

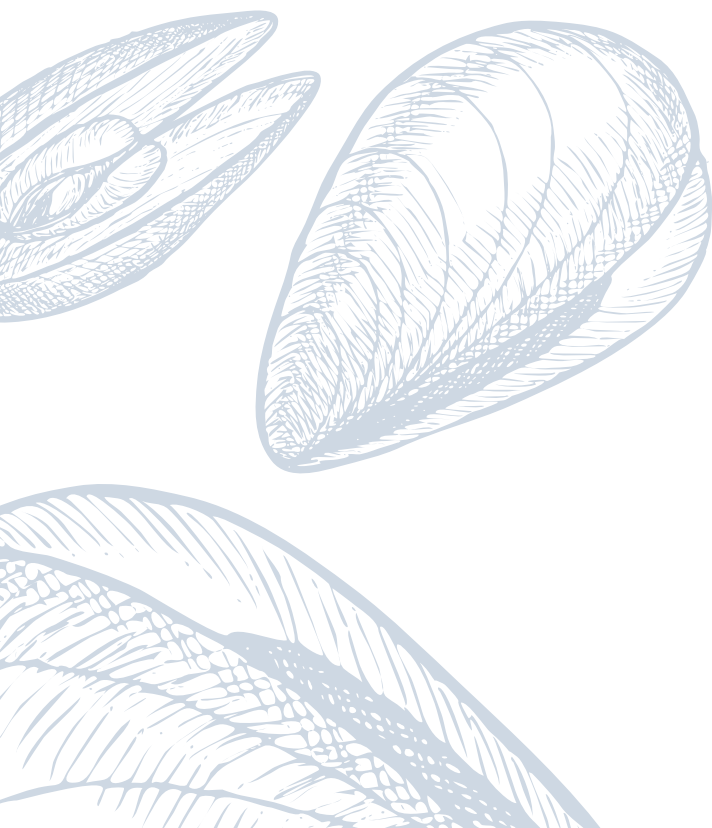


HUSØY  
HAVN

VEDLEGG TIL  
PROSPEKT

# INNHOOLD

1. Kjøpstilbud (vedlegg 1)
2. Prisliste (vedlegg 2)
3. Utkast til Vedtekter for Sameiet (vedlegg 3)
4. Utkast til budsjett for Sameiet (vedlegg4)
5. Bustadoppføringslova (vedlegg 5)
6. Reguleringsplan (vedlegg 6)
7. Rammetillatelse (vedlegg 7)
8. Servitutter og rettigheter (vedlegg 8)
9. Kjøpekontrakt (vedlegg 9)



**SELGER:** Husøy Havn AS

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

**Oppdragsansvarlig:**

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

Monita Wrangsunnd T: 922 49 295 E: monita.Wrangsunnd@privatmegleren.no

Undertegnede 1:	Fødsels- og personnummer:
Undertegnede 1:	Fødsels- og personnummer:
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:**

Alt. 2: Leilighetsnr.:	Minstepris i henhold til prisliste kr:
Alt. 3: Leilighetsnr.:	Minstepris i henhold til prisliste kr:
Alt. 4: Leilighetsnr.:	Minstepris i henhold til prisliste kr:

Hvorav 10 % av kjøpesummen er forskudd, som skal innbetales innen kontraktsmøtedato. For andre enn forbrukere gjelder andre vilkår, jfr. salgsoppgave. Hertil kommer dokumentavgift og tingl. gebyr ihht. til gjeldene satser på tinglysningstidspunktet.

I forbindelse med salgsstart den 09/11/2017 kl. 12.00 vil det bli gjennomført loddtrekning for de leiligheter der det er to eller flere som ønsker å kjøpe samme leilighet.

Kjøpet inngås i henhold til prisliste datert 30/10/17, prospekt med prosjektbeskrivelse og salgsinformasjon, samt dette kjøpetilbudet med informasjon og vilkår. Frist for innlevering av bud er 9/11/17 kl. 12.00. Budet er bindende frem til 13/11/17 kl. 16.00.

Nærværende avtale bygger på de opplysninger som er gitt i prospektet og nøkkelinformasjon. Det er viktig at kjøper har satt seg inn i disse dokumenter før kjøpetilbudet inngås.

**Finansieringsplan:**

10 % av kjøpesum (fri kapital) ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lov § 12	Kr:
<b>Långiver:</b>	<b>Referanseperson og tlf.nr.:</b>
	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.

<b>Sted/dato</b>	<b>Budgiverens underskrift</b>	<b>Budgiverens underskrift</b>
<b>Finansiering bekreftet av megler:</b>		

<b>Dato/kl.</b>	<b>Kontaktperson</b>	<b>Beløp bekreftet ok</b>
-----------------	----------------------	---------------------------

LEIL. NR.	ETASJE	AREAL BRA	AREAL P-ROM	AREAL BALKONG	ANTALL SOVEROM	P-PLASS	FELLES- KOSTNADER	PRIS	TOTALE OMKOSTNINGER	TOTAL KJØPESUM
H3-101	1	72,7	69,2	23,5	2	1	-	SOLGT	-	-
H3-102	1	49,7	46,1	7,8	1	1*	-	SOLGT	-	-
H3-103	1	49,7	46,1	7,8	1	1*	1 263	2 690 000	13 826	2 703 826
H3-104	1	76,4	72,9	19,9	2	1	-	SOLGT	-	-
H3-105	1	95,0	90,0	26,1	3	1	2 366	5 090 000	20 966	5 110 966
H3-106	1	62,5	57,7	8,4	1	1*	-	SOLGT	-	-
H3-107	1	100,4	94,9	30,7	3	1	-	SOLGT	-	-
H3-201	2	87,7	84,2	29,1	2	1	-	SOLGT	-	-
H3-202	2	49,7	46,1	7,5	1	1*	1 263	2 890 000	13 826	2 903 826
H3-203	2	49,7	46,1	7,5	1	1*	1 263	2 890 000	13 826	2 903 826
H3-204	2	76,4	72,9	19,8	2	1	-	SOLGT	-	-
H3-205	2	95,0	90,0	25,8	3	1	2 366	5 390 000	20 966	5 410 966
H3-206	2	62,5	57,7	14,8	1	1*	-	SOLGT	-	-
H3-207	2	116,4	110,9	30,7	4	1	-	SOLGT	-	-
H3-301	3	87,7	84,2	29,2	2	1	-	SOLGT	-	-
H3-302	3	49,7	46,1	7,2	1	1*	1 263	2 990 000	13 826	3 003 826
H3-303	3	49,7	46,1	7,2	1	1*	1 263	2 990 000	13 826	3 003 826
H3-304	3	76,4	72,9	19,5	2	1	-	SOLGT	-	-
H3-305	3	95,0	90,0	25,5	3	1	2 366	5 790 000	20 966	5 810 966
H3-306	3	62,5	57,7	14,9	1	1*	-	SOLGT	-	-
H3-307	3	116,4	110,9	32,7	4	1	-	SOLGT	-	-
H3-401	4	103,9	100,2	110,5	2	1	-	SOLGT	-	-
H3-402	4	89,8	85,9	19,5	2	1	2 248	6 290 000	20 034	6 310 034
H3-403	4	95,0	90,0	25,5	3	1	2 366	6 990 000	20 966	7 010 966
H3-404	4	132,4	125,7	91,9	3	2*	3 093	12 750 000	26 708	12 776 708

#### SALGS- OG BETALINGSBETINGELSER

Innen 14 dager fra kontraktsinngåelse skal 10% av kjøpesum være innbetalt 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 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 felles-utgifter stipulert til ca. kr. 25,- pr. kvm BRA pr. måned ved overtakelsestidspunktet. Kommunale avgifter faktureres i tillegg direkte fra kommunen. I tillegg til nevnte stipulerte felleskostnader, kommer bl.a løpende kostnader til TV/internett, strøm, varmtvann og fyringsutgifter.

#### OMKOSTNINGER

Dokumentavgift 2,5% kun av andel tomteverdi, som er beregnet til 6.208,- per kvm bolig BRA. Tinglysingsgebyr skjøte kr 525,-. Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 697,-. Kapitaltilskudd til sameiet kr. 5.000,-. Det tar 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.

