

— Vedlegg til prospekt —

TOWNHOUSE



HUSØY
HAVN

Fem småhus. Fire soverom. Tre etasjer.
To uteplasser. **Kun denne ene muligheten.**



Innhold

1. Kjøpetilbud (vedlegg 1)
2. Prisliste (vedlegg 2)
3. Utkast til Vedtekter for Sameiet (vedlegg 3)
4. Utkast til budsjett for Sameiet (vedlegg 4)
5. Bustadoppføringslova (vedlegg 5)
6. Reguleringsplan (vedlegg 6)
7. Rammetillatelse (vedlegg 7)
8. Servitutter og rettigheter (vedlegg 8)
9. Utkast til kjøpekontrakt (vedlegg 9)

KJØPETILBUD

SALGSTRINN 6 - TOWNHOUSE



SELGER: Husøy Havn AS

SENDES TIL: Privatmegleren Tønsberg AS, e-post: kenneth.doksheim@privatmegleren.no og marius.ingvaldsen@privatmegleren.no

OPPDRAKSANSVARLIG:

Ansvarlig megler: Kenneth Doksheim T: 912 41 500 E: kenneth.doksheim@privatmegleren.no

Eiendomseglerfullmektig: Marius Ingvaldsen T: 930 10 011 E: marius.ingvaldsen@privatmegleren.no

Undertegnede 1:	Fødselsdato:
Undertegnede 1:	Fødselsdato:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post:	E-post:
Telefon:	Telefon:

Undertegnede bekrefter herved bud om kjøp av Alt. 1 leilighetsnummer: _____

Minstepris i henhold til prisliste kr: _____

Hvorav 10 % av kjøpesummen er forskudd, som skal innbetales når §12 garanti fra selger foreligger. For andre enn forbrukere gjelder andre vilkår, jfr. salgsoppgave. Hertil kommer dokumentavgift og tingl. gebyr iht. til gjeldene satser på tinglysningstidspunktet.

Kjøpet inngås i henhold til prisliste datert 02/06/20, prospekt med prosjektbeskrivelse, meglers salgsoppgave, vedlegg til salgsoppgave, samt dette kjøpetilbudet med informasjon og vilkår.

Nærværende avtale bygger på de opplysninger som er gitt i prospektet, meglers salgsoppgave og vedlegg til prospekt. Det er viktig at kjøper har satt seg inn i disse dokumenter før kjøpetilbudet inngis.

Finansieringsplan:

10 % av kjøpesum (fri kapital) ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lov § 12 Kr: _____

Långiver:	Referanseperson og tlf.nr.:	Kr:
		Kr:
		Kr:
Egenkapital:		Kr:

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Sted/dato	Budgiverens underskrift	Budgiverens underskrift
Finansiering bekreftet av megler:		
Dato/kl.	Kontaktperson	Beløp bekreftet ok

Kjøper har gjort seg kjent med at Husøy Havn AS/Avantor, som utvikler Husøy Havn, fremmer forslag til endring av bebyggelsesplan for den delen av prosjektet som ikke ligger i front mot sjøen. Endringssøknaden betinger godkjenning fra offentlige myndigheter og endret bebyggelsesplan er illustrert på prosjektets hjemmeside. Avvik i forhold til illustrasjonen vil kunne forekomme.

PrivatMegleren Tønsberg
Nedre Langgate 43, 3126 Tønsberg
www.privatmegleren.no



LEIL.NR	AREAL BRA	AREAL P-ROM	AREAL BALKONG	ANTALL SOVEROM	P-PLASS	FELLES- KOSTNADER	PRIS	TOTALE OMKOSTNINGER	TOTAL KJØPESUM
H06-101	158	145	34,6	4	1	4 504	14 200 000	30 939	14 230 939
H06-102	158	145	35,3	4	1	4 504	13 950 000	30 939	13 980 939
H06-103	158	145	34,6	4	1	4 504	13 650 000	30 939	13 680 939
H06-104	158	145	35,3	4	1	4 504	12 800 000	30 939	12 830 939
H06-105	158	145	35,3	4	1	4 504	12 600 000	30 939	12 630 939

SALGS- OG BETALINGSBETINGELSER

Ved utstedt §12 garanti fra selger skal 10 % av kjøpesum innbetales til meglers klientkonto. Beløpet må være fri kapital, dvs.at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet disponeres av selger fra garanti jf. Bustadoppføringsloven § 47 evt. foreligger. Restkjøpesummen og omkostninger betales ved overtagelse. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

FELLESKOSTNADER

Basert på utkast til budsjett for sameiet, er fellesutgifter ved overtagelsestidspunktet stipulert til ca. kr. 30,- pr. kvm BRA pr. måned (eksklusive garasje, TV/internett og kommunale avgifter)
Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen. Se også utkast til budsjett i vedlegg til salgsoppgave for estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet.

OMKOSTNINGER

Det skal betales 2,5 % dokumentavgift av andel tomteverdi, som er beregnet til kr. 6.208,- per kvm bolig BRA.

Tinglysnings- gebyr for skjøte p.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr for evt. pantedokumenter utgjør for tiden kr. 757,- pr. dokument inkl. pantattest. Kapitaltilskudd til sameiet kr. 5.000,-. Oppstartkapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Dokumentavgiften for p-plasser forutsetter at kartverket vil akseptere tomteverdi som grunnlag for beregning av dokumentavgift. Hvis ikke tomteverdi aksepteres som avgiftsgrunnlag for p-plasser vil omsetningsverdi legges til grunn.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN C

Vedtatt i stiftelsesmøte [●] i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn C. Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer [●] i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO].

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av 5 boligseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. [*Eventuell beskrivelse av tilleggsdeler*].
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA).
- 2.4 Alle deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.
- 2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- 2.7 Sameiet har et forholdsmessig ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer, sameier, borettslag eller beboere innenfor samme reguleringsområde. Dersom det etableres en velforening for beboerne i nærområdet, plikter seksjonseierne å være medlemmer av denne. Ved medlemskapet ivaretar seksjonseierne nevnte vedlikeholdsansvar, dersom dette ansvaret forvaltes av velforeningen. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.
- 2.8 Dersom det etableres et sameie ("**Realsameiet**"), hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med andre sameier, borettslag og beboere innenfor samme reguleringsområde som Eiendommen inngår i, skal Sameiet eie en forholdsmessig andel av Realsameiet, alternativt skal sameierne eie andeler i Realsameiet. Realsameiets styre vil i så fall ha ansvaret for drift og vedlikehold av Realsameiets eiendom. Nærmere bestemmelser om Realsameiets formål og eiernes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Realsameiet.

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

- 3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
- 3.3 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen.

4 PARKERING OG BODER

- 4.1 Sameiets bebyggelse er oppført i gangavstand fra anleggseiendom med matrikelnummer gbnr. 159/499 ("**Anleggseiendommen**"), inneholdende parkeringsanlegg, boder og tekniske rom/føringer. Anleggseiendommen er et eierseksjonssameie ("**Parkeringssameiet**"). Sameiet forutsettes å være eier av seksjoner i Parkeringssameiet. *[Beskrivelsen av relasjonen mellom Sameiet og parkeringsanlegget kan bli endret]*
- 4.2 Den eierposisjon og de rettigheter i Parkeringssameiet som er knyttet til Sameiet eller boligseksjonene, forvaltes av Sameiets styre. Innbyrdes fordeling av parkeringsplasser blant seksjonseierne fastsettes av styret. Som utgangspunkt er disposisjonsrett til boder ikke tilknyttet Sameiets andeler i Parkeringssameiet, idet boder er etablert innenfor bruksenhetene.
- 4.3 Seksjonseierens bruksrett til parkeringsplasser i Parkeringssameiet kan kun overdras sammen med seksjonen retten er tilknyttet, til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet. Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet. Med styrets samtykke kan parkeringsplass og bod også leies ut til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet.
- 4.4 Rammene for seksjonseierens mulighet til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av eierseksjonsloven og vedtektene for Parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til Anleggseiendommen kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt.
- 4.5 Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, plikter å etterkomme styrets pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering. Bytteplikt i henhold til dette punkt 4.5 gjelder også dersom Sameiet i kraft av Parkeringssameiets vedtekter eller eierseksjonsloven pålegges å bytte plass med beboer utenfor Sameiet.

- 4.6 Dersom en seksjonseier kan dokumentere et behov for tilrettelagt parkering som beskrevet i punkt 4.5, men ingen av de øvrige seksjonseierne disponerer slik plass som vedkommende kan kreve å bytte til seg, skal styret i samsvar med Parkeringssameiets vedtekter tilstrebe å bytte til seg en slik parkeringsplass.
- 4.7 Styret kan for øvrig endre fordelingen av boder og parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og endring ikke vil være i strid med vedtektene eller eierseksjonsloven.
- 4.8 Sameiets styre bestemmer hvordan tilgjengelig sykkelparkering for beboerne i Sameiet skal forvaltes.

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod utenfor egen bruksenhet.
- 5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, og gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.
- 5.4 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.5 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.7 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.
- 5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger mm. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører (herunder dører inn til bruksenheter fra terrasse og fellesareal) er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.9 Sameiet holder ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 5.10 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

- 5.11 Forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, unntatt vedlikehold av boder, besørgeres av Parkeringssameiets styre. Kostnadene fordeles mellom sameierne i Parkeringssameiet, i samsvar med vedtektene for Parkeringssameiet. Den del av disse kostnadene som faller på Sameiet Husøy Havn C fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.8.
- 5.12 *[Mulig særlig beskrivelse av sameiets eventuelle rolle knyttet til drift og vedlikehold av privat fellesareal utenfor eierseksjonssameiets eiendom.]*

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.
- 6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 Medlemskontingent til velforening nevnt i punkt 2.7 betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseierne til velforeningen.
- 6.5 Sameiets andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer utenfor Eiendommen, jf. punkt 2.7 og 2.8, anses som felleskostnad.
- 6.6 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt.
- 6.7 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.8 Sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, jf. punkt 5.11, anses som felleskostnader og fordeles likt per parkeringsplass den enkelte seksjonseier disponerer. Det samme gjelder eventuell andel av kostnader til drift- og vedlikehold av adkomst over gbnr. 159/526 til Anleggseiendommen.
- 6.9 Felleskostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom seksjonene. Det forutsettes at kommunen fakturerer hver enkelt seksjonseier for kommunale avgifter, herunder for forbruk av vann.
- 6.10 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

- 6.11 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

- 7.1 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8 ÅRSMØTET

- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 9.1 Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

- 10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- (a) Konstituering.
- (b) Styrets eventuelle årsberetning.
- (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- (d) Valg av styre og styreleder.
- (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gis én stemme.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
 - (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 - (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
 - (f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 - (g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- 11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak om oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.
- 11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil like mange varamedlemmer til styret som styremedlemmer.
- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.
- 12.6 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er Sameiets eventuelle representant i styret for velforeningen nevnt i punkt 2.7. Det samme gjelder styret for Realsameiet nevnt i punkt 2.8.
- 12.7 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret Parkeringssameiets styre. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.
- 12.8 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.9 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.10 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.11 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger eller terrasser, endring av utvendige farger, og liknende tiltak, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.

- 14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at sameiet eller andre seksjonseiere ikke påføres skade.

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

- 15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.
- 15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

16 MISLIGHOLD

- 16.1 Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

17 FRAVIKELSE

- 17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

18 MINDRETALLSVERN

- 18.1 Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19 FORRETNINGSFØRER

- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens vederlag.

20 REVISJON OG REGNSKAP

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64. Årsmøtet kan vedta at Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 65.

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- 22.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

Husøy Havn - Hus 6

5 leiligheter / 792 BRA

Hus 06

5 leiligheter

Sum	5 leiligheter
-----	---------------

Estimert budsjettetert felleskostnad utgjør ca 30 kr/m2 (BRA) per mnd (ikke medtatt kommunale gebyrer, kabel-TV og garasje). Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnad.

Felleskostnad	Fordeling	Kommentar
Felles varmeanlegg	oppvarming + varmtvann	Sameiebrøk
		Inkludert i felleskostnad strøm ut fra drift av varmepumpe
Kommunale gebyrer - vann / avløp	direkte per leilighet	faktureres hver seksjonsleilighet direkte av kommunen
Kommunale gebyrer - renovasjon	direkte per leilighet	faktureres hver seksjonsleilighet direkte av kommunen
Gebyr vann/avløp, renovasjon og feiing	bolig 0 - 50 m2	Standard årlig gebyr per leilighet når det ikke benyttes vannmåler, er kr 9.050,- inkl. mva for 2019.
Gebyr vann/avløp, renovasjon og feiing	bolig 51-300 m2	Standard årlig gebyr per leilighet når det ikke benyttes vannmåler, er kr 10.462,50 inkl. mva for 2019.
Lys og varme fellesarealer	Sameiebrøk	
Renhold innvendig felles	Sameiebrøk	
Heiser, drift/vedl.hold med alarmlinjer	Sameiebrøk	
Vaktmester/div. materiell	Sameiebrøk	
Drift/vedlikehold tekniske anlegg	Sameiebrøk	
Snøbrøyting	Sameiebrøk	
Utvendig drift/vedlikehold	Sameiebrøk	
Innv. drift/vedlikehold fellesarealer	Sameiebrøk	
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	per plass	fordeles per P-plass
Forretningsførsel / revisjon	Sameiebrøk	
Andre honorarer/godtgjørelser	Sameiebrøk	
Styrehonorar	Sameiebrøk	
Kabel-TV/bredbånd	per leilighet	grunnpakke fordeles likt per tilkoblingspunkt
Forsikringer	Sameiebrøk	
Andre kostnader (diverse)	Sameiebrøk	
Vedlikeholdsfond	Sameiebrøk	

Husøy Havn - Hus 6

Estimert andel felleskostnader per måned

			Felles strøm	Øvrige	TV/Internet	Garasje
Bolig	Garasje	Areal	Andel kostn	Andel	Kostn likt	Kostn. plass
Enhet	Etg.	plasser	andel boligseksj.	andel boligseksj	Kostn likt fordelt leil	
		antall	brøk i %	brøk i %	per bolig	per plass
HUS 06						
101	1-3	1	158	kr 1 586	kr 2 918	kr 347
102	1-3	1	158	kr 1 586	kr 2 918	kr 347
103	1-3	1	158	kr 1 586	kr 2 918	kr 347
104	1-3	1	158	kr 1 586	kr 2 918	kr 347
105	1-3	1	158	kr 1 586	kr 2 918	kr 347
Delsum		5	790	7 931	14 588	1 735
						1 000

5 leiligheter - 5 P-plasser (kjeller)

Konto	Tekst	Fordeling	Sum pr. år	Pr. mnd
<u>Budsjetterte inntekter</u>				
-		-	-	-
3660	Garasje		120 000	10 000
	Fellesstrøm (lys, varme, ventilasjon m.m.)		95 167	7 931
3645	TV/Internett		20 820	1 735
3640	Andre fellesutgifter		175 060	14 588
	Andre inntekter		0	0
	Sum inntekter		303 046	25 254
<u>Budsjetterte kostnader</u>				
-		-	-	-
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	Sameiebrøk	11 472	956
5400	Arbeidsgiveravgift	Sameiebrøk	1 617	135
	Komm. gebyrer - VA (faktureres seksjonen direkte)	direkte		
	Renovasjon (faktureres hver leilighet fra kommunen)	direkte		
6299	Andre kostnader lokaler	Sameiebrøk	0	0
6340	Fellesstrøm (lys, varme, ventilasjon m.m.)	Sameiebrøk	95 167	7 931
6360	Renhold (innvend. fellesareal)	Sameiebrøk	0	0
6590	Diverse driftsmateriell	Sameiebrøk	3 206	267
6600	Utvendig drift/vedl.hold bygninger	Sameiebrøk	62 000	5 167
6605	Innvendig drift/vedl.hold bygning - bolig	Sameiebrøk	2 798	233
6610	Drift/vedl.hold VVS (felles)	Sameiebrøk	12 486	1 040
6620	Drift/vedl.hold el.-anlegg (felles)	Sameiebrøk	3 165	264
6630	Drift/vedl.hold brannvernanlegg/alarm	Sameiebrøk	2 492	208
6640	Drift/vedl.hold 4 heisanlegg	Sameiebrøk	0	0
6660	Drift/vedl.h. ventilasjon kjellere	Sameiebrøk	0	0
	Drift/vedl.hold felles uteområder (snø, grøntanl.-mv.)	Sameiebrøk	11 891	991
6680	Overført til Garasjesameiet	Per plass	12 000	1 000
6685	A-konto garasjeanlegg	-	-	-
6690	Drift/vedl.hold redskaper og utstyr	Sameiebrøk	6 015	501
6700	Diverse honorarer	Sameiebrøk	1 399	117
6701	Revisjonshonorar	Sameiebrøk	2 798	233
6705	Forretningsførsel, inkl. Årsoppgjør	Sameiebrøk	13 570	1 131
6710	Tilleggsarbeid forretningsførsel		0	0
6750	Vaktmestertjenester	Sameiebrøk	13 990	1 166
6800	Kontorrekvisita, Porto	Sameiebrøk	0	0
6903	Telefon	Sameiebrøk	0	0
6930	Heis - Alarmtelefoner 6 heisanlegg	Sameiebrøk		0
6909	Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke)	Per leilighet	20 820	1 735
7500	Forsikring bygninger	Sameiebrøk	17 767	1 481
7770	Bank og kortgebyrer	Sameiebrøk	1 399	117
7790	Andre kostnader	Sameiebrøk	6 995	583
8050	Annen renteinntekt	Sameiebrøk		0
	Totalt kostnadsbudsjett		303 046	25 254



Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2018-05-15-18 fra 01.01.2019
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

- Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)
 - Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)
 - Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)
 - Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)
 - Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)
 - Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)
 - Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)
 - Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)
 - Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)
 - Kapittel X. Tvisteløysing (§64)
 - Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)
-

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkarternester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og

- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtarar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtarar om vidaresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhaldet fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggestraum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,

d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føreseгна i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulktt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det motteke. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeiendomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av noka annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer og for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følge av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan og bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følge av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal og rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følge av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tappt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvarer kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
 - b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skrivning av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelseoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter lov om klageorganer for forbrukersaker, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteeemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703). Vert endra med lov 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

¹ Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

§ 1

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon av Husøy Verk til et attraktivt boligområde kombinert med service og næringsvirksomhet. Husøy Havn skal utformes med identitet og kvalitet, og gjennom form, materialbruk og innhold skal området utvikles til et godt bosted. Bebyggelsen skal ha en miljøprofil med vekt på lavt energiforbruk, grønne fellesarealer, miljøvennlig materialvalg og produksjon.

Området tillates bygd ut med inntil 204 boenheter.

§ 2

REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene er en del av detaljregulering sist datert 15.04.13, jfr. plan- og bygningslovens § 12-2. Innenfor planens avgrensning er arealet i henhold til pbl. §§ 12 – 5, 12 – 6 og 12 - 7 regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B5)
 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BL2 – BL6)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1 og SA2)
Lekeplass
Gårdsplass (GP1 – GP5)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (AB1 - AB3):
Bolig, gårdsplass og parkering (AB1 og AB2)
Bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB3)

§ 2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjørevei (KV1 – KV4)
Fortau
Gatetun (GTT1 og GTT2)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Kai (Kai1 og Kai2)
Parkeringsplasser (PP1 og PP2)

§ 2.3 Grønnstruktur

Friområde (F1 og F2)
Turvei (TV)
Park (P1 – P3)

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Farleder
Badeområde

§ 2.5 Hensynssoner

Sikringssone – Frisikt (H410)
Faresone - Ras og skredfare (H310)
Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2.6 Andre juridiske flater

Bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#1)

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming

Det vises til TEK10 for nye krav til universell utforming. Bebyggelsen og tilhørende uteområder, herunder friområder, skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

§ 3.2 Sikkerhet for skips og småbåttrafikk

Kaifronten må dimensjoneres med tanke på å tåle påkjørsler fra skip. Utseilingen fra småbåthavnene må skje parallelt med farleden. Det må etableres ferjekai for ferje som krysser sundet og passasjerferje. Det tillates ikke utendørs belysning som kan blende skip eller skape faremomenter ved navigering.

For å ivareta sikkerheten for skips- og småbåttrafikken skal rammesøknaden forelegges Havnevesenet for uttalelse.

§ 3.3 Automatisk fredet kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.4 Tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Gater, torg m.m. skal navngis med utgangspunkt i Husøy verks historie.

For utforming av ny bebyggelse med fasade mot Strandveien (AB1, AB2 og BL6) skal det legges spesiell vekt på omkringliggende verneverdig bebyggelse. Det skal utarbeides en arkitektonisk vurdering vedlagt rammesøknaden.

Fasader mot sjøen skal ha et avdempet uttrykk, og utkraging av fasader tillates ikke utover balkonger i henhold til senere bestemmelser.

§ 3.5 Siktlinjer, bygningers plassering og nedtrapping

Viktige siktlinjer mellom Strandveien og Husøysund er vist på illustrasjon i snitt og siktlinjer 30.03.2012. Illustrasjonen er juridisk bindende. Ivaretagelse av siktlinjene skal dokumenteres ved rammesøknad.

Snitt vist på illustrasjon i snitt og siktlinjer 30.03.2012 er juridisk bindende og viser prinsipper for følgende: byggehøyder, nedtrapping av bebyggelsen, og oppdeling av bygningsvolum. Endelig utforming fastsettes i rammesøknaden.

§ 3.6 Kommunalteknikk

Tilpasning til eksisterende kommunalteknikk (tilknytning og tilrettelegging) skal bekostes av utbygger. Endelig løsning for brannvannsløsning må være godkjent av riktig myndighet. Hvis slik løsning ikke godkjennes, må det kommunale nettet oppgraderes slik at tilstrekkelig vannmengde og vanntrykk er oppnådd.

Dersom det blir behov for sprinkleranlegg kreves det vannmengdeprøve. Hydrofonanlegg bør vurderes. Kapasitet og trykk må vurderes spesielt og Bydrift må kontaktes på forhånd. Pumpestasjon ved fergeleiet og Fergeveien må oppgraderes. Gammelt privat avløpsnett/stikkledningsnett i planområdet må saneres.

Kommunale avløp og fellesledninger må legges om ved konflikt med byggegrop. Avløp skal ledes til pumpestasjon ved fergeleiet, eller iht § 6.2.

