av festeforholdet til andre, uten etter skriftlig samtykke fra bortfester.

Bortfester skal kun ha én fester å forholde seg til i forbindelse med gjennomføring og etterlevelse av nærværende avtale. Som følge av dette, må en eventuell overdragelse av deler av festeretten organiseres på en slik måte at bortfester kun har én enhet å forholde seg til ved innkreving av festeavgift eller lignende.

5.3

Fester har rett til å pantsette Festekontrakten, med prioritet etter Bortfesterens pant for 3 års festeavgift. Pantsettelse av Festekontrakten skal skje sammen med Festers rettigheter samt bygninger, anlegg mv. som er eller blir oppført.

5.4

Fester har rett til å fremfeste Festetomten eller deler derav. Fremfeste forutsetter skriftlig samtykke av Bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Som for overdragelser, skal Bortfester kun ha én fester å forholde seg til i forbindelse med gjennomføring og etterlevelse av nærværende avtale. Et eventuelt fremfeste vil således være et kontraktsforhold mellom fester og fremfester, og er bortfester uvedkommende. Fester svarer i sitt forhold til bortfester for fremfesterens forpliktelser overfor bortfester.

5.5

Fester har rett til, etter Bortfesteres skriftlige samtykke, å stifte særlige råderetter (servitutter mv.) for andre over festetomten som med hensyn til bruksmåte, omfang og tidsavrensning ligger innenfor den rådighet Fester selv har. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykke kreves ikke ved normal omsetning av leilighetene på Festetomten.

6. FESTERS PLIKTER KNYTTET TIL UTBYGGING AV FESTETOMTEN

6.1

Fester dekker alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Festetomten.

7. ADKOMST TIL FESTETOMTEN

7.1

Bortfester gir Fester nødvendig adkomstrett til Festetomten over sin grunn, se kart i vedlegg 1 til denne kontrakt.

Adkomstretten er å betrakte som en bruksrett og skal tinglyses ved særskilt erklæring på de aktuelle eiendommer.

Fester plikter å delta på like vilkår i nødvendig vedlikehold av vei som omfattes av dette pkt. 7.1.

8. SÆRLIGE BESTEMMELSER

8.1

Festekontrakten gir ikke Fester noen rettigheter over Bortfesteres gjenværende eiendommer, bortsett fra det som særskilt måtte avtales.

8.2

Eventuelle forslag fra Fester til endring av reguleringsplan og bestemmelser kan ikke fremmes uten samtykke fra Bortfester.

8.3

Det skal etableres et tilfredsstillende antall parkeringsplasser på Festetomten til bruk for beboerne, ansatte og gjester til bygningsmassen på Festetomten.

8.4

Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av festetomten, herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring som må gjøres på festetomten.

8.5

Av hensyn til områdetets kvalitet, plikter Fester å holde bebyggelsen på Festetomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppføring som er til unødig sjenanse for Eiendommene. Fester skal sørge for godt vedlikehold av bygningsmassen.

8.6

Ved valg av farger og materialbruk til bygningene på festetomten, skal Fester sørge for at bygningene gis en avdempet virkning i omgivelsene.

8.7

Den enkelte sameier i det eierseksjonssameie som opprettes kan ikke fremme krav om Innløsning eller oppsigelse. Slike spørsmål må behandles i sameiets fellesorganer.

8.8

For leiligheter som bygges for utleie skal det inngås avtale om utleie gjennom Sjusjøen Booking AS.

8.9

Eierseksjonssameiet som opprettes skal inngå avtaleforhold med fellesorganet for Sjusjøen-området, for tiden gjennom Bortfester. Herunder skal sameierne gjennom sameiet være forpliktet til å betale serviceavgift til drift, merking og vedlikehold av stier og skiløyper. Slik avgift forventes å være ca. kr. 1000 pr. leilighet pr. år, med anledning til regulering som for festeavgiften.

9. FORLENGELSE

9.1

Ved festetidens utløp kan Fester kreve å få forlenget Festekontrakten. Begge parter kan kreve at det skal fastsettes ny festeavgift basert på festetomtens markedsverdi som råtomt på forlengelsestidspunktet. Prinsippene for regulering av festeavgiften er gjenstand for forhandling på forlengelsestidspunktet dersom en av partene krever det.

Fester må gi Bortfester skriftlig beskjed senest to år før festetiden utløper dersom han ønsker å benytte sin rettighet til å forlenge Festekontrakten.

10. MISLIGHOLD

10.1

Ved vesentlig mislighold av avtalen fra en parts side, kan den andre part kreve avtalen reforhandlet.

11. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

11.1

Bestemmelsene i Tomtefesteloven av 20. desember 1996 gjelder med mindre annet følger av Festekontrakten.

12. TVISTER

12.1

Eventuelle tvister som måtte utsprenge av Festekontrakten, skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom en minnelig løsning ikke oppnås, skal saken løses av de alminnelige domstoler. Festetomtens hjemting vedtas som verneeting.

13. UNDERSKRIFT

13.1

Festekontrakten er utstedt i 2 likelydende eksemplarer, hvorav Bortfester og Fester får hvert sitt.

Mesnali
Sted

18.06.2007
dato


Pihi AS

Pihi as 2610 Mesnali


Sjusjøen Panorama Utvikling AS
BENN EIDUSEV

Jarle Bergheim

HELV. SAKEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 10853

FESTEKONTRAKT

Referanse

A^r Wiersholm, NB
 P Mellbye 2
 2 Bech
 Ops Ysøberg
 1. Knr. P.b. 1400 Vuk a
 04 0115 Oslo

Saknr. 5317

Fødselsnr./Org.nr. 950522550

1.	Gnr. 527	Bnr. 1	Festemr.	Underfestemr.	Tortilsværdi 4,8 mill.
----	----------	--------	----------	---------------	------------------------

Beskæffenhed

1. Bebyggd 2. Ubebyggd

Hvil skal grunnen brukes til?

B. Bolgelemdom F. Fritidslemdom V. Fornavn./kontor Industri L. Landbruk K. Off. vs A. Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	(deell) andel
989705369	Pihl AS	1/1

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	(deell) andel
990164665	Sjusjøen Panorama Utvikling AS	1/1

4. Festeavgift pr. år
 Kr. 25.000,- (se dog supplerende tekst pkt. 7)

Antall år 99 | Regnet fra (dato) 01.01.2007

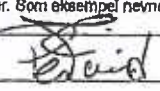
5. Pantrett for festeavgift
 Bortfesteren har pantrett i festestøtten og bygninger på tomten for inntil 3 års skyldig festeavgift
 Bortfesterens pantrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlagte festekontrakt av 19.06.2007

Noter:

- 1) Det må utledes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregulerets organisasjonsnummer som skal benyttes.
- 3) Dersom intet sies her, har man lovfestet pant for 3 års skyldig festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
- 4) Det er bare rettshandlinger som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempl nevnes eventuelle begrensninger i retten til overtagelse av festestøtten

Dato: 19.06.2007 | Utleders underskrift: 



B. Rettigheter og plikt (overfor byggeselskapet)

Se vedlagte festekontrakt av 15. 06. 2007

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene

B. Utstedelsesdato

Sted, dato Meenali 15. 06. 2007

Borrfestens underskrift

[Handwritten signature]
tervid

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Pihl AS

Pihl

Pihl as 2610 Meenali

Sted, dato

Bode / Andenes 3/7 2007

Festens underskrift

[Handwritten signature]
Eidissen
[Handwritten signature]
Berghem

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Sjusjøn Panorama Utvikling AS

BENN EIDISSEN
Torle Berghem