

**AVTALE OM FESTE AV BOLIGTOMT [Alternativt: AVTALE OM FESTE AV TOMT
TIL FRITIDSHUS]**

Følgende avtale om tomtefeste er inngått mellom

(Navn)

(Adresse)

(fnr/orgnr)

som bortfester (heretter benevnt "**Bortfester**") og

(Navn)

(Adresse)

(fnr/orgnr)

som fester (heretter benevnt "**Fester**")

Bortfester og Fester benevnes i fellesskap som "**Partene**".

1. Tomten/festeobjektet

[**Alternativ 1 vedr. festeobjektet:** Festeavtalen gjelder hele (eiendommen / tomten) gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune.

[**Alternativ 2 vedr. festeobjektet:** Festeavtalen gjelder tomten gnr. (...) bnr. (...) fnr. (...) i (...) kommune som angitt på vedlagte oppmålingsforretning.]

[**Alternativ 3 vedr. festeobjektet:** Festeavtalen gjelder det området av eiendommen gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune som er angitt på vedlagte kartskisse. Grunnarealet er ca. (...) kvm.

Bortfester skal for egen regning snarest mulig etter avtaleinngåelsen sørge for at det avholdes oppmålingsforretning slik at tomten tildeles et eget festenummer. Bortfester skal forsøke å få trukket grensene mest mulig i samsvar med vedlagte kartskisse. Dersom tomten etter at oppmålingsforretning er gjennomført avviker fra vedlagte kartskisse, kan hver av Partene kreve en forholdsmessig endring av festeavgiften forutsatt at arealavviket er vesentlig.]

[**Alternativ 4 vedr. festeobjektet:** Festeavtalen gjelder det området av eiendommen gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune som er angitt på vedlagte kartskisse. Grunnarealet er ca. (...) kvm.

Bortfester skal for egen regning snarest mulig etter avtaleinngåelsen sørge for at det gjennomføres oppmålingsforretning slik at festearealet er skilt ut som egen grunneiendom før festetidens begynnelse. Bortfester skal forsøke å få trukket grensene mest mulig i samsvar med vedlagte kartskisse.

Dersom tomten etter at oppmålingsforretning er gjennomført avviker fra vedlagte kartskisse, kan hver av Partene kreve en forholdsmessig endring av festeavgiften forutsatt at arealavviket er vesentlig.]

Tomten skal benyttes til bolighus. **[Alternativt:** Tomten skal benyttes til fritidshus.]

Fester skal være eier og hjemmelshaver til bygninger som oppføres på tomten.

Tomten skal overtas som råtomt, i den stand den befinner seg festetidens begynnelse. Fester sørger selv for vei, vann, avløp etc. **[Alternativt:** Tomten skal overtas i den stand den befinner seg ved festetidens begynnelse. Bortfester skal sørge for at kjørevei, samt ledninger for vann, avløp og elektrisitet er ført frem til tomten.]

Tomten er på tidspunktet for inngåelse av avtalen regulert til (...). *[Angi reguleringsmessig status.]*

Det er Festers ansvar å sørge for nødvendige tillatelser for den bruk Fester vil gjøre av tomten, herunder konsesjon hvis dette er påkrevd. **[Alternativt:** Bortfester skal sørge for at nødvendige tillatelser for bruk av tomten til oppføring av bolighus **[Alternativt:** fritidshus] foreligger før festetidens begynnelse.]

Tomten skal ved festetidens begynnelse være fri for pengeheftelser. **[Alternativt:** Heftelser som fremgår av vedlagte grunnboksutskrift, vil fortsatt hvile på tomten, med unntak av [som Bortfester vil besørge slettet før festetidens begynnelse].]

Partene er enige om at tomtens verdi, slik tomten skal leveres av Bortfester, er kr. (...) **[Eventuelt:** Dette inkluderer verdien av vei, vann, avløp etc. som Bortfester skal bekoste.] **[Eventuelt:** Dette inkluderer ikke verdien av vei, vann, avløp etc. som Fester skal bekoste.]

2. Festetid og oppsigelse

Festeavtalen gjelder fra (...) og inntil til festet blir sagt opp av Fester eller tomten blir innløst.

Oppsigelsesfristen er to år. Oppsigelse skal fremsettes skriftlig.

3. Festeavgift

Festeavgiften er kr. (...) pr. år.

Festeavgiften betales forskuddsvis for ett år om gangen etter påkrav fra Bortfester, første gang (...) og senere innen (...) hvert år.

Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser i tomten som skriver seg fra Fester.

4. Regulering av festeavgiften

Hver av Partene kan kreve at festeavgiften opp- eller nedreguleres én gang hvert år i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves. Festeavgiften kan kun reguleres én gang pr. år.

Første regulering kan skje med virkning fra 12 måneder etter festetidens begynnelse.