#### \* GARASJE/PARKERING

Denne leiligheten vil per overtakelse ha 1 midlertidig parkeringsplass utendørs. Når neste byggetrinn av parkeringsanlegget kan tas i bruk, skal den midlertidige parkeringsplassen erstattes av en plass i parkeringsanlegget. Selger skal tilby slik parkering i parkeringsanlegg senest innen 5 år fra avtaletidspunktet. Dersom selgers plikt til å stille parkeringsplass i parkeringsanlegg til rådighet ikke oppfylles, kompenseres kjøper med kr 200 000. Kjøper skal i så fall fortsatt ha 1 parkeringsplass utendørs.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN B

---

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 B. 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 ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bygningsmassen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av [●] boligseksjoner [*Avhengig av struktur: og [●] næringsseksjoner*]. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. [*Seksjonerte tilleggsdeler omfatter [●]*].
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA). [*Mulig særlig håndtering av bl.a. terrasser, tilleggsareal, utvendige boder og parkeringsplasser*]
- 2.4 Tomten og alle deler av bygningsmassen som etter oppdelingen 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. [*Mulig unntak for eventuell næringsseksjon*]
- 2.6 [*Mulig bestemmelse om plikt til medlemskap i velforening.*]
- 2.7 [*Mulig overordnet beskrivelse av relasjon mellom sameiet og fellesareal utenfor sameiets eiendom*]

### 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 funksjonshemning 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 er vedtatt 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**

*[Etter at utbygger har besluttet formell struktur for parkering og boder, vil denne bli nærmere beskrevet under dette punkt i vedtektene. Dette gjelder bl.a.*

- *Parkeringsanlegget som anleggseiendom (selvstendig matrikkelenhet), eventuell annen struktur*
- *Hvordan eierseksjonssameiets/seksjonenes rett til parkering og boder skal formaliseres, f.eks. som realsameie*
- *Mulig bestemmelse om styrets rett til å forvalte, herunder fordele og omfordele, parkeringsplasser blant seksjonseierne. Vedtektene vil etablere en ordning som sikrer at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse, jf. eierseksjonsloven § 26]*

#### **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 for vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.
- 5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, 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.
- 5.5 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.6 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 [*fuktsperre over*] støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger [, *parkeringsanlegg*] mm. [*Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt*] utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.9 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger, skal sameiet holde ved like. 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 unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- 5.11 [*Mulig særlig beskrivelse av sameiets ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegg, eller andel av dette anlegget. Den del av slike kostnader som faller på Sameiet Husøy Havn B, vil ventelig fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.7.*]
- 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 FORPLIKTELSER**

- 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 seksjonseiernes 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 NN velforening betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseierne til velforeningen.*]
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt.
- 6.6 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.
- 6.7 [*Særlig bestemmelse om sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget - fordeles trolig som utgangspunkt per parkeringsplass*]

- 6.8 *[Mulig bestemmelse om sameiets eventuelle andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av fellesareal utenfor egen eiendom]*
- 6.9 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.
- 6.10 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 gjennomført.

## **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 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. *[Avhengig av valgt struktur: Mulig stemmerett etter sameiebrøk hvis kombinert sameie bolig/næring].*
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den som får flest stemmer som valgt. 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 seksjonseiernes 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
- 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 2-4 andre medlemmer. Sameiet skal [*kan*] ha 2 varamedlemmer til styret.
- 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 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.
- 12.6 [*Avhengig av valgt struktur: Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret for [●] velforening. Sameiets styre utpeker et varamedlem til velforeningens styre blant sameiets styremedlemmer.* ]
- 12.7 [*Avhengig av valgt struktur: Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret for sameiet i parkeringsanlegget. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.*]
- 12.8 [*Avhengig av valgt struktur: Bestemmelse om styrets rolle/representasjon i organ for ivaretagelse av interesser knyttet til fellesareal utenfor eierseksjonssameiets eiendom, innenfor planområdet*]
- 12.9 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.
- 12.10 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.11 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.12 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.
- 12.13 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, endring av utvendige farger etc., 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 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 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. Ved opprettelsen av sameiet er [•] engasjert som forretningsfører.

## **20 REVISJON OG REGNSKAP**

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64. Sameiet skal ha revisor i samsvar med 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 3 boligsameie (byggetrinn 2)

25 leiligheter / 1986 BRA

Plan U Felles Garasje/parkeringskjeller

Plan 1 leiligheter og boder (fellesareal)

Hus 03 - 1. etg 7 leiligheter

Hus 03 - 2. etg 7 leiligheter

Hus 03 - 3. etg 7 leiligheter

Hus 03 - 4. etg 4 leilighet

HUS 3

**Sum 25 leiligheter**

Estimert budsjettet felleskostnad utgjør ca 25 kr/m<sup>2</sup> (BRA) per mnd (ikke medtatt kommunale gebyrer og a konto varme)

Felleskostnad	Fordeling	Kommentar
<b>Felles varmeanlegg</b>	<b>oppvarming + varmtvann</b>	målt forbruk per leilighet <i>a konto innkreving, avregnes årlig mot faktisk forbruk, for mye/for lite utbetales/kreves inn</i>
<b>Styrehonorar</b>	Sameiebrøk	
<b>Kommunale gebyrer - vann / avløp</b>	direkte per leilighet	<i>faktureres hver seksjonsleilighet direkte av kommunen</i>
<b>Kommunale gebyrer - renovasjon</b>	direkte per leilighet	<i>faktureres hver seksjonsleilighet direkte av kommunen</i>
<b>Gebyr vann/avløp, renovasjon og feiing</b>	<b>bolig 0 - 50 m<sup>2</sup></b>	<i>Standard årlig gebyr per leilighet når det ikke benyttes vannmåler, er kr 8.658,75,- inkl. mva for 2017.</i>
<b>Gebyr vann/avløp, renovasjon og feiing</b>	<b>bolig 51-300 m<sup>2</sup></b>	<i>Standard årlig gebyr per leilighet når det ikke benyttes vannmåler, er kr 9.987,50,- inkl. mva for 2017.</i>
<b>Lys og varme fellesarealer</b>	Sameiebrøk	
<b>Renhold innvendig felles</b>	Sameiebrøk	
<b>Heiser, drift/vedl.hold med alarmlinjer</b>	Sameiebrøk	
<b>Vaktmester/div. materiell</b>	Sameiebrøk	
<b>Drift/vedlikehold tekniske anlegg</b>	Sameiebrøk	
<b>Snøbrøyting</b>	Sameiebrøk	
<b>Utvendig drift/vedlikehold</b>	Sameiebrøk	
<b>Innv. drift/vedlikehold fellesarealer</b>	Sameiebrøk	
<b>Drift/vedl.hold garasjeanlegg</b>	per plass	<i>fordeles per P-plass</i>
<b>Forretningsførsel / revisjon</b>	Sameiebrøk	
<b>Andre honorarer/godtgjørelser</b>	Sameiebrøk	
<b>Kabel-TV/bredbånd</b>	per leilighet	<i>grunnpakke fordeles likt per tilkoblingspunkt</i>
<b>Forsikringer</b>	Sameiebrøk	
<b>Andre kostnader (diverse)</b>	Sameiebrøk	
<b>Vedlikeholdsfond</b>	Sameiebrøk	

## Husøy Havn - Hus 3 boligsameie (byggetrinn 2)

Estimert andel felleskostnader per måned

Enhet	Etg.	Garasje plasser	Areal brøk (BRA)	Andel kostn boligseksj. brøk i %	Kostn likt fordelt leil	Kostn. plass garasje	A konto fjernvarme
Garasje	U	antall		kr 39 073	kr 7 500	kr 3 200	kr 9,00 per BRA
<b>HUS 03</b>							
101	1.	1	72	kr 1 417	kr 300	kr 200	kr 648
102	1.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
103	1.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
104	1.	1	76	kr 1 495	kr 300	kr 200	kr 684
105	1.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
106	1.		61	kr 1 200	kr 300	kr -	kr 549
107	1.	1	100	kr 1 967	kr 300	kr 200	kr 900
201	2.	1	87	kr 1 712	kr 300	kr 200	kr 783
202	2.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
203	2.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
204	2.	1	76	kr 1 495	kr 300	kr 200	kr 684
205	2.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
206	2.		61	kr 1 200	kr 300	kr -	kr 549
207	2.	1	116	kr 2 282	kr 300	kr 200	kr 1 044
301	3.	1	87	kr 1 712	kr 300	kr 200	kr 783
302	3.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
303	3.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
304	3.	1	76	kr 1 495	kr 300	kr 200	kr 684
305	3.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
306	3.		61	kr 1 200	kr 300	kr -	kr 549
307	3.	1	116	kr 2 282	kr 300	kr 200	kr 1 044
401	4.	1	103	kr 2 026	kr 300	kr 200	kr 927
402	4.	1	88	kr 1 731	kr 300	kr 200	kr 792
403	4.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
404	4.	1	132	kr 2 597	kr 300	kr 200	kr 1 188
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>16</b>	<b>1986</b>	<b>kr 39 073</b>	<b>kr 7 500</b>	<b>kr 3 200</b>	<b>kr 17 874</b>

