



Finnmarkseiendommen
Finnmärkkuoopmodat

FESTEKONTRAKT - ANNET FORMÅL ENN BOLIG- OG FRITIDSBYGG

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
2019	Nordkapp	4	1	6,10
Beskaffenhets <input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygd <input type="checkbox"/> 2. Ubebygd		Bruk av grunn N - Næring		

2. Bortfestes av		
Org.nr. (9 siffer)	Navn	Ideell andel
989 480 731	Finnmarkseiendommen	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
947 803 832	ANS Nordkapp 1990	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr 3 488 500,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra (dato)
99 år	FeFos underskrift

6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst

Handwritten signature in blue ink.

8. Rettigheter og vilkår

Bakgrunn

Fester har hatt to festekontrakter med Bortfester knyttet til arealer på Nordkapp-platået vedrørende feste av henholdsvis gnr. 4, bnr. 1, fnr. 10 i Nordkapp kommune (F10) inngått 18./19. oktober 1957 og senere også fradelt parsell fra gnr. 4 bnr. 1 fnr. 10 feste gnr. 4, bnr. 1, fnr. 6 i Nordkapp kommune (F6) inngått 1. mars 1982 (i felleskap benevnt **Eiendommen**). FeFo overtok Eiendommen fra Statskog SF (opprinnelig bortfester) i medhold av Finnmarksloven § 49 i 2006.

Den første festekontrakten hadde opprinnelig en varighet på 60 år, det vil si ut år 2016. Den andre festekontrakten hadde en opprinnelig festetid på 30 år, det vil si ut år 2011. Gjennom et felles tillegg til gjeldende festeavtaler i 1994 (**Tilleggsavtalen**), i forbindelse med godkjenning fra Jordsalgssjefen i Finnmark av overdragelser av festeavtalene fra Nordkaps Vel AS til ANS Nordkapp 1990, ble det fastsatt at begge festeavtalene skulle forlenges til og med år 2018. Forannevnte festeavtaler med endringene fastsatt i Tilleggsavtalen benevnes heretter **Tidligere festeavtaler**.

Partene inngikk en midlertidig festeavtale den 17.12.2018 (**Midlertidig festeavtale**) om videre feste av Eiendommen gjeldende fra 1.1.2019 og frem til og med 31.12.2019, eventuelt frem til det tidligere tidspunkt hvor Midlertidig Festeavtale blir avløst av ny festeavtale.

Partene har ved inngåelsen av denne Festeavtalen kommet til enighet om en videreføring og forlengelse av eksisterende festeforhold. Denne festeavtale avløser den Midlertidige festeavtalen inngått 17.12.2018 og med det også tidligere festeavtaler.

Fysisk råderett

Arealet kan benyttes til reiselivsrelatert næringsvirksomhet.

Festeareal

Fra inngåelse av Festeavtalen skal Festearealet bestå av areal som inntegnet på kartskisse inntatt i vedlegg 1, totalt anslått til ca 115 da, hvorav hele matrikelnummer 4/1/10 og del av matrikelnummer 4/1/6, samt parsellen i Hornvika.

Partene skal snarest mulig etter avtaleinngåelsen i felleskap besørge gjennomføringen av en oppmålingsforretning slik at de arealer på festenummer 4/1/6 som ikke lengre vil inngå i Festearealet (**Restarealet**) blir tilbakeført til bruksnummer 1. Fester betaler for fradeling, oppmåling og tinglysing.

Tilhørende rettigheter

Partene skal ved avtaleinngåelsen besørge at Festers rettigheter til vannforsyningsanlegg og rett til opparbeidelse og vedlikehold av stier som nærmere beskrevet i Festeavtalen blir tinglyst som heftelser på Restarealet. Slik erklæring utarbeides og tinglyses samtidig med denne avtale.

Rettighetene som nevnt ovenfor er ikke til hinder for at FeFo kan tildele rettigheter på Restarealet så lenge disse ikke vanskeliggjør/ er til hinder for festers rettigheter.

