12 JUN 1959 6908/1030,—
Stempelmrk. Kr. 1920 Tinglyst
Kassert den 12/6 59

Festekontrakt

Hovedstyret for Statsbanene bortfester herved eiendommen g.nr. 54, b.nr. 292 i Aker, 19 759 m2, til A/L Hektorhaugens borettslag, som er et borettslag bestående av tjenestemenn i staten.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1.
Festetiden settes til 75 år fra 1.8.58.

2.
Den årlige festeavgift, 10 øre pr. kvadratmeter, i alt kr. 1 975,90, innbetales til distriktskassen Oslo distrikt, Jernbanetorget 1, Oslo.

Avgiften skal være betalt innen 1. august hvert år. Overskrides denne frist med mer enn 1 måned, kan grunneieren anse festeretten som opphørt. Når 30 år av festetiden er gått, kan grunneieren i løpet av den resterende del av festetiden forhøye festeavgiften i samsvar med avgiften for tomter i lignende strøk. Avgiften for de to første år betales kontant når festeren skriver under festekontrakten. Festeren plikter å betale skatter og avgifter som måtte bli pålagt tomten som følge av at den bortleies til private. For festeavgift som ikke er betalt innen 1 måned etter forfall, svares renter beregnet etter 4,5 % pr. år fra utløpet av den nevnte frist og inntil betaling skjer.

3.
For den løpende og sist forfalne termin av festeavgiften og for de på tomten fallende skatter og offentlige avgifter som Statsbanene eventuelt må dekke på grunn av manglende betaling fra festerens side, har Statsbanene 1. prioritets pant i de hus og innretninger som oppføres på tomten, med rett til uten søksmål og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse.

4.
Opptar festeren lån på oppførende eller oppførte bygninger i Den Norske Stats Husbank, vedtar Norges Statsbaner som grunneier pantsettelsen inntil det beløp som det etter de for Den Norske Stats Husbank til enhver tid gjeldende låneregler er adgang til å erholde som lån på borettslagets eiendommer. Så lenge det på hus på den festede grunn hviler byggelån i nevnte bank med avbetalingstid på 100 år eller mindre, skal:

a.
Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b.
Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c.
Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d.
Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Misligholder festeren sådan låneforpliktelse, slik at det tinglyses tvangssalgskjøp, har Norges Statsbaner adgang til med tvangssalgskjøpets virkning å overta den pantsatte eiendom for gjeldsbeløpet eller til, etter å ha utløst panthaveren, å selge pantet og inntale hos festeren det ved salget udekkede.

5.
Hvis bebyggelsen av tomten ikke er påbegynt innen 1 år etter at kontrakten er inngått, eller ikke fortsetter med rimelig hurtighet, kan grunneieren anse festeretten som opphørt.

6.
Framleie av grunnen eller deler av denne, eller salg av husene - tvunget eller frivillig - med overdragelse av festeretten, kan kun finne sted med samtykke av Norges Statsbaner, hvilket samtykke likeledes er nødvendig for pantets overtagelse til brukelighet. Handles det herimot, er festeretten forbrutt.

Bestemmelsen gjelder dog ikke pantsettelse skjedd i medhold av pkt. 4.

7.
Ved festets opphør av hvilken som helst grunn har festeren å bortføre husene og å ryddiggjøre tomten. Er bygningene panteatt i samsvar med pkt. 4, har Statsbanene i heromhandlede tilfelle adgang til å overta pantet for pantegjelden som i nevnte pkt. bestemt. Hvis festeren unnlater å fjerne bygningene innen en av Norges Statsbaner fastsatt frist, tilfaller disse Statsbanene. Statsbanene har for øvrig forkjøpsrett til bygningene.

8.
Leilighet i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten.

Borettslaget plikter å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier, såfremt han skulle slutte i statstjenesten før oppnådd aldersgrense og før han har vært leieboer i borettslaget i 5 år, skal kunne oppsies med en frist av 6 måneder, og at Norges Statsbaner i tilfelle kan utpeke ny andelshaver og ny leieboer.

Videre skal borettslagets vedtekter inneholde bestemmelse om:

a.
At pensjonister og gjenlevende ektefelle skal ha rett til å fortsette leieforholdet. Det samme gjelder for livsarvinger eller adoptivbarn av leietakerens husstand som er statsfunksjonærer.

b.
At livsarvinger (adoptivbarn) som er husstandsmedlemmer, såfremt en eller flere av dem er umyndige, skal ha rett til å fortsette leieforholdet til den yngste har nådd myndighetsalderen.

c.
At livsarvinger og andre utover de tilfelle som er nevnt under punktene a og b, ikke skal ha rett til å fortsette leieforholdet uansett om de måtte tilhøre leietagerens husstand.

d.
At en andelseier såfremt han ønsker å overdra sin andel og dermed sin leierett, skal være forpliktet til å tilby Norges Statsbaner sin andel og leilighet. Opptas det lån i Den Norske Stats Husbank, begrenses nevnte forpliktelse for andelseieren til 20 år etter at Husbankens pantobligasjon er tinglyst.

9.
Festeren har å rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til bebyggelse mv.

Den ubebyggede del av tomten skal holdes i god stand og såvidt mulig parkmessig behandles. Disse arbeider utføres og bekostes av festeren, som også må bekoste oppsatt nødvendig gjerde.

Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomt.

10.
Det er forbudt å drive handel eller restaurantvirksomhet på tomten eller virksomhet som generer ved støy og lukt.

11.
Festeren vedtar i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9 utkastelse av tomten uten søksmål når festetiden er ute eller festeavgiften ikke er betalt til forfallstid.

12.
Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende kontrakt, såsom tinglysningsgebyr, stempel mv., bæres av festeren, som også må besørge kontrakten tinglyst.

13.
Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene. Ved kontraktens opphør kan den avlyses etter ensidig begjæring fra Statsbanenes side.

Oslo, den 16.april 1959.

Som fester:

Norges Statsbaner
Hanedtbyrd.
For generaldirektoren
Gunnar Ravei

I/Z Rektorhängens
Boletsslag
Amund Amundsen
Ottar Bäckmann