

FESTEKONTRAKT					
Innsenders navn (rekvirent)			Plass for tinglysningsstempel		
Adresse:					
Postnummer:		Poststed:			
Fødselsnummer / Org.nr			Ref.nr.		
Opplysningene i feltene 1 – 7 registreres i grunnboken					
1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0412	Ringsaker	814	1		
Beskaffenhets:		Tomteverdi: kr 750 000			
Ubebygd ¹					
Tomten skal benyttes til fritidsformål					
2. Bortfestes av					
Fødselsnr./Org.nr.	Navn				Ideell andel
956 278 295	Brøttum Almenning				1/1
3. Til					
Fødselsnr. / Org.nr. ²	Navn				Ideell andel
4. Festeavgift pr. år					
Festeavgiften utgjør kr. 10 276 pr år, pr. 1.1.2017.					
Festeavgiften forfaller til betaling den 1. juli det enkelte år.					
5. Festetid					
Festeforholdet er løpende og løper til det sies opp av fester. Festekontrakten er opprettet i forbindelse med at fester har ervervet festeretten til eiendommen fra Sjusjøen Tomteutvikling AS, som festet tomten med virkning fra 1.1.2016.					
6. Panterett for festeavgiften³					
Bortfester har 1. prioritets panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.					
7. Supplerende tekst⁴					
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Overføring av festerett til ubebygd tomt er ikke tillatt. Overføring av festeretten med påstående bebyggelse kan bare skje med bortfesters samtykke. Ved overføring av festerett og bygning har bortfester forkjøpsrett til den pris festeretten med bygning er solgt for.					
Fester plikter å betale serviceavgift til bortfester for drift av fellestiltak.					
Dato	Bortfesters underskrift			Festers underskrift	

8. Rettigheter og vilkår		
Festekontrakten er i samsvar med	Kartforretning/målebrev	Tinglyst:
Regulering av festeavgift	<p>Bortfester kan oppregulere festeavgiften årlig med endringen i konsumprisindeksen fra 1.1.2016 til 1.1. i det enkelte festeår. Når festekontrakten etableres etter 1.1.2017, foretas første oppregulering ved avtalens inngåelse, med endringen i konsumprisindeksen fra 1.1.2016 til siste kjente indeks ved etableringen av festekontrakten.</p> <p>Bortfester kan kreve festeavgiften oppregulert ut fra endringen i tomteverdi så ofte som lovgivningen tillater.</p>	
Innløsningsrett	Festeren har ikke innløsningsrett til tomten.	
Overdragelse og pantsettelse	<p>Festeren har rett til å pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten kan skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2–3.</p> <p>De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensinger i retten til overdragelse er ført opp under felt 7 på første side.</p>	
Omkostninger	<p>Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av fester. (Herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuelle tariffmessig meglerprovisjon)</p>	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspripe fra denne festekontrakt avgjøres etter alminnelig norsk rett. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.	
Elektronisk kommunikasjon	Partene samtykker i elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.	
9. Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
	<p>9.1 Byggeplikt Fester har plikt til å bebygge tomten innen 2 år. Oversittelse av fristen for bebyggelse skal anses som vesentlig mislighold, som gir bortfester adgang til å heving.</p> <p>9.2 Utnyttelsen av tomten Fester har rett til å oppføre ett fritidshus/anneks på tomta. Bebyggelsen plasseres etter anvisning fra bortfester, eventuelt slik det er anvist i godkjent reguleringsplan / bebyggelsesplan.</p> <p>Alle bygningsmessige tiltak på tomta, (tilbygg, påbygg, graving, anlegg av kjeller etc.) skal forhånds godkjennes av bortfester i tillegg til tillatelse gitt av offentlige bygningsmyndigheter. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde uten samtykke fra bortfester.</p> <p>Bortfester forbeholder seg rett til å legge ledninger/kabler av ethvert slag over tomta mot erstatning til fester for eventuell skade som blir påført fester ved tiltaket. Denne retten kan bortfester også disponere til fordel for andre om det skulle være ønskelig. Bortfester plikter på sin side å begrense skadevirkningene så langt det er praktisk mulig.</p> <p>I den utstrekning bortfester finner det ønskelig/nødvendig å endre tomta for å foreta fremføring/omlegging/utbedring av vei eller andre tiltak, er bortfester berettiget til dette.</p>	
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