Fester gis rett til å beholde, vedlikeholde og fornye de anlegg Fester har på Restarealet knyttet til vannforsyning for sine anlegg på Festearealet, herunder eksisterende brønner, sikringssoner, vannledninger, vann og avløpsbasseng, reserveanlegg og andre installasjoner som en sikker og tilstrekkelig vannforsyning krever. I den utstrekning sikker og tilstrekkelig vann- og avløpshåndtering ikke kan løses på en rasjonell måte innenfor Festearealet skal bortfester legge til rette for etablering av tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg på Restarealet.

Fester har rett til å etablere, vedlikeholde og oppgradere stier og turveier på Restarealet, herunder besørge skilting av disse, innenfor rammen av det som til enhver tid tillates etter

JL RW SP

offentlige planer, slik at fottrafikk konsentreres og derved reduserer belastningen på øvrige arealer. Utvidelser ut over dagens planer skal godkjennes av bortfester. Bortfester kan nekte slik utvidelse dersom tiltakene forringer verdien på restarealet eller dersom slik aktivitet kommer i veien for grunneiers planer og aktivitet på restarealet.

Bortfester skal besørge at tekst i kursiv over tinglyses som en heftelse på Restarealet ved erklæring med tilhørende kart som viser Restarealet. Dersom heftelser følger med på fradelinger fra gnr 4 bnr 1 som ikke berører festers rettigheter skal fester uten ugrunnet opphold bidra til at heftelsene slettes.

Festetid

Festeperioden løper fra tidspunktet for avtaleinngåelsen og deretter i 99 år.

Ved utløp av festeperioden har Fester rett til forlengelse av festeforholdet på markedsmessige betingelser.

Krav om forlengelse må fremsettes skriftlig senest ett (1) år før festeperiodens utløp.

Festeavgift

Festeavgiften skal fra 1.1.2019 utgjøre NOK 3 488 500 per år.

Festeavgiften skal betales forskuddsvis og uoppfordret av Fester og forfaller til betaling hvert kvartal, henholdsvis den 1. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Festeavgiften skal betales til Bortfesteres konto (...) eller på annen måte om Bortfester gir slik anvisning.

Dersom deler av Festearealet skulle bli ekspropriert i Festetiden, skal festeavgiften reduseres forholdsmessig basert på differansen i markedsverdien av Festearealet med og uten det eksproprierede areal.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften skal reguleres hvert femte år i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves. Første regulering skal skje med virkning fra 1. januar 2025.

Hvert 20 år, kan hver av Partene kreve festeavgiften justert til markedspris.

Ved uenighet om hva som er markedspris, fastsettes avgiften ved skjønn.

Ved inngåelse av Festeavtalen foreligger en uavklart situasjon i forhold til fremtidige rammebetingelser/driftsforutsetninger ettersom ny områdeplan ikke er trådt i kraft og løyvet utløper. Partene er derfor enige om at hver av partene, uavhengig av bestemmelsen om markedsjustering av festeavgiften hvert 20. år, har rett til å kreve justering av festeavgiften ved endringer av dagens rammebetingelser/driftsforutsetninger (uavhengig av årsak) som medfører større endringer i inntektsgrunnlaget på Festearealet. Den endelige fastsettelsen av slik justert festeavgift skjer gjennom forhandlinger eventuelt gjennom rettslig skjønn jf avtalens tvisteløsningsbestemmelse. Dersom Fester selv kan tilpasse virksomheten på en måte som reduserer betydningen av endrede rammebetingelser/driftsforutsetninger skal dette hensyntas ved eventuell justering. En justering av festeavgiften med bakgrunn i endrede rammebetingelser gir den annen part rett til å kreve festeavgiften justert tilbake dersom endringen som begrunnet justeringen bortfaller.

Overføring av festeretten

Overføring av festeretten må på forhånd skriftlig godkjennes av FeFo for å være gyldig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av administrasjonsomkostningene ved overføringen av festeretten. Omdanning av Fester fra ANS til AS krever ikke bortfesteres godkjennelse. Det samme gjelder salg av Fester.

