

VEDTATT I STYRET FOR STEINKJER KOMMUNESKOGER-OGNDALSBRUKET KF, 12.09.2019
(Erstatter sak 12/19 av 28.03.2012)

VEDTAK I STYRET FOR STEINKJER KOMMUNESKOGER-OGNDALSBRUKET KF, 28.03.2012
(Erstatter sak 19/93 av 23/3-1993)

GENERELT TILLEGG TIL FESTEKONTRAKTER FOR HYTTER OG NAUST PÅ STEINKJER KOMMUNESKOGER-OGNDALSBRUKET KF.

1. FESTET

1.1 Festet omfatter et punkt feste i henhold til kartforretning / målebrev og Tomtefestelovens §16, 1. ledd, siste punktum.

1.2 Festekontrakten kan tinglyses på festers kostnad. Festeren plikter å varsle grunneieren om tinglysingen.

1.3 Festet gjelder til det blir sagt opp av festeren eller tomta blir innløst.

2. AVGIFTER

2.1 Den årlige festeavgiften reguleres hvert 10. år fra 01.01.1983. Dette gjelder alle fester, uavhengig av festedato. Reguleringer 01.01.1993, 2003, 2013, 2023 osv.

2.2 Regulering av festeavgift skjer etter konsumprisindeksen.

2.3 Til dekning av utgifter grunneier har hatt (planlegging, regulering, tilrettelegging mm.) betaler festeren en inngangspris avhengig av hvilket hyttefelt det gjelder.

2.4 Festeavgiften skal betales hvert år innen 1. oktober i henhold til utsendt faktura.

2.5 Festeren bærer alle utgifter til eventuell tinglysing av festekontrakt, kartforetninger mm.

2.6 Festeren betaler alle skatter og avgifter som faller på tomten med påstående bebyggelse.

3. BEBYGGELSE

3.1 Festekontrakten gir rett til å føre opp fritidsbolig / hytte eller naust.

3.2 Bygningene skal plasseres slik at pelen i terrenget faller innenfor hovedhytta.

3.3 Hytte som føres opp på en festekontrakt kan bare bestå av en boenhet.

3.4 Frittstående privet er ikke tillatt.

3.5 Arealbegrensingen er lik de kommunale bestemmelsene i henhold til Plan- og bygningsloven. Iht kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.12.2009, er arealgrensene som følger: For fritidsbebyggelse innenfor 50 meter fra vassdrag, samt innenfor Skjækra landskapsvernområde, skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige BRA=80 m². Utenom dette skal samlet bruksareal ikke overstige BRA=100 m². Største tillatte areal for bygg nr. 2 er BRA=20 m².

3.6 Store hytter bør deles i flere bygningsvolumer, tilpasset terrenget. Hytter bør bygges i bare en etasje og som hovedregel ha skråtak.

3.7 Eventuelt naust er ikke inkludert i beregnet byggeareal. Frittstående naust eller fellesnaust kan bare føres opp etter egen avtale.

4. BYGGING

4.1 Plan for bebyggelse, tegninger mm sendes skogsjefen, slik at saken først vurderes ut fra grunneierens egne bestemmelser. Dette for å sikre innsyn i alle byggesaker på et tidlig tidspunkt og for å kunne ha påvirkningsmulighet. Tillatelse herfra skal gis før søknaden videresendes til kommunal byggesaksbehandling.

4.2 Både grunneiergodkjennelse og kommunal tillatelse kreves før bygging kan påbegynnes.

4.3 Det presiseres at til takteking skal benyttes materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Til utvendig beis og maling skal benyttes mørke naturfarger. Sterke kontrastfarger er ikke tillatt som f.eks. hvite/lyse vindskier, omramminger av vindu og dører. Senere endringer av bebyggelse (ombygging, tilbygg) krever også skriftlig tillatelse fra både grunneier og kommune.

Grunneier kan kreve at tiltak gjort i strid med tillatelser skal endres.

4.4 Alle påbud vedrørende bygningene, bygging, tilbygg, maling, opprydding mm skal være utført innen en av grunneieren bestemt frist.

5. DIVERSE BESTEMMELSER

5.1 Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra grunneieren og medfører ingen utvidelse av festeretten. Grunneieren kan kreve bebyggelsen inngjerdet og skal gi anvisninger om gjerdets plassering og utseende.

5.2 For anlegg av veg, kraft- og telefonlinjer, planting, såing, utgraving, oppdemming eller annen behandling som forandrer terrengets utmarkskarakter, kreves skriftlig godkjenning fra grunneier.

5.3 For uttak av torv til tekking av tak kreves grunneierens tillatelse og anvisning.

6. VEDHOGST

6.1 Ved kan hugges i hyttas nærområde etter anvisning fra grunneieren og mot et fastsatt vederlag. Det vil ikke bli tillatt vedhogst i så stor utstrekning at vegetasjonsbildets karakter endres vesentlig.

6.2 Det er ikke tillatt å nytte tørrfuru (gaidd) til hytteved.

7. HOGST

7.1 Alle trær tilhører grunneieren og hogst skal bare foretas av grunneieren. Grunneieren kan gi festeren tillatelse til å hogge mot vederlag.

7.2 Festeren kan kreve at trær som hindrer utsikt eller er til ulempe på annen måte, dersom det er rimelig, skal fjernes.

8. JAKT, FISKE, BRUKSRETTER

8.1 Festet gir ingen rett til jakt og fiske.

8.2 Festeren eller andre som benytter eiendommen, må ikke unødig sjenere utøvelse av bruksretter som påhviler området (reindrift, husdyrbeite mm).