Overflatevann skal ledes til sjøen.

Det skal utarbeides godkjent kommunalteknisk avtale. Den kommunaltekniske avtalen skal utover å dokumentere ivaretagelse og innfrielse av ovennevnte forhold også detaljere krav til materialer, konstruktive løsninger med mer for de områder som skal overtas av kommunen.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG - fellesbestemmelser

§ 4.1 Støy

Kravene til støynivå, jfr. retningslinje T-1442 og NS 8175 skal være oppfylt.

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning for eksisterende og nye boliger langs Strandveien skal det iverksettes tiltak. Ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i T – 1442 kapittel 4.

§ 4.2 Parkering

For blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres maksimum 300 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg/parkeringsplass. Det skal etableres minimum med parkeringsplasser i henhold til følgende fordeling:

2 – roms	1,0 p - plass pr. leilighet.
3 – roms mindre enn 80 m2	1,1 p - plass pr. leilighet.
3 – roms større enn 80 m2	1,3 p - plass pr. leilighet.
4 – roms mindre enn 95 m2	1,8 p - plass pr. leilighet.
4 – roms større enn 95 m2	2,0 p - plass pr. leilighet.
5 – roms og større	2,0 p - plass pr. leilighet.

Parkering for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal etableres i felles parkeringsanlegg/parkeringsplass. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflyttningshemmede.

For frittliggende boligbebyggelse skal det etableres minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det skal etableres minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. bolig.

For blokkbebyggelse innenfor AB1 og AB2 skal det etableres minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert 20 p – plasser for gjester innenfor område PP2. Minst 10% av parkeringsplassene skal ha lademulighet for elbil.

§ 4.3 Uteareal for lek og opphold

Kravet til uteareal er 75 m2 pr. boenhet for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, og 150 m2 pr. boenhet for frittliggende boligbebyggelse.

Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), felles arealer (gangveier, fellesplasser) og/eller offentlige friområder. I kravet medregnes areal innenfor gårds plass (GP1 – GP5), friområde (F1, F2), park (P1 – P3), gårds plass

innenfor AB1 og AB2 og Kai1 (del av kyststien). For blokkbebyggelsen kan maks. 10 m² av kravet til uteareal pr. boenhet dekkes på privat balkong eller terrasse.

I tilknytning til blokkbebyggelsen skal det i gårdsrommene anlegges felles lekeplasser i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Innenfor regulert friområde (F1, F2) skal det tilrettelegges for ballspill og andre arealkrevende aktiviteter. Tilkjøpte masser og jord til leke- og uteoppholdsarealene må tilfredsstille SFT sine reviderte normverdier for alle stoffer.

Utearealer skal utformes slik at det skapes gode klimatiske rom som også skal fungere som møteplass for forskjellige aldersgrupper.

§ 4.4 Laveste gulvnivå

Innvendig gulvnivå og vannlås skal ikke ligge lavere enn kote + 2,7.

§ 5

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 BOLIGBEBYGGELSE – Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B5)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, leegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

- B1 Maks. bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde 8 meter fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak.
- B2 Maks. bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde kote + 11 (A) og kote + 13 (B). Bebyggelsen skal ha saltak. Rammesøknad må være vedlagt situasjonsplan for hele feltet.
- B3 Maks. bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde 8 meter fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak. Eksisterende bygninger kan vurderes gjenoppbygd og mindre tiltak kan vurderes i hvert enkelt tilfelle basert på eksisterende situasjon.
- B4 Maks. bebygd areal (BYA) = 25%. Maks. mønehøyde kote +13 (A) og kote + 17 (B). Bebyggelsen skal ha saltak.
- B5 Bygningene omfattes av bevaring av kulturmiljø jfr. § 8.1. Eventuell biloppstillingsplass i henhold til regulert avkjørsel kan ikke tillates hvis oppfylling, skjæring eller andre nødvendige tilpasninger strider mot eiendommens bevaringshensyn.

§ 5.2 BOLIGBEBYGGELSE – Blokkbebyggelse (BL2, BL3, BL4 og BL5)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, leegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

- | | |
|----------------------|---|
| BL2, BL3, BL4 og BL5 | Samlet maks. bruksareal bolig = 9650 m ² BRA.
Maks. byggehøyde cote + 15 meter. |
|----------------------|---|

Maks byggehøyde og byggegrense fremkommer av plankartet. Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrensen.

Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet. Mot sjøen kan balkonger krage ut til formålsgrensen. Over gatetun og torg kan balkonger krage ut til viste byggegrenser.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

§ 5.3 BOLIGBEBYGGELSE – Blokkbebyggelse (BL6)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

BL6 Maks. bruksareal bolig = 820 m² BRA. Maks. byggehøyde cote + 12 meter.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder. Mot B5 skal det etableres beplantning.

§ 5.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL:

Bolig, gårdsplass og parkering (AB1)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig 4200 m² BRA.

Maks. bruksareal parkeringsplan (1. etasje) inkludert boder og tekniske rom 2100 m² (BRA).

Maks. byggehøyde cote + 15 slik det er vist på plankartet.

Maks. bygghøyde for indre gårdsrom (tun) cote + 6 meter.

Maks byggehøyde og byggegrense fremkommer av plankartet. Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense. Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

Opgitt bruksareal omfatter også areal som ligger under park (P1).

§ 5.5 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL: bolig, gårdsplass og parkering (AB2)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig 4410 m² BRA.

Maks. bruksareal parkeringsplan (1. etasje) inkludert boder og tekniske rom 1700 m² (BRA).

Maks. byggehøyde cote + 15 slik det er vist på plankartet.

Maks. bygghøyde for indre gårdsrom (tun) cote + 6 meter.

Maks byggehøyde og byggegrense fremkommer av plankartet. Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense. Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet. Over gatetun kan balkonger krage ut til viste byggegrenser.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

§ 5.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL: bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB3)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig = 1850 m² BRA. Maks. byggehøyde cote + 15 meter.

I 1. etasje tillates inntil 150 m² (BRA) næring (forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning). Innenfor AB3 skal det etableres vaktrom for betjening av ferje som krysser sundet.

Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense.

Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet. Mot sjøen kan balkonger krage ut til formålsgrensen. Over gatetun og torg kan balkonger krage ut til viste byggegrenser.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

§ 5.7 Gårdsplass (GP5)

Gårdsplass (GP5) skal opparbeides slik at det gis skjerming mellom kyststi (Kai1) og leilighetene i BL2 – BL4. Arealet skal utformes slik at det henvender seg mot Kai1.

§ 5.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1 - SA2)

Områdene kan tilrettelegges som private småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

Det skal tinglyses heftelser på småbåthavn SA1 og SA2 om at båtplasser kun kan eies av/leies ut til hjemmelshavere til Husøy Havn (gbnr. 159/328). Inntil 25 % av plassene kan eies av/leies ut til andre enn hjemmelshavere til Husøy Havn. Et mindre antall båtplasser bør avsettes til gjesteplasser.

Innenfor område SA1 skal det tilrettelegges for båtplasser til erstatning for de som må innløses i forbindelse med utbyggingen (gbnr. 159/30, gbnr. 159/37, gbnr. 159/377, gbnr. 159/20,34 og gbnr. 159/206).

Det skal tinglyses heftelser på småbåthavn SA1 og SA2, som gir kommunen nødvendig atkomst for drift og vedlikehold av kai 1 (del av offentlig kyststi).

§ 5.9 Gårdsplass (GP1 – GP5)

Gårdsplass GP1 – GP5 skal være private (felles).

§ 5.10 Lekeplass

Lekeplass skal være offentlig.

§ 6

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjørevei 1 og 2 (KV1 og KV2)
- Fortau
- Gatetun 2 (GTT2)
- Annen veigrunn - teknisk anlegg
- Kai 1
- Parkeringsplasser (PP1)

§ 6.2 Gatetun 2 (o_GTT2)

Innenfor regulert gatetun ligger eksisterende pumpestasjon (AP20). Plassering av pumpestasjonen med nødvendig areal for drift og vedlikehold må fremgå av utomhusplanen.

§ 6.3 Kai 1

Kai 1 skal tilrettelegges som del av kyststien. Det tillates nødvendige forankringer av brygger, fortøyningsfester og utriggere i forbindelse med småbåthavn SA1 og SA2. Det skal opparbeides og tilrettelegges for trygg, enkel og universelt utformet utsettingspunkt for umotoriserte båter og brett i innhakk mellom SA1 og Kai1 nord for AB3.

§ 6.4 Private formål

Følgende arealer skal være private:

Gatetun 1 (f_GTT1)

Kai 2

Kjørveei 3 og 4 (KV3 og KV4)

Parkeringsplasser (PP2)

§ 6.5 Gatetun 1 (f_GTT1)

Under gatetun 1 tillates etablert kulverter for å gi forbindelse fra parkeringsanlegg under AB1 og AB 2 til boligblokkene. Det skal sikres og vedlikeholdes for allmenn tilgang over gatetunet slik at det skapes en sammenhengende kyststi mellom Turveg (TV) og Kai 1.

§ 6.6 Parkeringsplasser (f_PP2)

Innenfor formålet skal det etableres minimum 20 parkeringsplasser for gjester på terreng.

Parkeringsplassen (f_PP2) skal være privat (felles) for BL2 – BL6 og AB1 – AB3. Utformingen av området skal fremgå av utomhusplanen.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (F1, F2)

F1 og F2 inngår i arealkravet jfr. § 4.3 og skal tilrettelegges for ballspill og som nærlekeplass og badeområde. Innenfor F1 tillates etablert serviceanlegg med dusj m.v. (badehus), med maksimalt bruksareal 25 m2 (BRA). Friområdene skal være offentlig.

§ 7.2 Turvei (TV)

Turvei (TV) skal være offentlig. Turveien skal tilrettelegges som del av kyststien.

§ 7.3 Park (P1 – P3)

P1 og P3 inngår arealkravet jfr. § 4.3 og skal tilrettelegges for uteopphold og som gangforbindelse mellom Strandveien og regulert gatetun 1 og 2. P1 - P3 skal være privat (fellesareal).

Areal under P1 kan bebygges og inngår i AB1 (jfr. § 5.4).

§ 8

HENSYNSSONER

§ 8.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Eksisterende bygninger innenfor området kan ikke rives. Ved reperasjon og modernisering av bygningene, skal de utvendig oppgraderes og bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige stil i henhold til "Byggeskikksveileder Husøysund september 2001". Innvendig kan bygningene oppgraderes etter moderne funksjonskrav, dog slik at opprinnelige hovedvegger/bærevegger blir minst mulig berørt.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som en del av et gateløp/gaterom.

§ 8.2 Sikringssone - frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan. Oppstammede trær tillates.

§ 8.3 Faresone - ras- og skredfare (H310)

Område H310_28 er kartlagt kvikkleiresone med faregrad "lav". I område H310_29 er sikkerheten mot mulige utglidninger lokalt i sjøkanten for dagens terreng lav. Arbeidene knyttet til planering, oppfylling og fundamentering av nye bygg må prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet kontroll og oppfølging i anleggsfasen.

§ 9

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Arealene skal være offentlige.

§ 9.1 Farled

Innenfor område avsatt til farled (offentlig) er det ikke tillatt med permanent fortøyning. Fortøyning av båter utover ferge drift tillates ikke på kaiens sjøside. Eksisterende trebrygger som inngår i planen kan restaureres/istandsettes, men tillates ikke utvidet. Fortøyning av båter utover lokal ferge drift tillates ikke.

§ 9.2 Badeområde

Området skal tilrettelegges som offentlig badeområde. Badeområdet skal avgrenses mot farleden med bøyer.

Badevannskvaliteten skal være utredet etter anbefalingene i Folkehelsas veiledning "Vannkvalitetsnormer for friluftsbad".

§ 10

ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 10.1 Bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#1)

Parkeringskjeller omfatter også boder og tekniske rom. Maks. bruksareal (BRA) = 6000 m².

§ 11

RAMMESØKNAD

Følgende skal være vedlagt søknad om rammetillatelse:

1. Tiltaksplaner i henhold til Forurensingsforskriftens kapittel 2.
2. Beskrivelse av nødvendige tiltak for stabilisering og fundamentering av bygg og uteområder.
3. Detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene.
4. Utomhusplan.
5. Plan for lokal overvannshåndtering.
6. Dokumentasjon på kvaliteten for alle stoffer for tilkjørte masser og jord til leke- og uteoppholdsarealene i henhold til KLIF sine reviderte normverdier.
7. Redegjørelse for trafiksikkerheten i Strandveien i byggeperioden.
8. Signerte avtaler som dokumenterer at tiltakshaver har ervervet areal som er regulert til offentlig formål.

9. Godkjent kommunalteknisk avtale i henhold til § 3.6.

Utomhusplanen må vise utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, siktlinjer, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering m.v. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, i henhold til Rundskriv T-5/99B.

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for driften av en eventuell lokal ferge i hele byggeperioden, og det må tilrettelegges for eventuelle midlertidige løsninger for fremføring av kyststien.
2. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av Strandveien med tilhørende fortau være gjennomført, og tinglyst overskjøting av vegarealene til kommunen skal dokumenteres.
3. Før det gis igangsettingstillatelse må offentlig friområde 1 og 2 med tilhørende badeområde og småbåtanlegg SA2 være etablert.
4. Før det gis igangsettingstillatelse må eventuelle støyskjermingstiltak jfr. støyrapport datert 13.11.12 være gjennomført for eksisterende boliger i Strandveien.
5. Før det gis igangsettingstillatelse må eksisterende bebyggelse innenfor felt BL3, BL4 og AB1 rives.
6. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 50 boenheter totalt i feltene BL2 - BL6 og AB1-AB3, før rundkjøring i Ekeneskrysset i Nøtterøy kommune må være ferdigstilt.
7. Rekkefølgebestemmelsen gjelder ikke frittliggende småhusbebyggelse i B1 - B5.
8. Før det gis igangsettingstillatelse for AB1 og AB2 skal privat (felles) parkeringsplass (f_PP2) være etablert.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 22.05.13, sak: 044/13

Rita Regbo
By- og arealplansjef

Endring vedtatt i UBA i møte 30.08.2019.

Endring vedtatt av utvalg for plan- og bygg i møte 28.02.2020
(sak 039/20).

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for Husøy Havn - planID 20090014

Utvalg	Møteddato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	28.02.2020	039/20

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 vedtas følgende endringer i reguleringsplan for Husøy havn (vedtatt 22.05.2013 - planID 3803 20090014):

1. Endringer i plankartet:

- Byggegrenser innenfor AB1 og AB2 justeres i samsvar med vedlagt kart.
- Formålsgrensen mellom park f_P1 og AB2 justeres i samsvar med vedlagt kart.
- Nytt område for felles parkeringsplass legges inn i nordvestre hjørne av AB1.

2. Endring i planbestemmelsene:

- I § 1 økes antall boliger fra 190 til 204.
- I § 2.1 fjernes forretning, treningssenter, tjenesteyting, kontor og bevertning, slik at bare bolig, gårdsplass og parkering tillates på AB1 og AB2.
- I § 4.2 endres parkeringskravet for områdene AB1 og AB2 til minst 1,2 plasser per bolig, hvor av 10 % skal være tilrettelagt for lading av elbil og 20 plasser forbeholdt gjester.
- I § 5.4 økes bruksarealet for boliger innenfor AB1 fra 3800 til 4200 m2 BRA.
- I § 5.5 reduseres bruksarealet for boliger innenfor AB2 fra 4920 til 4410 m2 BRA.
- I § 12 inntas krav om at etablering av gjesteparkering før igangsettingstillatelse innenfor AB1 og AB2.
- Øvrige bestemmelser korrigeres i samsvar med endringene nevnt over.

Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser i tråd med vedtaket.

28.02.2020 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Endringsforslag, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

2. Endring i planbestemmelsene:

I § 4.2 ... hvor av minimum 50 % skal være tilrettelagt for lading av elbil ...

Haugans forslag fikk 1 stemme (V) og falt således.

Rådmannens innstilling for øvrig enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak.

UPB- 039/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 vedtas følgende endringer i reguleringsplan for Husøy havn (vedtatt 22.05.2013 - planID 3803 20090014):

1. Endringer i plankartet:

- Byggegrenser innenfor AB1 og AB2 justeres i samsvar med vedlagt kart.
- Formåls grensen mellom park f_P1 og AB2 justeres i samsvar med vedlagt kart.
- Nytt område for felles parkeringsplass legges inn i nordvestre hjørne av AB1.

2. Endring i planbestemmelsene:

- I § 1 økes antall boliger fra 190 til 204.
- I § 2.1 fjernes forretning, treningssenter, tjenesteyting, kontor og bevertning, slik at bare bolig, gårdsplass og parkering tillates på AB1 og AB2.
- I § 4.2 endres parkeringskravet for områdene AB1 og AB2 til minst 1,2 plasser per bolig, hvor av 10 % skal være tilrettelagt for lading av elbil og 20 plasser forbeholdt gjester.
- I § 5.4 økes bruksarealet for boliger innenfor AB1 fra 3800 til 4200 m² BRA.
- I § 5.5 reduseres bruksarealet for boliger innenfor AB2 fra 4920 til 4410 m² BRA.
- I § 12 inntas krav om at etablering av gjesteparkering før igangsettingstillatelse innenfor AB1 og AB2.
- Øvrige bestemmelser korrigeres i samsvar med endringene nevnt over.

Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser i tråd med vedtaket.

Sammendrag:

Husøy Havn AS fremmer forslag om endring av reguleringsplanen for Husøy havn, vedtatt 22.05.2013. Endringen omfatter:

- Næringsareal innenfor AB1 og AB2 tas ut av planen.
- Maksimalt antall boenheter økes fra 190 til 204.
- Maksimalt bruksareal reduseres med ca. 560 m².
- Formåls grensen mellom AB2 og P1 flyttes slik at parkområdet reduseres med ca. 66 m² og byggeområdet økes tilsvarende.
- Byggegrenser justeres slik at kvartalene åpnes mot nordvest.
- Parkeringskravet reduseres fra 1 til 2 plasser per bolig i gjeldende plan – avhengig av størrelse – til 1 plass per bolig.

Naboer og regionale sektormyndigheter ble varslet om endringsforslaget. Én nabo hadde merknader til saken (omtalt nedenfor).

Etter dialog med administrasjonen er forslaget justert slik at endringen av parkeringskravet bare gjelder områdene AB1 og AB2. Kravet settes her til minst 1,2 plasser per bolig. 10 % av disse skal være tilrettelagt for lading av elbil og 20 plasser skal være forbeholdt gjester. Gjesteparkeringen vises som eget formål i plankartet.

Rådmannen mener at endringene ligger innenfor rammene av det som kan gjennomføres med forenklet prosess. Etter rådmannens vurdering vil endringene i hovedsak ha positive konsekvenser for bokvalitetene i området og andre offentlige og private hensyn, og vi anbefaler derfor at endringene vedtas i samsvar med justert forslag.

Vedlegg:

Varslingstekst

Vestfold fylkeskommune

Statens vegvesen

Fylkesmannen i Vestfold

Thor-Henrik Henriksen

Thor-Henrik Henriksen

Thor-Henrik Henriksen

Thor-Henrik Henriksen

Thor-Henrik Henriksen

Thor-Henrik Henriksen

Thor-Henrik Henriksen

Anmodning om endring av reguleringsplan

Forslag til nytt plankart

Forslag til nye reguleringsbestemmelser

Situasjonsplan endring

Innledning – hva saken gjelder:

Spir Arkitekter AS – på vegne av Husøy Havn AS - fremmer i brev 02.12.2019 forslag om endring av reguleringsplanen for Husøy havn (planID 20090014) vedtatt 22.05.2013.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres «når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i pbl. § 12-12.

Forholdet til kommuneplanen:

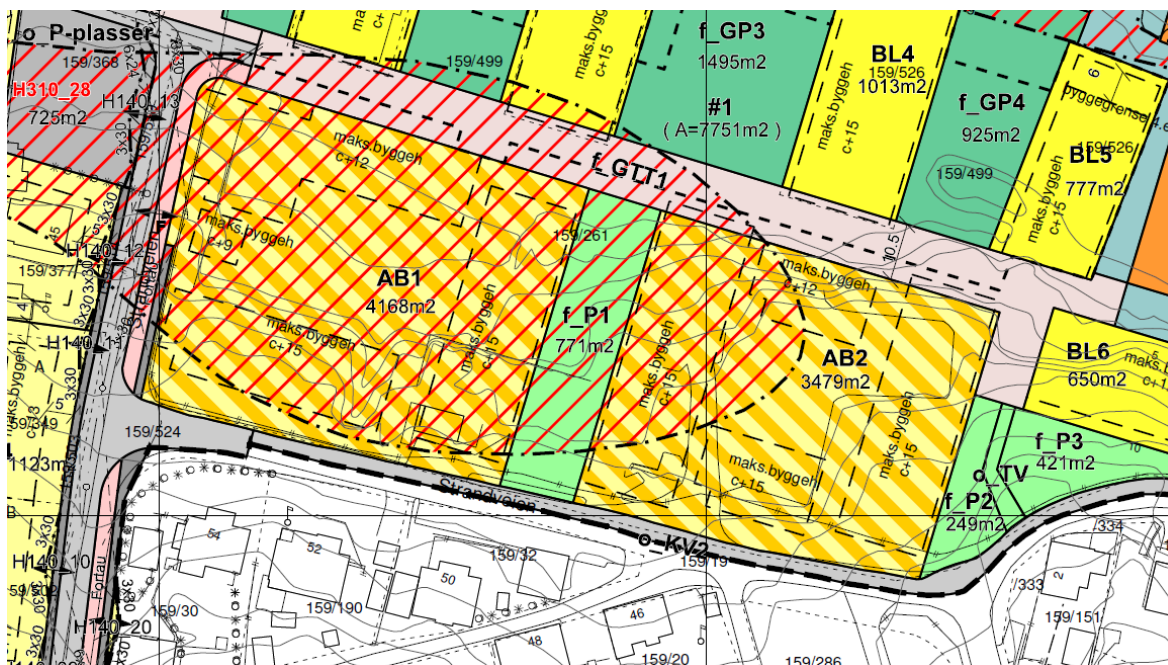
Området som berøres av endringen er i kommuneplanen satt av til kombinert formål bebyggelse og anlegg. Endringen kommer ikke i konflikt med kommuneplanen.