Handwritten initials: JU, RW, JP

Ansvarsbestemmelser

Fester er selv ansvarlig for alle relevante forhold tilknyttet helse, sikkerhet og miljø (HMS) i forbindelse med egen eller andres virksomhet på Festearealet, herunder vannkvalitet, avløps- og avfallshåndtering, eller miljømessige sider ved turistvirksomheten innenfor Festearealet.

Fester skal gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre tilgang til rent vann og sikker avløps- og avfallshåndtering tilpasset det betydelige antall gjester som besøker anlegget.

Det er Festers ansvar å sørge for ivaretagelsen av sikkerheten til de besøkende innenfor Festearealet, herunder sørge for at klippekanten på Festearealet som stedvis består av porøst fjell, er inngjerdet i nødvendig utstrekning og vurdere behov for øvrige sikringstiltak.

Bortfester gir fester de nødvendige rettigheter til å følge opp helse, sikkerhet og miljø på Restarealet i den utstrekning dette er nødvendig tilknyttet festers rettigheter der, f.eks. ved skilting og oppsetting av gjerder.

Fester skal også tilrettelegge for at turistvirksomheten er til minst mulig belastning for det sårbare miljøet.

Fester er videre ansvarlig for å etterleve eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter tilknyttet eiendommen og driften, herunder sørge for at disponeringen av de festede arealene skjer i tråd med den til enhver tid gjeldende arealplan for området.

Skatter og avgifter

Fester er ansvarlig for å betale alle skatter og avgifter som pålegges eiendommen.

Skjønn/ tvisteløsning

Skjønn etter denne avtalen holdes som rettslig skjønn etter den til enhver tid gjeldende lovgivning om skjønn. Tvister skal søkes løst ved forhandling. Tvister som ikke kan løses gjennom forhandlinger avgjøres av de ordinære domstolene.

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.

Fond

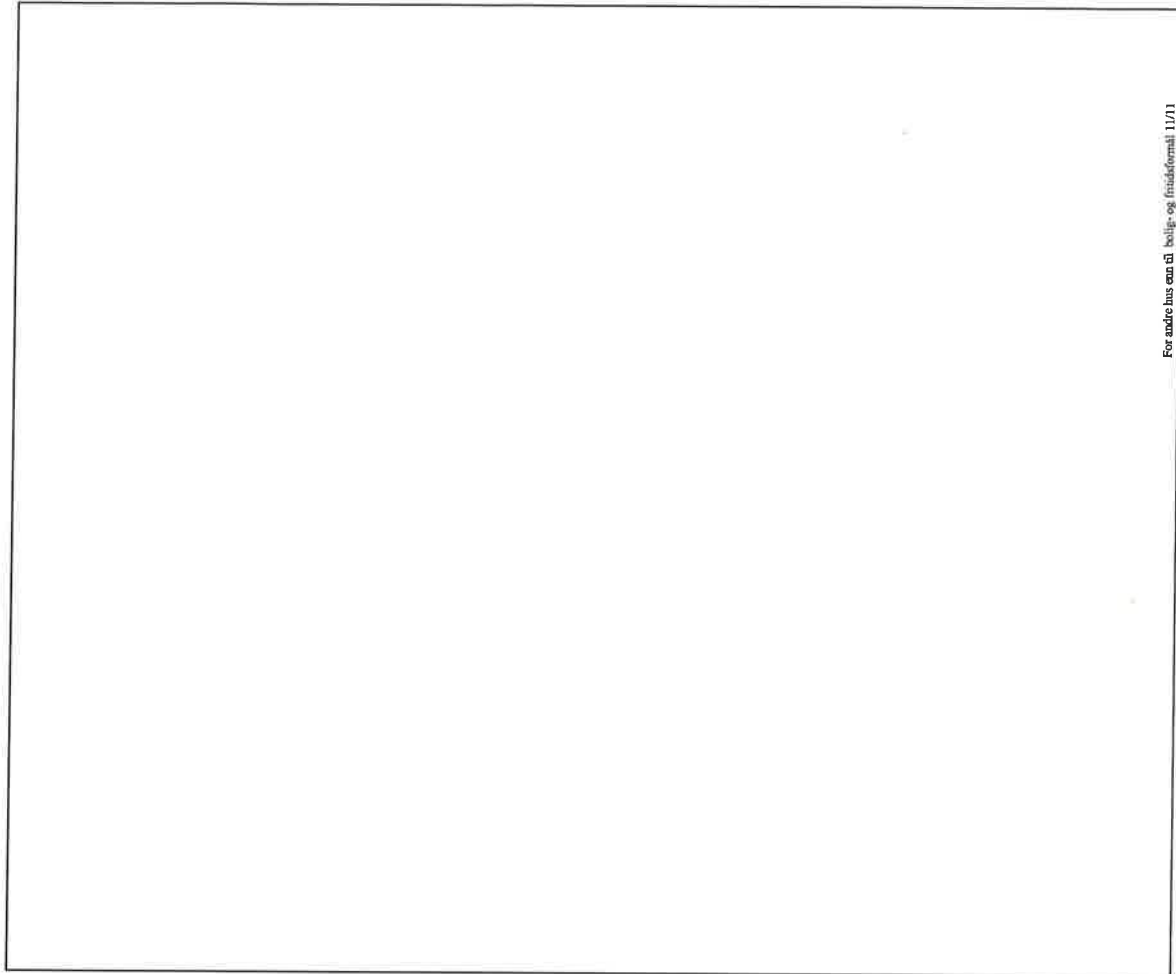
Fester har til hensikt å opprette et fond som har til formål å stimulere til økt verdiskapning og sysselsetting i tilknytning til reiselivet i Nordkapp kommune. Etablering av fondet forutsetter en avklaring av tilfredsstillende fremtidige rammebetingelser/driftsforutsetninger.