8.3 Festeren må ikke legge hindringer i veien for allmenhetens frie ferdsel.

9. AVFALL, VANN, KLOAKK

9.1 Festeren plikter til enhver tid å holde det ordentlig og ryddig rundt bebyggelsen.

9.2 Festeren har plikt til å fjerne søppel og avfall fra hytta og å bringe dette til deponeringssted godkjent av kommunen.

9.3 Ved tømning av kloakk og privet må det passes på så drikkevann ikke blir forurenset.

9.4 Vannkilder skal nyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området.

9.5 Vann- og kloakkledning kan ikke legges uten skriftlig godkjennelse fra grunneieren.

9.6 Av hensyn til betryggende løsning av de sanitære forhold, kan grunneieren når som helst kreve tatt i bruk nye tekniske løsninger som måtte komme og forby bruk av hjelpemidler som representerer en ulempe.

9.7 Dersom forholdene skulle tilsi det, plikter festeren å delta i og bære sin forholdsmessige andel i utgifter til anlegg og drift av felles tiltak innen sitt område (f. eks. sentral søppelhenting, felles vannledning, kloakkering mm).

10. ANSVAR

10.1 Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området (veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømme plass for avfall mm), forutsatt at ikke anleggene legges på en unødvendig sjenerende måte. Iverksetting medfører ikke erstatningsansvar for grunneieren.

10.2 Grunneieren er fri for ansvar for skader og ulemper av enhver art som kan bli en følge av vassdragsregulering, skogs- og gruvedrift, vilt, rein eller bufe, nødvendige veganlegg, velte plasser, stormfelte trær mm.

10.3 Grunneieren forbeholder seg rett til, uten at det ytes erstatning til festeren, å samtykke i at kabel og / eller anlegg av telefon og kraftledninger føres over den festede grunn. Skader og ulemper for festeren skal søkes unngått.

10.4 Det er tillatt å leie bort bebyggelsen, men langvarig bortleie i næringsmessig hensikt er avhengig av skriftlig godkjennelse fra grunneieren. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10.5 På tomten må det ikke drives handel, bevertning eller annen form for næringsvirksomhet uten etter skriftlig samtykke fra grunneieren.

10.6 Det må ikke i noe tilfelle drives virksomhet som kan være til ubehag for omgivelsene.

10.7 Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke benytter bygningene.

11. OVERDRAGELSE

11.1 Overdragelse av eiendomsretten til bebyggelsen med tilhørende festerett kan kun skje mot samtykke fra grunneieren. Denne kan ikke nekte dette uten at det er saklig grunn til det.

11.2 Grunneieren har rett til å overta bebyggelsen og festerett på samme vilkår som festeren har avtalt med sin kontrahent. Begge parter kan dog, hvis de ønsker det, begjære salgsverdien fastsatt med endelig virkning av et rettslig skjønn i tråd med Tomtefestelovens §43.

11.3 Grunneieren kan ikke gjøre sin forkjøpsrett gjeldende om dette er i strid med Løysingslova §8, 1. ledd, 1. punktum.

11.4 Det skal ved overdragelse av bebyggelsen opprettes ny kontrakt med den nye eieren på de samme vilkår som tidligere.

11.5 Ved vesentlig misligholdelse fra festeren kan grunneieren heve festeavtalen.

11.6 Eventuelle tvister om tolkingen av denne kontrakten eller som måtte oppstå i forbindelse med håndheving av kontrakten, herunder regulering av festeavgiften, avgjøres i tråd med Tomtefestelovens §43.



12. RETT TIL INNLØSING AV FESTETOMT

12.1 Rett til innløsning av festetomt følger av Tomtefesteloven. Her er de viktigste punktene herfra:

- Festeforholdet må ha vart i minst 30 år før sak om innløsning kan fremmes. Dette uavhengig av lengden på opprinnelig kontrakt om denne er forlenget.
- Det er ikrafttredelse av opprinnelig kontrakt for festetomten som gjelder.
- Senere kan slik sak fremmes hvert 10. år, men ikke mellom 10-årsintervallene.
- Krav om innløsning må fremsettes skriftlig innen 1 år før innløsningstiden er inne.
- Innløsningssummen kan være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet. Grunneieren kan imidlertid kreve at innløsningssummen for andre tomter enn de som er festa bort på ubegrenset tid uten oppsigelsesrett for bortfesteren, skal være 40 prosent av tomteverdi på innløsningstidspunktet, med fratrekk av verdiøkning som festeren har tilført tomta med egne tiltak. (Dette vil si kontrakter som har en tidsbegrensing i motsetning til festekontrakter etter 2002, som er på ubegrenset tid).

12.2 Steinkjer kommuneskoger-Ogndalsbruket KF har følgende prinsipper for behandling av innløsningssaker:

- En ønsker i utgangspunktet ikke å selge hyttetomter som avløsning av punktfester.

- Der festeren kan kreve innløsning i henhold til Tomtefesteloven skal innløsningen skje med utgangspunkt i et av Tomtefestelovens to alternativer:
 - o Festekontrakter uten tidsavgrensning (de etter 2002) gir bare grunnlag for 25 ganger oppregulert festeavgift.
 - o Der kontrakten gir grunnlag for det (eldre kontrakter som i utgangspunktet har tidsavgrensning) vil bli avkrevd en pris ut fra 40 % av tomteverdien i markedet, om dette gir en høyere pris.
- Ved behandling etter andre kulepunkt over skal en følge prinsippene om at grunneier og fester i fellesskap oppnevner en takstperson / -instans som begge godkjenner for prisfastsettelse.
- Hvis begge parter deretter godkjenner taksten som grunnlag for prisfastsettelse så brukes denne.
- Det skal søkes å oppnå enighet slik at saken ikke går så langt at det påløper unødige prosessomkostninger.
- Hvis en av partene ikke godtar taksten og det ikke oppnås enighet så følger videre prosedyre etter Tomtefesteloven.