

FESTEAVTALE

mellom

Molde kommune, org.nr. 921 221 967 Rådhusplassen 1, 6413 Molde

("Kommunen" eller "Bortfester")

og

Molde Fotballklubb, org. Nr. 942 562 241, Julsundvegen 14, 6412 Molde

Molde Fotball AS, org. Nr. 965 896 422, Julsundvegen 14, 6412 Molde

("Molde FK" eller "Fester")

er det inngått følgende festeavtale

1. Festetomten og formålet

Festeavtalen omfatter deler av eiendommene gnr/bnr. 29/293, 29/133, 29/860, 29/299, 28/2 og 28/57 i Molde kommune som angitt på vedlagte kartskisse ("Festetomten"). Grunnarealet er ca. 33,3 da

Festetomten skal etableres som ett matrikkelnummer.

Kommunen skal snarest mulig etter at festetiden begynner å løpe, jf. pkt. 2 sørge for at det avholdes oppmålingsforretning slik at Festetomtens endelige størrelse fastsettes

Festeavtalens formål er å anlegge et treningsanlegg for Molde FK, herunder tre utendørs fotballbaner og toppidrettssenter med treningsfasiliteter, garderober, lager, kontorer mv. Molde FK skal være eier av bygninger og anlegg på festetomten.

Festetomten skal overtas i den stand den befinner seg ved festetidens begynnelse, jf. pkt. 2. Kommunen garanterer at det på tidspunktet for avtaleinngåelsen ikke foreligger tredjepartsrettigheter eller andre kjente forhold som kan begrense Molde FK disponering av Festetomten til det formål den er tiltenkt.

Partene er enig om at Festetomtens verdi ved signering av denne avtalen i 2025 er kr. 31 718 250.

Festeavtalen skal tinglyses straks Festetomten er matrikulert og Festetomten er tildelt matrikkelnummer.

2. Festetid og overtakelse

Festetomten overtas av Molde FK og festetiden tar til å løpe den første dagen i måneden *etter* at reguleringsplanen for området er endelig stadfestet.


640

Festetiden er 80 år.

Dersom det ikke oppnås nødvendig myndighetsgodkjenning for å kunne ta Festetomten i bruk til formålet med festet, slik angitt i pkt.1, bortfaller festeavtalen. Egne økonomiske utlegg for tilrettelegging for festeretten bæres av Molde FK, og økonomiske utlegg for oppmålingsforretning og matrikulering av Festetomten bæres av Kommunen.

Bestemmelser fastsatt i pkt. 4 og pkt. 7 i Hovedavtalen mellom partene gjelder også for festeforholdet.

Hvis Kommunen benytter seg av hjemfallsretten fastsatt i Hovedavtalen pkt. 1.5, avsluttes festeavtalen.

Avtalen er uoppsigelig, med mindre partene er enig om å avslutte avtalen.

3. Festeavgift

Det skal svares festeavgift fra tidspunktet festetiden tar til å løpe, jf. pkt. 2.

Festeavgiften beregnes ut fra antall m², pris per m² og avtalt festerente på 4 %. Avtalt pris per m² i 2025 er kr 952,50.

Festeavgiften betales forskuddsvis to ganger i året, innen 1. mars og 1. september, etter faktura fra Kommunen. Festeavgiften betales første gang 1. mars året etter at festetiden tar til å løpe, jf. pkt. 2. Ved første gangs betaling av festeavgiften betales en forholdsmessig andel av første år, jf. pkt. 2 og forskudd for påfølgende halvår.

Festeavgiften fastsatt i festeavtale av 08.02.1990 på gnr./bnr. 29/860 (nåværende gressbane) gjelder til 08.02.2030. Etter utløp av gjeldende festeavtale skal Molde FK betale avtalt festeavgift, jf. andre avsnitt ovenfor, også for dette området.

Kommunen har panterett i festeretten og i bygninger og anlegget på tomten for skyldig festeavgift de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser i tomten som skriver seg fra Molde FK.

4. Regulering av festeavgiften

Festeavgiften skal reguleres hvert år i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves. Regulering skal skje med virkning fra 1. januar hvert år. Reguleringen skal tilsvare endringen i indeksen i den foregående 12 måneders perioden. Kommunen foretar beregning av ny festeavgift før utstedelse av faktura.

Første gangs regulering av festeavgiften skal skje med virkning fra 1. januar andre året etter at festetiden tar til å løpe, jf. pkt. 2. Festeavgiften skal da reguleres for endringer fra signering av denne avtalen i 2025 og frem til tidspunktet for indeksreguleringen. Basis for regulering er indeksen per mai 2025, og deretter indekstallet per [dato og måned].

Kommunen kan hvert 20. år kreve festeavgiften justert til markedspris. I vurderingen av eiendomsverdien til Festetomten skal det sees bort fra den verdiøkning Fester har tilført Festetomten gjennom egne tiltak eller tilskudd til tiltak utført av andre. Festeavgift pr. år settes da lik tomtens antatte omsetningsverdi, multiplisert med en realavkastningsrente.



