

## ÅRSMØTE ØVLINGLIA HYTTEFELT 30.09.17

### Spørsmål fra hytteeiere

1. Gitt ønske/intensjon om innløsning av hyttetomt, hva er minste størrelse og hva er høyeste mulige størrelse målt i kvm. For innløsning?

**SVAR:** Som tidligere opplyst så kan Tydal kommune tilby å fradele/selger tomter mellom ett og to mål.

2. Det forventes at oppmåling av tomt ved innløsning gjennomføres slik at det tas all nødvendig hensyn til tomtas beskaffenhet og hyttas beliggenhet på denne, dvs. hvis det f eks er tydelig skrånende terreng som oppleves som ubrukelig for hytteeier, så må det tas hensyn til alle slike forhold ved oppmåling/utstikk av tomt. Kan dere si noe om gjennomføringen av oppmåling?

**SVAR:** Gjennomføring av innløsning følger i prinsippet tomtefestelova § 38, men kommunen ønsker å være så fleksible det lar seg gjøre på dette.

Ved avtale om kjøp av tomt må Tydal kommune som grunneier og fester komme frem til fornuftig utforming av tomt, det avtales tidspunkt for oppmåling i hvert tilfelle. Vi må ta hensyn til naboer, fremtidige veier, stier og løyper, innmarksbeite, vassdrag, mv.

Tydal kommune tar initiativ til å kalle inn til oppmåling.

DERE SOM HAR MELDT INTERESSE FOR INNLØSING ALLEREDE, BLIR I LØPET AV KORT TID KONTAKTET OM OPPMÅLING.

### Lokal forskrift Tydal

#### ***Forskrift om tidsfrister for å gjennomføre oppmålingsforretninger i Tydal kommune (2010)***

***...§ 1. Fristen for gjennomføring av oppmålingsforretninger løper ikke fra og med 1. november til og med 30. april...***

Denne bestemmelsen har bakgrunn i de klimatiske forholdene som råder lokalt i Tydal, bla. snødekt mark, altså kan ikke oppmåling

forventes i perioden 1. November til 1. Mai hvis forholdene ikke tillater det, men er det mulig så er det mulig 😊

«ventelisten» bygger seg opp i denne perioden så vær raskt ute!

Dere som kjøpere, og vår grunneierrepresentant justerer utforming og areal inntil begge er fornøyd.

Representant fra Kart- og oppmålingsavdelingen vil være til stede for å opprette å grunneiendommen, tomtearealet vil fremgå ute på stedet.

- Tydal kommune fremmer sak om deling av grunneiendom (ønsker å ta flere eiendommer samtidig)
  - Det utstedes så et matrikkelbrev som vi tinglyser (viser eiendommens utforming, beliggenhet og areal )
  - Det settes opp og signeres en kjøpekontrakt på bakgrunn av matrikkelbrev.
  - Oppgjør/evnt. bankgaranti.
  - Tydal kommune tinglyser og utsteder skjøte til ny eier av eiendommen.
  - Ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommene er bebygd og under 2 daa.
  - Det opplyses i brevet til dere av 21.06.17. at kjøper skal dekke kostnad med oppmåling, den god nyheten er at Tydal kommune tar kostnaden med oppmåling/deling og tinglysning av matrikkelbrev
  - Kjøper sørger for dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesum) og tinglysningsgebyr på skjøte ( 525,-)
- 
- Det er ikke klageadgang på innløsningssummen, den private eiendomsrett gjelder for kommunen som grunneier som for andre grunneiere. Oppnås ikke enighet om prisen løses dette via rettslig skjønn, Tydal kommune vil i så fall prosedere på høyere pris.

3. Innløsning basert på 25 x årlig festavgift må basere seg på dagens festeavgift og ikke en kommende oppjustert da denne knytter seg til ny festekontrakt.

**SVAR:** Nei, når innløsning skjer i forbindelse med at festekontrakten løper ut, skal oppregulert avgift etter tomtefestelova § 15, fjerde ledd legges til grunn ved beregning av innløsningssummen, dette etter hovedregelen i § 37.

4. Har vi ett eller to år på oss for å kreve innløsning av tomten ?

**SVAR:** Kommunens oppsigelse av festekontrakten, som igjen utløser festerens rett til å innløse tomten ble varslet med 2 års frist, fra 01.11.2016 (sendt pr. brev 03.10.16)

Krav om innløsning skal fester som tidligere opplyst, fremme skriftlig senest ett år før innløsningstiden er inne, dvs. innen 01.11.2017  
Tydal kommune kan være fleksibel på dette innenfor varslingsfristen på 2 år

5. Hytteeiere opplever fra tid til annen besøk av husdyr (sauer, geiter) som etterlater seg sine «visittkort» på trammer, terrasser osv. Ved innløsning av tomt, har da hytteeier anledning til å sette opp gjerde/skigard som omkranser tomte? Jeg viser til lov om grannegjerde og *rett til å ha grannegjerde § 6. Granne har rett til å ha gjerde mot granneeigedom når han kostar det sjølv.*  
Nærmeste naboeiendom er vel i alle tilfelle her Tydal kommune.  
*Jeg ber dere komme med et svar på hvorvidt og hvordan hytteeier kan sette opp gjerde rundt innløst tomt.*

**SVAR:** Kan tillates etter søknad til kommunen.

(Dagens reguleringsplan for Øvlinglia tillater i pkt. 7 ikke å inngjerde bygningene (disp) )

(Kommuneplanens areldel) *Gjerder kan tillates oppført etter søknad når særlige forhold tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming.*

(Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel.)

4. For de få hytteeierne som har festekontrakt ut over 40 år, f eks dobbel tid (80 år), har i disse tilfellene Tydal kommune rett til å oppregulere festeavgiften opp til samme nivå som øvrige hytteeiere med 40 års lange oppsagte kontrakter? Ev. hvor finnes hjemmel for oppregulering av festeavgift innenfor eksisterende kontrakt på f eks 80 år?

**SVAR:** For disse festekontraktene vil bestemmelsen om justering etter endringen i pengeverdien gjelde.

I festekontraktene er det avtalt regulering hvert 10. år etter endringen i KPI.

Dette er i samsvar med regelen i § 15 i tomtefestelova.

Det betyr at det ikke blir tale om noe engangsløft for disse tomtene.

Ønsker derimot disse festerne selv å innløse sine tomter, så kan Tydal kommune være villig til å vurdere dette selv om de ikke har krav på innløsning.