Reguleringen skal tilsvare endringen i indeksen i den foregående 12 måneders perioden. Følgende formel skal anvendes for beregning av ny festeavgift:

$$\text{Opprinnelig festeavgift} \times \frac{\text{Indekstallet for måneden før reguleringsmåneden}}{\text{Indekstallet for måneden før leiestart}} = \text{Ny festeavgift}$$

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at festeavgiften reguleres som bestemt ovenfor, skal avgiften forhøyes med virkning fra det tidspunkt forbudet oppheves eller lempes. Festeavgiften skal fra dette tidspunkt settes lik den avgift som ville ha vært gjeldende hvis forbudet ikke hadde eksistert, dog ikke høyere enn høyeste lovlige avgift etter nye regler.

5. Dekning av kostnader

Festeren skal dekke følgende kostnader:

1. Tinglygingsgebyr og eventuell dokumentavgift ved tinglysing av festekontrakten, samt eventuelt gebyr for behandling av konsesjonssøknad.
2. Tilknytningsavgifter
3. Alle løpende offentlige avgifter vedrørende eiendommen som påløper etter festetidens begynnelse. Fester skal også dekke eventuell eiendomsskatt som måtte bli utskrevet på tomt og bebyggelse. Dersom kommunen fremsetter krav om eiendomsskatt direkte overfor Bortfester for verdien av tomten/grunnen, skal Fester dekke Bortfesteres kostnader til slik skatt. Fester plikter ikke å dekke eventuell formuesskatt som måtte bli avkrevd Bortfester for tomten / grunnen.
4. Refusjonsforpliktelse overfor det offentlige eller andre som måtte oppstå som følge av tiltak som iverksettes etter festetidens begynnelse.
5. [Eventuelt: Eiendommens andel av fellesutgifter for eiendommer i området, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter vedrørende felles veier og arealer. Dette omfatter også strøm, snømåking, skilting, oppmerking og lignende.]
6. [Eventuelt: Bortfesteres kostnader til anlegg av vei, vann, avløp, elektrisitet mv. vedrørende tomten, med kr. (...)] [Beløpet innkreves av Bortfester sammen med festeavgiften for første leieår.]

6. Festerens råderett over tomten

6.1 Fysisk råderett

Fester har samme fysiske råderett over festetomten til bruk innenfor festeformålet som en eier har [Eventuelt: med følgende begrensninger (...)].

[Eventuelt: Fester kan ikke felle trær på festetomten uten skriftlig samtykke fra Bortfester. Fester kan likevel kreve at Bortfester i rimelig utstrekning tar bort trær som hindrer utsikt eller på annen måte er til ulempe, og sette seg imot hogst av trær som bør bli stående for trivselsens skyld.]

6.2 Overføring av festerett

Fester har rett til å overføre festeretten [Eventuelt: men ikke før tomten er bebygget].

Overføring er betinget av godkjenning fra Bortfester, unntatt ved overføring til ektefelle, herunder i forbindelse med separasjon eller skilsmisse, til livsarving, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, eller til noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som Fester, herunder i forbindelse med samlivsbrudd.

Overføring kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektelse skal begrunnes. Har ikke Fester mottatt skriftlig begrunnet avslag innen to måneder etter at det ble søkt om godkjenning, skal samtykke regnes som gitt.

[Eventuelt: Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning, unntatt ved overføring til ektefelle, herunder i forbindelse med separasjon eller skilsmisse, til livsarving, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, eller til noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som Fester, herunder i forbindelse med samlivsbrudd.]

6.3 Pantsettelse av festerett

Fester har rett til å pantsette festeretten og de byggverk Fester har eller får på tomten i samme utstrekning som Fester har rett til overføring. [Eventuelt, hvis det er forbud mot salg før tomten er bebygget: Tomten kan på samme måte pantsettes for Festers byggelån selv om tomten ikke kan overføres før den er bebygget.]

6.4 Stiftelse av rettigheter

Fester kan stifte slike særlige råderettigheter for andre over tomten som med hensyn til bruksmåte, omfang og tidsavgrensning ligger innenfor den råderett Fester selv har. [Alternativt: Fester kan ikke stifte rådighetsrettigheter for andre over tomten.]

7. Mislighold og misligholdsvirkninger

Tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse med hensyn til eventuelt mislighold av festeavtalen fra Bortfester eller Fester.

8. Innløsning og forlengelse

Fester kan kreve å få innløse festetomten eller forlenge festet etter de lovbestemmelser som til enhver tid gjelder om innløsningsrett og forlengelse.

9. Avvikling av festeforholdet

Med hensyn til avvikling av festeforholdet kommer tomtefesteloven §§ 39 – 41 [39, 40, 41] til anvendelse.

10. 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.

(Sted), (dato)

BORTFESTER:

(Navn)

FESTER:

(Navn)