Bortfester har ikke ønsket noen rolle i fondet. Ved en etablering av fondet vil Nordkapp kommune bli tilbudt styreplass i fondet. Fondet er en frivillig ordning som ikke påvirker fastsettelse av festeavgift eller andre vilkår i denne avtalen.

Tinglysing

Festeavtalen skal tinglyses på Festearealet. Fester dekker alle kostnader tilknyttet tinglysing.

Handwritten signatures in blue ink.



Snr

9. Underskrifter

Oslø, den 3/12-2019

leder - grunn og rettigheter FeFo

Oslø, den 3/12-2019

Styrets leder ANS Nordkapp 1990

Styremedlem ANS Nordkapp 1990

Denne kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer

Nytt festeareal

Arealoversikt nytt festeareal		m ²
Areal 1	feste nr 4/1/10	44 500
Areal 2	Parkeringsplass + vei	28 500
Areal 3	Arealer rundt Barn av Jorden	8 000
Areal 4	Veiarealer ved billett kiosker	4 000
Delsum		85 000

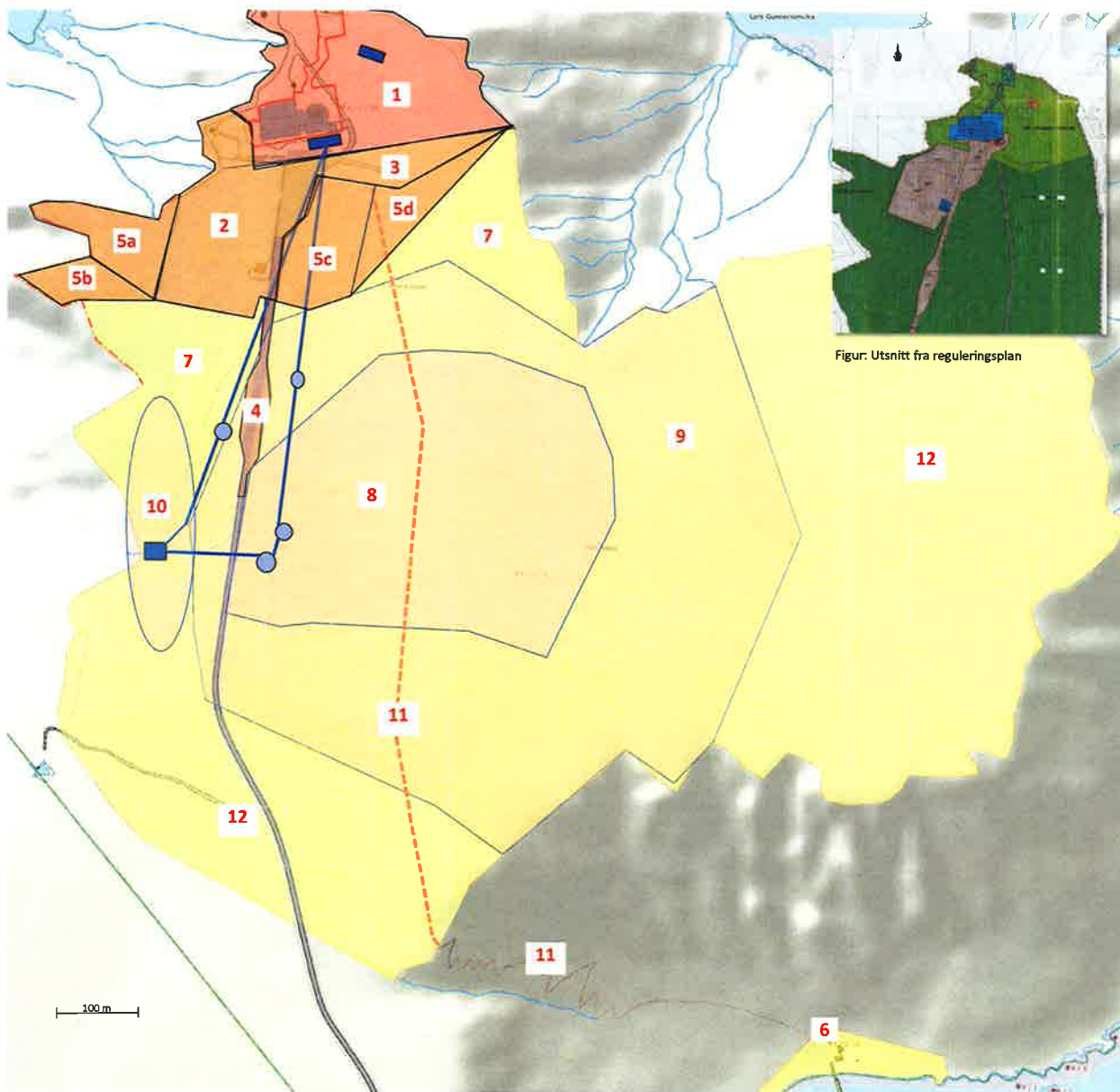
Areal 5a	Delvis inngjerdet areal vest for parkeringsplassen	8 000
Areal 5b	Areal på sørsiden av 5a (målt innenfor et tenkt gjerde som på 5a)	4 500