# Husøy Havn - Hus 3 boligsameie (byggetrinn 2)

## 25 leiligheter - 16 P-plasser

<b>Tekst</b>	<b>Fordeling</b>	<b>Sum pr. år</b>	<b>pr. mnd</b>
(ave271017)			
<b>Balanse (avregnes årlig)</b>			
Innkrevd akonto fjernvarme (estim kr 9,- per m2 - mnd)	per seksj.	214 488	17 874
Avregnet forbrukt fjernvarme (årlig)	målt forbruk	(214 488)	(17 874)
	<b>delsum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inntekter</b>			
Innkrevd andel felleskostnader		<b>597 276</b>	<b>49 773</b>
Andre inntekter			-
	<b>delsum</b>	<b>597 276</b>	<b>49 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	sameiebrøk	36 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	sameiebrøk	5 076	423
Komm. gebyrer - VA (faktureres seksjonen direkte)	<b>direkte</b>		-
Renovasjon (faktureres hver leilighet fra kommunen)	<b>direkte</b>		
Lys, varme (fellesarealer)	sameiebrøk	21 000	1 750
Renhold (innvend. fellesareal)	sameiebrøk	24 000	2 000
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke bolig à 300,-/mnd)	<b>per leil.het</b>	<b>90 000</b>	<b>7 500</b>
Diverse driftsmateriell	sameiebrøk	9 000	750
Utvendig drift/vedl.hold bygninger	sameiebrøk	45 000	3 750
Innvendig drift/vedl.hold bygning - bolig	sameiebrøk	21 000	1 750
Drift/vedl.hold VVS og ventilasjon (felles)	sameiebrøk	18 000	1 500
Drift/vedl.hold garasjeanlegg, porter, mv. (à 200,-/mnd)	<b>per plass</b>	<b>38 400</b>	<b>3 200</b>
Drift/vedl.hold redskaper og utstyr	sameiebrøk	3 000	250
Drift/vedl.hold el.-anlegg (felles)	sameiebrøk	12 000	1 000
Drift/vedl.hold brannvernanlegg/alarm	sameiebrøk	12 000	1 000
Drift/vedl.hold 1 heisanlegg	sameiebrøk	30 000	2 500
Drift/vedl.hold felles uteområder (snø, grøntanl.-mv.)	sameiebrøk	24 000	2 000
Revisjonshonorar	sameiebrøk	18 000	1 500
Forretningsførsel, mv	sameiebrøk	57 000	4 750
Vaktmestertjenester	sameiebrøk	60 000	5 000
Diverse honorarer	sameiebrøk	3 000	250
Kontorrekvisita	sameiebrøk	1 200	100
Telefon	sameiebrøk	1 200	100
Heis - Alarmtelefon	sameiebrøk	3 000	250
Porto	sameiebrøk	1 200	100
Forsikring bygninger	sameiebrøk	54 000	4 500
Bank og kortgebyrer	sameiebrøk	1 800	150
Diverse andre kostnader	sameiebrøk	9 000	750
Annen renteinntekt	sameiebrøk	(600)	(50)
	<b>delsum</b>	<b>597 276</b>	<b>49 773</b>

**Samlet areal (BRA) 25 leiligheter: 1986 m2**

**Andel felleskostnad per m2 og mnd (ekskl. kabel-TV og komm. gebyrer) : 21,3**  
**Andel felleskostnad per m2 og mnd (ekskl. komm. gebyrer, inkl kabel-TV) : 25,1**

## **LOV 1997-06-13 nr 43: Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).**

---

DATO: LOV-1997-06-13-43  
DEPARTEMENT: JD (Justis- og beredskapsdepartementet)  
PUBLISERT: Avd I 1997 Nr. 14  
IKRAFTTREDELSE: 1998-07-01  
SIST-ENDRET: LOV-2010-12-10-74 fra 2011-07-01  
ENDRER:  
SYS-KODE: C06  
NÆRINGSKODE: 5011  
KORTTITTEL: Bustadoppføringslova – buofl.

---

### **INNHOLD**

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

#### **Kapittel I. Verkeområde m.m.**

- § 1. Verkeområde
- § 1a. Burettslagbustader
- § 2. Partane
- § 3. Avtalen
- § 4. Tilhøvet til anna lovgjeving
- § 5. Vågnaden for sending av melding
- § 6. Skadebotansvar
- § 6a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

#### **Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren**

- § 7. Utføring og materialar
- § 8. Plikt til fråråding
- § 9. Endringar og tilleggsarbeid
- § 10. Tida for utføring
- § 11. Tilleggsfrist
- § 12. Garanti for oppfylling av avtalen
- § 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar
- § 14. Overtaking
- § 15. Overtakingsforretning
- § 16. Seinare synfaring

#### **Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side**

- § 17. Forseinking
- § 18. Dagmulkt
- § 19. Skadebot
- § 20. Heving
- § 21. Verknadene av heving
- § 22. Skadebot ved heving
- § 23. Lemping av ansvar
- § 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag



#### Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

- § 25. Mangel
- § 26. Manglande opplysningar
- § 27. Urette opplysningar
- § 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga
- § 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel
- § 30. Reklamasjon
- § 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag
- § 32. Retting av mangel og skade
- § 33. Prisavslag
- § 34. Heving
- § 35. Skadebot ved mangel
- § 36. Omfanget av ansvaret
- § 37. Krav mot bakre ledd
- § 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar
- § 39. Rettsmangel
- § 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

#### Kapittel V. Forbrukarens yting

- § 41. Fastsetjing av vederlaget
- § 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid
- § 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle
- § 44. Vederlag for førebuing m.m.
- § 45. Vågnaden for ytinga
- § 46. Betalingstid
- § 47. Forskotsbetaling
- § 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr
- § 49. Deponering av omtvista vederlag
- § 50. Forbrukarens medverknad
- § 51. Tilleggsfrist

#### Kapittel VI. Avbestilling

- § 52. Avbestilling
- § 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn
- § 54. Avbestillingsgebyr

#### Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

- § 55. Entreprenørens krav ved forseinking
- § 56. Stansing av arbeidet
- § 57. Heving
- § 58. Verknadene av heving
- § 59. Rente og skadebot for rentetap

#### Kapittel VIII. Langvarig avbrot

- § 60. Langvarig avbrot

#### Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

- § 61. Verkeområdet for kapitlet
- § 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil
- § 63. Reklamasjon

#### Kapittel X. Tvisteløysing

- § 64. Tvisteløysing

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

§ 66. Ikraftsetjing

---

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

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartener), 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 avtalar 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.

Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal 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 eigdommen.

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.

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

**§ 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.

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.

### **§ 6a. 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.

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 varetta 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 samråd 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 heimsoverføring.

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 unødig 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 følgjane 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.

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 ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd 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.

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

### § 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 byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggjetida, 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. føresegna 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 førast 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 tilsvarende 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 dagmulkt, 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 følgje 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 hevingsoppgjæret 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 byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, 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 hevingsoppgjæret, 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 tilsvarande.

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. *Forbrukerens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukeren krav som følge av forseinkinga, kan forbrukeren 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 forbrukerens 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 forbrukeren 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 forbrukeren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeodomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukeren 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 nokan 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 òg 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. *Forbrukerens krav som følge av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukeren

- 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 oppfyljing 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 gjord 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 aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

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

Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

**§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje 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 òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje 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 tilsvarande.

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 hevingsoppgjeret 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 samband 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, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

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

Ansvaret 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 råvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege råvaldsband 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 tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende 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 femte og sjette ledd gjeld tilsvarande.

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

#### § 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 skriving 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 heimelsoverføring, 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 tilsvarende 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 førescgnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

### **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 heimsoverføring 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 mottcke 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 tilsvarande.

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

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande 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 vite om betalinga eller medverknaden.

#### **§ 58. Verknadene av heving**

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer 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 konsulentavtaler 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.

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

#### **§ 62. Fråskrivning 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 avtaler med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtaler med forbrukar, jf. § 61.

Avtale om at ein tvist skal avgjerast ved skiltsdom, er berre bindande dersom avtalen om skiltsdom er gjort etter at tvisten oppstod.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtaler som går inn under lova her, og vedtektene for nemnda er godkjende av Kongen, 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 tvisttemnet. Har nemnda teke realitetsavgjerd i saka, kan kvar av partane reise søksmål direkte for tingrett.

Endra med lov 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002, etter res. 14 des 2001 nr. 1416).

### **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.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtaler 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, etter res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Databasen sist oppdatert 7. jan 2012

---

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN. PlanID 0704 20090014.