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanen for Husøy havn ble vedtatt 22.05.13 og senest endret 30.08.19 (UBA-sak 164/19 – endret plassering av parkeringskjeller).

Formålet med gjeldende plan er å transformere tidligere Husøy verk til et område med kombinert bebyggelse for boligformål, service og næringsvirksomhet. Planen tillater 190 boenheter innenfor planområdet, fordelt på frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Parkeringskravet varierer mellom én og to plasser per boenhet, avhengig av boligens størrelse.

Områdene AB1 og AB2 er satt av til en kombinasjon av bolig, forretning, treningssenter, tjenesteyting, kontor og bevertning m.m. Formåls- og byggegrensene legger opp til relativ tett bebyggelse rundt et gårdsrom innenfor hvert område, og et mellomliggende parkfelt.



Figur 1 - utsnitt av gjeldende reguleringsplankart

Fakta grunnlag:

Endringene er beskrevet slik i planforslaget:

«Beskrivelse av endringene

Antall boenheter:

I gjeldende reguleringsplan er det i § 1 satt en begrensning på 190 boenheter. I forslag til planendring økes antall maks. boenheter fra 190 til 204. Antallet enheter innenfor AB1 og AB2 vil dermed øke fra 74 til 88. Det vil bli flere mindre boenheter enn tidligere.

Bruksareal (BRA) og byggehøyder:

Jfr. gjeldende plan er maks. næringsareal (forretning, treningssenter mv.) i AB1 på 450 m² (BRA). Hele det regulerte næringsarealet foreslås tatt ut av planen. Samlet bruksareal reduseres fra ca. 9990 m² til 9430 m² (BRA). Maks. byggehøyde (kote + 15) endres ikke.

Bebyggelsesmønster:

I gjeldende plan er bebyggelsen i AB1 og AB2 plassert rundt et indre gårdsrom/tun. I forslag til endring er kvartalene åpnet mot nordvest. Tidligere illustrasjoner viste en kombinasjon av rekkehusstruktur/leiligheter opp mot Strandveien. Denne bebyggelsen foreslås nå erstattet med lavblokker, som flyttes lenger bort fra Strandveien.

Reguleringsformål:

Med henvisning til at regulert næringsareal foreslås tatt ut endres formålet for AB1 og AB2 fra kombinert formål bolig, forretning, treningssenter, gårds plass, parkering, tjenesteyting, kontor og bevertning til kombinert formål bolig, gårds plass og parkering.

Virkninger av endringene

Trafikk:

Tillatt næringsvirksomheten gir en beregnet trafikkgenerering på ca. 170 ÅDT. Dette tilsvarer trafikken fra ca. 40 boliger. 14 boenheter ekstra vil dermed gi en lavere forventet trafikkvekst enn en utbygging i henhold til gjeldende plan. Tungtrafikkandelen vil bli lavere og beregnet trafikkstøy som følge av utbyggingen vil dermed også bli mindre.

Funksjonell og miljømessig kvalitet:

I gjeldende plan er bebyggelsen i AB1 og AB2 plassert rundt hvert sitt indre gårdsrom/tun. I forslag til endring er kvartalene åpnet mot nordvest, og gårdsrommene vil bli større enn i gjeldende plan. Dette vil gi bedre sol- og utsiktsforhold fra både boligene og uteområdene.

Leke- og uteoppholdsareal:

Kravet til nærlekeplass dekkes innenfor det enkelte felt (AB1 og AB2). Kravet til områdelekeplasser og nærmiljøanlegg øker ikke som følge av endringen.

Parkering

Med henvisning til det reelle behov for parkering og hensynet miljø/transport er det foreslått et redusert parkeringskrav. Busstilbudet på Husøy er vesentlig forbedret med flere avganger siden planen ble vedtatt, og Ole III er også satt i drift. Det foreslås at kravet til parkering settes til minimum 1 pr. boenhet.»

Kart og illustrasjoner fra planforslaget:





Figur 4 - illustrasjon av bebyggelsesmønster i gjeldende plan



Figur 5 - illustrasjon av bebyggelsesmønster i endringsforslag

Varsling og merknader:

Naboer, Statens vegvesen, fylkesmannen og fylkeskommunen ble varslet om endringsforslaget.

Det kom inn fire høringsuttalelser:

Statens vegvesen 05.11.2019

- Ingen merknader.

Fylkesmannen i Vestfold 11.11.2019

- Ingen merknader.

Vestfold fylkeskommune 11.11.2019

- Ingen merknader.

Tor-Henrik Henriksen 15.11.19

- Eier Strandveien 21 B (gbnr. 159/21) sammen med Gunnar Olsen.
- Viser til feil i tidligere illustrasjoner, og mener at disse har vært villedende i forhold til faktisk utbygging.
- Ber om at det tas hensyn til naboene når prosjektet videreføres.

Forslagsstillers kommentar

Slik det står i uttalelsen har det vært en feil på 3D – illustrasjonene. Bryggeanlegget (SA2 på plankartet) har slik det ble vist på illustrasjonene ligget for langt mot øst, slik at eksisterende brygge i Strandveien 23 (gbnr. 159/22) ikke har vært synlige. Dette er rettet opp på de vedlagte illustrasjonene. Den foreslåtte endringen omfatter ikke det aktuelle bryggeanlegget. Prosjektet forholder seg til den vedtatte reguleringsplanens plassering av bryggeanlegget og de maksimale byggehøydene som er vedtatt.

Rådmannens vurdering

Merknadene fra Tor-Henrik Henriksen gjelder generelle forhold ved tidligere planprosess og byggesak, og dessuten arealbruk fastsatt i gjeldende plan og byggetillatelse til tiltaket. Vi kan ikke se at merknadene omhandler faktiske eller rettslige konsekvenser av forslaget om planendring. Synspunktene i høringsuttalelsen er derfor ikke relevant for saken som er til behandling nå, men de vil bli fulgt opp i egen dialog med naboene.

Vurderinger:

Fjerning av næringsformål

Rådmannen ser ingen vesentlige konsekvenser av at næringsformålet tas ut av planen. Endringen er i samsvar med overordnede føringer i kommuneplanen for plassering av næringsbebyggelse, jf. kommuneplanbestemmelsene § 2.6.

Økt antall boliger

Videre mener rådmannen at det ikke vil være negative konsekvenser av noe flere boliger i området. 14 ekstra boenheter er beregnet å genere mindre trafikk enn næringsvirksomheten som fjernes, og tungtrafikkandelen vil bli lavere. Beregnet trafikkstøy vil dermed også reduseres. Kravet til uteoppholdsareal per bolig videreføres og må ivaretas i byggesaken. Endringen utløser ikke nye krav til områdelekeplass eller nærmiljøanlegg.

Endret bebyggelsesmønster

Endringen innebærer at området som er satt av til parkformål mellom bygningene på AB1 og AB2 reduseres noe. Rådmannen mener imidlertid at ulempene ved dette kompenseres ved at byggegrensene justeres slik at det blir mindre bygningsmasse og større utearealer på byggeområdene. Dette gir også bedre sol- og utsiktsforhold for boligene og på uteområdene.

Redusert bygningsvolum vil dessuten redusere det visuelle inntrykket av bygningsmassen for omgivelsene.

Redusert parkeringsdekning

Som hovedregel bør kommuneplanens norm for parkering følges ved utarbeidelse av reguleringsplaner, med mindre det foreligger konkrete og dokumenterte forhold som gir grunnlag for et annet krav. I kommuneplanen er det i dette området krav om 1 parkeringsplass for boliger under 60 m², og 2 plasser for boliger over 60 m², jf. kommuneplanbestemmelsene § 1.13.

Avviket fra kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan er i forslaget blant annet begrunnet med at utbyggingen frem til nå har synliggjort mindre reelt behov for parkering. Det er opplyst at det er ca. 30 ledige parkingsplasser etter utbygging av de første 106 boligene. Videre er det vist til at det er et godt kollektivtilbud på Husøy, blant annet er busstilbudet vesentlig forbedret etter at planen ble vedtatt. I dag er bussfrekvensen 20 minutter. Fra tidligere byggetillatelse innenfor reguleringsområdet ser rådmannen dessuten at de fleste boligene har mindre enn tre soverom, og boligprosjektet er også ellers lagt spesielt til rette for relativt små husholdninger som normalt er uten eller har én bil.

Etter en samlet vurdering av dette mener rådmannen at kommuneplanen kan fravikes og parkeringskravet reduseres i samsvar med det justerte forslaget. Minstekravet for AB1 og AB2 blir da 1,2 parkeringsplasser per bolig. Av disse skal 20 plasser være for gjester og 10 % ha lademulighet for elbil. Opparbeidelse av gjesteplassene sikres ved at de vises i eget formål på plankartet, og at det inntas en rekkefølgebestemmelse om at plassene skal være etablert før igangsettingstillatelse innenfor AB1 og AB2.

Øvrige endringer

Rådmannen har for øvrig ingen merknader til endringsforslaget.

Alternative løsninger:

Økonomiske konsekvenser:

Endringen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Endringen innebærer at tilgjengelig næringsareal reduseres noe, men rådmannen mener som nevnt at dette ikke har vesentlige konsekvenser for næringsutviklingen i området.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Endringen i bebyggelsesmønsteret vil gi noe bedre miljøkvaliteter i boligene og uteområdene.

Konsekvenser for folkehelse:

Endringen har ingen vesentlige konsekvenser for folkehelsen.

Konsekvenser for barn og unge:

Endringen har ingen vesentlige konsekvenser for barn og unge.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Endringen har ingen konsekvenser for sammenslåingen av Re og Tønsberg.

Konklusjon:

Rådmannen mener at forslaget om endring av reguleringsplanen kan vedtas.

Videre behandling:

Gebyrregulativet 2019 punkt 3 – varekode 1828:

- Endring av reguleringsplan med forenklet prosess og politisk behandling: **Kr 33 075**

Tønsberg, 07.02.20

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder



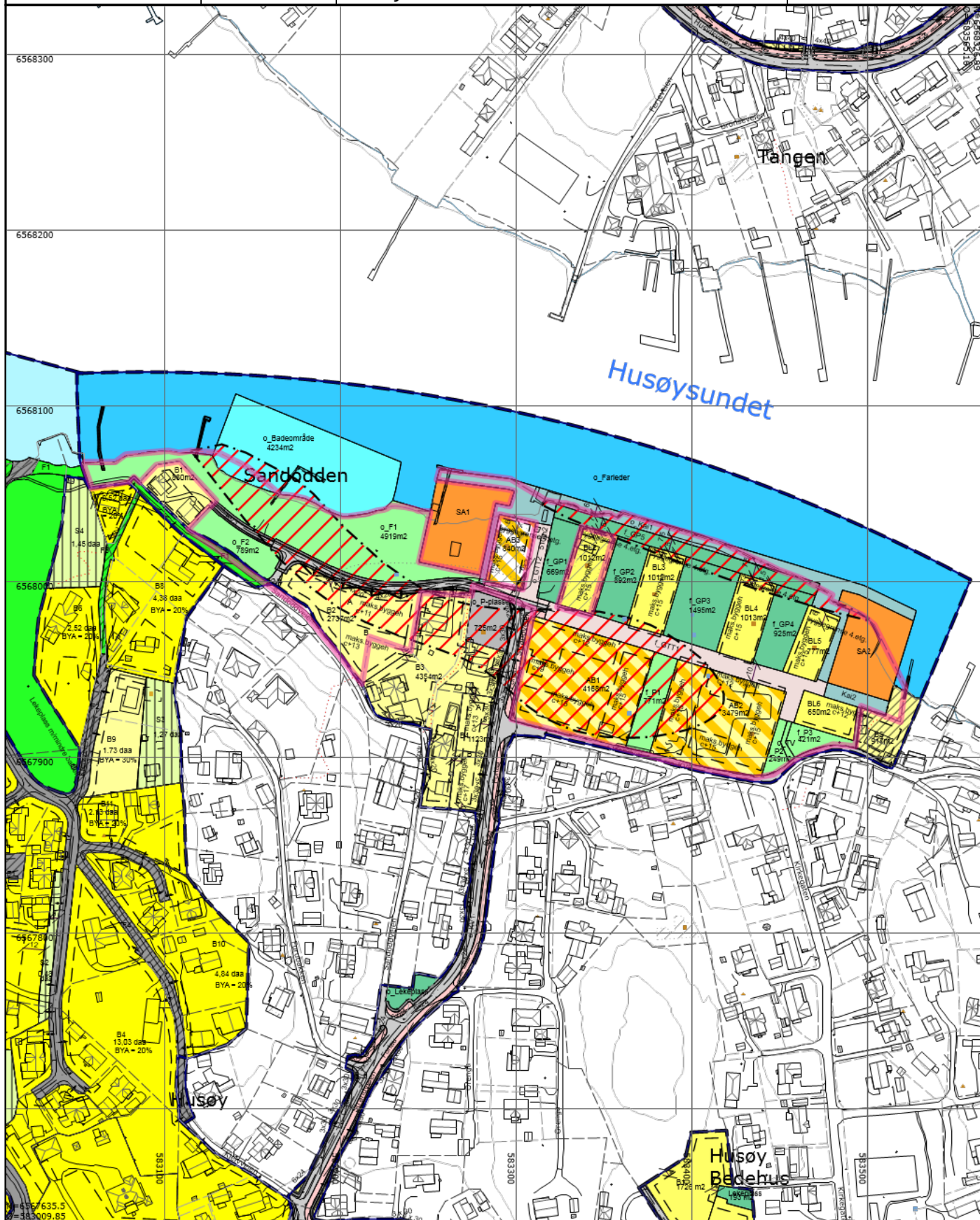
Tønsberg
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandveien 31A 3132 HUSØYSUND, m.fl.			
Annen info:	Husøy nord-vest			



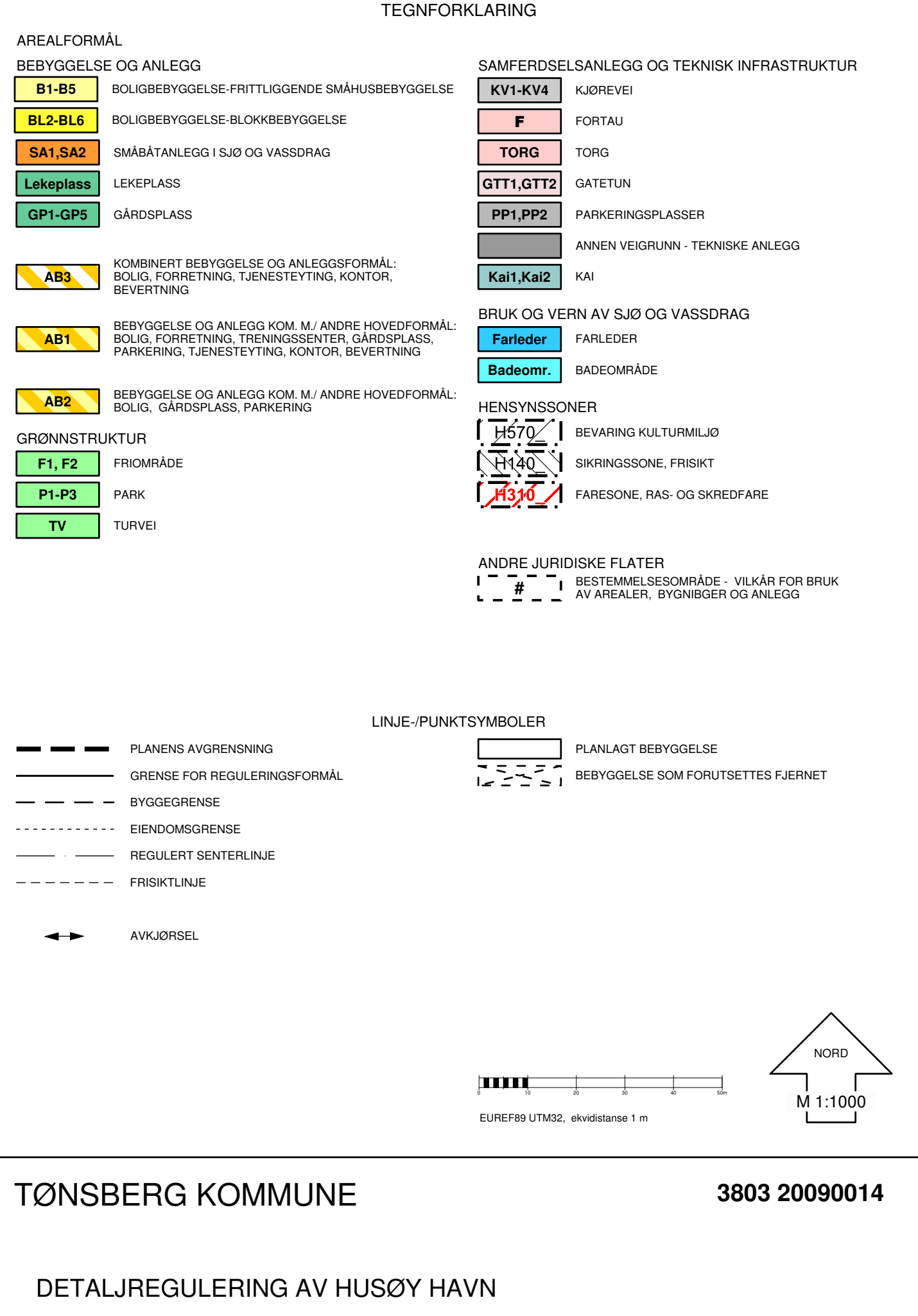
Målestokk
1:3000



Tegnforklaring

 RpPåskrift	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 Vegnavn
 A Diverse	 A Vann	 A Bygg og anlegg
 Stolpe	 Gatelys	 Naturvern grense
 Flytebrygge kant	 Idrettsanlegg	 Kai- og brygge kant
 Svømmebasseng kant	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbygg kant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Sti	 Fortauskant
 Gangvegkant	 Vegdekke kant	 Vegkant annet vegareal avgrensning
 Vegkantavkjørsel	 Traktorveg	 Bolig
 Fritidsbolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Godkjente byggetiltak	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Stenging av avkjørsel	 Avkjørsel	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 RpFareGrense	 RbRestriksjonGrense
 RbBevaringGrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støttemur
 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av landskap og vegetasjon	 Ras- og skredfare
 Frisiktsone ved veg	 Bolig	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Landbruksområde	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Annet friområde	 Friområde i sjø og vassdrag
 710 Felles avkjørsel	 780 Felles grøntareal	 Frisikt
 Ras- og skredfare	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 Lekeplass	 Gårdsplass	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kai		Parkeringsplasser
	Turveg		Friområde		Park
	Farled		Badeområde		Kommunegrense
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Høydekurve				

[illegible]

**Byggesak**

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon:
Vår ref.: 20/328
Arkiv: GBNR-159/261, HIST-TBG-19/6394
Deres ref.:
Dato: 03.01.2020

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	003/20

Husøy Havn - 159/261 - Byggetrinn 3 - Nybygg - Boligblokk og rekkehus med tilhørende anlegg - Rammetillatelse

Søker			
Spir Arkitekter AS	Postboks 18	3119	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Avantor AS	Nydalsveien 28	0404	OSLO

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Søknad om rammetillatelse, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. I tråd med søkers erklæringer knyttet til rammesøknaden, er det en forutsetning at ingen deler av tiltaket kommer i strid med gjeldende plan for området, eller med noen del av plan- og bygningslov med tilhørende bestemmelser for øvrig.
2. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt for godkjenning hos bydrift.
3. Det må innsendes branndokumentasjon (tegninger og beskrivelse/strategi). Dokumentasjonen vil bli oversendt Vestfold Interkommunale Brannvesen da bygningskategorien er å anse som § 13 – særskilt brannobjekt etter Brann- og eksplosjonsloven.
4. Brannteknisk prosjektering skilles ut som eget ansvarsområde (PRO). Det stilles krav til uavhengig tverrfaglig kontroll av brannverntiltak (KUT).
5. Oppmålingsteknikk skilles ut som eget fagområde. Krav til høyde- og avstandsplassering er kritisk. Det stilles krav om koordinatfesting av plangrunnlaget og utarbeidelse av stikningsplan (PRO). Videre at utstikking utføres etter koordinatfestede stikningsplaner (UTF).

6. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger tillatelse til igangsetting.

Husøy Havn - 159/261 - Byggetrinn 3 - Nybygg - Boligblokk og rekkehus med tilhørende anlegg - Rammetillatelse

Tiltakets formål	: Bolig – Rekkehus med 5 boenheter – Boligblokk med 27 leiligheter – Parkeringskjeller – Utomhusarealer og gatetun
Tiltakets art	: Nybygg
ArkivsakID.	: 20/162
Gbnr.	: 159/261
Bygningsnummer	: Ikke tildelt pr tidspunkt for rammetillatelse

Søknaden består av:

Søknad	: Komplettert pr 13.12.2019
Situasjonskart	: 24.09.2019
Byggetegninger	: 24.09.2019 – Fasader hus 6 og 10
Nabovarsel	: Mottatt
Gjennomføringsplan	: 16.10.2019 – Versjon 1

Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Spir Arkitekter AS på vegne av Avantor AS.

Søknaden omfatter:

Rammetillatelse for rekkehus med 5 boenheter, boligblokk med 27 leiligheter, parkeringskjeller, utomhusarealer og gatetun.