Areal 5c	Areal regulert til utvidet adkomstløsning ved områdeplan av juni 19	9 000
Areal 5d	Areal sør for Barn av Jorden	9 000
Delsum		30 500

Totalt på platået		115 500
Areal 6	Hornvika	9 200

Følgende arealer inngår i Restarealet, jf festekontrakten punkt 8 Rettigheter og vilkår

Areal 7	Friarealer mellom festarealet og vannsikringsområder
Areal 8	Sone 1 i vannsikringsområde inkl brønner, jf plan av juni 19
Areal 9	Sone 2 i vannsikringsområde, jf plan av juni 19'
Areal 10	Arealer knyttet til reservevannsløsning og installasjoner
Areal 11	Sti mellom platået og Hornvika
Areal 12	Resterende del av arealer på det som i dag er feste nr 4/1/6

- **Areal 1–4** utgjør tilsammen 85 000 kvm og tilsvarer også det areal som i gjeldende reguleringsplan fra 2000 er regulert til henholdsvis opparbeidet turistområde og private veiarealer.
- **Areal 5a-d** utgjør totalt ca 30 da på øst og vestsiden av dagens parkeringsplass på fnr 4/1/6.
- **Areal 6** utgjør teigen i Hornvika slik den i dag inngår i feste nr 4/1/6.