## § 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 190 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 § 12 – 5 i Pbl. 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, forretning, treningssenter, gårdsplass, parkering, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB1)
- Bolig, gårdsplass og parkering (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 (P-plasser)

### § 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)

---

## § 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 byggepropp.  
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. Det skal etableres minimum med parkeringsplasser i henhold til følgende fordeling:

2 – roms	1,0 p - plass pr. leilighet.
3 – roms mindre enn 80 m <sup>2</sup>	1,1 p - plass pr. leilighet.
3 – roms større enn 80 m <sup>2</sup>	1,3 p - plass pr. leilighet.
4 – roms mindre enn 95 m <sup>2</sup>	1,8 p - plass pr. leilighet.
4 – roms større enn 95 m <sup>2</sup>	2,0 p - plass pr. leilighet.
5 – roms og større	2,0 p - plass pr. leilighet.

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

For næringsvirksomhet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

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

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

### **§ 4.3 Uteareal for lek og opphold**

Kravet til uteareal er 75 m<sup>2</sup> pr. boenhet for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, og 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 tilfredsstillende 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, levegger 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, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

- BL2, BL3, BL4 og BL5 Samlet maks. bruksareal bolig = 9650 m<sup>2</sup> BRA.  
Maks. byggehøyde cote + 15 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. 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 m<sup>2</sup> 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, forretning, treningssenter, gårdsplass, parkering, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB1)**

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

Maks. bruksareal bolig 3800 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. bruksareal boder (i kjeller og 1. etasje) 800 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. bruksareal forretning, treningssenter m.v 450 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. bruksareal parkering (2 parkeringsplan) 4600 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. byggehøyde cote + 15, cote + 12 og cote + 9 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.

Oppgitt 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 4920 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. bruksareal boder (i kjeller og 1. etasje) 1200 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. bruksareal parkering (i kjeller og 1. etasje) 3200 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. byggehøyde cote + 15 og cote + 12 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 m<sup>2</sup> BRA. Maks. byggehøyde cote + 15 meter.

I 1. etasje tillates inntil 150 m<sup>2</sup> (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 (P-plasser)

#### § 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 utsetningspunkt 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  
Kjørevei 3 og 4 (KV3 og KV4)

---

### **§ 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.

## **§ 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 m<sup>2</sup> (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 reoperasjon 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 kjørebans 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 fergedrift tillates ikke på kaiens sjøside. Eksisterende trebrygger som inngår i planen kan restaureres/istandsettes, men tillates ikke utvidet. Fortøyning av båter utover lokal fergedrift 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 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 trafikksikkerheten 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.

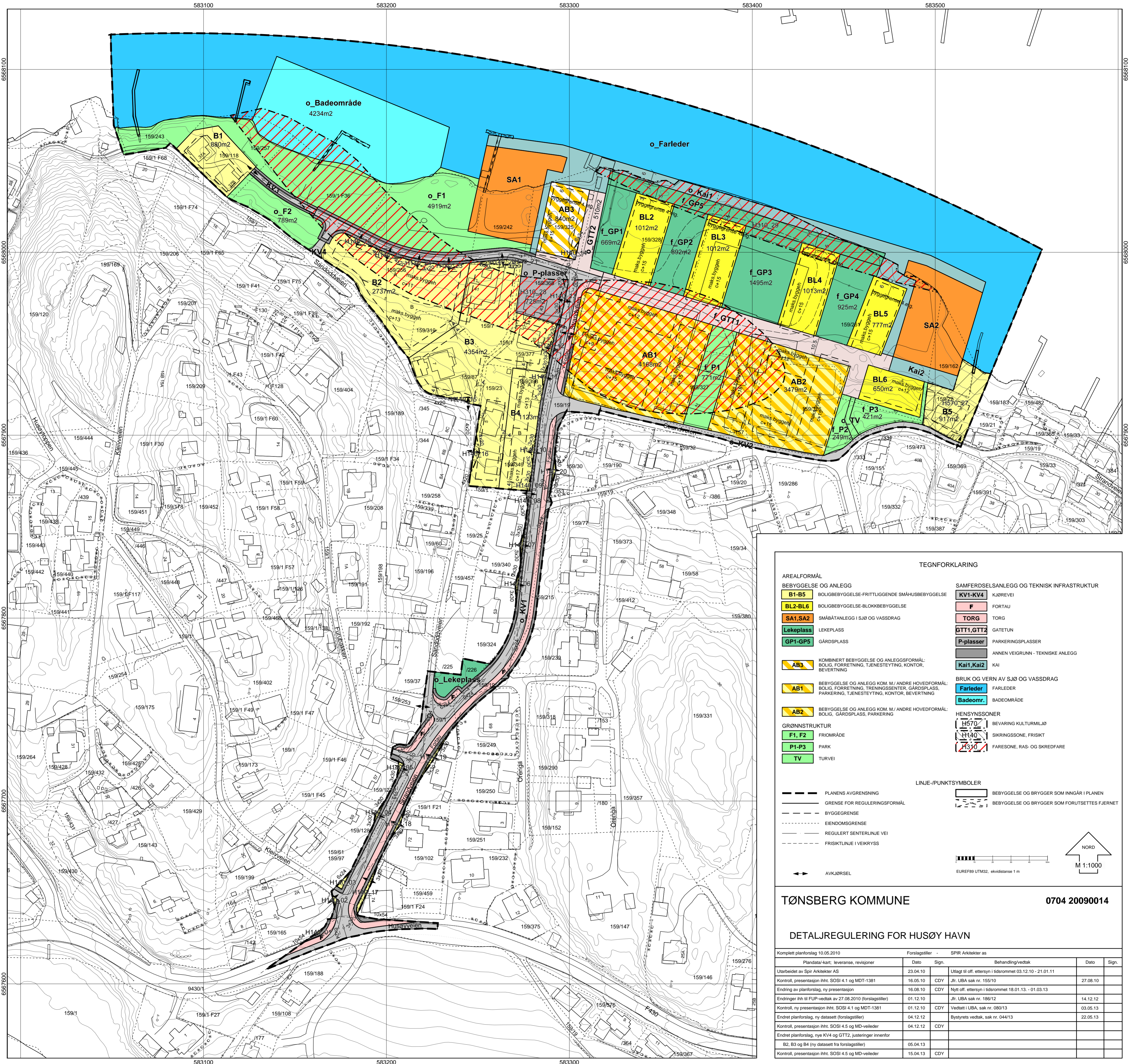
Utomhusplanen må vise utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, siktlinjer, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering m.v. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, i henhold til Rundskriv T-5/99B.

## **§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

1. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for driften av en eventuell lokal ferje 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. Rekkefølgebestemmelsen gjelder ikke frittliggende småhusbebyggelse i B1-B5.

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

Rita Regbo  
By- og arealplansjef



**AREALFORMÅL**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- B1-B5 BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
- BL2-BL6 BOLIGBEBYGGELSE-BLOKKBEBYGGELSE
- SA1,SA2 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG
- Lekeplass LEKEPLASS
- GP1-GP5 GÅRDSPLASS
- AB3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL: BOLIG, FORRETNING, TJENESTETTING, KONTOR, BEVERTNING
- AB1 BEBYGGELSE OG ANLEGG KOM. M/ ANDRE HOVEDFORMÅL: BOLIG, FORRETNING, TRENNINGSSENTER, GÅRDSPLASS, PARKERING, TJENESTETTING, KONTOR, BEVERTNING
- AB2 BEBYGGELSE OG ANLEGG KOM. M/ ANDRE HOVEDFORMÅL: BOLIG, GÅRDSPLASS, PARKERING

**GRØNNSTRUKTUR**

- F1, F2 FRIMRÅDE
- P1-P3 PARK
- TV TURVEI

**TEGNFORKLARING**

**SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- KV1-KV4 KJØREVEI
- F FORTAU
- TORG TORG
- GTT1,GTT2 GATETUN
- P-plasser PARKERINGSPLASSER
- ANNEV.VEIRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- Kai1,Kai2 KAI

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

- Farleder FARLEDER
- Badeomr. BADEOMRÅDE

**HENSYNSSONER**

- H570 BEVARING KULTURMILJØ
- H140 SIKRINGSZONE, FRISIKT
- H310 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE

**LINJE-/PUNKTSYMBOLER**

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE VEI
- FRISIKTLINJE I VEIKRYSS
- BEBYGGELSE OG BRYGGER SOM INNGÅR I PLANEN
- BEBYGGELSE OG BRYGGER SOM FORUTSETTES FJERNET

AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

**TØNSBERG KOMMUNE** **0704 20090014**

**DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN**

Komplett planforslag 10.05.2010		Forslagstiller - SPIR Arkitektur as			
Plandata/kart, leveranser, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Spir Arkitektur AS	23.04.10		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 03.12.10 - 21.01.11		
Kontroll, presentasjon ihht. SOSI 4.1 og MDT-1381	16.05.10	CDY	Jfr. UBA sak nr. 155/10	27.08.10	
Endring av planforslag, ny presentasjon	16.08.10	CDY	Nytt off. ettersyn i tidsrommet 18.01.13 - 01.03.13		
Endringer iht til FUP-vedtak av 27.08.2010 (forslagstiller)	01.12.10		Jfr. UBA sak nr. 186/12	14.12.12	
Kontroll, ny presentasjon ihht. SOSI 4.1 og MDT-1381	01.12.10	CDY	Vedtatt i UBA, sak nr. 080/13	03.05.13	
Endret planforslag, ny datasett (forslagstiller)	04.12.12		Bystyrets vedtak, sak nr. 044/13	22.05.13	
Kontroll, presentasjon ihht. SOSI 4.5 og MD-veileder	04.12.12	CDY			
Endret planforslag, nye KV4 og GTT2, justeringer innenfor B2, B3 og B4 (ny datasett fra forslagstiller)	05.04.13				
Kontroll, presentasjon ihht. SOSI 4.5 og MD-veileder	15.04.13	CDY			



Saksbehandler:  
Per Olaf Skar, telefon: 33 34 81 00  
Kommuneutvikling

## Husøy havn, byggetrinn 2 - 0159/0499 og 0159/0261 m.fl. - 3 leilighetsbygg, p-kjeller,

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	01.09.2017	169/17

### Rådmannens innstilling

#### Vedtak etter plan- og bygningsloven – Dispensasjoner fra reguleringsplan:

Med hjemmel i pbl § 19-3 gis det midlertidig dispensasjon for endret plassering av parkeringsanlegg under bakken, i hht reguleringsbestemmelsenes §§ 5.4 og 5.5 i reguleringsplan nr. 0704 20090014.

Dispensasjonen gjelder inntil gjeldene plan er endret i tråd med rammegodkjent tiltak, og må være godkjent før brukstillatelse kan gis.

#### Vedtak etter plan- og bygningsloven – Rammetillatelse:

Søknad om rammetillatelse for Husøy Havn, byggetrinn 2, med tilhørende anlegg, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Opparbeidelse av relevante private og offentlige anlegg og grønnstruktur godkjennes i prinsippet. Detaljløsninger (utstyr, beplantning, materialbruk, belysning mv) for opparbeidelsen av private og offentlige anlegg skal godkjennes av Bydrift og bygningsmyndigheten senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
2. Alt areal som er angitt med offentlig formål i reguleringsplanen skal fradeles med eget gbnr. Offentlige arealer overdras kommunen vederlagsfritt ved ferdigstilling. Øvrige arealer skal fradeles/sammenføres på en måte som både ivaretar reguleringsplanens formålsinndeling, krav til eierform og en fremtidig funksjonell drift/bruk av området. Det stilles derfor krav om at plan for fradeling/sammenføring av eiendommer skal være godkjent av kommunen før søknad om igangsettingstillatelse.
3. Løsninger for vann og avløp, herunder overvannshåndtering, skal være godkjent av Bydrift før det kan gis igangsettingstillatelse.
4. Krav fra Havnevesenet må etterkommes jfr. vurderinger i saksutredningen.
5. Dersom tiltaket omfatter mudring må det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Vestfold før søknad om igangsettingstillatelse.
6. Vilkår i reguleringsbestemmelsenes § 5.8 må dokumenteres etterkommet senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
7. Det må foreligge tinglyst heftelse som dokumenterer allmenhetens tilgang/vedlikehold for tilgang over gatetun 1 (f\_GTT1) i hht reguleringsbestemmelsenes § 6.5.

8. Dersom tiltaket forutsetter rettigheter til anlegg og vedlikehold av vei-/vann-/avløpsanlegg over annen privat grunn, må disse tinglyses og dokumenteres senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
9. Egen sak om etablering av Ekeneskrysset må være avklart og løsning godkjent av Statens vegvesen før det kan igangsettingstillatelse.
10. Uavhengig tverrfaglig brannvernkontroll for utførelse skilles ut som eget ansvarsområde (tkl 3),
11. Uavhengig kontroll av utførelse for tilgjengelighet og universell utforming skilles ut som eget fagområde kfr. Saksbehandlingsforskriften § 14-3.
12. De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

## **01.09.2017 Utvalg for bygge- og arealsaker:**

### **Møtebehandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har Utvalg for bygg og areal fattet følgende vedtak:

### **UBA- 169/17 Vedtak:**

#### Vedtak etter plan- og bygningsloven – Dispensasjoner fra reguleringsplan:

Med hjemmel i pbl § 19-3 gis det midlertidig dispensasjon for endret plassering av parkeringsanlegg under bakken, i hht reguleringsbestemmelsenes § § 5.4 og 5.5 i reguleringsplan nr. 0704 20090014.

Dispensasjonen gjelder inntil gjeldene plan er endret i tråd med rammegodkjent tiltak, og må være godkjent før brukstillatelse kan gis.

#### Vedtak etter plan- og bygningsloven – Rammetillatelse:

Søknad om rammetillatelse for Husøy Havn, byggetrinn 2, med tilhørende anlegg, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Opparbeidelse av relevante private og offentlige anlegg og grønnstruktur godkjennes i prinsippet. Detaljløsninger (utstyr, beplantning, materialbruk, belysning mv) for opparbeidelsen av private og offentlige anlegg skal godkjennes av Bydrift og bygningsmyndigheten senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
2. Alt areal som er angitt med offentlig formål i reguleringsplanen skal fradeles med eget gbnr. Offentlige arealer overdras kommunen vederlagsfritt ved ferdigstilling. Øvrige arealer skal fradeles/sammenføres på en måte som både ivaretar reguleringsplanens formålsinndeling, krav til eierform og en fremtidig funksjonell drift/bruk av området. Det stilles derfor krav om at plan for fradeling/sammenføring av eiendommer skal være godkjent av kommunen før søknad om igangsettingstillatelse.
3. Løsninger for vann og avløp, herunder overvannshåndtering, skal være godkjent av Bydrift før det kan gis igangsettingstillatelse.
4. Krav fra Havnesenet må etterkommes jfr. vurderinger i saksutredningen.
5. Dersom tiltaket omfatter mudring må det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Vestfold før søknad om igangsettingstillatelse.
6. Vilkår i reguleringsbestemmelsenes § 5.8 må dokumenteres etterkommet senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
7. Det må foreligge tinglyst heftelse som dokumenterer allmenhetens tilgang/vedlikehold for tilgang over gatetun 1 (f\_GTT1) i hht reguleringsbestemmelsenes § 6.5.

8. Dersom tiltaket forutsetter rettigheter til anlegg og vedlikehold av vei-/vann-/avløpsanlegg over annen privat grunn, må disse tinglyses og dokumenteres senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
9. Egen sak om etablering av Ekeneskryset må være avklart og løsning godkjent av Statens vegvesen før det kan igangsettingstillatelse.
10. Uavhengig tverrfaglig brannvernkontroll for utførelse skilles ut som eget ansvarsområde (tkl 3),
11. Uavhengig kontroll av utførelse for tilgjengelighet og universell utforming skilles ut som eget fagområde kfr. Saksbehandlingsforskriften § 14-3.
12. De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

## Sammendrag:

Søknaden gjelder rammetillatelse for byggetrinn 2, av byggeprosjektet Husøy Havn. Byggetrinn 2 omfatter tre leilighetsbygg, parkeringskjeller, utomhusarealer, gatetun, gårdsplasser, småbåthavn og kyststi. Administrasjonens vurderinger i denne saken bygger i stor grad på de samme kriterier som ble lagt til grunn ved behandling av byggetrinn 1, som ble vedtatt av UBA i sak 133/15, den 28.08.2015.

Omsøkt parkeringskjeller er en videreføring av godkjent parkeringskjeller, knyttet til byggetrinn 1. Dette fordrer likevel dispensasjon fra regulert plassering. Kommunen ga tilsvarende dispensasjon ved rammetillatelse for byggetrinn 1.

Ut over dette vurderer administrasjonen at tiltaket følger reguleringsplanen, og anbefaler at søknaden imøtekommes.

