Bilag II

E 8

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Martin Tranmæl

en del av eiendommen Vaggestein, gnr.69, bnr.1. Denne har fått betegnelsen gnr.69, bnr. 326 og er 4.607 m2 stor. Målebrev, datert 3/7-52, 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 25 år og regnes fra 1/8-1952. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften - störrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr.138,21 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr.1,- pr. m2 tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/2 - 1/8 og første gang 1/2-1953.

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 skjönn av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse, blir festeavgiften å forhöye med et belöp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1.prioritets pant i bygningen for inntil 1 - ett - års forfallen 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.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppförelse av hytte med eventuelt uthus.

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullfört 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 frem etter reglene i § 11, annet ledd.

Helserådet kan forlange hytten fjernet dersom det skulle oppstå sanitære ulemper som ikke kan fjernes på annen måte. Hytten må bare disponeres av en privat person til rent privat formål. Den må ikke nyttes til helårsbolig. Det må bygges forskriftsmessige priveter. Privetböttenes innhold må kjöres ut av nedbörsfeltet. Spillvann fra oppvask, utslagsvask og dusj må föres gjennom septiktank til spredning i grunnen. Anlegget må godkjennes av Oslo vann- og kloakkvesen og helseråd.

Husene kan ikke utvides eller flyttes innenfor det servituttbelagte område uten skriftlig godkjennelse fra kommunen, Carl O. Lövenskiold og H. Lövenskiold.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som måtte være bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utföre 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 å bröyte snö inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påföres gjerder ved bröytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det etterssyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsömt, kan kommunen la det utföre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sörger for adkomst og lar utföre ledningsarbeider med vedlikehold som er nödvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utföre anlegg som hindrer eller unödig vanskeliggjör tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjörelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjörelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

§ 9.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

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

§ 10.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det belöp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten söksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppfört til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifölge § 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.

För det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (förste 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.

§ 11.
Fornyelse av festet, innlösing av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år för festetidens utlöp gi festeren underretning om dem på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis 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. Blir partene

det
ikke enige om avgiften, fastsettes den på/grunnlag som her er nevnt, ved skjönn som nevnt i § 3.

Når festet utlöper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter dem verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det 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 skjönn etter § 3. Kommunen kan avgjöre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 12.
Overdragelse.

Festeren har adgang til å overdra festeretten til en annen person med de begrensninger som följer av § 5. Det samme gjelder den nye fester.

§ 13.
Omkostninger.

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

§ 14.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet 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.

§ 15.
Voldgiftsrett.

Tvister på grunnlag av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsrett etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjör også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjörelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo, den 7. oktober 1952.

Som fester:

for Oslo kommune:
Oslo kommune
Finansrådmannen

Godseierne Carl O. Lövenskiold og H. Lövenskiold har i skriv av 6/6.1952 gitt følgende tilsagn i anledning vannforsyningsoverenskomsten:

"Oslo kommune,
Herr Kommuneadvokaten,
Rådhuset, Oslo.

Ad hyttetomt på kommunens eiendom, gnr.69, bnr.1. Vaggestein ved Skaret i Maridalen til Martin Tranmæl.

Vi har mottatt Kommuneadvokatens skrivelse av 30.mai d.å. vedrørende ovennevnte sak og bekrefter herved vårt muntlige tilsagn til ordfører Bull 29.april d.å. at vi ikke vil gjøre noen innsigelse, eller påberope oss noen rettigheter i henhold til den gjensidige vannforsyningsoverenskomst selv om Oslo kommune fester tomten bort til Martin Tranmæl."

12286 1952 14/10 1952
GR. VEDK. GNR. 69
BNR. 326
AVSKRIFT
FOR TINGLYSNING
Anmerkning om
mot erleggelse av
A. Høgset
dfm.