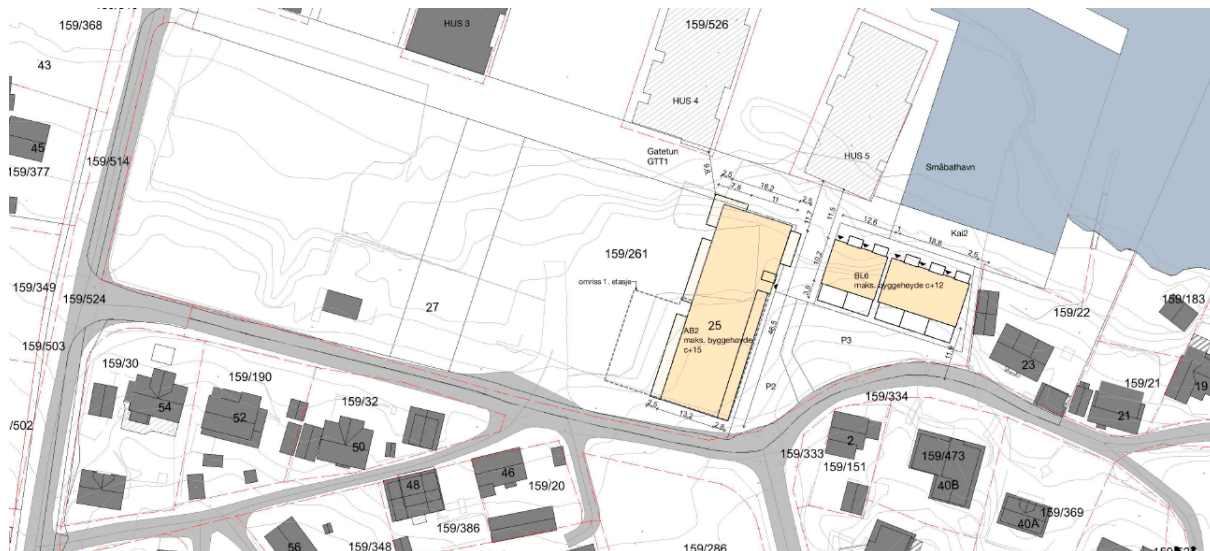
Tiltaket beskrives bl.a. slik:

Omsøkte tiltak består av ett leilighetsbygg og et rekkehus, med gatetun og felles areal for uteopphold og lek. Boligenes parkeringsarealer er plassert i kjelleretasjen, slik at gatetunet og fellesareal mellom husene blir bilfrie og trafiksikre. Fra gatetunet og fellesarealene har man utsikt mot sjøen og Husøysund.

Bygningene er godt tilpasset tomtens kvaliteter, samtidig som fasadenes utforming er tilpasset småhusstrukturen på Husøy. Tilpasningen skjer i form av opp- og inndelte fasademotiver med balkonger, vinduer og gesimser som virkemidler, kombinert med variasjon i materialbruken. Hovedbygningsskroppen vil bli kledd i trekledning i samme fargepallett som bygningene i front.

Søker opplyser at ingen deler av omsøkte tiltak vil være i strid med vedtatt reguleringsplan for Husøy Havn, Plan-ID 0704 20090014, eller med noen del av plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter for øvrig.

Situasjonskart:



Landskapsplan:



Tegninger:

Fasader – Rekkehus:



Fasader – Boligblokk:



Arealopplysninger – Fremlagt av søker:

AREALOVERSIKT	Areal bygg, BRA	Målbart BRA for overdekket areal
KJELLER/1. ETG - AREALER (Parkering, boder, teknisk, heis- og trapperom)		
Totalsum parkering/boder mv. BRA	725,1	
HUS 06 felt BL6, rekkehus:		
1. ETG	247,0	14,0
2. ETG	279,2	0,0
3. ETG	279,2	0,0
Sum Hus 6	805,4	14,0
Sum BRA Hus 03 (bygg inkl. overdekket areal)	819	
HUS 10 felt AB2, leiligheter:		
1. ETG	262,0	36,0
2. ETG	615,0	102,0
3. ETG	615,0	101,0
4. ETG	615,0	101,0
Sum Hus 10	2 107,0	340,0
Sum BRA Hus 10 (bygg inkl. overdekket areal)	2 447	

REGULERINGSPLAN §§ 5.3 og 5.5 (Beregning grad av utnyttning)	m2 BRA
Krav til maks. BRA boder felt AB2	1200
Krav til maks. BRA parkering felt AB2	3200
Samlet maks. BRA boder og parkering mv. =	4400
Total BRA boder og parkering for AB2	725

Krav til maks. BRA bolig felt BL6	820
Krav til maks. BRA bolig felt AB2	4920
Samlet maks. BRA bolig =	5740
Sum BRA bolig felt BL6 (Hus 6) (bygg inkl. overdekket areal)	819
Sum BRA bolig felt AB2 (Hus 10) (bygg inkl. overdekket areal)	2447
Total BRA bolig for BL6 og AB2	3266

Høyde:

Angitt som gesimshøyde og evt mønehøyde - nytt og eksisterende. Hovedsakelig i forhold til gjennomsnittlig høyde over planert terreng eller i forhold til andre høydeangivelser slik de kommer frem i reguleringsbestemmelser i eldre planer.

Søker erklærer at ingen høyder kommer i strid med gjeldende plan.

Nabomerknader:

Kommunen er kjent med at det foreligger merknad mot tiltaket fra en berørt gjenboer.

Grethe Johansen i Kirkegaten 2, klager på utbyggingen av Husøy Havn generelt, og mener omsøkte tiltak viderefører en utbygging som er alt for dominerende i forhold til sine bygde omgivelser. Hun viser til at hun taper utsikt, og fremfører at verdien på hennes eiendom forringes vesentlig.

Ansvarlig søker kommenterer protesten bl.a. slik:

Byggehøyder og plassering for omsøkte tiltak følger gjeldene reguleringsplan, og er vist i oversendte tegninger vedlagt nabovarselet. Hus 6 er plassertså lavt som mulig på kote + 2,7,

og gesimshøyden er på nivå med Strandveien foran nevnte nabo, som ligger over dette. Plassering er iht. regulerte byggegrenser og byningen kan derfor ikke flyttes mot vest som etterspurt.

Kommunens vurdering av gjenboers merknader:

Kommunen velger å anse merkningen som tilstrekkelig avklart, og legger ikke avgjørende vekt på denne. Ved vår vurdering har vi lagt vekt på søkers opplysninger om at tiltaket, uten avvik, er prosjektert i tråd med gjeldende plan for området, og at alle forhold knyttet til bygningens størrelse, form, visuelle kvaliteter er ivarettatt i tråd med denne.

Rettslig grunnlag:

Regulering:

Detaljregulering for Husøy Havn, Planid 0704 20090014.

Rammesøknaden omfatter tiltak i tråd med regulerte arealer for bebyggelse, samferdsel og grønnstruktur.

Plan- og bygningsloven:

§ 29-1 – Utforming av tiltak

§ 29-2 – Visuelle kvaliteter

§ 29-4 – Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

For fullstendig lovtekst se www.lovdato.no

Uttalelse andre myndigheter

Det vurderes at tiltaket er tilstrekkelig avklart gjennom en grundig planprosess. Søknaden er derfor ikke oversendt eksterne fagmyndigheter for ytterligere vurderinger.

Vurderinger:

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Søkers erklæringer om at tiltaket oppfyller alle materielle krav som følger av gjeldende plan, samt plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter for øvrig, legges til grunn for en vurdering om at tiltaket ikke er i strid med gjeldende plan..

Visuell utforming:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, se plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Kommunen vurderer at tiltaket er en regulær videreføring av tidligere godkjente, og delvis utførte byggetiltak på stedet. Det vurderes at tiltaket oppfyller planens krav om gode visuelle kvaliteter i seg selv, og tilpasning til omgivelsene.

Tiltaket er dermed i tråd med planens og plan- og bygningslovens bestemmelser om visuell utforming.

Grunnforhold:

Det er i søknaden krysset av for at tiltaket ikke skal plasseres i flom- eller skredutsatt område, og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Det er ikke registrert kvikkleire på eiendommen i kommunens kartløsning. Kommunen har ikke opplysninger om at det finnes kvikkleire eller andre naturfarer på eiendommen.

Biologisk naturmangfold:

Ved søk i relevante naturdatabaser fremkommer det ikke kjente forekomster som er underlagt særskilt vern.

Barn og unge:

Anses avklart i gjeldende plan.

Ansvar og kontroll:

I tråd med gjennomføringsplan, versjon 1, datert 16.10.2019, er det fremlagt erklæring om ansvar fra følgende foretak:

SpirArkitekter AS

SØK Ansvarlig søker
PRO Arkitektur

tilt. kl. 3
tilt. kl. 3

Gullik Gulliksen AS

PRO Utearealer og landskapsutforming tilt. kl. 2

Grunnteknikk AS

PRO Miljøgeologi tilt. kl. 2
PRO Geoteknikk (omf. ikke ing.geologi) tilt. kl. 2

ÅF Engineering AS

PRO Brannteknisk prosjektering tilt. kl. 2

Tiltaket fremstår som tilstrekkelig belagt med ansvar og plassert i riktig tiltaksklasse for å kunne gi rammetillatelse.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi rammetillatelse er tilstede. Tiltaket godkjennes.

Med hilsen

Per Olaf Skar
rådgiver

Kontroll:two

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til

Avantor AS
Grethe Solveig Johansen
Wenche Petersen

Nydalsveien 28
Kirkegaten 2

0404
3132

OSLO
HUSØYSUND

Opplysninger om gebyr:

Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt. Dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Faktura sendes ut separat.

Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett m.v:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, jfr. vedlagte klageopplysningsskjema.

Evt. klager sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Vedtaket er fattet kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: [Klageskjema - Regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/klagenettverk/klageskjema)

**13-20-9002 Husøy Havn - Townhouse - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket**NORKART**Kommune: 3803 TØNSBERG
Grunneiendom: Gnr: 159 Bnr: 261Data uthentet: 30.06.2020 kl. 09:52
Oppdatert per: 30.06.2020 kl. 09:52**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2008/401862-1/200](#)

20.05.2008

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 18.258.388

KJØPER:HUSØY HAVN AS

Org.nr: 989878298

Gjelder denne registerenheten med flere

Urådigheter2017/1119266-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[1957/502583-3/91](#)

30.10.1957

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1967/500041-2/91](#)

06.01.1967

ERKLÆRING/AVTALE

Plikt til å avsette d.e. til friareal og til å gjennomføre beslutning om båtplasser

OVERFØRT FRA: 0704-159/243, 0704-159/257

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1986/10512-2/91](#)

30.06.1986

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rett til å drive en pumpestasjon med rett til å fremføre

elektriske ledninger

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0704-159/325

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1997/9499-1/91](#)**JORDSKIFTE**

16.07.1997 Grensegangssak
OVERFØRT FRA: 0704-159/243
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2017/1119266-1/200](#) **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
11.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER:MEGLEROPPGJØRET AS
Org.nr: 992767022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2018/546272-1/200](#) **ERKLÆRING/AVTALE**
15.03.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:SKAGERAK NETT AS
Org.nr: 979422679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspennings kabelanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2019/103593-1/200](#) **BRUKSRETT**
24.01.2019 21:00
RETTIGHETSHAVER:SAMEIET HUSØY HAVN A
Org.nr: 922021856
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:HUSØY HAVN AS
Org.nr: 989878298
Heftelsen skal ikke følge med eiendommer som blir utskilt fra gnr.
159 bnr. 261
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[1979/507833-1/91](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
07.11.1979 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:19
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

[2017/416253-1/200](#) **SAMMENSLÅING**
21.04.2017 21:00 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:157
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:162
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:242
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:243
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:256
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:257
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:325
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:326
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:327
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:328

[2017/702816-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
29.06.2017 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:499

[2017/702830-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
29.06.2017 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:500

[2017/822862-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
31.07.2017 10:53 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:501
Elektronisk innsendt

[2018/1457108-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
25.10.2018 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:511

[2018/1457236-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
25.10.2018 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:508

[2018/1457249-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**

25.10.2018 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:509
2018/1457278-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
25.10.2018 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:510
2018/1501625-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
05.11.2018 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:512
2019/40939-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
10.01.2019 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0704 Gnr:159 Bnr:513
2019/656395-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
11.06.2019 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:520
2019/656405-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
11.06.2019 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:521
2019/945906-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
16.08.2019 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:526
2020/1195788-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00	
2020/2627645-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
22.06.2020 21:00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:530

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3803-159/501/0/1-64

Rettigheter i eiendomsrett

2019/1077839-1/200	ERKLÆRING/AVTALE
------------------------------------	-------------------------

16.09.2019 21:00

RETTIGHETSHAVER:Knr:3803 Gnr:159 Bnr:261

Bestemmelse om drift og vedlikehold av privat fellesareal og gassanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



Kartverket

PrivatMegleren Tønsberg
Postboks 380
3101 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Nina Sanne 13-13-9002
Vår referanse: 0920386/2449627
Bestilling: A2 2016-08-25 80

Dato
25.08.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502583	30.10.1957	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	159	261	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

☒ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlig veg.

V. STIFOLD

(Se regelverk fra Vegdirektoratet til fylkeskommunene av 16/2-1935.)

Ans. 002407

12.06.1957

Avkutt av dagbok nr. 2583

Vegvesen

Jarlsberg saksanskriverembete

Sei kom. inn

21.10.57

ERKLÆRING

30 OKT 1957

Undertegnede Husøy Verft Mek. Verksted søker herved om tillatelse

til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom/langs med 3 veg(er)

i ht. vedt. kart ved (min) eiendom(men) nr. 159 bnr. 19 i Sem herred. Jeg godtar nedenfor nevnte

vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller uensidig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilder.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegvesenet har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varalet.
- 8.) Reparasjon av skader på vegen utføres av vegvesenet på søkerens bekostning.

Husøy den 8/10-57
Husøy Verft Mek. Verksted

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.¹⁾

Husøy den 11/10 1957

Margit Hansen

¹⁾ Stryk det som ikke passer. ²⁾ Plass for ytterligere vilkår. ³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.



Jernst. 30, 35 og 40.

Rett kopi bekræftes
K. T. Hansen

Overendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstøende. Til dekning av garantiforsikringspølletalt på postgros-
konto kr.

8888

den

ERKLÆRING

(Søkerens navn)

J-nr. Arkiv nr.

Hus Verft & Mek. Verksted,

Husby.

Etter Deres søknad av 14. okt. 1957 gir en herved tillatelse til å legge

vannledning

gjennom/lange med 3 vegger (fylkesveg nr 324)
til Hus Verft & Mek. Verksted (går. 159, bnr. 19 i Søm

Tillatelsen gis på de i omstøende erklæring nevnte vilkår.

Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til vegtilsynsmannen i Søm

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i Vestfold, Tønsberg, den 22. oktober 1957

For Vegsjefen

Odd Blum

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedisjon til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.



VESTFOLD VEGKORT

Int 002407 16.04.1957

IERSE

HUSØ

FLAND





Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Husøy Havn (Nina Sanne)
Vår referanse: 1326283/5649378
Bestilling: A2 2017-10-27 105

Dato
27.10.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
500041	6.1.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	159	243	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempel kr. 1,060,- 6/1-67 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr.

41

Jarlsberg sorenskriverembete
- 6. JAN. 1967

Rett kopi bekrefte



SKJØTE.

Undertegnede KARL BERGE, født 9/10-18 skjøter og overdrar herved til HUSØ VERFT & MEK. VERKSTED EIENDOMS A/S mine eiendommer gnr. 159 bnr. 242, 243, 256 og 257 av skyld mk. tilsammen i Sem herred for en kjøpesum stor kr. 105.000,- -kroneretthundreogfemtusen--som er avgjort på omforenet måte:

Eivind og Sverre Skudem har ekspropriasjonstillatelse til områdene og ville benyttet denne tillatelse hvis frivillig salg ikke var kommet i stand.

Kjøperen forplikter seg til å avsette til friareal bnr. 243 og 257 og til å gjennomføre den beslutning om båt-plasser som er anført i Sem Formannskaps møte den 10/11-64.

Tønsberg, den 9. desember 1966.

Sverre Skudem *Karl Berge*

Jeg bekrefter herved at KARL BERGE har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Karl Styren
Karl Styren
advokat.



Kartverket

PrivatMegleren Tønsberg
Postboks 380
3101 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Nina Sanne 13-13-9002
Vår referanse: 0920364/2449509
Bestilling: A2 2016-08-25 77

Dato
25.08.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10512	30.6.1986	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	159	325	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing · fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OVERENSKOMST

Dagbok nr. 10512
Tønsberg Byrett

30 JUNI 1986

Mellom Erik Wang Hansen, Gunnar Wang-Hansen og Ellen K. Borge som eiere og Husø Verk A/S som leier av gbnr. 159/325 og Sem kommune, er det inngått slik overenskomst:

1. Eiere/leiere gir herved Sem kommune stedsevarig rett til anlegg og drift av en pumpestasjon, størrelse ca. 2,5 x 2,5 m på eiendommen gnr. 159 bnr. 325 i Sem i samsvar med kartkopi på denne overenskomst bakside. Heri inngår også i anleggstiden bruk av den grunn som måtte vise seg nødvendig samt rett til å sette opp en stolpe for fremføring av elektrisk kraft inn til pumpestasjonen.
2. Eiere/leier gir Sem kommune stedsevarig rett til å benytte vei fra pumpestasjonen frem til Sundveien slik det er vist på kartkopien. Dette medfører ingen vedlikeholdsplikt, og kommunen foretar det vedlikehold som er nødvendig for dens bruk.
3. Sem kommune gis rett til å anlegge, etterse og vedlikeholde de hovedavløpsledninger som skal anlegges over eiendommen. Ledningene er vist på kartkopi på overenskomstens bakside.

Det kan ikke foretas bygningsmessige eller terrengmessige arbeider, herunder beplantning, som vanskeliggjør adgangen til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade. Før arbeider igangsettes nærmere ledningene enn 4m, skal kommunen underrettes skriftlig for å gis anledning til å vurdere forholdene.

Kommunens vedlikeholdsarbeide skal gjennomføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneierene. Kommunen bekoster normal overflatebehandling (asfalt, plen e.l.) etter vedlikeholdsarbeidene i den grad det er gjort skade.

4. Sem kommune har ikke gjerdeplikt.
5. For disse rettigheter og for ulemper ved anlegget av ledningene og pumpestasjonen og bruk av veien betaler Sem kommune en gang for alle kr. 2.000,- til grunneierene.
6. Overenskomsten faller bort om det viser seg at grunnen ikke er tjenelig til anlegget eller prosjektet av andre grunner faller bort.
7. Denne overenskomst kan tinglyses som heftelse på gnr. 159 bnr. 325 uten utgifter for eierene.
8. Denne overenskomst er underskrevet i tre eksemplarer hvorav partene har ett hver.

Moss, 18/3 - 1986

Erik Wang Hansen

Gunnar Wang-Hansen

Ellen K. Borge

Husø Verk A/S

K. T. Træth

SEM KOMMUNE

Husø Verk A/S



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Husøy Havn (Nina Sanne)
Vår referanse: 1326284/5649383
Bestilling: A2 2017-10-27 106

Dato
27.10.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9499	16.7.1997	JORDSKIFTE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	159	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rettskopi bekreftes



REGISTRERT

16 JUL 1997

TØNSBERG BYRET
Dagboknr. 9499

UTDRAG AV RETTSBOK

RETTSBOK

for

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

GRENSEGANGSSAK NR. 26/1992 HUSØ I TØNSBERG KOMMUNE

OMFATTER EIENDOMMENE:

GNR. 159, BNR. 1, 169, 243.

GNR. 159, BNR. 1, FESTETOMT NR. 68.



Doknr: 9499 Tinglyst: 16.07.1997 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SAKEN PÅBEGYNT:	14. MARS 1994.
SAKEN AVSLUTTET:	18. AUGUST 1994.
SAKEN ENDELIG AVSLUTTET	
ETTER ANKEBEHANDLING:	28. FEBRUAR 1997.



Den 14. mars 1994 ble jordskifterett holdt i Vestfold jordskifteretts lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Stordal.
Jordskiftedommere: Ikke innkalt, da dette er et saksforberedende møte.
Protokollfører: Rettens formann.
Videre deltok: Ingeniør Jon Helge Silli.

Sak nr.: 26/1992, Husø i Tønsberg kommune.

Rekvirent: 1. Dag Vilnes, eier av gnr. 159, bnr. 169.

Øvrige parter: 2. Husø ANS, eier av gnr. 159, bnr. 120.
3. Svein Asplin, eier av gnr. 159, bnr. 160.
4. Nina Ørbæk Andreassen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Else Marie Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Hildegunn Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Truls Marius Torgersen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
5. Olaug Rojahn Søby dødsbo, fester av gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68.

Alle eiendommer i Tønsberg kommune.

Til behandling: Saksforberedende møte i forbindelse med krav om grensegang etter jordskiftelovens § 88.

Til stede: Dag Vilnes, sammen med prosessfullmektig, adv. Kåre Løvdal, Husø ANS v/ prosessfullmektig adv. Odd R. Tvedt, sammen med Ole Johan Klyve og Helge Fasseland, Torill Søby og Peter H. Wirsching.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 1: Innkalling til dagens rettsmøte, datert 1. mars 1994.

På spørsmål var det ingen bemerkninger til innkallingen.

Rettens formann redegjorde deretter for jordskifterettens organisering, lovgrunnlag og kompetanse, samt hensikten med dette saksforberedende møtet.

Rettens formann la deretter fram:

- Dok. nr. 2: Krav om grensegang, datert 23. november 1994, med 3 vedlegg.
- Dok. nr. 3: Oppmålingsforretning over gnr. 159, bnr. 169, utført 12. juli 1944.
- Dok. nr. 4: Skylddelingsforretning avholdt 11. januar 1928 over gnr. 159, bnr. 120.
- Dok. nr. 5: Skylddelingsforretning avholdt 21. juli 1936 over gnr. 159, bnr. 145.
- Dok. nr. 6: Kartforretning over gnr. 159, bnr. 120, utstedt 25. oktober 1991.
- Dok. nr. 7: Brev av 8. des. 1993, fra Svein Asplin, vedlagt måle-



brev over gnr. 159, bnr. 160, utstedt 5. jan. 1990.

Rekvirenten ved adv. Løvdal fikk deretter ordet og redegjorde for saken. Den gjelder grensen i øst mot gbnr. 159/120, både på land og utover i sjøen. Fortolkning av skylddelingsforretningene medfører også at gbnr. 159/160, trekkes inn, hva angår denne eiendoms nordøstre hjørne og dermed nordgrensen. I vest gjelder saken grensen mot gbnr. 159/1/68. De øvrige grenser i vest inngår ikke i kravet.

Husø ANS ved adv. Tvedt fikk deretter ordet og redegjorde for saken.

De som ønsket det fikk igjen ordet. Etter at forholdene rundt østgrensen ble ansett tilfredstillende belyst, ble representantene for gbnr. 159/120 permitert.

Olaug Søby's bo v/ Toril Søby fikk deretter ordet og redegjorde for saken. Hun la fram

Dok. nr. 8: Målebrev over gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68, utstedt 28. januar 1958.