## Illustrasjoner:

### Situasjonsplan

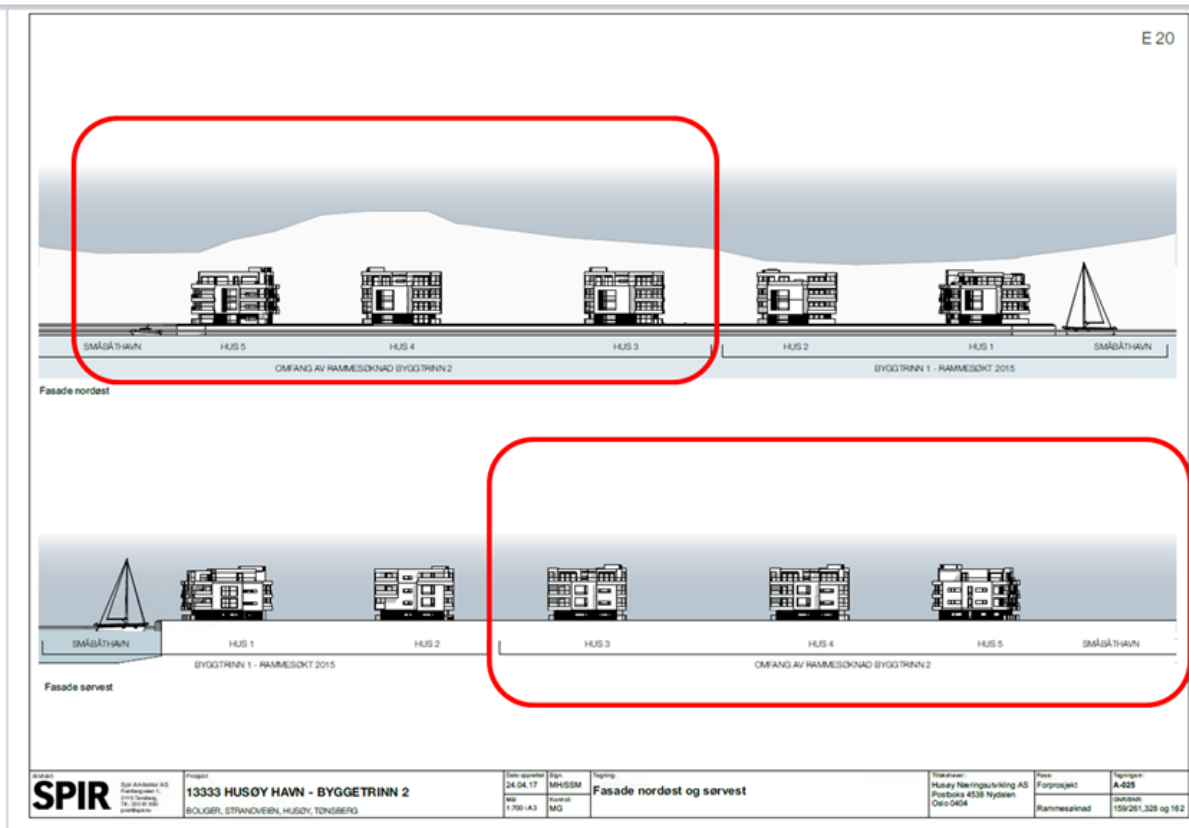


### Landskapsplan





Oppriss/fasader – Byggetrinn 1 og 2 (Btr.2 omringet med rødt)



Fasader, Hus 3



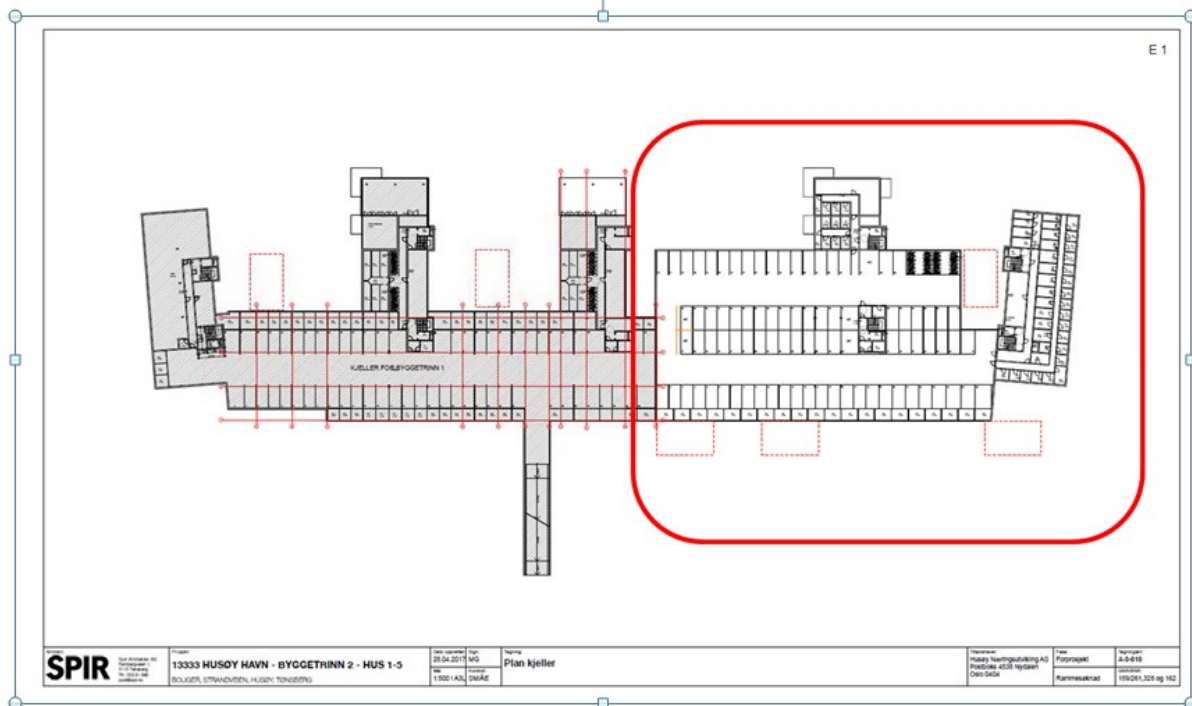
### Fasader, Hus 4



### Fasader, Hus 5



Parkeringskjeller Byggetrinn 1 og 2 (Btr.2 omringet med rødt)



**Vedlegg:**  
 Byggetrinn 1 - Saksutredning og vedtak  
 Ansvarlig søkers følgebrev til søknad  
 Nabomerknad (L)(1224130)  
 Svar på nabomerknad  
 Reguleringsbestemmelser

**Fakta grunnlag – hva saken gjelder:**

Ansvarlig søker Spir Arkitekter AS fremmer på vegne av tiltakshaver Husøy Næringsutvikling AS (Avantor AS), søknad om rammetillatelse for Husøy Havn, byggerrinn

## 2. Søknaden omfatter:

- Oppføring av tre leilighetsbygg, innenfor henholdsvis felt BL3, BL4 og BL5, plassert ned mot sjøen.
- Dispensasjon for endret plassering av parkeringskjeller under bakken, og rammesøknad for utbygging av felles parkeringskjeller som følge av dette. Parkeringskjeller utvides videre østover fra parkeringsanlegget, tilhørende byggetrinn 1. Dvs. at det videre plasseres under deler av feltene GP3, BL4, GP4, BL5 og GTT1.
- Opparbeidelse av gjenstående deler av utomhusarealer tilhørende BL3-BL5 (gjenstående del av GP2 og GP5, GP3 og GP4)
- Opparbeidelse av gjenstående del av gatetun GTT1.
- Småbåthavn SA2, Kai2 og gjenstående del av kyststi Kai1.

Ansvarlig søker beskriver tiltaket slik:

*Bruksareal, byggehøyder og byggegrenser for leilighetsblokkene forholder seg til reguleringsbestemmelsene. Omsøkte tiltak består av tre boligblokker med småbåthavn på østsiden, gatetun og felles areal for uteopphold og lek mellom boligblokkene. På sørsiden etableres gatetun. Boligenes parkeringsarealer er plassert i kjelleretasjen, slik at gatetunet og fellesareal mellom husene blir bilfrie og trafikksikre. Fra gatetunet og fellesarealene har man utsikt mot sjøen og Husøysund.*

*De tre fireetasjes leilighetsblokkene inneholder for felt BL3, BL4 og BL5 henholdsvis 25, 25 og 17 leiligheter. Bygningsvolumene er utformet med en inntrukket øvre etasje mot vannet i nord, og gatetunet i sør.*

*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 pussoverflater og trekledning.*

*Omsøkte tiltak avviker på enkelte punkter fra vedtatt reguleringsplan for Husøy Havn, Plan-ID 0704 20090014. Det vil søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §§ 5.4 og 5.5.*

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 5.4 og 5.5 omfatter flytting av regulert plassering for parkering under bakken. Om dette forholdet gir ansvarlig søker følgende redegjørelse:

