



Kvinnherad kommune

Rådmannen

Tekniske tenester

Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Tel: 53483100

Fax: 53483130

Org. nr: 964 967 636

Bankgiro: 3460.07.00083

post@kvinnherad.kommune.no

www.kvinnherad.kommune.no

Ole Bjarte Røsland  
Kaldestadvegen 5

5450 SUNDE I SUNNHORDLAND

Saksbehandlar  
Grethe Sandvik

Tlf. direkte innval  
53483248

Vår ref.  
2011/1417-2

Dykkar ref.

Dato  
05.04.2011

## Festekontrakt - 104/1 fnr 9 - hyttefelt Ågotelv

### Kort oversikt - hyttefelt Ågotelv

Røytehølen hyttefelt: Etter heradstyrevedtak den 22.8 1959 vart det skyldsett 18 hyttetomter på Bjørnebøle, hyttefeltet vart kalla Røytehølen. Ut frå den fastsette generelle pris av kr 300,- pr tomt a ca 1 da vart tomtane verdsett frå kr 200,- til kr 375,- pr tomt. Desse tomtane vart seld og heimelen overført til kjøparane i 1961.

I 1963 kom det brev frå SKL om at mange av desse tomtene truleg ville komme i vegen for SKL si vidare utbygging. Kvinnherad kommune starta då arbeidet med å finne erstatningstomter, og på heradstyremøte 10.7.1964 vart det vedteke at grunneigarane skulle få ny tomt ein anna stad. Det vart i 1966 sett av eit område for hytter ved Ågotelv. Dei som hadde båndlagde tomter i Røytehølen og ynskja erstatningstomt (9 tomteeigarar) fekk no velje tomter i det nye hyttefeltet. Tomtane vart fordelt etter loddtrekking i dei høve då fleire enn ein søkte på ei og same tomt. Ein tomteeigar frå Røytehølen trekte seg seinare, og 8 tomter gnr 104 bnr 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 33 vart såleis seld og heimelen overført til kjøparane i 1969 for same pris som tomta dei eigde i Røytehølen. Tomt 104 bnr 23 og 31 vart på same tid seld som betaling for kommunen sin kjøp av vegggrunn.

I åra 1969 – 1981 vart dei attverande tomtane gnr 104, bnr 1, feste nr 1-21 festa ut til andre tomtesøklarar. Kvinnherad formannskap vedtok at disse tomtene ikkje skulle parsellerast ut for sal, men at tomtesøkarar får kjøpe rett til å ha hytte på den stad som er peika ut på planen. Festekontraktane inneheld bl.a følgjande punkt.

Sal av festeretten: Sal av festeretten i samband med sal av bygning kan berre skje etter samtykke frå eigaren, men samtykke kan ikkje nektast utan saklig grunn.

Festekontrakt for 104/1 feste nr 5, 13 og 16 er sletta, så det er for tida 18 festetomter med hytter ved Ågotelv.

Festerett: Festaren fekk rett til å føre opp hytte på eigaren sin eigedom Bjørnebøle gnr 104 bnr 1 i Kvinnherad for eit tidspunkt på 40 år. Festet gjaldt berre den grunn som hytta vil koma til å deka. Festaren fekk rett til å krevja feste forlenga med 20 år om gongen så lenge den opphavelege hytta på tomta er i god stand. Slikt krav må festaren setja fram skriftleg i det siste året før festetida går ut, elles fell det bort. Festetid for gnr 104 bnr 1 fnr 9 er 1.juli 1971 til 30.juni 2011.

## Side 2

Festeavgift: Festeavgifta var i utgangspunktet sett til kr 500,- som skulle betalast i ein gong for heile festetida før utlevering av underskriven kontrakt. Ved forlenging av festetida etter pkt. 1 andre avsnitt, skal det svarast ny festeavgift som skal tilsvare halvparten av den opphavelige avgifta etter at denne er regulert i forhold til grunnbeløpet i folkepensjonen.

Opprinnelig festeavgift x grunnbeløp pr år 2008 /2 = 500kr x 70256kr /2 = 2977,-kr  
Grunnbeløp pr år 1968 5900kr

Ut frå dette vert ny festeavgift for gnr 104 bnr 1 feste 9 for 20 nye år kr 2977,-, i tillegg kjem tinglygingsavgift kr 1548,-. Stipulert samla kostnad ca kr 4525,-.

I dei seinare åra har fleire av dei som festar hyttetomt ved Ågotelv tatt kontakt med kommunen for å undersøke muligheten for å kjøpe den tomta dei no festar. I festekontrakten er innløyasing av tomta ikkje nevnt. I Lov 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste, Kapittel VI. Innløyasing og lenging kan ein lese. "Festaren kan krevje å få innløyaskje ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida – om ikkje kortare tid er avtalt – eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått to nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått ti nye år."

Grunnpris for innløyasing av tomt med areal opp til 1 vil eg foreslå til kr 10 000,-. Dette er ein svært lav pris for ei hyttetomt. Sidan festeavgifta er låg, og det i tillegg er relativt sterke restriksjonar på bruk av tomta, kan truleg ei så låg pris kunne forsvarast. Det er eit vilkår at sal av tomt og pris vert godkjent politisk av Kvinnherad Formannskap. I tillegg vil kjøpar måtte dekke kostnadane med oppmåling, kartforretning, tinglysing av målebrev, tinglysing av skjøte og dokumentavgift. Denne kostnaden er for 2011:

- Delingssøknad:	1 489,-
- Kartforretning:	21 500,-
- Tinglysing av målebrev:	1 548,-
- Tinglysing av skjøte:	1 548,-
- Dokumentavgift, skøyte:	250,-
Til saman:	26 335,-

I tillegg kjem kostnaden med grunnkjøp, kr 10 000,- slik at kostnaden med å kjøpe tomta vert stipulert til ca kr 36 335,-.

Det er no gått over 30 år sidan hyttetomtane ved Ågotelv vart festa bort. Eg ynskjer difor ei tilbakemelding frå Dykk om De ynskjer å kjøpe hyttetomta eller om De ynskjer å feste tomta vidare i samsvar med festekontrakten. Håper på snarleg svar.

Med vennleg helsing  
Kvinnherad kommune

Grethe Sandvik  
Saksbehandlar

Vedlegg:

- Festekontrakt
- Oversikt over eigarar/festarar Ågotelv hyttefelt
- Karts-kisse