Dok. nr. 9: Bygselkontrakt av 28. april 1958 for samme eiendom.

Partene hadde ikke innvendinger mot at retten undersøkte om det forelå byggemelding m.v. for festetomten.

De som ønsket det fikk igjen ordet. Etter at saken ble ansett tilfredstillende belyst, ble drøftingene avsluttet.

Tid og sted for hovedforhandling ble drøftet mens alle var tilstede.

Retten hevet.
Hans Stordal
(sign.)

Den 25. mai 1994 ble jordskifterett holdt i Formannskapetssalen i Tønsberg rådhus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Stordal.
Jordskiftemeddommere: 1. Lars Arne Hundstuen, Ramnes.
2. Torbjørn Berg, Ramnes.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.: 26/1992, Husø i Tønsberg kommune.

Saksøker: 1. Dag Vilnes, eier av gnr. 159, bnr. 169.
Prosessfullmektig: Adv. Anne Helsingeng.

Saksøkt: 1. Husø ANS, eier av gnr. 159, bnr. 120.
Prosessfullmektig: Adv. Odd R. Tvedt.
2. Nina Ørbæk Andreassen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Else Marie Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Hildegunn Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Truls Marius Torgersen, eier av gnr. 159, bnr. 1.



3. Olaug Rojahn Søby dødsbo, fester av
gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68.
Prosessfullmektig: Adv. Bjørn Getz.

Naboer: 1. Svein Asplin, eier av gnr. 159, bnr. 160.
2. Husø Eiendom A/S, eier av gnr. 159, bnr. 243.

Alle eiendommer i Tønsberg kommune.

Til behandling: Hovedforhandling i grensetvist mellom gnr. 159, bnr. 169, på den ene side, og gnr. 159, bnr. 1, og gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68, på den annen side.

Til stede: Dag Vilnes, Peter H. Wirsching for saksøkt nr. 2, samt Torill Søby, sammen med prosessfullmektig, adv. Bjørn Getz.

Forøvrig tilstede: Ing. Jon Helge Silli, fra Jordskifteverket, og avd. ing. Olav Kvande fra Tønsberg kommune.

Begge jordskiftedømmerne hadde gjort tjeneste før.

Rettens formann viste til domstolslovens § 106-108. Ingen kjente til forhold som kunne gjøre retten inhabil.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 10: Innkalling til dagens rettsmøte, datert 21. april 1994, sendt rekommandert.

Dok. nr. 11: Telefax fra Husø Eiendom A/S, av 24. mai 1994.

På spørsmål var det ingen bemerkninger til innkallingen.

Dok. 11, hvor det framgår at Husø Eiendom A/S ikke finner grunn til å møte, under henviser til eiendommens målebrev, ble referert.

Saksøkte nr. 3, ved adv. Bjørn Getz, la fram

Dok. nr. 12: Utskrift av bygningsrådets godkjenning av byggemelding fra 1958, samt kommunens tillatelse til påkopling av avløp fra 1977.

Partene fikk deretter ordet til saksframstilling. Endelig påstand i tvisten, vil bli nedlagt seinere.

Rekvirenten, Dag Vilnes, nedla slik

påstand:

Saken fremmes.

Ingen av de øvrige parter hadde innvendinger mot sakens fremme.

Forhandlingene i rettslokalet med partene tilstede, ble deretter avsluttet.



Retten drøftet deretter påstanden. Under saksforberedelsen og under dagens forhandlinger har det framkommet at grensene er mangelfullt avmerket og at det er tvist om grensen. Forutsetningen for å fremme saken er derfor tilstede, jfr. jordskiftelovens § 88. Retten gjorde deretter slikt enstemmig

vedtak:

Sak nr. 26/1992 blir å fremme.

Retten sammen med partene foretok deretter befaring i marka. Partene påviste det som de mente hadde betydning for saken, herunder sin oppfatning om grenseforløpet.

Avd. ing. Kvande redegjorde under befaringen noe om de undersøkelser/målinger han hadde vært utført i området.

Retten og partene returnerte til Vestfold jordskifteretts lokaler for videre forhandlinger.

Retten konstaterte at mulighetene for forlik ikke var tilstede.

Avd. ing. Kvande supplerte det han tidligere hadde sagt. Hans målinger/undersøkelser, sammen med øvrige data, var inntegnet på kartskisse. Denne ble kopiert og utdelt til partene og retten og gitt

Dok. nr. 13: Kartskisse i M=1:500, med målebrev over gbnr. 159/169 og målebrevet over gbnr. 159/120, inntegnet, samt supplert med andre målinger/undersøkelser.

Deler av skissen er tidligere framlagt sammen med jordskiftekravet.

Rekvirenten, Dag Vilnæs, fikk deretter ordet til prosedyre. Han nedla slik

påstand:

1. Grensen mellom gbnr. 159/169, på vestsiden og gbnr. 159/1 og gbnr. 159/1/68, på østsiden, skal gå i rett linje fra grensemerke pkt. G 30, ved sjøen, sydover til pkt. 31 A, og videre sydover i rett linje til pkt. 21, jfr. dok. 13.
2. Motparten ilegges saksomkostningene.

Olaug Rojahn Søby's ddsbo, v/ adv. Bjørn Getz, og deretter Nina Ørbæk Andreassen m.fl., v/ Peter H. Wirsching, fikk ordet til prosedyre. Det ble nedlagt slik felles

påstand:

1. Grensen mellom gbnr. 159/169, på vestsiden, og gbnr. 159/1 og gbnr. 159/1/68, på østsiden, skal gå rett linje fra pkt. 32 i syd, nordover i rett linje, over den påviste stein, og videre mot sprayet merke i kratt, vest for stor bjørk, i den avstand målebrevet viser, jfr. dok. nr. 13.



2. Saksøkte ilegges saksomkostningene.

Partene fikk deretter ordet til replikk og duplikk.

Partene ville umiddelbart sende retten omkostningsoppgave, med gjenpart til motparten for eventuelle bemerkninger.

På spørsmål var det ingen som hadde bemerkninger til måten saken var gjennomført på, eller til at retten tok kontakt med avd. ing. Kvande, Tønsberg kommune, dersom det meldte seg spørsmål til dok. nr. 13.

Forhandlingene ble deretter avsluttet og saken tatt opp til doms.

Partene ble deretter permittert.

Saken ble deretter utsatt til dagen etter.

Den 26. mai 1994 fortsatte forhandlingene, utsatt fra dagen før, i sak 26/1994, med samme rettspersonale, i lokalene til Vestfold jordskifterett.

Ingen av partene var innkalt eller tilstede.

Under rettsmøtet ble det tatt kontakt med avd. ing. Kvande i Tønsberg kommune, for avklaring av spørsmål som meldte seg i tilknytning til dok. nr. 13.

Rettens medlemmer ble enige om avgjørelsen og begrunnelsen.

Det ble fattet slikt enstemmig

Vedtak:

Dommen avsies med bare rettens formann tilstede. Rettsboka vil forøvrig bli underskrevet av jordskiftemeddommerne ved sirkulasjon, jfr. tvistemålslovens § 153.

Saken ble deretter utsatt til dommen er utformet.

Retten hevet
Hans Stordal
(sign.)

Lars Arne Hundstuen
(sign.)

Torbjørn Berg
(sign.)

Den 20. juni 1994 ble jordskifterett holdt i Vestfold jordskifteretts lokaler i Tønsberg.



Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Stordal.
Jordskiftedommere: 1. Lars Arne Hundstuen, Ramnes.
2. Torbjørn Berg, Ramnes.
Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.: 26/1992, Husø i Tønsberg kommune.

Saksøker: 1. Dag Vilnes, eier av gnr. 159, bnr. 169.
Prosessfullmektig: Adv. Steinar Arnesen.

Saksøkt: 1. Husø ANS / Statoil Norge A/S, eier av gnr. 159,
bnr. 120.
Prosessfullmektig: Adv. Odd R. Tvedt.

Naboer: 1. Svein Asplin, eier av gnr. 159, bnr. 160.
2. Nina Ørbæk Andreassen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Else Marie Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Hildegunn Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Truls Marius Torgersen, eier av gnr. 159, bnr. 1.

Alle eiendommer i Tønsberg kommune.

Til behandling: Hovedforhandling i grensetvist mellom gnr. 159, bnr. 169, på den ene side, og gnr. 159, bnr. 120, på den annen side.

Til stede: Dag Vilnes sammen med prosessfullmektigen, adv. Steinar Arnesen, Statoil Norge A/S v/ Arne Koss sammen med prosessfullmektigen, adv. Odd R. Tvedt, Svein Asplin, samt Ragnar Torgersen for nabo nr. 2, iht. til framlagt fullmakt.

Forøvrig tilstede: Ing. Jon Helge Silli, fra Jordskifteverket.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 14: Innkalling til dagens rettsmøte, datert 10. juni 1994, sendt rekommandert.

Saksøker v/ adv. Arnesen fikk deretter ordet til saksframstilling. Han la fram følgende dokumenter:

Dok. nr. 15: Skjøte av 12. desember 1936 fra Karl Borge til Norsk Brændselolje A/S, på gnr. 159, bnr. 145.

Dok. nr. 16: Kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gnr. 159, bnr. 169, avholdt 12. juni 1944.

Dok. nr. 17: Skjøte av 26. august 1944 fra Karl Borge til Pauline Bøhn, på gnr. 159, bnr. 169.

Endelig påstand i tvisten vil bli nedlagt seinere.

Saksøkte v/ adv. Tvedt fikk deretter ordet for saksframstilling. Han frala følgende dokument:

Dok. nr. 18: Brev av 18. november 1988 fra Bangs oppmåling A/S til Norsk Olje A/S vedrørende kartforretning for



gnr. 159, bnr. 120.

Han nedla foreløpig påstand.

Svein Asplin fikk deretter ordet. Det er noe uklart hvorvidt han er saksøkt eller nabo. Avklaring vil skje i forbindelse med befaringen.

Nina Ørbæk Andreassen m.fl. v/ Ragnar Torgersen fikk deretter ordet. Denne eiendom var mht. tvisten å se på som nabo.

Forhandlingene i rettslokalet ble deretter avsluttet, og retten sammen med partene og naboer dro på befaring.

Saken ble deretter utsatt til dommen er utformet.

Retten hevet.

Hans Stordal

(sign.)

Lars Arne Hundstuen
(sign.)

Torbjørn Berg
(sign.)

Den 15. juli 1994 fortsatte retten sin behandling av den del av sak 26/1992, som ble utsatt i rettsmøte 23. mai 1994, i Vestfold jordskifteretts lokaler i Tønsberg, med rettens formann til stede. Meddommerne har underskrevet rettsboka ved sirkulasjon, jfr. tvistemålslovens § 153.

Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Stordal.
Jordskiftemeddommere: 1. Lars Arne Hundstuen, Ramnes.
2. Torbjørn Berg, Ramnes.
Protokollfører: Rettens formann.

Saksøker: 1. Dag Vilnes, eier av gnr. 159, bnr. 169.

Saksøkt: 1. Nina Ørbæk Andreassen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Else Marie Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Hildegunn Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Truls Marius Torgersen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
2. Olaus Rojahn Søby dødsbo, fester av
gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68.
Prosessfullmektig: Adv. Bjørn Getz.

Naboer: 1. Husø Eiendom A/S, eier av gnr. 159, bnr. 243.

Til behandling: Domsavsigelse.

Ingen av partene er innkalt eller tilstede.

Jordskifteretten har avsagt slik enstemmig



dom:

De berørte eiendommer ligger på Husø i Tønsberg kommune. Tvisten gjelder uenighet om forløpet av den 32,8 m lange grensen mellom gbnr. 159/169 på den ene side, og gbnr. 159/1 og gbnr. 159/1/68, på den annen side. Partene er enige om at grensen for eiendommen gbnr. 159/1 og grensen for festetomten gbnr. 159/1/68 er sammenfallende på den omtvistede strekning.

Saksøkeren, Dag Vilnes, har i det vesentlige anført:

Olaug Søby's dødsbo v/adv. Bjørn Getz, har i det vesentlige anført:

Nina Ørbæk Andreassen m.fl. v/Peter H. Wirsching har i det vesentligste anført:

Retten ser saken slik:

Slutning:

1. Grensen mellom gbnr. 159/169, på vestsiden, og gbnr. 159/1 og gbnr. 159/1/68, på østsiden, tar sitt utgangspunkt i syd i et punkt beliggende ved fjellfot, 2 m nord for pkt. 32, og går herfra 32,8 m til et punkt etter den rette linje nordover til pkt. G 30, jfr. påtegning på del av dok. nr. 13, som følger rettsboka.
2. Hver av partene betaler sine egne omkostninger til sakkyndig hjelp.
3. Jordskiftekostnadene i forbindelse med tvistebehandlingen fordeles likt mellom eier av gbnr. 159/169, og fester av gbnr. 159/1/68.

Rettsboka sendes partene til orientering. Forkynning av dommen med opplysninger om ankesmuligheter vil skje seinere i forbindelse med forkynning av dommen for saksøkers vestgrense.

Saken utsettes til neste rettsmøte for avsigelse av denne dom.

Retten hevet
Hans Stordal
(sign.)

Lars Arne Hundstuen
(sign.)

Torbjørn Berg
(sign.)



Den 11. august 1994 fortsatte retten sin behandling av den del av sak 26/1992, som ble utsatt i rettsmøte 20. juni 1994, i Vestfold jordskifteretts lokaler i Tønsberg, med rettens formann til stede. Meddommerne har underskrevet rettsboka ved sirkulasjon, jfr. tvistemålslovens § 153.

Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Stordal.
Jordskiftemeddommere: 1. Lars Arne Hundstuen, Ramnes.
2. Torbjørn Berg, Ramnes.
Protokollfører: Rettens formann.

Saksøker: 1. Dag Vilnes, eier av gnr. 159, bnr. 169.
Prosessfullmektig: Adv. Steinar Arnesen.

Saksøkt: 1. Husø ANS / Statoil Norge A/S, eier av gnr. 159, bnr. 120.
Prosessfullmektig : Adv. Odd R. Tvedt.

Naboer: 1. Svein Asplin, eier av gnr. 159, bnr. 160.
2. Nina Ørbæk Andreassen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Else Marie Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Hildegunn Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Truls Marius Torgersen, eier av gnr. 159, bnr. 1.

Til behandling: Domsavsigelse for vestgrensen for gbnr. 159/169.

Ingen av partene eller naboene er innkalt eller tilstede.

Dokument, framlagt ved adv. Tvedts prosessskriv av 18.5.1994, og som er nyttet av begge parter under hovedforhandlingen, ble ikke oppført som dokumentert i rettsboka fra forrige rettsmøte, nemlig:

Dok. nr. 20: Kjøpekontrakt av 1. juli 1936, vedrørende gnr. 159, bnr. 145.

Jordskifteretten har avsagt slik enstemmig

dom:

De berørte eiendommer ligger på Husø i Tønsberg kommune. Saken gjelder uenighet om forløpet av den ca. 175 m lange felles grense mellom gbnr. 159/169, på østsiden, og gbnr. 159/120, på vestsiden, samt fastleggelse av forløpet av grensen utover i sjøen.

Saksøkeren, Dag Vilnes, v/ adv. Arnesen, har i det vesentlige anført:

Saksøkte, v/ adv. Odd R. Tvedt, har i det vesentlige anført:

Retten ser saken slik:

Slutning:



Lars Arne Hundstuen
(sign.)

Retten hevet.
Hans Stordal
(sign.)

Torbjørn Berg
(sign.)

Den 18. august 1994 ble jordskifterett holdt
i Vestfold jordskifteretts lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Stordal.

Jordskiftemeddommere: 1. Lars Arne Hundstuen, Ramnes.
2. Torbjørn Berg, Ramnes.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.: 26/1992, Husø i Tønsberg kommune.

Saksøker: 1. Dag Vilnes, eier av gnr. 159, bnr. 169.
Prosessfullmektig: Adv. Steinar Arnesen.

Saksøkt: 1. Husø ANS / Statoil Norge A/S, eier av
gnr. 159, bnr. 120.
Prosessfullmektig: Adv. Odd R. Tvedt.
2. Nina Ørbæk Andreassen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Else Marie Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Hildegunn Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Truls Marius Torgersen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
3. Olaus Rojahn Søby's dødsbo, fester av
gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68.
Prosessfullmektig: Adv. Bjørn Getz.

Naboer: 1. Svein Asplin, eier av gnr. 159, bnr. 160.
2. Husø Eiendom A/S, eier av gnr. 159, bnr. 243.

Alle eiendommer i Tønsberg kommune.

Til behandling: Avslutning av saken.

Tilstede: Ingen av partene eller naboene var innkalt eller tilstede,
jfr. jordskiftelovens § 22, 2. ledd.

På grunnlag av slutningene i de to dommer som er avsagt, hhv. 15. juli
og 11. august 1994, er de aktuelle grenser merket, innmålt og
beregnet.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 21: Eiendomsgrensekart i M=1:1.000, datert 18.8.1994.

Dokumentet følger rettsboka.



Retten legger ved avslutningen av saken følgende til grunn:

I GRENSEBESKRIVELSE

Grense: 1

Grense: 2

mellom gbnr. 159/169, eier Dag Vilnes,
på vestre side,
og gbnr. 159/1, eier Nina Ørbæk Andreassen, Else Marie Wirsching,
Hildegunn Wirsching og Truls Marius Torgersen,
og gbnr. 159/1, fnr. 68, fester Olaug Søby's dødsbo,
på østre side.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
9	138380.79	-14952.14			Jsv bolt i fjell
			18.80	381.1	
10	138398.76	-14957.64			Jsv bolt i fjell
			14.01	381.1	
11	138412.16	-14961.74			Jsv jordmerke

Punkt 11 er felles grensepunkt mellom gbnr. 159/1, 159/1/68, 159/169 og 159/243.

GRENSEFORKLARING:

Retningene er regnet ut i fra grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning. (400 graders inndeling av sirkelen)
Avstandene er horisontale mål.

Bolter og jordmerker er av aluminium og har hoder preget JSV.

II INNSKRENNING AV BRUKEN I TVISTEOMRÅDET - VEDTAK ETTER § 60 I JORDSKIFTELOVEN.

III SAKSKOSTNADENE

IV IKRAFTTREDEN OG TINGLYSNING

Grensegangssaken med tilhørende bestemmelser trer under rettslig tvang i kraft 2 -to- måneder etter at den ansees for forkynt.



Saken tinglyses på følgende gårds-, bruks- og festenummer i Tønsberg kommune:

Gnr. 159, bnr. 1, 120, 160, 169, 243.

Gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68

V FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

Den tinglyste utskriften sendes eieren av gnr. 159, bnr. 169, i Tønsberg kommune, til oppbevaring.

VI ANKE

VII AVSLUTNING OG FORKYNNING

Grensegangsaken ansees med dette for avsluttet.
Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka blir sendt partene i rekommandert brev.

Retten hevet.

Hans Stordal

(sign.)

Lars Arne Hundstuen
(sign.)

Torbjørn Berg
(sign.)

Den 28. februar 1997 ble jordskifterett holdt i Vestfold jordskifteretts lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Hans Stordal.
Jordskiftemeddommere: Ikke innkalt, jfr. jordskiftelovens §, 9, 5. ledd. Jordskiftedommeren er enedommer.
Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr.: 26/1992, Husø i Tønsberg kommune.

Saksøker: 1. Dag Vilnes, eier av gnr. 159, bnr. 169.
Prosessfullmektig: Adv. Kåre Løvdal.

Saksøkt: 1. Husø ANS / Statoil Norge A/S, eier av gnr. 159, bnr. 120.
Prosessfullmektig: Adv. Odd R. Tvedt.
2. Nina Ørbæk Andreassen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Else Marie Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Hildegunn Wirsching, eier av gnr. 159, bnr. 1.
Truls Marius Torgersen, eier av gnr. 159, bnr. 1.
3. Olaug Rojahn Søby's dødsbo, fester av gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68.
Prosessfullmektig: Adv. Bjørn Getz.

Naboer: 1. Svein Asplin, eier av gnr. 159, bnr. 160.
2. Husø Eiendom A/S, eier av gnr. 159, bnr. 243.



Alle eiendommer i Tønsberg kommune.

Saken gjelder: Gjenopptakelse av grensegangssak for gnr. 159/169, etter ankebehandling, jfr. jordskiftelovens § 65.

Til behandling: Gjenopptakelse av saken. Avslutning av saken.

Tilstede: Ingen av partene eller naboene var innkalt eller tilstede, jfr. jordskiftelovens § 22, 2. ledd.

Rettens formann la fram:

dok. nr. 22: Rettens brev av 06.11.1996 til saksøker og saksøkte nr. 1.

dok. nr. 23: Brev av 07.11.1996 fra saksøker v/adv. Kåre Løvdal til retten, vedlagt forlik av 01/06.02.1996, og felles prosesskrift til Agder lagmannsrett av samme dato.

dok. nr. 24: Rettens brev av 15.01.1997 til saksøker og saksøkte nr. 1.

dok. nr. 25: Brev av 04.02.1997 fra saksøker v/adv. Kåre Løvdal til retten.

dok. nr. 26: Brev av 10.02.1997 fra Odd R. Tvedt, pva. saksøkte nr. 1.

dok. nr. 27: Rettens brev av 12.02.1997 til adv. Kåre Løvdal, vedlagt dok. 26.

dok. nr. 28: Brev av 24.02.1997 fra adv. Kåre Løvdal.

Dokumentene er gjort kjent for saksøker og saksøkte nr. 1. De øvrige i saken er ikke gjort kjent med dokumentene, da de ikke har betydning for disse.

Rettens sammensetning.

Forholdet mellom saksøker og saksøkte nr. 2 og 3.

Dommen ble påanket til Agder lagmannsrett.

Agder lagmannsrett har realitetsbehandlet anken mellom saksøker og saksøkte nr. 2 og 3. Jordskifterettens dom av 15.07.1994 ble stadfestet ved lagmannsrettens dom av 24.05.1996. Dommen er rettskraftig. Denne del av saken kan tinglyses iht. jordskiftelovens § 24, 1. ledd, jfr. § 65.

Forholdet mellom saksøker, Dag Vilnes, og saksøkte nr. 1, Husø ANS/Statoll Norge A/S.



Slik saken har utviklet seg, framtrer den etter rettens oppfatning, som et spørsmål om saken skal fremmes eller ikke.