*Av reguleringsplanens bestemmelser §§ 5.4 og 5.5 følger det at parkeringsanlegg kan ligge under AB1, AB2 og P1.*

*Det ble ifm. rammesøknad for Byggetrinn 1 søkt om dispensasjon for plassering av parkeringsanlegg under deler av feltene AB3, GP1, BL2, BL3, GP2, GP3, GTT1 og nedre del av Strandveien. Dvs. at parkering ble søkt etablert i henhold til reguleringsbestemmelse § 4.2, men med en endret plassering enn angitt i §§ 5.4 og 5.5. I UBA-vedtak 133/15, datert 28.08.2015, ble denne dispensasjonssøknaden godkjent.*

*Administrasjonen la i vedtaket til grunn at de mest vesentlige hensynene bak reguleringsbestemmelsene §§ 5.4 og 5.5 er å sikre tilstrekkelig areal for påkrevd*

*parkering. Ettersom anleggets nedkjøringsrampe plasseres iht. reguleringsplanen, at endringen ikke medfører endring av antall parkeringsplasser og at parkeringsanlegget i sin helhet blir liggende under terreng, ble en godkjenning av dispensasjonssøknaden betraktet å ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen om plassering av p-kjeller. Fordelene ble også vurdert som større enn ulempene.*

*I Byggetrinn 2 som nå skal rammesøkes, planlegges p-kjelleren utvidet videre østover fra parkeringsanlegget tilhørende Byggetrinn 1. Dvs. at det videre plasseres under deler av feltene GP3, BL4, GP4, BL5 og GTT1.*

*Denne dispensasjonssøknad gjelder samme forhold som i Byggetrinn 1, og endret plasseringen er godkjent i UBA-vedtak 133/15. Hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes heller ikke vesentlig ved dette tiltaket, og fordelene vurderes også nå større enn ulempene.*

I tillegg er det søkt om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 11, nr.6., som vedrører ferdigstilling av rundkjøring i Ekeneskrysset, Nøtterøy, før igangsettingstillatelse kan gis. Søknad om dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles som egen sak, og berører derfor ikke de vurderinger som legges til grunn for denne rammesøknaden.

Øvrige dispensasjoner som ble gitt i forbindelse med rammegodkjenning av Byggetrinn 1, omfattes ikke av denne saksutredningen.

#### Farge- og materialvalg:

Byggetrinn 2 skal følge de farge- og materialvalg som ble godkjent i byggetrinn 1.

#### Bruksareal (BRA):

· Grunnplan/parkeringskjeller:	2.800 m <sup>2</sup>
· BL3:	2.516 m <sup>2</sup>
· BL4:	2.516 m <sup>2</sup>
· BL5:	1.933 m <sup>2</sup>

#### Høyder:

- BL3: kote + 15,0
- BL4: kote + 15,0
- BL5: kote + 15,0
- Laveste gulvnivå: Innvendig gulvnivå for 1.etasje ligger på kote + 2,74. Kjeller og parkeringsanlegg ligger på kote -0,7.

#### Nabovarsling/merknader:

Samtlige berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket.

Det foreligger 1 merknad fra An-Magritt Larsen og Jørn O. Salthe i Strandveien 52. Det ytres bekymring for om byggene holder seg innenfor regulerte maksimumshøyder. Videre

stiller de seg negative til søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen (Ekeneskrysset).

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

1.

*Nabo er bekymret for at det søkes om bebyggelse høyere enn det som er angitt i gjeldende reguleringsplan. Dette ble besvart per telefon. Omsøkt prosjekt forholder seg til de høyder som er tillatt i gjeldende reguleringsplan.*

2.

*Nabo er negativ til at det søkes om midlertidig dispensasjon for ferdigstilling av ny rundkjøring i Ekeneskrysset. Nabo mener det er vanskelig å se noen fordel i en videre fortsettelse av utbygging uten en utbedring av Ekeneskrysset. Dispensasjonssøknaden ligger nå til behandling hos Tønsberg kommune. Alle berørte myndigheter; Statens vegvesen, Vestfold fylkeskommune, Tønsberg kommune, Nøtterøy kommune og relevante utbyggere er nå i en felles arbeidsprosess med å finne en god løsning på fremdriften omkring utbedring av Ekeneskrysset og tidspunkt for dette. Utfallet av dette samarbeidet vet vi ingenting om på nåværende tidspunkt.*

## Rettslig grunnlag:

### Planstatus

Bygeområdet omfattes av reguleringsplannr. 0704 20090014 for Husøy Havn (2013).

Knyttet til rammesøknad for byggetrinn 2, er reguleringsbestemmelsen §§ 5.4 og 5.5, som åpner for opparbeidelse av parkeringskjeller under delområdene AB1, P1 og AB2, særlig relevante.

Søknad om dispensasjon fra § 11.6, rekkefølgebestemmelsen om ferdigstilling av utvidelse av Ekeneskrysset, er under behandling i egen sak, og omfattes derfor ikke av denne saksvurderingen.

### Plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

§ 21-3. Nabovarsel

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

§ 29-4. Byggverkets plassering og høyde

### Forurensingsforskriften:

§ 2-6. Krav til tiltaksplan

§ 2-7. Krav til faglige kvalifikasjoner

§ 2-8. Godkjenning av tiltaksplan

### Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven):

§ 7. Prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12.

## Vurderinger:

### Innledning:

I forbindelse med behandling av rammesøknad for byggetrinn 1, ble flere grunnleggende

forhold som omfatter hele utbyggingen av Husøy Havn utredet og godkjent, herunder forhold som har vært til uttalelse og vurdering hos andre fagmyndigheter. Utvalgsbehandlingen av byggetrinn 1 følger derfor som vedlegg til denne saken.

Søknad om dispensasjon fra regulert plassering for parkering i hht reguleringsbestemmelsenes § § 5.4 og 5.5:

Ved behandlingen av tilsvarende søknad om dispensasjon, knyttet til byggetrinn 1, gjorde administrasjonen følgende vurdering:

*Av reguleringsbestemmelsenes § § 5.4 og 5.5 følger det at parkeringsanlegg kan ligge under AB1, AB2 og P1. Det søkes om dispensasjon for plassering av parkeringsanlegg under deler av feltene AB3, GP1, BL2, BL3, GP3, GGt1 og nedre del av Strandveien. Ansvarlig søker grunngir søknaden med følgende hovedmomenter:*

- *Anleggets nedkjøring plasseres i hht reguleringsplanen.*
- *Endringen medfører ikke endring av antall parkeringsplasser.*
- *Parkeringsanlegget blir i sin helhet liggende under terreng.*

*Administrasjonen legger til grunn at de mest vesentlige hensynene bak angivelse av plassering av parkering slik det følger av reguleringsbestemmelsenes § § 5.4 og 5.5 er å sikre tilstrekkelig areal for påkrevd parkering. Plasseringen antas primært å følge av forslagsstillers angivelse, og ikke som følge av særskilte anbefalinger fra planmyndigheten. Etter en samlet vurdering mener derfor administrasjonen at hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon.*

*Den mest vesentlige ulempen anses å være at reguleringsplanen svekkes som styringsverktøy. Omsøkte dispensasjon er imidlertid en relativt unik problemstilling, som ikke vil kunne medføre presedens innenfor planområdet for øvrig. Endringen anses videre som en justering av reguleringsplanen som følge av detaljprosjektering av tiltaket. I så måte anses ikke reguleringsplanen som helhet som svekket som følge av dispensasjon. Det anses videre som en fordel at parkeringskjelleren ved endringen kan gis en nærmere tilknytning til boligbebyggelsen, og i så måte tilrettelegge for en mer funksjonell utnyttelse av området.*

Etter administrasjonens vurdering, er omsøkte dispensasjon for byggetrinn 2 en direkte konsekvens av den dispensasjonen som ble gitt for byggetrinn 1, der man i praksis tok stilling til en endring av reguleringsplanen. Dette grepet, som nå gjør det vanskelig å realisere parkering under de opprinnelige delområdene, bør imidlertid formaliseres gjennom en endring av planen.

Administrasjonen vil derfor anbefale at en dispensasjon for det omsøkte parkeringsanlegget gjøres midlertidig, og at en endring av planen må være realisert før ferdigattest kan gis.

Vurdering av nabomerknad:

Nabomerknad som gjelder rekkefølgebestemmelsen, med krav om ferdigstilling av Ekeneskrysset, anses ikke relevant i forhold til behandlingen av rammesøknad for byggetrinn 2. Dette er et forhold som behandles i egen sak, og som vil bli knyttet til fremtidig søknad om igangsettingstillatelse for tiltaket.