9.3 Betaling for drift av fellestiltak – serviceavgift

- a) I tillegg til festeavgift forplikter fester seg til å betale serviceavgift til bortfester for grunnlagsinvesteringer/-kostnader og administrasjonsgodtgjørelse som er forbundet med fellesordninger/fellestjenester (eks vann, kloakk, strøm, telefon/bredbånd, fritidsanlegg, oppsyn og annen tilrettelegging for fellesskapet. Dette avgjøres ved en serviceavgift som fastsettes og innkreves av bortfester. Serviceavgiften kan endres/justeres i takt med omfanget av nevnte fellesordninger, fellestjenester og tiltak, jf. bokstav b) - f).
- b) Ved inngåelse av festekontrakten er serviceavgiften satt til kr 1.800,- inkl. mva pr år. Serviceavgiften vil bli innkrevd sammen med festeavgiften og forfaller til betaling innen 1.juli hvert år.
- c) Bortfester har rett til å kreve godtgjørelse for planering, rydding og merking, brøyting og drift av turstier og skiløypetraseer av fester. Godtgjørelsen inkluderes i serviceavgiften etter pkt. a).
- d) Bortfester opparbeider/har opparbeidet vei innenfor hytteområdet (hytteveinett) som brukes som adkomstveg av fester er fester forpliktet til å delta i fremtidig vedlikehold/opprusting ved å betale et årlig vederlag som innkreves som en del av serviceavgiften til bortfester. I mangel av enighet avgjøres dette ved skjønn etter veilovens bestemmelser om private vegger.
- e) Bortfester har rett til å foreta særskilt avregning for snøbrøyting for hytteområdet som fester tilhører. Fester plikter å betale i henhold til dette.
- f) Fester kan bli pålagt å betale bomavgift etter vedtak hos bortfester. Ved fastsettelse av serviceavgift skal det tas hensyn til om en veistrekning er belagt med bomavgift.
- g) Bortfester står fritt til å vurdere omfanget, karakteren, kvaliteten, av de tiltak som det betales for gjennom serviceavgiften, herunder opphøre med konkret tiltak samt innføre nye tiltak. Innlemming av nye tiltak i grunnlaget for serviceavgiften, forutsetter at tiltaket er til nytte for hytteområdet objektivt sett.
- h) Ved endringer og opphør serviceaktivitet skal serviceavgiften også endres tilsvarende

9.4 Råderett

Fester er forpliktet til å rette seg etter retningslinjer/vedtekter som bortfester måtte fastsette for hytteområdet mht. generell bruk av tomta med bebyggelse og tilknyttede anlegg som veier, parkeringsplasser, søppelanlegg, vannposter etc.

Fester har ikke rett til å hogge trær på tomta uten bortfesters samtykke.

Bortfester plikter i rimelig grad å fjerne trær etter festers ønske dersom disse hindrer utsikt eller på annen måte er til ulempe.

Festeretten gir ingen jakt- eller fiskerett på grunneiers eiendom.

Det er ikke tillatt å drive noen form for forretningsvirksomhet på tomta.

Fester kan ikke motsette seg utøvelse av beiterett i området der hytta ligger.

9.5 Overføring

Bortfester er berettiget til kreve et administrasjonsgebyr fra fester for sitt arbeid i forbindelse med overdragelse av festeretten.

9.6 Veirett

Fester får rett til bruk av vei som er etablert og eies av bortfester for adkomst til tomta.

Fester blir ikke deltaker i veilag for de veier som er etablert og eies av bortfester, men har adkomstrett mot betaling av serviceavgift og bomavgift etter punkt 9.3.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Denne festekontrakt utstedt i tre eksemplarer ett til hver av partene og et tinglysningseksemplar

9. Underskrifter

Sted, dato

Sjusjøen,

Bortfesters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Sted, dato

Festers underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Noter:

1. Det utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2. Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3. Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.(under forutsetning av at avtalen reguleres at tomtefesteloven)
4. Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festerett.