

# Festekontrakt for tomt til fritidsbolig

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer:   Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)

Kommunenr.   Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Beskaffenhets; <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd	Tomtens areal: m <sup>2</sup>	Tomteverdi: kr	
Hva skal grunnen brukes til:			
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet

## 2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.   Navn	Ideell andel
---------------------------	--------------

## 3. Til

Fødselsnr./Org.nr.   Navn	Ideell andel
---------------------------	--------------

## 4. Festeavgift pr. år

kr
----

## 5. Festetid <sup>2)</sup>

Kontrakten gjelder til den sies opp av festeren eller tomta blir innløst.	Opprettet – dato
---	------------------

## 6. Panterett for festeavgiften

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift. Panteretten har prioritet foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta, jf. tomtefesteloven § 14.
--

## 7. Rettigheter og forpliktelser som skal tinglyses <sup>3)</sup>

### 7.1 Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke. Tomta kan ikke inngjerdes. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

### 7.2 Vei, adkomst og parkering

For atkomst til sin hytte gis gnr.                    bnr.                    fnr.                    (festeren) rett til å benytte eksisterende veier på gnr.                    bnr.                    som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren må dekke sin del av årlige vedlikeholdskostnader, herunder brøytekostnader for den vei som benyttes.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
------	-------------------------	---------------------

## 8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses

### 8.1 Festetomt (fyll ut korrekt punkt og stryk det som ikke passer)

#### Feste av avgrenset areal

Tomta er oppmålt, jf. matrikkelbrev datert  
Arealet er m<sup>2</sup>. Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren. Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

#### Punktfeste

Koordinater, x = y =  
jf. matrikkelbrev datert

### 8.2 Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og etter godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

### 8.3 Overføring og pantsettelse av festerett

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Overføring og pantsettelse av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. Fester skal varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester, jf. tomtefesteloven § 17.

### 8.4 Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

### 8.5 Betaling og regulering av festeavgift

Festeavgifta skal normalt representere en risikofri avkastning av tomteverdien. Ved avtaleinngåelsen utgjør avkastningen % av tomteverdien som ved avtaleinngåelsen er kr

Festeavgifta betales forskuddsvis den hvert år. Avgifta reguleres hvert år.

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet slik at festeavgifta gir avkastning på % av regulert tomteverdi. I mellomværende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

### 8.6 Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

### 8.7 Vei, adkomst og parkering, se punkt 7.2 foran

Bruksretten til vei innebærer ikke at festeren blir medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av veiforening, må det inngås egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester. Ved eventuell innløsning av tomta, er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

### 8.8 Råderett over tomta, se punkt 7.1 foran

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom. Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har. Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

### 8.9 Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger eller kabler for elektrisitet, telefon, bredbånd og fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

### 8.10 Mislighold

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Dato

Bortfesters underskrift

Festers underskrift

## 8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses, forts.

### 8.11 Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart- og oppmålingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester, skal gammel fester betale transportgebyr til bortfester med kr .  
Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

### 8.12 Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

### 8.13 Elektronisk kommunikasjon

Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.

### 8.14 Andre bestemmelser

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester, pluss ett tinglysingseksemplar.

Underskrifter	
Sted	Dato
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

### Noter

- 1) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysningsloven §§ 13 og 15.
- 2) Oppsigelsesfristen er to år, jf. tfl § 9. Reglene for innløsning følger av tomtefesteloven kap VI
- 3) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysningsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysningsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysningsforskriften § 4 sjette ledd

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
------	-------------------------	---------------------