Handwritten signature

Erklæring vedr. gnr 4 bnr 1 i Nordkapp kommune

Fester av gnr 4 bnr 1 fnr 10 og fnr 6 i Nordkapp Kommune (Eiendommen)(Fester) gis herved rett til å beholde, vedlikeholde og fornye de anlegg Fester har på «Restarealet» (som definert på vedlagte skisse) knyttet til vannforsyning for sine anlegg på Eiendommen, herunder eksisterende brønner, sikringssoner, vannledninger, vann og avløpsbasseng, reserveanlegg og andre installasjoner som en sikker og tilstrekkelig vannforsyning krever. I den utstrekning sikker og tilstrekkelig vann- og avløphåndtering ikke kan løses på en rasjonell måte på Eiendommen skal eier av Restarealet legge til rette for etablering av tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg på Restarealet.

Fester har rett til å etablere, vedlikeholde og oppgradere stier og turveier på Restarealet, herunder besørge skilting av disse, innenfor rammen av det som til enhver tid tillates etter offentlige planer, slik at fottrafikk konsentreres og derved reduserer belastningen på øvrige arealer. Utvidelser ut over dagens planer skal godkjennes av Finnmarkseiendommen. Finnmarkseiendommen kan nekte slik utvidelse dersom tiltakene forringer verdien på Restarealet eller dersom slik aktivitet kommer i veien for grunneiers planer og aktivitet på Restarealet.

Finnmarkseiendommen skal besørge at denne erklæring og tilhørende kartskisse tinglyses som en heftelse på Restarealet. Dersom heftelsen følger med ved senere fradelinger fra gnr 4 bnr 1 som ikke berører Festers rettigheter skal Fester uten ugrunnet opphold bidra til at heftelsene slettes.

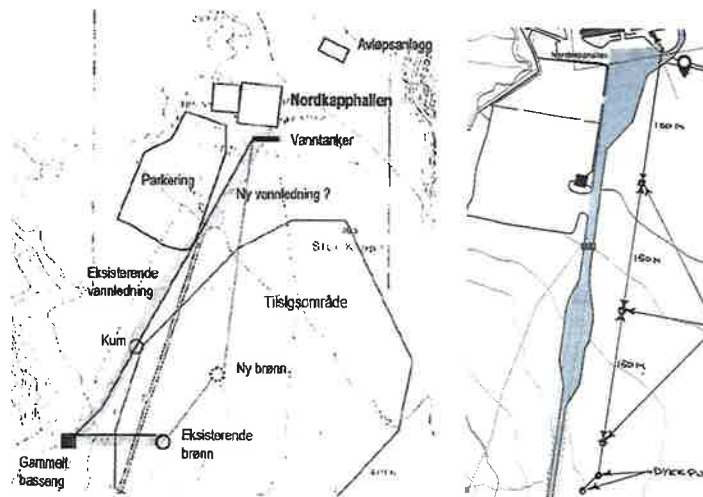
Figur: Utsnitt fra områdeplan av juni 2019 hvor vannsikringsområdene er avsatt som H120_1 og H120_2. Restarealet uthevet i rødt.



Figur: Utsnitt fra Asplan Viaks klausuleringsplan som viser utstrekning på sone 1 og 2 i anbefalt vannsikringsområde



Figur: Illustrasjoner av ledningsnett m.m.



9. Underskrifter	
Oslo den 3/12-2019 <i>[Signature]</i> leder - grunn og rettigheter	Oslo den 3/12-2019 <i>[Signature]</i> Fester

[Handwritten signatures]