

HOVEDAVTALE

mellom

Molde kommune, org.nr. 921 221 967 Rådhusplassen 1, 6413 Molde
("Kommunen")

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")

De tre hovedelementene i avtalens pkt. 1-3 er gjensidig avhengige av hverandre, og hovedelementene forutsettes alle gjennomført. Det vises til intensjonsavtale inngått mellom partene i oktober 2024.

Kommunen og Molde FK er enig i at avtalen skal baseres på følgende betingelser:

1 TOPPIDRETTSANLEGG FOR MOLDE FK

- 1.1 Molde FK skal feste til sammen ca. 33,3 dekar av Kommunens eiendom på deler av nåværende gnr/bnr. 29/293, 29/133, 29/860, 29/299, 28/2 og 28/57 ("Eiendommen"). Eiendommen fremgår av kartskisse, jf. vedlegg 1.
- 1.2 På det fastede arealet skal Molde FK anlegge et toppidrettsanlegg. Anlegget skal bestå av til sammen tre utendørs fotballbaner og toppidrettssenter med treningsfasiliteter, garderober, lager og kontorer mv., jf. skisse over utbyggingsplan, vedlegg 2.
- 1.3 Det skal inngås en festeavtale mellom partene.
- 1.4 Kommunen skal ha en fast observatør i prosjektgruppen for treningsanlegget, men kan ikke påvirke kommersielle avgjørelser eller idrettslige prioriteringer relatert til arealene som omfatter toppidrettsdelen.
- 1.5 Etter 40 år kan Kommunen når som helst kreve å få overta toppidrettsanlegget, jf. pkt. 1.2 mot betaling av anleggets tekniske verdi, og at festeavtalen avsluttes. Molde FK kan ikke kreve at Kommunen overtar anlegget.

2 BREDDEANLEGGET

- 2.1 Som erstatning for nåværende Molde kunstgressbane skal Molde FK anlegge, drifte og eie en undervarmet fotballbane på Kommunens grunn (hovedsakelig på deler av nåværende 29/293 og 29/299). Banen skal ha tilsvarende kvalitet og effekt som dagens kunstgressbane. Den nye breddebanen skal være forbeholdt tilsvarende aktivitet som i dag, inkludert kommunal bruk på dagtid.
- 2.2 Kommunen skal fortsatt stå for tildeling av trenings- og kamptider på banen og leien skal være i samsvar med Kommunens til enhver tid gjeldende leiesatser. Kommunen skal

Handwritten signature and initials

ikke betale for bruken av breddebanen på dagtid, slik dette nærmere defineres i avtale om bruk av grunn i pkt. 2.7

- 2.3 Dersom Kommunen må tilbakebetale momskompensasjon eller spillemidler knyttet til dagens kunstgressbane skal Molde FK kompensere Kommunen for dette beløpet, slik dette nærmere defineres i avtale om bruk av grunn i pkt. 2.7
- 2.4 Molde FK skal anlegge, drifte og eie et garderobeanlegg med fire spillergarderober, to dommergarderober og publikumstoalett som skal være forbeholdt idrettslag som bruker breddebanen. Garderobeanlegget skal ha en standard som tilsier en levetid på ca. 15 år. Kommunen skal stille areal på kommunens grunn til disposisjon for garderobeanlegget, ved behov.
- 2.5 Partene har en intensjon om å, innenfor regelverket for offentlige anskaffelser, inngå leiekontrakt for breddegardrobene. Ved en slik avtale skal Kommunen betale markedsleie for egen bruk av gardrobene.
- 2.6 Molde FK skal dekke alle kostnader knyttet til prosjektering og bygging av breddeanlegget, inkludert breddebanen, gardrobene og nødvendig infrastruktur.
- 2.7 Det skal inngås og tinglyses en avtale hvor Molde FK gis rett til å bruke Kommunens grunn for anlegg av breddebanen og eventuelt breddegardrobene. Bruksretten skal ha en varighet av minimum 30 år fra byggestart. Det skal ikke betales vederlag for Molde FK sin bruk av Kommunens grunn. Det kan avtales at breddeanlegget overføres til og driftes av Kommunen etter minimum 10 års drift av breddeanlegget.

3 STIFTELSEN

- 3.1 Molde FK skal opprette en stiftelse og tilføre stiftelsen kr. 35 000 000 i løpet av utbyggingsperioden av treningsanlegget jf. avtalens pkt. 1.2, 2.1, og 2.5. Beløpet skal øremerkes til restaurering av bygninger, park og skog på Retiro-eiendommen. Utbetalingen gjennomføres årlig med 10 % av de investeringene som løpende foretas etter at endelig vedtatt, eventuelt stadfestet reguleringsplan foreligger.
- 3.2 Stiftelsen er ansvarlig for restaurering, forvaltning, drift og vedlikehold av bygningene, skogen og parken på Retiro-eiendommen. Stiftelsen skal videre ha til formål å sørge for utvikling av eiendommen til det beste for allmennheten.
- 3.3 Det skal velges løsninger og materialer, slik at Retiro-eiendommen etter restaureringen er av god kvalitet og har en langtidsvarende standard.
- 3.4 Løa/tjenesteboligen og garasjen på Retiro-eiendommen skal leies av Molde FK for bruk som en del av treningsanleggets virksomhet. Ved behov kan også andre bygningsarealer på Retiro-eiendommen leies ut til Molde FK. Husleieavtale skal inngås mellom Stiftelsen og Molde FK og være basert på standard husleiekontrakter for næringslokaler. I husleien skal det gjøres fullt fradrag for den delen av beløpet angitt i pkt. 3.1, som har gått til restaureringen av utleiearealene.