Krav om justering av festeavgiften må fremsettes skriftlig senest innen utgangen av 1.kvartal i det påfølgende året etter hver 20 års periode. Ved manglende fremsetting av krav gjelder festeavgiften for forutgående 20 års periode.

Ved uenighet om hva som er markedsnivå, fastsettes festeavgiften ved skjønn, jf. tomtfesteloven § 43. Dersom Kommunen ønsker en endring i festeavgiften må det fremsettes begjæring om skjønn senest innen utgangen av 4. kvartal i det påfølgende året etter hver 20 års periode.

5. Dekning av kostnader

- a) Eiendomsskatt som eventuelt utskrives på Festetomten dekkes av Kommunen.
- b) Kostnader for oppmålingsforretningen og matrikulering dekkes av Kommunen.
- c) Øvrige kostnader i forbindelse med etablering av festeforholdet dekkes av Molde FK, herunder offentlige gebyrer til tinglysning og konsesjon.
- d) Kostnader som er forbundet med fremføring av kjørevei, ledninger for vann, avløp og elektrisitet, samt tilknytningsavgifter dekkes av Molde FK.
- e) Alle løpende offentlige avgifter vedrørende Festetomten som påløper etter at festetiden tar til å løpe, jf. pkt. 2, inkludert eiendomsskatt som måtte bli utskrevet på treningsanlegget (bygg, fotballbaner mv.), dekkes av Molde FK.
- f) Festetomtens andel av fellesutgifter i området, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter vedrørende felles veier og arealer dekkes av Molde FK.

6. Fysisk råderett

Molde FK har rett til å bruke Festetomten i samsvar med formålet med festet, jf. pkt.1, slik tiden og forholdene krever.

7. Overføring av festerett

Molde FK har rett til å overføre, herunder framfeste, festeretten til formål som angitt i pkt. 1. En overføring er betinget av godkjennelse fra Kommunen. Overføring kan bare nektes når det er saklig grunn til det. En nektelse skal begrunnes.

Dersom Molde FK ikke har mottatt skriftlig begrunnet avslag innen to måneder etter det ble søkt om godkjennelse, skal samtykke regnes som gitt. Kommunens godkjennelse er ikke nødvendig ved overføring eller framfeste til konsernselskap, herunder som følge av fusjon, fisjon eller ved selskapsrettslig omdanning.

8. Pantsettelse av festerett

Molde FK har rett til å pantsette festeretten og de bygg og anlegg Molde FK har eller får på Festetomten i samme utstrekning som Molde FK har rett til overføring, jf. pkt. 7.

9. Stiftelse av rettigheter

Molde FK kan stifte slike særlige råderettigheter for andre over Festetomten som med hensyn til bruksmåte, omfang og tidsavgrensning ligger innenfor den råderett Molde FK selv har.

10. Mislighold og misligholdsvirkninger

Tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse med hensyn til eventuelt mislighold av festeavtalen fra Kommunen eller Molde FK.

11. Innløsning

Molde FK kan ikke kreve å få innløse Festetomten.

12. Avvikling av festeforholdet

Ved avvikling av festeforholdet etter festetidens utløp eller bruk av hjemfallsrett, jf. pkt. 2 skal Festetomten tilbakeføres til Kommunen. Molde FK plikter å rydde Festetomten for bygninger og anlegg, med mindre Kommunen krever å få overta slike. Kommunen skal i tilfelle betale vederlag lik hva det vil koste å oppføre tilsvarende bygg og anlegg på Festetomten på overtakelsestiden, med fradrag for verdireduksjon på grunn av alder og bruk i festetiden (teknisk verdi). Molde FK kan også kreve en rimelig godtgjørelse for verdiøkning Molde FK har tilført tomten med egne tiltak.

Molde FK plikter å fjerne løsøre, rydde opp etter seg på tomten og å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre mot skade eller fare for skade.

13. Skjønn

Skjønn etter denne avtalen holdes som rettslig skjønn etter den til enhver tid gjeldende lovgivning om skjønn.

14. Tomtefesteloven

Tomtefestelovens utfyllende bestemmelser får anvendelse, likevel slik at det er reguleringen i festeavtalen som gjelder i de tilfeller avtalen har andre bestemmelser enn det som følger av tomtefestelovens fravikelige regler.

15. Forholdet til andre avtaler

Denne avtalen er et tillegg til festekontrakt utfylt på Statens kartverks standardiserte blankett. Ved motstrid mellom denne avtalen og den standardiserte blanketten går denne avtalen foran.

16. Tvisteløsning

Dersom det skulle oppstå tvist om denne avtalen skal tvisten først forsøkes løst gjennom forhandlinger. Om ikke minnelig løsning oppnås, avgjøres tvist for de ordinære domstoler.

Vernetting er eiendommens vernetting.

17. Signaturer - Vedlegg

Denne avtalen er utferdiget i 3 eksemplar, ett til hver av partene.



Molde kommune

Molde Fotball AS

Molde, den 3.7..... 2025

Molde, den2025


.....

ordfører


.....

styreleder

Molde Fotballklubb

Molde, den 29.06... 2025


.....

styreleder

Vedlegg: Kartskisse, jf. pkt. 1