Retten har avsagt slik

kjennelse:

Saken gjelder.

Anken over jordskifterettens dom av 11.08.1994 i tvistesaken mellom saksøker og saksøkte nr. 1, ble ved Agder lagmannsretts kjennelse av 07.03.1996, hevet som forlikt. Anken er ikke realitetsbehandlet og av ankesakens dokumenter går det heller ikke fram at forliket er forelagt for lagmannsretten.

Det utenretslige forliket foreligger for jordskifteretten som dok. nr. 23.

Av forliket framgår at partene er blitt enige om en annen grense enn den som framgår av jordskifterettens dom.

Av forliket framgår ikke om dommen er å anse som rettskraftig mellom partene eller om den er satt tilside ved det utenretslige forliket.

Partenes anførsler

Retten skal bemerke

Retten godtar på dette grunnlag ikke det utenretslige forlik, som grunnlag for ny grense.

Saken er tidligere vedtatt fremmet, jfr. jordskiftelovens § 14, 1. ledd. Retten finner at vilkårene for fremme av saken ikke lenger er tilstede, jfr. jordskiftelovens § 14, 2. ledd.

Slutning:

Saken nektes fremmet, hva angår grensen mellom saksøkers eiendom gnr. 159, bnr. 169 og eiendommen til saksøkte nr. 1, gnr. 159, bnr. 120.

Kjennelsen kan påkjæres til Agder lagmannsrett, jfr. Jordskiftelovens § 61, 3. ledd, bokstav a.

Saken mellom saksøker og saksøkte nr. 2 og 3 avsluttes med bestemmelsene, slik de framgår av rettsboken fra rettsmøtet 18.08.1994, med den etterfølgende korrigerings.

Rettens formann la fram



dok. nr. 29: Grensegangskart i M=1:1.000, datert 18.08.1994,
revidert 28.02.1997.

Etter dette legger retten til grunn kap. I - VII i rettsboken fra
rettsmøte 18.08.1994, med følgende endringer:

KAP. I GRENSEBESKRIVELSE

Grense nr. 1 utgår i sin helhet. For øvrig gjelder bestemmelsene i
rettsboken fra 18.08.1994.

IV IKRAFTTREDEN OG TINGLYSNING

Kapitlet endres dithen at saken skal tinglyses på følgende gårds-,
bruks- og festenummer i Tønsberg kommune:

Gnr. 159, bnr. 1, 169, 243.

Gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68

For øvrig gjelder bestemmelsene i rettsboken fra 18.08.1994.

VI ANKE

VII AVSLUTNING OG FORKYNNING

Kapittel VII i rettsboken fra 18.08.1994 erstattes med følgende:

Grensegangsaken ansees med dette for avsluttet.

Forkynning skjer ved at kopi av rettsbok blir sendt
prosessfullmektigene de øvrige parter i rekomandert brev.

Retten hevet.
Hans Stordal
(sign.)



Rett utskrift bevitnes: *Sivael W. Pasmuraem*



Y -15000

Vestfold
Jordskifterett
Sak nr. 26 -1992
Dok nr. - 27 -

Y -14900



X 138400

159/243

Ø-11

159/1

10

159/1/68

159/120 (2)

X/ 159/1

9

X 138300

TEGNFORKLARING

2 GRENSEPUNKTNR

(2) GRENSENA

X JSV BOLT I STEIN

X JSV BOLT I FJELL

X KORS I STEIN

X KORS I FJELL

X NEDSATT STEIN

X JSV JORDMERKE

X UMERKET PUNKT

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

SAK NR. 26/1992

SLUTTET: 18.08.1994

HUSØ

ENDRET: 28.02.1997

GNR: 159

TØNSBERG KOMMUNE VESTFOLD FYLKE

BLAD NR. 1 AV 1

MÅLESTOKK 1: 1000

OFF. BL.INND.: CLO29-1-14

ARKIVNR

J.H.Silli



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-18-9006 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1613568/8069879
Bestilling: A2 2018-09-24 50

Dato
24.09.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
546272	200	15.3.2018	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	159	261	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



KOPI

Skagerak Nett AS

PB. 80

3901 PORSGRUNN

Org.nr. 979 422 679

AVTALE

OM

**RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG**

**Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)**

og

**HUSØY HAVN AS
(nedenfor kalt grunneieren)**

eier av eiendommen. Gnr159 bnr. 261

i Tønsberg kommune.

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning av 06.11.17

Trasélengde ca. 270 m over eiendommen.

Trasèbredde ca. 1 m.

Grøftedybde ca. 1 m.



Doknr: 546272 Tinglyst: 15.03.2018
STATENS KARTVERK

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.



Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på kr 1850. Utbetaling av erstatningsbeløpet skal skje straks etter at avtalen er tinglyst og senest 8 uker etter avtaleinngåelse. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Denne avtalen er utstedt i 2-to eksemplarer, hvorav hver av partene får ett eksemplar etter at begge parter har signert.

Oso den 27/11-2017
HUSØY HAVN AS
[Signature]
Signatur grunneier
ØYSTEIN F. THORUP

Skagerak Nett AS
[Signature] den 31-12
[Signature]
Skagerak Nett AS
Foretaksnummer 979 422 679

Navn med blokkbokstaver

989 878 298
Personnr. / foretaks. nr.

Oso den 27/11-2017
Marianne Njastein
Signatur grunneier

MARIANNE NJASTEIN
Navn med blokkbokstaver

Personnr. / foretaks. nr.

Grunneiers kontonummer:

Vedlegg til Grunneieravtale
22kV kabel på Gnr/Bnr 159/233 i Tønsberg Kommune
06.11.17
261



33

159/325
35

159/242

Avtalen gjelder uthevet
rød strek

159/256

Sandtvedtveien

159/328

159/368

159/17

159/1

159/177

LS 16244
159/398

Strandveien

159/349

159/45

159/189
159/189

159/404

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvlirent): Tenden Advokatfirma ANS	Plass for tinglysingsstempel TINGLYST DOKUMENTNR. 103763 24 JAN 2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 423	
Postnummer: 3101 Poststed: Tønsberg	
Fødselsnr./Org.nr. 959 704 996 Ref.nr. 27313	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Husøy Havn AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 989 878 298

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	159	499		1-67

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0704	Tønsberg	159	513		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

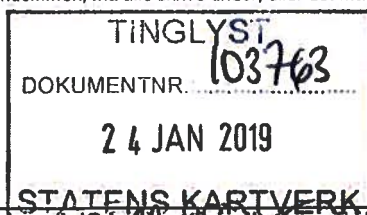
Dato 7.1.2019	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Marlene Næsten
------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

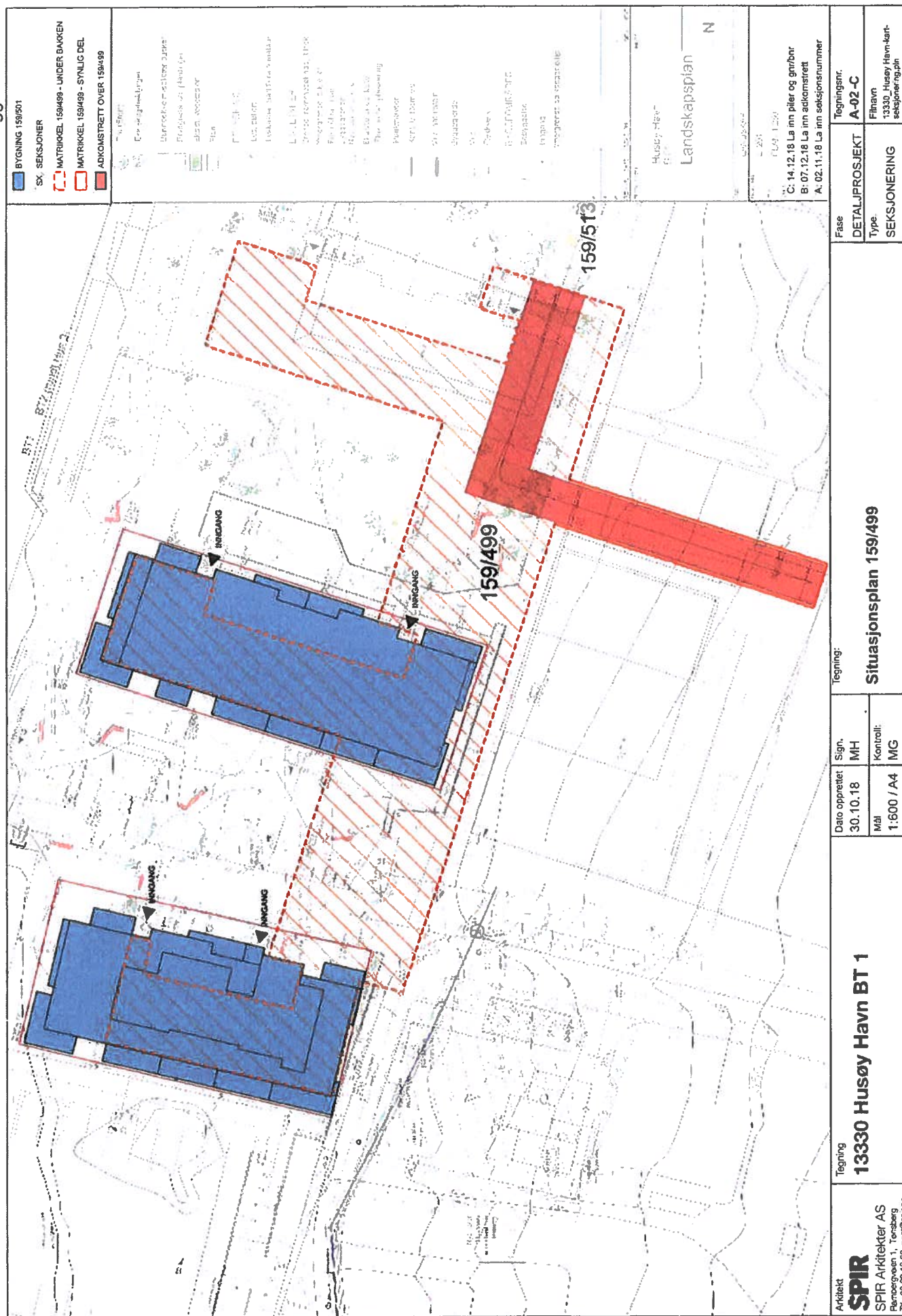
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶			
Vederlagsfri rett til kjøreadkomst med personbiler, som vist med rød farge i kartskisse vedlagt som vedlegg 1. Bestemmelser og begrensninger som eier av gbnr. 159/499 fastsetter for egen bruk av gbnr. 159/499, skal gjelde tilsvarende for rettighetshaveren. Fra det tidspunktet rettigheten tas i bruk, skal rettighetshaveren betale en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader som er direkte relatert til bruken av kjøreadkomsten. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, kostnader ved brøyting frem til kjøreporten, drift og vedlikehold av kjøreporten, renhold samt energi til kjøreport og varmekabler i nedkjøring til kjøreporten. De aktuelle kostnadene fordeles forholdsmessig etter antall parkeringsplasser i henholdsvis gbnr. 159/499 og 159/513.			
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten Inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)			
☒ Ja ☐ Nei			
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷			
6. Underskrifter			
Sted og dato <i>Oslo, 21. - 2019</i>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Marianne Njåstein</i> <i>Øystein F. Thorup</i> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> MARIANNE NJÅSTEIN ØYSTEIN F. THORUP </td> </tr> </table>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Marianne Njåstein</i> <i>Øystein F. Thorup</i>	MARIANNE NJÅSTEIN ØYSTEIN F. THORUP
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Marianne Njåstein</i> <i>Øystein F. Thorup</i>	MARIANNE NJÅSTEIN ØYSTEIN F. THORUP		

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Vedlegg 1



Artidrett SPiR SPiR Arkitekter AS Pinnergaten 1, Torsberg	Tegning 13330 Husøy Havn BT 1	Tegning:		Situasjonsplan 159/499	
		Dato opprettet		Sign.	
		30.10.18		MH	
		Mål		Kontroll:	
		1:600 / A4		MG	
		Fase	Tegningsnr.		
		DETALJPROSJEKT	A-02-C		
		Type	Filnavn		
		SEKSJONERING	13330_Husøy Havn-kart-seksjoner.rg.pln		

22

SAMTYKKE TIL TINGLYSING AV RETTIGHET

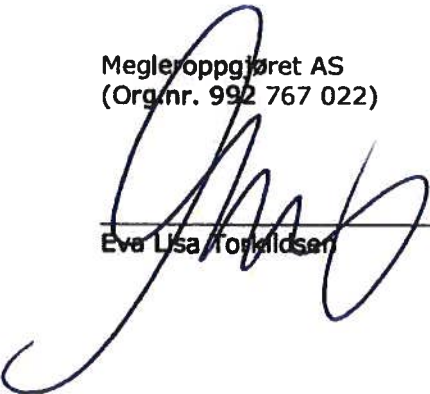
Som rettighetshaver i henhold til urådighetserklæring tinglyst 11.10.2017 (1119266), gis med dette samtykke til at det kan tinglyses som heftelse i gbnr. 159/499 i Tønsberg kommune:

Rett til kjøreadkomst over gbnr. 159/499, rettighetshaver er gbnr. 159/513 i Tønsberg.

Nærværende samtykke gjelder også for tinglysing av nevnte rettighet som heftelse i hver enkelt seksjon (snr. 1-67) under gbnr. 159/499.

Tønsberg, den 14. januar 2019

Megleroppgjøret AS
(Org.nr. 992 767 022)



Eva Lisa Torkildsen

TINGLYST
DOKUMENTNR. <u>103593</u>
<u>24 JAN 2019</u>
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Denne erklæring gjelder rettigheter og plikter knyttet til eiendommen gbnr. 159/261 i Tønsberg kommune, eiet av Husøy Havn AS, org.nr. 989 878 298 ("**Grunneieren**").

1 RETT TIL FERDSEL OG OPPHOLD

- 1.1** Sameiet Husøy Havn A, org.nr. 922 021 856 ("**Boligsameiet**"), har rett til ferdsel og opphold på arealet som inngår i planområdene f_GP1, f_GP2, f_GP3, f_GP4, f_GP5, f_GTT1, f_P1 og f_P3 vist på plankartet vedlagt her som bilag 1 ("**Rettighetsarealet**"), som beskrevet i denne erklæring ("**Rettighetene**").
- 1.2** Rettighetene kan utøves av samtlige seksjonseiere og leietakere i Boligsameiet, og av øvrige medlemmer av samme husstand som seksjonseierne. Også besøkende til beboere i Boligsameiet kan benytte Rettighetene.
- 1.3** Rettighetene er ikke eksklusive, idet tilsvarende rettigheter vil bli gitt til fremtidige beboere, sameier og borettslag innenfor planområdet for "Detaljregulering for Husøy Havn", PlanID 0704/20090014. Allmennheten skal også gis tilgang til Rettighetsarealet, så langt dette lovlig kreves av Tønsberg kommune, eller følger av reguleringsbestemmelser og rammetillatelser gitt for utbygging innenfor planområdet. For øvrig skal ikke rettighetene innebære noen innskrenkning av Grunneierens rett til å bygge ut eiendommen i samsvar med offentlige tillatelser som til enhver tid blir gitt.
- 1.4** Ferdsel og opphold skal kun finne sted på den del av Rettighetsarealet som Grunneieren til enhver tid har opparbeidet og tilrettelagt for ferdsel og opphold. Grunneieren gir skriftlig melding til Boligsameiet etter hvert som nytt areal anses ferdig opparbeidet og klart til bruk. Arealet som inngår i f_GP1, f_GP2 samt f_GP5 vest for grense merket med blå strek på bilag 1 skal være opparbeidet og klart til bruk senest 1. juli 2019. Endelig utomhusplan som skal ligge til grunn for opparbeidelse av hele Rettighetsarealet, forutsettes utarbeidet av Grunneieren senest ved etablering av Realsameiet, jf. punkt 4.2.
- 1.5** Rettighetene skal ikke utøves på en måte som er til skade eller urimelig ulempe for øvrige beboere i området. Retten til ferdsel omfatter ikke noen form for motorisert ferdsel, unntatt hvor dette er nødvendig i forbindelse med inn- og utflytting, eller av helsemessige eller andre ekstraordinære årsaker, forutsatt at slik ferdsel ikke kan medføre skade.
- 1.6** Rettighetshaverne kan ikke uten Grunneierens samtykke foreta inngrep i Rettighetsarealet, ut over alminnelig drift og vedlikehold. Rådighetsbegrensningen omfatter, men er ikke begrenset til, etablering av installasjoner og endring av noe som inngår i opparbeidelsen av Rettighetsarealet.
- 1.7** Inntil endelig utomhusplan som nevnt i punkt 1.4 siste setning foreligger, kan Grunneieren justere/endre størrelsen på arealet som skal anses å inngå i Rettighetsarealet. Justeringsretten gjelder areal innenfor planområdet som til enhver tid ikke er ferdig opparbeidet. Dette medfører at det endelige Rettighetsarealet dels kan omfatte mer, dels mindre, enn det som er angitt i punkt 1.1. Rettighetsarealet kan likevel ikke bli vesentlig mindre enn det som er angitt i punkt 1.1. Spesielt nevnes at betydelige deler av planområdene AB1 og AB2 kan bli gjort til del av Rettighetsarealet.

2 INSTALLASJONER PÅ RETTIGHETSAREALET

- 2.1** Gassanlegg beliggende på området i Reguleringsplanen benevnt f_GP1 skal tilhøre Boligsameiet, sammen med øvrige rettighetshavere nevnt i punkt 1.3 første setning. Eier av gassanlegget skal ha rett til å ha dette liggende på området f_GP1.
- 2.2** Dersom det etableres ytterligere installasjoner på Rettighetsarealet hvis formål er å betjene beboere innenfor planområdet nevnt i punkt 1.3, kan ikke Boligsameiet

MN

motsette seg å overta eiendomsretten til slike installasjoner i fellesskap med øvrige rettighetshavere nevnt i punkt 1.3 første setning. Eieren av slike installasjoner skal ha rett til å ha disse liggende på Rettighetsarealet.

3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

3.1 Ansvar for drift og vedlikehold

- 3.1.1 Boligsameiet har, sammen med øvrige rettighetshavere på Rettighetsarealet, plikt til å gjennomføre og bekoste alminnelig drift og vedlikehold av Rettighetsarealet. Plikten gjelder også drift og vedlikehold av installasjoner nevnt i punkt 2.
- 3.1.2 Ansvar for drift og vedlikehold gjelder for den enkelte rettighetshaver fra det tidspunkt bebyggelsen på de respektive rettighetshavernes eiendom er ferdigstilt og tatt i bruk. Inntil neste byggetrinn i Husøy Havn er ferdigstilt på gbnr. 159/512, og eierseksjonssameiet på nevnte eiendom har fått etablert tilsvarende rettigheter på Rettighetsarealet, har således Boligsameiet ansvaret for drift og vedlikehold alene.

3.2 Fordeling av kostnader når det er flere rettighetshavere

- 3.2.1 Kostnadene ved drift og vedlikehold som nevnt i punkt 3.1 fordeles forholdsmessig etter samlet areal (BRA) for alle boenheter hos den enkelte rettighetshaver.

4 ORGANISERING. VELFORENING. REALSAMEIE

4.1 Velforening

- 4.1.1 Grunneieren kan kreve at drift og vedlikehold av de arealer som omfattes av ansvaret under punkt 3.1, skal gjennomføres og organiseres gjennom en velforening for området som inngår i reguleringsplanen for Husøy Havn. Boligsameiet plikter i så fall å være medlem av denne velforeningen for alle sine seksjonseiere.

4.2 Realsameie

- 4.2.1 Grunneieren planlegger å overføre Rettighetsarealet i sin helhet til eierseksjonssameier, eventuelle borettslag og/eller beboere innenfor planområdet for reguleringsplanen for Husøy Havn. I så fall vil det bli etablert et realsameie for Rettighetsarealet ("**Realsameiet**"), hvor Boligsameiets eiendom gbnr. 159/501, eventuelt hver seksjon under nevnte eiendom, vil stå som eier(e) av ideelle andeler. Etableringen av Realsameiet vil avløse rettigheter og forpliktelser etter punktene 1-3 og 4.1 foran. Realsameiet vil også bli eier av alle installasjoner på Rettighetsarealet, med mindre disse særskilt blir unntatt ved etablering av Realsameiet.
- 4.2.2 Som utgangspunkt vil Realsameiets vedtekter angi fordeling av kostnader etter størrelsen på den enkelte sameierens forholdsmessige andel av Realsameiet. Fordeling av andeler vil bli foretatt etter samme prinsipper som nevnt i punkt 3.2, det vil si etter samlet areal (BRA) for alle boenheter hos den enkelte rettighetshaver.
- 4.2.3 Grunneieren tar forbehold om tinglysing av rettigheter for tredjepersoner på eiendommen som skal overføres til Realsameiet.
- 4.2.4 Boligsameiet kan ikke motsette seg etablering av Realsameiet, eller medeierskap i dette. Husøy Havn AS avgjør om og når Realsameiet skal etableres, og fastsetter vedtektene for Realsameiet ved etableringen.

5 TINGLYSING

Rettigheter og heftelser i henhold til denne erklæring tinglyses slik:

Rettighetshaver**Heftelse på gbnr. i Tønsberg**

Sameiet Husøy Havn A
(org.nr 922 021 856)

159/261

Dersom det skjer endringer i Rettighetsarealet i henhold til punkt 1.7 foran, kan Grunneieren la tinglyse en revidert kartskisse som angir grensene for Rettighetsarealet, som tillegg til nærværende erklæring.

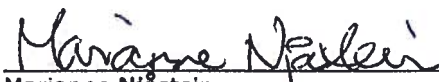
Det forutsettes at heftelser i henhold til denne erklæringen ikke følger med eiendommer som fradeles fra gbnr. 159/261.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Husøy Havn AS (orgnr. 989 878 298).