Øvrige arealer skal leies ut til frivillige organisasjoner og foreninger.

Husleieinntektene skal i sin helhet tilfalle Stiftelsen.

- 3.5 Stiftelsens nærmere formål, grunnkapital, sammensetning av styret mv. fastsettes i Stiftelsens vedtekter, etter nærmere avtale mellom avtalepartene.
- 3.6 Den årlige festeavgiften Molde FK skal betale tilfaller Stiftelsen i sin helhet.

- 3.7 Kommunen skal fortatt være eier av Retiro-eiendommen. Kommunen forplikter seg til å verken faktisk eller rettslig disponerer over eiendommen i strid med Stiftelsens formål eller intensjonen i denne avtalen med vedlegg. Kommunen skal besørge at det tinglyses en urådighetserklæring til fordel for Molde FK på Eiendommen. Molde FK skal medvirke til sletting av urådigheten dersom Kommunen utøver hjemfallsretten, jf. pkt. 1.5 eller når festeavtalen bortfaller.

4 REGULERING, OPPMÅLING OG MATRIKULERING

- 4.1 Molde FK skal dekke kostnadene til reguleringsplan, nødvendige saksunderlag og utredninger for hele avtaleområdet, inkludert for Retiro-eiendommen.
- 4.2 Molde FK har videre ansvaret og risikoen for reguleringsplanen og øvrige vilkår satt av planmyndighetene.
- 4.3 Hvis reguleringsplan, som fyller funksjonene i pkt. 1.2, ikke er endelig vedtatt, eventuelt stadfestet innen 31.12.2029 og partene er enige, bortfaller denne og tilhørende avtaler. Det samme gjelder hvis igangsettelsestillatelse ikke er gitt innen 31.12.2031
- 4.4 Kommunen har ansvaret for å gjennomføre og bekoste nødvendig oppmålingsforretning og matrikulering slik at Eiendommen får tildelt et eget bruksnummer.

5 FREMDRIFTSPLAN

- 5.1 Stiftelsens planlegging og oppgradering av Retiro-eiendommen igangsettes når Stiftelsen er opprettet og Molde FK har gjennomført første utbetaling av beløpet angitt i pkt. 3.1. Første utbetaling til Stiftelsen, skal gjennomføres senest 6 måneder etter stadfestet reguleringsplan.
- 5.2 Breddegarderobeanlegg skal komme på plass så snart som mulig og senest innen 12 måneder etter godkjent rammetillatelse.
- 5.3 Breddebanen skal, med unntak av anleggsperioden i april-oktober det året banen snus, være i drift og spillbar.

6 FERDIGSTILLELSES- OG RYDDEGARANTI

Molde FK skal stille bankgaranti for full gjennomføring og ferdigstillelse av breddebanen, jf. pkt. 2, samt en ryddeggaranti for det festede arealet etter denne avtalen og tilhørende avtaler.

7 BORTFALL AV AVTALEN

Hvis anlegget ikke er ferdigstilt innen 31.12.2034 bortfaller denne avtalen og tilhørende avtaler.

8 VERNETING

Eiendommenes verneting vedtas som verneting i alle saker tilknyttet avtaleforholdet.

9 KRAV OM POLITISK GODKJENNING AV DENNE AVTALEN

Denne avtalen krever godkjenning av både Molde kommunestyre, styret i Molde Fotball AS og Molde FK sitt styre.

10 AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

Øvrige avtaler som skal inngås og som er en del av avtalen mellom partene er:

- Festeavtale, jf. avtalens pkt. 1.3
- Husleieavtale, jf. avtalens pkt. 3.4- utstår til senere
- Stiftelsens vedtekter, jf. avtalens pkt. 3.5
- Avtale som gir Molde FK rett til å bruke kommunens grunn til anlegg av breddebanen og eventuelt breddegardrobene, jf. avtalens pkt. 2.7 – utstår til senere

11 AVTALEEKSEMPLARER

Denne avtalen er utferdiget i tre eksemplarer, ett til hver av partene.

12 UNDERSKRIFTER

Molde kommune

Molde, den 3.2. 2025


ordfører

Molde Fotball AS

Molde, den2025


styreleder



Molde Fotballklubb

Molde, den 29.06.2025

.....
styreleder

Vedlegg: 1. Kartskisse kommunens eiendom på Lubbenes/Retiro festet av Molde FK
 2. Skisse over utbyggingsplan

OK
OK