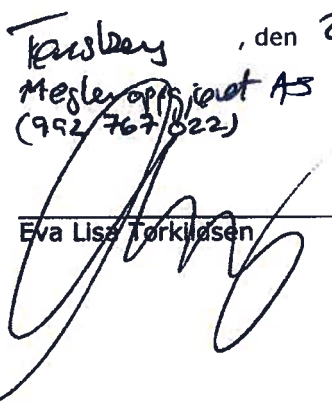
Oslo, den 18. januar 2019

Som hjemmelshaver til gbnr. 159/261
Husøy Havn AS (989 878 298)

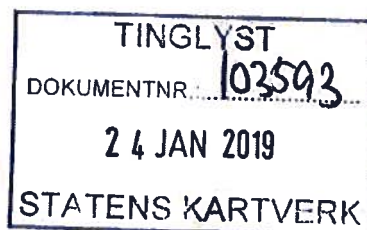

Øystein Thorup
Styreleder


Marianne Njåstein
Styremedlem

Som rettighetshaver iht. urådighetserklæring tinglyst 11.10.2017 (dagbok 1618108), samtykker vi at denne erklæring tinglyses på gbnr. 159/261. Erklæringen kan slettes uten vårt samtykke.


Tønsberg, den 23/1-18
Mesleoppkjøpet AS
(992 767 022)

Eva Lise Torkildsen



Kristine Beis






Kartverket

TENDEN ADVOKATFIRMA ANS
POSTBOKS 423
3101 TØNSBERG

Deres ref.:
27313

Sak:
13916681

Dato:
19.12.2018

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2018/1704554/200

På vår nettside www.seeiendom.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2008/401862-1/200
20.05.2008

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 18 258 388
HUSØY HAVN AS
ORG.NR: 989 878 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/1119266-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

1957/502583-3/91
30.10.1957

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/500041-2/91
06.01.1967

ERKLÆRING/AVTALE
Plikt til å avsette d.e. til friareal og til å gjennomføre
beslutning om båtplasser
OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:243 M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/10512-2/91
30.06.1986

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rett til å drive en pumpestasjon med rett til å fremføre elektriske ledninger
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:325
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/9499-1/91
16.07.1997

JORDSKIFTE
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:243
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1119266-1/200
11.10.2017 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: OPPGJØRSSERVICE AS
ORG.NR: 992 767 022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/546272-1/200
15.03.2018 21.00

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: SKAGERAK NETT AS
ORG.NR: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg

Kommune: 0704 TØNSBERG
Gnr: 159 Bnr: 261

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1704554-1/200
18.12.2018 21.00**BESTEMMELSE OM BÅTPASS/BRYGGEPLASS**
RETTIGHETSHAVER: LE BRUYN ESKIL SØNJU
F.NR: 220969

GRUNNDATA

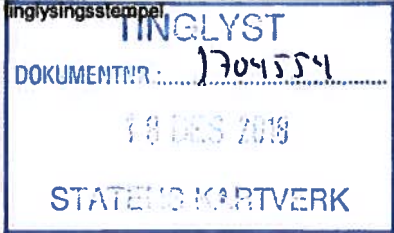
1979/507833-1/91
07.11.1979**REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0704 GNR:159
BNR:19
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER2017/416253-1/200
21.04.2017 21.00**SAMMENSLÅING**
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:157
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:162
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:242
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:243
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:256
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:257
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:325
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:326
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:327
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159
BNR:3282017/702816-1/200
29.06.2017 21.00**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:4992017/702830-1/200
29.06.2017 21.00**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:5002017/822862-1/200
31.07.2017 10.53**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:501
ELEKTRONISK INNSENDT2018/1457108-1/200
25.10.2018 21.00**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:5112018/1457236-1/200
25.10.2018 21.00**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:5082018/1457249-1/200
25.10.2018 21.00**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:5092018/1457278-1/200
25.10.2018 21.00**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:5102018/1501625-1/200
05.11.2018 21.00**REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159
BNR:512

Kommune: 0704 TØNSBERG

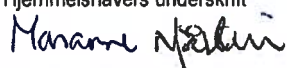
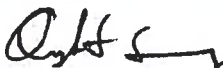
Gnr: 159 Bnr: 261

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Tenden Advokatfirma ANS	Plass for tinglysingsstempel 
Adresse: Postboks 423	
Postnummer: 3101 Poststed: Tønsberg	
Fødselsnr./Org.nr. 959704996 Ref.nr. 27313	

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Husøy Havn AS			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 989878298		
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0704	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 159	Bnr. 261	Fnr.	Snr.
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Eskil Sønju Le Bruyn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 5/12-2018	Hjemmelshavers underskrift ⁵  
-------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rett til fortøyning av 1 alminnelig fritidsbåt med bredde på inntil 2,5 meter. Rettigheten knyttes til påle i vannet og landfeste, som vist med rødt på vedlagte kartskisse. Mindre avvik fra angitt plassering av pålen og landfeste må aksepteres.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Oslo, 5/12-2018

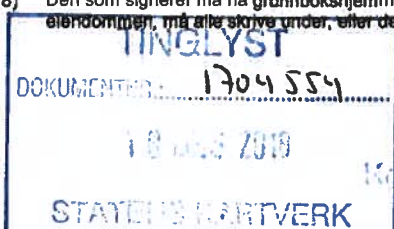
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Marianne Njåstein
MARIANNE NJÅSTEIN

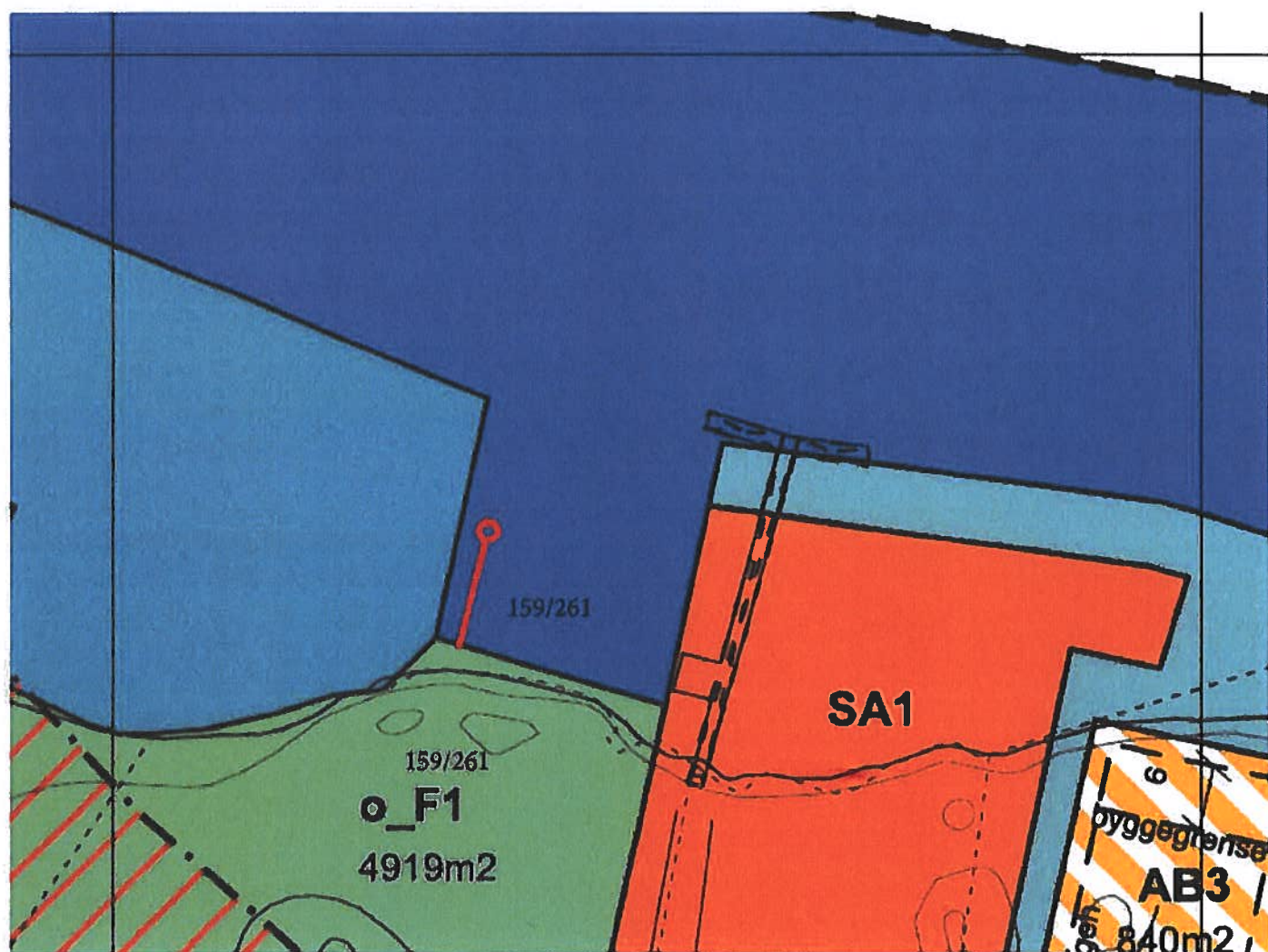
Øystein F. Thorup
ØYSTEIN F. THORUP

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle stave under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Kristine Belsby Bjertnæs

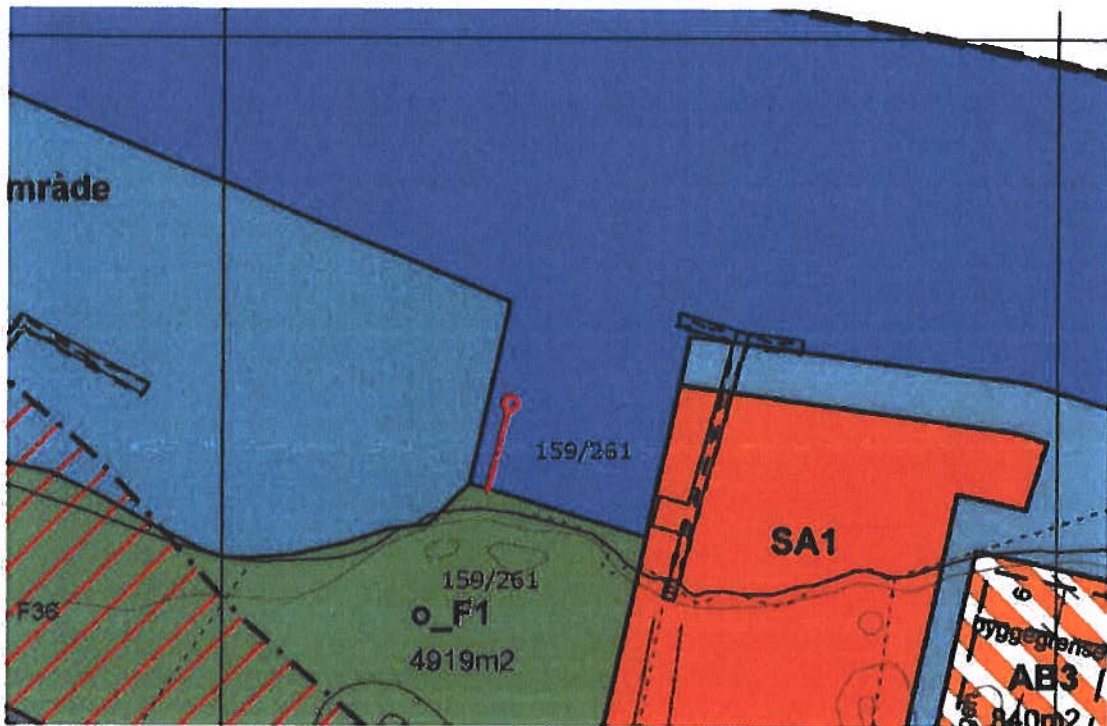


PT MN

SAMTYKKE TIL TINGLYSING AV RETTIGHET

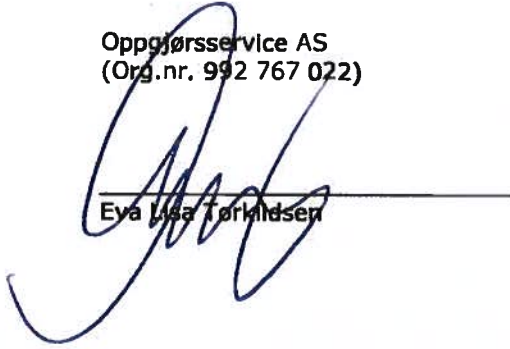
Som rettighetshaver i henhold til urådighetserklæring tinglyst 11.10.2017 (1119266), gis med dette samtykke til at følgende rettighet til Eskil Sønju Le Bruyn kan tinglyses som heftelse i gbnr. 59/261 i Tønsberg kommune:

Rett til fortøyning av 1 alminnelig fritidsbåt med bredde på inntil 2,5 meter. Rettigheten knyttes til påle i vannet og landfeste, som vist med rødt på kartskisse. Mindre avvik fra angitt plassering av pålen og landfeste må aksepteres.



Tønsberg, den 17.12.18

Oppgjørsservice AS
(Org.nr. 992 767 022)


Eva Lisa Torkildsen

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON

Oppdrag: 13-19-
Formidling: 13-20-

Mellom: Husøy Havn AS Org nr 989 878 298

Adresse: Nydalsveien 28, 0484 Oslo tel 45 48 54 00

heretter kalt "**Selger**", og

Født

Adresse: tel

heretter kalt "**Kjøper**",

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt (heretter kalt "Kontrakten"):

1. Bakgrunn

1.1 Kort om prosjektet

Selger står som utbygger av et prosjekt som berører eiendommene gnr. 159 bnr. 261 og andre eiendommer i området, i Tønsberg kommune, jfr vedlagt reguleringsplan, (heretter kalt "**Tomten**"). Eiendommer under fradeling fra gbnr. 159/261 inngår også i Tomten. Tomten ligger i Strandveien på Husøy.

Gjennomført og planlagt bebyggelse av boliger på Tomten utgjør totalt ca. 200 leiligheter, samt boder, parkeringsplasser, eventuelt næringsareal og fellesareal (heretter i fellesskap kalt "**Prosjektet**"). Prosjektet består av flere byggetrinn hvorav enkelte er ferdigstilt og enkelte vil ferdigstilles frem i tid. Denne kontrakten gjelder bolig i Hus 06, benevnt "Townhouse", som vil bestå av 5 moderne rekkehusleiligheter i to separate bygningskropper beliggende på grunn som skilles ut fra gbnr. 159/261.

Selger er eier og hjemmelshaver til gbnr. 159/261, og er et heleid datterselskap til AVANTOR AS.

1.2 Offentlige dokumenter

Følgende offentlige dokumenter er blitt forelagt Kjøper for gjennomsyn forut for signering av Kontrakten:

1. Reguleringsplan PlanID 0704 20090014 vedtatt i Tønsberg bystyre den 22.05.2013, senest revidert i utvalg for plan- og bygg 28.02.2020, med kart og reguleringsbestemmelser for Tomten i Tønsberg kommune (vedlegg 8).
2. Rammetillatelse datert 20.01.2020, som bl.a. gir rett til bygging av rekkehus innenfor felt BL6 (heretter kalt "**Hus 06**") – vedlegg 9.
3. Bekreftet utskrift av grunnboken for gnr. 159 bnr. 261, i Tønsberg kommune, samt kopi av de dokumenter som inneholder de respektive servitutter (vedlegg 10). I tillegg vedlegges utskrift av grunnboken for gbnr. 159/499 snr. 100, til illustrasjon av servitutter som hefter ved parkeringsseksjonene som kan bli aktuelle å overføre disposisjonsrett over til Kjøper. Selger tar forbehold om hvilken/hvilke parkeringsseksjoner som Kjøper får bruksrett til. Dessuten vedlegges utskrift av

Side 1 av 14

Selger

Kjøper

grunnboken for gbnr. 159/526 (seksjon 37), til illustrasjon av heftelser i den eiendommen kjøperen som utgangspunkt skal benytte for adkomst til parkeringsanlegget.

1.3 Lovverket

I den utstrekning ikke annet fremgår av Kontrakten skal kjøpet reguleres av lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Dette gjelder også i de tilfeller hvor Kjøper ikke anses som forbruker etter bustadoppføringslova, dvs. hovedsakelig gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet eller Kjøper er en juridisk person. Følgende bestemmelser skal dog ikke komme til anvendelse i de tilfeller hvor Kjøper etter bustadoppføringslova ikke er å anse som forbruker: § 12 om entreprenørgarantier, § 18 om dagbøter og §§ 52-54 om avbestilling.

Bustadoppføringslova er vedlagt Kontrakten.

2. Kjøpsgjensstanden

Selger overdrar herved til Kjøper den nedenfor nevnte sameieandel i den parsell av gbnr. 159/261 hvor Hus 06 vil bli liggende. Denne parsellen er heretter kalt "**Eiendommen**". Eiendommen vil bli seksjonert. Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter eller som følge av behov for en rasjonell gjennomføring av Prosjektet.

For Hus 06 er det planlagt å danne et sameie bestående av totalt 5 boligseksjoner, fordelt på to bygninger. Den daglige driften vil bli organisert som eierseksjonssameie (heretter "**Sameiet**") iht. lov om eierseksjoner ("**eierseksjonsloven**") av 16. juni 2017 nr. 65.

Til den sameieandel i Eiendommen som overdras til Kjøper er det knyttet enerett til bruk av følgende bruksenhet (heretter "**Bruksenheten**") bestående av:

- En leilighet med leilighetsnummer (heretter kalt "**Leiligheten**"). Leilighetens ca. BRA m² / ca. P-rom m² fremgår av vedlegg 2 til Kontrakten (heretter kalt "**Kontraktstegningen**"). Selger tar forbehold om mindre avvik fra arealer oppgitt i Kontraktstegningen, da beregningene som fremkommer er foretatt basert på tegninger.
- Til Leiligheten medfølger bod, eventuelt boder, i henhold til Kontraktstegningen. Bod er plassert i Leiligheten.

For øvrig vises det til Teknisk beskrivelse av byggene som er definert og vedlagt Kontrakten som vedlegg 1.

Ved seksjonering vil den forannevnte sameieandelen med enerett til bruk av Bruksenheten og rett til bruk av Sameiets fellesarealer (utvendig og innvendig) utgjøre en eierseksjon med eget seksjonsnummer (heretter kalt "**Eierseksjonen**"). Eierseksjonens seksjonsnummer vil bli tildelt senere.

Hus 06 vil ha tilgang til et underjordisk parkeringsanlegg som er organisert som en anleggseiendom med eget matrikelnummer (gnr. 159, bnr. 499). Inkludert i kjøpesummen er bruksrett til én parkeringsplass i parkeringsanlegget. Adkomst til parkeringsanlegget planlegges via Hus 5, som sikres ved tinglyst heftelse på gbnr. 159/526. Selger tar forbehold om at det med adkomstretten kan følge plikt til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av arealet som adkomstretten berører. Selger tar også forbehold om å legge til rette for annen adkomst til parkeringsanlegget, til erstatning for adkomst over gbnr. 159/526.

Selger tar forbehold om å bestemme slik organisering av parkering og parkeringsanlegget som Selger finner hensiktsmessig, herunder endelig valg av formell tilknytning mellom den enkelte eierseksjon/Kjøper og parkeringsanlegget. Per i dag er det opprettet et eierseksjonssameie i anleggseiendommen gbnr. 159/499 ("Parkeringssameiet"), der det planlegges at Sameiet blir eier av seksjoner og den enkelte leilighetseier har bruksrett til én parkeringsplass. Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget fordeles forholdsmessig til hver seksjonseier.

Bruksretten til parkeringsplassene i parkeringsanlegget vil ikke være fritt omsettelig, men kan omsettes sammen med Eierseksjonen. Bruksretten kan også omsettes internt til andre seksjonseiere i Sameiet eller Parkeringssameiet. Det er ikke anledning til å beholde bruksrett til parkeringsplass dersom Eierseksjonen overdras til ny kjøper.

Plassering av bruksrett til parkeringsplass vil bli fastlagt av Selger i forbindelse med ferdigstillelse, men Selger forbeholder seg retten til senere å omorganisere plasseringen.

3. Øvrige kontraktsdokumenter

Følgende øvrige dokumenter er vedlagt og utgjør en del av Kontrakten:

1. Prospekt for Hus 06, med teknisk beskrivelse og salgsoppgave (vedlegg 1)
2. Kontraktstegning (vedlegg 2)
3. Kjøpetilbud (vedlegg 3)
4. Prisliste (vedlegg 4)
5. Utkast til vedtekter for Sameiet (vedlegg 5)
6. Utkast til budsjett for Sameiet (vedlegg 6)
7. Bustadoppføringslova (vedlegg 7)
8. Reguleringsplan (vedlegg 8)
9. Rammetillatelse Hus 06 (vedlegg 9)
10. Servitutter og rettigheter (vedlegg 10)

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. I den grad det er motstrid mellom ovennevnte dokumenter, har dokumentene prioritet i den rekkefølge dokumentene er listet opp ovenfor. Ved motstrid mellom Kontrakten og ovennevnte dokumenter har Kontrakten prioritet.

4. Kjøpesum og betalingsplan

4.1 Kjøpesummen

Kjøpesum for Eierseksjonen utgjør: kr. ,-

Kjøpesummen (totalt): kr. ,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

Oppgjør for eventuelle endrings- eller tilleggsarbeider skal foretas ved overtakelse i henhold til punkt 11 nedenfor.

4.2 Betalingsplan ved salg til forbruker:

Delinnbetaling v/signering av Kontrakten og Selgers
garantistillelse iht. bustadoppføringslova § 12

(10 % av kjøpesummen)	kr	,-
Kontant ved overtakelse av Eierseksjonen	kr	┐
Til sammen	kr	┐

5. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Meglers (som definert under) klientkonto følgende omkostninger ved overtakelse, jf. punkt 12 - samtidig med den da ubetalte del av kjøpesummen:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdi (kr 6 208,- pr. kvm BRA)	kr.	┐
Tinglysningsgebyr for skjøte til Staten	kr.	585,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument	kr.	585,-
Attestgebyr for pantedokument	kr.	172,-
Oppstartskapital til sameiet, jfr punkt 16	kr.	5 000,-
Totale omkostninger	kr.	┐

Dokumentavgiften utgjør p.t. 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet fordelt forholdsmessig på den enkelte eierseksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr. 6.208,- pr. kvm BRA for Bruksenheten. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Selger tar også forbehold om at deler av total dokumentavgift kan påløpe ved overskjøting av andel av utomhussameie som beskrevet i punkt 17 og ved overskjøting av seksjoner i Parkeringssameiet til Sameiet. Dersom overskjøting av parkering og utomhussameie gjennomføres senere enn overskjøting av seksjonen vil den andelen av dokumentavgiften som gjelder dette stå på klientkonto hos Megler inntil overskjøting finner sted.

Tinglysningsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr. 757,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på Eierseksjonen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

6. Vederlag til Megler

Vederlag til Privatmegleren Tønsberg AS (heretter kalt "**Megler**") betales av Selger. Meglers gjennomsnittlige honorar er avtalt til kr. 40.000,- pr. solgte eierseksjon.

I tillegg har Megler en markedsrelatert bonusavtale som kan gi Megler en bonus på inntil kr. 8.000,- pr. solgte Eierseksjon.

7. Oppgjør

7.1 Klientkonto

Alle innbetalinger skjer til Meglers klientkonto nr. 62630644173. Midler på Meglers klientkonto skal være atskilt fra Meglers egne midler.

Oppgjøret foretas av Megler v/Megleroppgjøret AS, postboks 380, 3101 Tønsberg. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt av Megler til Megleroppgjøret AS. Kopi av alle innbetalinger skal sendes til Megleroppgjøret AS slik at overtakelsen ikke blir forsinket/utsatt.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. pkt. 4. Innbetalinger og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før de er innkommet/valutert på Meglers klientkonto. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Meglers klientkonto i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøpers finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til Lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 4.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøtet er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele kjøpesummen, slik det fremgår av bustadoppføringslova § 47. Dette forutsetter at Kjøpers bank samtykker.

7.2 Delinnbetaling

Ved salg til forbruker kan Selger ikke disponere over delinnbetalingen, jf. punkt 4, før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper, jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før delinnbetalingsbeløpet utbetales til Selger. Dersom bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til det tidligste av følgende tidspunkt: Når garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller når skjøtet er tinglyst, forutsatt at rentene overstiger 1/2 av rettsgebyret.

7.3 Forsinket oppgjør fra Kjøper

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 20 dager eller mer, og Kjøper har fått skriftlig varsel om oversittelsen uten å ha rettet forholdet innen 14 dager etter at skriftlig varsel ble sendt, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir Selger rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57. Selger har ved slikt vesentlig mislighold hos Kjøper rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader knyttet til misligholdet.

Mislighold som nevnt over skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdesloven) av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e), og Kjøper godtar, hvis Bruksenheten allerede er overtatt, utkastelse fra Bruksenheten uten søksmål og dom.

8. Sikkerhetsstillelse (garanti)

Ved salg til forbruker stiller Selger garanti for oppfyllelse av Kontrakten, jf. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal bekreftes og eventuelt fremlegges for Kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales til Meglers klientkonto. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før Selger har stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 12.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 12. For krav som fremsettes senere enn ved overtakelse, skal garantien utgjøre 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde i 5 år fra Kjøpers overtakelse av Bruksenheten.

Dersom det kreves forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører for endrings-/tilleggsarbeider, jf. punkt 11, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 jf. punkt 7.2, såfremt Selger vil disponere forskuddsbetalingen, jf. punkt 11, nest siste avsnitt.

9. Heftelser

Selger har utstedt en urådighetserklæring til Megleroppkjøret AS. Urådighetserklæringen er tinglyst av Megler for Selgers regning, og vil bli slettet i forbindelse med sluttoppgjøret, etter at Selgers eventuelle pengeheftelser er slettet. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av Sameiets legalpant i hver eierseksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt (p.t. ikke aktuelt i Tønsberg kommune) og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. Lov om pant (panteloven) av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for de eiendommer som er angitt i punkt 1.2.3, og er gjort kjent med disse. Eierseksjonen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Selger garanterer at servituttene ikke inneholder noe som kan få negativ økonomisk betydning for Kjøper. Garantien omfatter også eventuelle servitutter eldre enn fradelingsdato fra hovedbruket som kan ha betydning for Kjøper.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av Prosjektet. Ved inngåelse av Kontrakten opplyser Selger at følgende tinglysninger er, eller vil/kan bli foretatt i forbindelse med gjennomføringen av Prosjektet, og at Kjøper må akseptere disse:

- Om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner;
- Fradeling av nye tomter, arealoverføring og/eller grensejustering av eiendommer som er en del av Tomten;
- Plikt for Sameiet og seksjonseierne til å bære en forholdsmessig del av ansvaret for vedlikehold av de deler av Tomten som verken overtas av det offentlige eller bebygges.
- Eventuelt andre forhold som etter Selgers skjønn er nødvendige for gjennomføringen av Prosjektet, eksempelvis vedrørende bruksrettigheter, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forplikter seg til å betale alle offentlige avgifter og lignende som vedrører Eiendommen og/eller Bruksenheten og som er påløpt før overtakelse.

10. Tinglysning

Skjøte for Eierseksjonen utstedes av Selger som hjemmelshaver.

Skjøtet i undertegnet stand sendes til tinglysning snarest mulig etter at Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger iht. punktene 4 og 5.

Tinglysning av skjøte for Eierseksjonen forestås av Megler v/Megleroppkjøret AS.

Tinglysning av pantedokument på Eierseksjonen i forbindelse med Kjøpers finansiering av kjøpet av Eierseksjonen, skal forestås av Megleroppkjøret AS.

Selger tar forbehold om at tinglysing av skjøte for overdragelse av seksjoner i Parkeringssameiet til Sameiet samt skjøte for overdragelse av andel av utomhussameie kan forestås av Selger, eventuelt med bistand fra Tenden Advokatfirma ANS.

11. Endringer og tilleggsarbeider

Prosjektet og kjøpesummen er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

Siste frist for å gjøre tilvalg/endringer vil fremgå av tilvalgsbrosjyre som ettersendes Kjøper fra Selger.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer, jf. bustadoppføringslova § 9. Kjøper har for øvrig heller ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, eller som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil være til ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. For det tilfellet at Kjøper forutsetter gjennomføring av bestemte tilvalg/endringer (andre enn slike som fremgår av tilvalgs-/endringsmeny), må Kjøper ta særskilt forbehold om dette i Kontrakten.

Dersom Kjøper ønsker endrings-/tilleggsarbeider utført, skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og betalingsbetingelser og eventuelt fremdriftsmessige konsekvenser. Alle endrings-/tilleggsarbeider skal faktureres av Selger og betales til Meglers klientkonto angitt i punkt 7.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jf. bustadoppføringslova § 44.

12. Overtakelse / ferdigbefaring / risikoovergang

12.1 Forventet ferdigstillelse

Leilighetene planlegges ferdigstilt en gang i perioden 4. kvartal 2021/1. kvartal 2022, under forutsetning om bortfall av Selgers forbehold som inntatt i punkt 19.

Overtakelsestidspunktet kan falle på en dato etter 1. kvartal 2022. Tidspunktet for forventet overtakelse er bl.a. avhengig av hvordan situasjonen med koronaviruset nevnt i punkt 20 utvikler seg, og overtakelsestidspunktet er derfor forbundet med usikkerhet. Prosjektets ferdigstillelse vil være avhengig av hvordan situasjonen knyttet til pandemien utvikler seg fremover.

Overtakelsesmåned vil bli varslet Kjøper ca. tre måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet senest seks uker før overlevering. Det beregnes dagmulkt fra dette endelige overtakelsestidspunktet, jf. punkt 12.5.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper er innforstått med at ferdigattest normalt vil foreligge forholdsvis lang tid etter overtakelse.

Ved overtakelse skal Bruksenheten leveres fra Selger til Kjøper i byggerengjort stand.

12.2 Forhåndsbehandling

Omkring 14 dager før overtakelse kan Selger innkalle til en forhåndsbefering av Bruksenheten hvor det føres protokoll.

12.3 Gjennomføring av overtakelsesforretning

Overtakelse kan kun skje ved overtakelsesforretning. Ved overtakelsesforretning gjennomføres en besiktigelse av Bruksenheten. Det skal føres protokoll for overtakelsesforretningen som minimum skal angi:

1. Hvem som er til stede;
2. Mangler som Kjøper påberoper seg; og
3. Frist for utbedring av mangler som ikke er omtvistet og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse.

Hvis Kjøper ikke møter til overtakelsesforretning som er behørig varslet, anses Bruksenheten som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelsen, varsler Selger og Megler om årsak til uteblivelse og krav om ny overtakelsesforretning.

Kjøper er forpliktet til så raskt som mulig å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige mangler som Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget under beferingen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler som han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Reklamasjoner som fremmes under overtakelsesforretningen, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre kjente og ikke omtvistede mangler. Det presiseres at Selger ikke plikter å utbedre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

12.4 Mangler oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretning

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Bruksenheten på overtakelsestidspunktet har vesentlige mangler. Overtakelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Bruksenheten kan bebos. Dersom det er mangler ved Bruksenheten, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles Megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle den av partene som får utbetalt beløpet.

Kjøper har, jf. bustadoppføringslova § 49, deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert. Hvis det konstateres mangler som det vil være uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Bruksenhetens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

12.5 Forsinkelse – forhold som Selger svarer for

Dersom forsinket overlevering av Bruksenheten skyldes forhold som Selger svarer for, kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til seg tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Krav om dagmulkt kan maksimum kreves for 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler, før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova. Ved forsinkelse som Selger svarer for, jf. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen

Side 8 av 14

Selger

Kjøper

vederlag, kreve erstatning eller heve Kontrakten. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det fulle beløp ut fra omfanget av arbeidet, tapets størrelse og forholdene ellers ville være urimelig.

Utover bestemmelsen i dette punkt 12.5 er Selger ikke erstatningsansvarlig overfor Kjøper for direkte og/eller indirekte tap som følge av forsinkelse.

12.6 Forsinkelse – forhold som Kjøper svarer for

Dersom arbeidene forsinkes av forhold som Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

12.7 Forsinkelse som skyldes Force Majeure, jf. bustadoppføringslovas § 11

Dersom arbeidene forsinkes på grunn av en hindring utenfor Selgers kontroll, og det ikke er rimelig å vente at Selger kunne ha regnet med hindringen ved inngåelsen av denne Kontrakten og heller ikke at Selger skal kunne unngå eller overvinne følgene av hindringen, har Selger krav på fristforlengelse. Dette kan bl.a. bli aktuelt dersom situasjonen med koronaviruset, jf. punkt 20, skulle påvirke fremdriften av prosjektet etter at tidspunkt for overtakelse er fastsatt. Selger må i tilfelle gi melding om dette til Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble oppmerksom på hindringen. Ved langvarig avbrudd i byggearbeidet som følge av dette, kan bestemmelsen i buofl. § 60 om terminering av avtalen komme til anvendelse.

12.8 Risikoovergangen

Risikoen for Eierseksjonen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av Bruksenheten. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da Kjøper kunne ha overtatt bruken av Bruksenheten.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Bruksenheten ved overtakelsesforretningen, såfremt sluttoppgjør er bekreftet innbetalt og/eller deponert. Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling, eventuelt deponering, er bekreftet, bærer Selger selv risikoen for dette.

12.9 Overskjøting av Eierseksjonen

Snarest mulig etter overtakelsen skal Eierseksjonen overskjøtes til Kjøper. Kjøper må erklære at ervervet av Eierseksjonen ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, 1. ledd.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse ved den kommunale saksbehandling. Det tas således forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid ikke har medført at fradeling og/eller seksjonering av Eiendommen har blitt forsinket.

12.10 Kontrollbefaring

Ca. ett år etter at Bruksenheten er overlevert til Kjøper, vil Selger foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

12.11 Reklamasjoner

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Bruksenheten, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper i samsvar med lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve Kontrakten.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangelen innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12.12 Avbestilling

Ved avbestilling fra Kjøper vil Selger holde Kjøper ansvarlig for Selgers økonomiske tap og merkostnader som følge av avbestillingen og som Kjøper rimeligvis måtte regne med som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kontraktens inngåelse.

13. Utvendig anlegg. Overtakelse av fellesareal

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Inntil hele Prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på Eiendommen. Eventuelle skader som dette måtte påføre Eiendommen skal Selger snarest utbedre for egen kostnad.

Selger plikter med minst 8 dagers skriftlig varsel å innkalle Sameiet ved styret til overtakelsesforretning vedrørende Eiendommens fellesareal, herunder fellesanlegg og felles utvendige anlegg. Det som er bestemt om overtakelse ifølge pkt. 12 gjelder tilsvarende så langt det passer.

Kjøper aksepterer at plikten til å innbetale sluttoppgjør ikke endres ved at utvendige anlegg ikke er fullført ved overtakelsen. Selger plikter imidlertid å fullføre utvendige anlegg så hurtig som det er praktisk og teknisk mulig, årstiden og fullførelsen av de øvrige deler av Prosjektet tatt i betraktning.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider på Eiendommen, skal Megler holde tilbake på Meglers klientkonto deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmannen fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av Sameiet.

14. Forsikring

Selger holder Eiendommen forsikret under byggetiden. Selger besørger videre på vegne av og for Sameiets regning forsikring av Eiendommen i 60 dager etter overtakelse.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes øvrige forhold, skal denne Kontrakt likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfeller som nevnt her ikke ha noe ansvar for forsinket overtakelse eller innflytting.

Kjøper tegner selv innbo- og løsreforsikring.

15. Meglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. av 1. juni 2018 nr. 23 ("hvitvaskingsloven") er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for

Side 10 av 14

Selger

Kjøper

medkontrahenten til Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av Lov om straff av 20. mai 2005 (straffeloven) kapittel 18 om terrorhandlinger og terrorrelaterte handlinger, kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Megler bekrefter at ved inngåelsen av denne Kontrakten gjør ingen slike forhold seg gjeldende.

16. Sameiet

Den enkelte Kjøper har rett og plikt til å være seksjonseier i Sameiet.

For Sameiet er det utarbeidet utkast til vedtekter som er vedlagt denne Kontrakt som vedlegg 5. Kjøper er kjent med disse og vedtar som sameier disse som gjeldende for seg. Selger forbeholder seg imidlertid rett til å tilpasse vedtektene til det endelige prosjekt og/eller foreta øvrige nødvendige endringer til disse.

Selger gjennomfører konstituerende årsmøte før ferdigstillelse, for å etablere Sameiet. I forbindelse med overtakelse innkalles til ekstraordinært årsmøte for valg av nytt styre for Sameiet.

Alle seksjonseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor Sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter. Fellesutgifter for første driftsår er stipulert til kr. 30,- pr. kvm. BRA pr. måned ved overtakelsestidspunktet, samt kr. 347,- pr. leilighet pr. måned for TV/internett. Det er lagt til grunn at forsikring på bygget, strømforbruk på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold samt styrehonorar er inkludert i felleskostnadene. Det er også lagt til grunn at felles strømforbruk til oppvarming og varmt vann til leilighetene dekkes under felleskostnadene. Endelig budsjett fastsettes av Sameiet, og et utkast følger vedlagt denne Kontrakt som vedlegg 6.

Energikostnader for øvrig til hver bruksenhet og kommunale avgifter kommer i tillegg. Kommunale avgifter faktureres fra Tønsberg kommune direkte til den enkelte seksjonseier.

I tillegg er utgifter for drift av garasjeanlegg stipulert til kr. 200,- pr. parkeringsplass pr. måned for første driftsår.

Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene. Hver kjøper må innbetale en oppstartskapital på kr 5.000 til Sameiet, jfr Omkostninger i punkt 5. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når Sameiet er etablert og Megler har fått utbetalingsanvisning av Sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til Sameiet som ikke tilbakebetales.

Selger engasjerer forretningsfører for Sameiet på Sameiets regning.

17. Boligprosjektet Husøy Havn

Hus 06 og 07 utgjør det femte salgstrinnet i boligprosjektet Husøy Havn.

På Eiendommen og på ytterligere eiendommer (parseller) av Tomten, som er organisert som særskilte sameier eller boligselskap, skal Selger ha rett til å etablere gjennomgående bestemmelser ved tinglyste erklæringer på den enkelte eiendom om felles rettigheter og

plikter innen Prosjektet med hensyn til bruk og vedlikehold av gangveier, lekeområder og andre utearealer, felles tekniske anlegg og øvrige fellesløsninger av liknende art.

Kjøper er også innforstått med at utearealer til Sameiets og allmenn benyttelse kan bli liggende på særskilt bruksnummer utenfor Eiendommen, og at det kan etableres sameie for utearealene. Sameiet eller seksjonseierne vil i tilfelle eie en ideell andel av et slikt eventuelt utomhussameie. Overføring av hjemmel til utomhussameiet kan utløse plikt til å betale dokumentavgift, jfr punkt 5. Selger plikter å betale sin andel (beregnet etter sameiebrøken) tilknyttet eventuelle usolgte leiligheter, av den eventuelle dokumentavgiften som faller på Sameiet. Sameiet blir ansvarlig for å dekke en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer utenfor egen eiendom, uavhengig av eierstruktur for dette arealet.

Ved etablering av sameier eller boligselskap i Prosjektet kan det sammen med Sameiet og eventuelt sameiet/ene for de tidligere eller senere oppførte byggene på Tomten stiftes en velforening. I så fall har det enkelte sameie rett og plikt til å være medlem med alle sine seksjonseiere. Velforeningen vil ha til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Kjøper vil som medlem være forpliktet til å betale en kontingent fastsatt av velforeningen.

18. Særlige bestemmelser

- Reguleringsplan "Husøy Havn" (PlanID 0704 20090014), vedtatt i Tønsberg bystyre 22.05.2013, senest revidert i utvalg for plan- og bygg 28.02.2020. Hus 06 etableres på reguleringsområde BL6, med formål boligbebyggelse/blokkbebyggelse. Reguleringsformål for eiendom som omfattes av Prosjektet er for øvrig boligbebyggelse/blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål, gatetun, gårds plass, kai og småbåtanlegg. Innenfor planområdet finnes flere andre reguleringsformål av betydning for Prosjektet, slik som parkeringsplasser, kjørevei, badeområde, turvei mm. Reguleringsplankart og bestemmelser er tilgjengelig hos Megler.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker beskrivelser og illustrasjonsmaterieil som er vedlagt denne Kontrakt på en slik måte at Bruksenhetens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.
- Selger forbeholder seg også rett til å foreta endringer ved Prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.
- Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.
- Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper og kan ikke transporteres. Selger kan etter fritt skjønn samtykke til direkteoverskjøting ved et videresalg av boligen før overtakelse, for et gebyr stort kr. 30.000,-. Ny kjøper vil i den forbindelse også være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.
- Selger forbeholder seg rett til å fordele parkeringsplasser mellom de ulike seksjoner.

- Selger skal fritt kunne foreta eventuell reseksjonering, og Kjøper gir Selger fullmakt til å foreta slik reseksjonering som er nødvendig for Prosjektets gjennomføring.
- Selger tar forbehold om å foreta endringer i utomhusarealer fra det som er presentert for Kjøper.

19. Selgers forbehold for gjennomføring av Kontrakten

19.1 Generelle forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kontrakten:

- At det ikke inntre uforutsette forhold som hindrer eller vesentlig vanskeliggjør gjennomføringen av Prosjektet eller Kontrakten, jf. prinsipp om force majeure i bustadoppføringslova § 60.
- At ikke forhold relatert til koronaviruset (jf. punkt 20), utenfor selgers kontroll, gjør det uforholdsmessig tyngende å gjennomføre prosjektet

19.2 Forbehold om antall salg

Selger tar forbehold om at salg av minimum 3 enheter i hus 6 må være oppnådd innen 07.01.2021.

Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdet er bortfalt. Dersom dette ikke har skjedd innen 07.01.2020 klokken 23.59, anses forbeholdet som bortfalt.

19.3 Virkning av bortfall av Kontrakten

Ved bortfall av Kontrakten som følge av forbehold angitt i punkt 19.1 eller 19.2 har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på Meglers klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper som følge av bortfall av Kontrakten på slikt grunnlag.

20. COVID-19

På tidspunktet for inngåelsen av denne kjøpekontrakten er det særskilte utfordringer som følge av COVID-19 («koronaviruset»). Koronaviruset har ført til at flere land har iverksatt tiltak for å begrense smittespredningen. Dette kan lede til utfordringer med blant annet logistikk, og den generelle gjennomføringen av prosjektet. På tidspunktet denne avtalen inngås er det uklart hvilke følger koronaviruset vil få, og kjøper er innforstått med at virkningene av koronaviruset kan ha konsekvenser for om bygging av Hus 6 vil bli gjennomført (punkt 19) og tidspunkt for forventet overtakelse (punkt 12.1). Videre kan følgene av koronaviruset etter omstendighetene gi selger rett til tilleggsfrist iht. bustadoppføringsloven § 11 (punkt 12.7).

21. Tvister

Partene er innforstått med at denne kontrakt med vedlegg inneholder alt det som partene er enige om i forbindelse med kjøpet av Eierseksjonen. Denne kontrakt erstatter således eventuell tidligere korrespondanse, forhandlinger, tilbud o.l. - som ikke lenger skal gjelde.

Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved forenklet voldgift, dersom tvistegjenstandens verdi ikke overstiger 1G (G = grunnbeløpet for folketrygden). Voldgiftsretten består av en takstmann oppnevnt av partene. Hvis partene ikke blir enige oppnevnes takstmann av Megler. Gjelder tvisten verdier som er høyere enn 1 G kan tvisten avgjøres ved voldgift etter reglene i Lov om voldgift (voldgiftsloven) av 14.

Side 13 av 14

Selger

Kjøper

mai 2004 nr. 25. Hver av partene kan imidlertid kreve at saker, hvor tvistegjenstandens verdi er høyere enn 1 G, skal behandles av de ordinære domstoler i Norge. Eventuelle søksmål anlegges ved Eiendommens verneting.

Retten avgjør spørsmålet om saksomkostninger.

Kontrakten signeres ved bruk av e-signering der partene legitimeres med bankID.

* * * *

Sted, dato:

Tønsberg,

Som Selger:
Husøy Havn AS

Som Kjøper:

Marianne W. M. Njåstein
- ihht. firmaattest

Øystein Frederik Thorup
- ihht. firmaattest



HUSØY
HAVN

Husoyhavn.no

ANSVARLIG MEGLER:

Kenneth Doksheim +47 912 41 500
kenneth.doksheim@privatmegleren.no

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG:

Marius Ingvaldsen +47 930 10 011
marius.ingvaldsen@privatmegleren.no



PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ET PROSJEKT I REGI AV **avantor**