For øvrig vurderes at ansvarlig søker har gitt en tilfredsstillende redegjørelse, angående tiltakets forhold til regulerte byggehøyder.

#### Visuelle kvaliteter:

Ved behandling av byggetrinn 1, ble de visuelle kvalitetene grundig redegjort for, og vurdert. Byggetrinn 2 er lagt opp som en ren videreføring av totalprosjektet Husøy Havn. Administrasjonen finner derfor ikke grunn til å foreta ytterligere vurderinger av tiltakets visuelle kvaliteter, og anbefaler at disse tas til orientering som del av en rammegodkjenning.

#### Plassering/høyde/bruksareal:

Med unntak av omsøkte dispensasjon for endret plassering av parkeringskjeller, vurderes at tiltaket forholder seg til gjeldende reguleringsplan.

#### Forurensingsforskriften:

Tiltaksplan for inngrep i forurenset grunn i hht reguleringsbestemmelsenes § 10, og forurensningsforskriftens kapittel 2, ble godkjent i tilknytning til behandling av byggetrinn 1, og videreføres i byggetrinn 2, i medhold av forurensningsforskriftens § 2-8.

#### Biologisk naturmangfold:

Ved søk i relevante naturdatabaser fremkommer det ikke kjente forekomster som er underlagt særskilt vern. Det legges til grunn at hensynet til naturmangfoldsloven er vurdert i gjeldende reguleringsprosess, da reguleringsplanen er vedtatt etter loven ble vedtatt.

Ut over ovennevnte vurderinger, anses tiltaket i stor grad å være avklart gjennom en grundig planprosess, samt gjennom saksutredning og vedtak knyttet til byggetrinn 1. Byggetrinn 2 vurderes som en ren videreføring av byggetrinn 1, med de krav til dokumentasjon og rekkefølgebestemmelser som skal være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis.

#### **Alternative løsninger:**

UBA avslår søknad om dispensasjon. Det må grunngis hvorfor vilkårene for dispensasjon ikke er til stede jfr. pbl § 19-2.

Administrasjonen vil anbefale UBA å godkjenne søknad om rammetillatelse selv om dispensasjon ikke gis. Det kan da stilles vilkår om korrigerende i hht eventuelt avslått dispensasjon i rammetillatelsen. Dette gir en mer forutsigbar prosess for tiltakshaver.

Dersom UBA mener tiltaket ikke er i samsvar med kravene til visuell utforming må søknaden om rammetillatelse avslås med hjemmel i pbl § 29-2.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

#### **Konsekvenser for næringsutvikling:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

#### **Helse- og miljøkonsekvenser:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.



**Konsekvenser for folkehelse:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konsekvenser for barn og unge:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konklusjon:**

Administrasjonen mener vilkårene for midlertidig dispensasjon er til stede for endret plassering av parkeringskjeller, men at det må stilles krav om tilsvarende endring av planen som må være godkjent før ferdigattest kan utstedes. Søknad om rammetillatelse for byggetrinn 2 anbefales imøtekommet.

**Videre behandling**

UBA avgjør saken.

Saksbehandlingsgebyr: Kr 511.055,- ihht gebyrregulativet pkt 2.3, varenr. 2135

Tønsberg, 18.08.17

Jan Eide  
kommunaldirektør

Anne Hekland  
virksomhetsleder

**13-17-9015 Husøy Havn - Ubekreftet grunnboksrapport  
inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket**NORKART**Kommune: 0704 TØNSBERG  
Grunneiendom: Gnr: 159 Bnr: 499Data uthentet: 30.11.2017 kl. 10:35  
Oppdatert per: 30.11.2017 kl. 10:35**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPLYSNINGER****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**Urådigheter**2017/1119266-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSER**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[1957/502583-3/91](#)  
30.10.1957**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
OVERFØRT FRA: 0704-159/261  
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: 0704-159/261  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE[1973/500494-5/91](#)  
31.01.1973**BEST. OM ADKOMSTRETT**Bestemmelse om båt/bryggeplass  
OVERFØRT FRA: 0704-159/261  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE[1986/10512-2/91](#)  
30.06.1986**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv  
Rett til å drive en pumpestasjon med rett til å fremføre  
elektriske ledninger  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: 0704-159/261  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE[1997/9499-1/91](#)**JORDSKIFTE**

16.07.1997 Grensegangssak  
OVERFØRT FRA: 0704-159/261  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

11.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER:Oppgjørsservice As  
Org.nr: 992767022  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### GRUNNDATA

---

2017/702816-1/200 REGISTRERING AV GRUNN  
29.06.2017 21:00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr: 0704 Gnr: 159 Bnr: 261

#### RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

---

**Ingen rettigheter funnet.**

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '18052017.1' © Norkart AS

# 13-17-9015 Husøy Havn - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket

**NORKART**

Kommune: 0704 TØNSBERG  
Grunneiendom: Gnr: 159 Bnr: 261

Data uthentet: 30.11.2017 kl. 10:35  
Oppdatert per: 30.11.2017 kl. 10:35

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### 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

#### Urådigheter

2017/1119266-1/200 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.v.

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

[1973/500494-5/91](#)

31.01.1973

#### BEST. OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om båt/bryggeplass

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

30.06.1986

#### BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

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

16.07.1997

**JORDSKIFTE**

Grensegangssak  
OVERFØRT FRA: 0704-159/243  
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: 992767022  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**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 FESTENUMMER

2017/416253-1/200

21.04.2017 21:00

**SAMMENSLÅING**

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

29.06.2017 21:00

**REGISTRERING AV GRUNN**

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0704 Gnr: 159 Bnr: 499

2017/702830-1/200

29.06.2017 21:00

**REGISTRERING AV GRUNN**

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0704 Gnr: 159 Bnr: 500

2017/822862-1/200

31.07.2017 10:53

**REGISTRERING AV GRUNN**

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0704 Gnr: 159 Bnr: 501  
Elektronisk innsendt

**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

---

Ingen rettigheter funnet.

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: '18052017.1' 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.:** 502583      **Registrert:** 30.10.1957      **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0704 TØNSBERG	159	261	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlig veg.

V. STFOLD (for rådekris fra Vegdirektorat til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 002407

Avskrift av dagbok nr. 2583

Vedlegg til  
Jarlsberg saksrskriversembete

Som kom.ing  
den 21. 1957.

ERKLÆRING

30 OKT 1957

Undertegnede Husøy Verft & Mek. Verksted søker herved om tillatelse (F. nr. 324) til å legge vannledning / kloakkledning / stikkrenner gjennom / langs med 3 veg(er) i ht. vedl. kart ved (min) eiendom (nos) 5198 hos Margit Hansen

gnr. 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 unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperras forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
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<sup>1)</sup> kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen 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.

Stryk det som ikke passer. 30, 35 og 42.

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

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.<sup>2)</sup>

Husøy den 11/10 1957  
Margit Hansen

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

Rett kopi bekreftef  
K. T. Tolstusson



Oversendes herr vegsjefen i .....  
under henvisning til omstænde. Til dekning av garantibeløp en innbetalt på postgiro-  
konto kr. ....

8883

den

**ERKLÆRING**

(Søkerens navn)

J-nr. .... Arkiv nr. ....

Herr **Husø Verft & Mek. Verksted,** .....

**H u s ø v.**

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

**vannledning**

gjennom/langs med **3** vegger (fylkesveg nr 324)  
til **Husø Verft & Mek. Verksted** (gnr. 159, bnr. 19 i Sem)

Tillatelsen gis på de i omstænde erklæring nevnte vilkår.

Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til **vegtilsynsmannen i Sem**

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i **Vestfold, Tønsberg,** gir den **22. oktober 1957**

For Vegsjefen

*Odd Blumhøj*

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

nr. 002407 16.06.1957

JERSØ

(SEMPRE)

Tuoband

HUISØ

(SEM HERRE)

BLØKSERØ

17.06.1957

MVREHAGEN

YMERLAND





Kartverket

PrivatMegleren Tønsberg  
Postboks 380  
3101 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Nina Sanne 13-13-9002  
Vår referanse: 0920387/2449632  
Bestilling: A2 2016-08-25 81

Dato  
25.08.2016

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 500494	<b>Registrert:</b> 31.1.1973	<b>Rettsstiftelse:</b> BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT - VILKÅR
---------------------------	---------------------------------	--

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	159	162	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vedr. overdragelse av festerett.  
De tidl. tgl. kontraktene  
er stemplet en gang for alle.

Jarlsberg sorenskriverembete

Dagboknr. 494  
31 JAN. 1973

Festekontrakt.

Mellem undertegnede eiere av eiendommen Husø, gnr. 159, bnr. 19 og 147 i Sem, og Husø Verk A/S er inngått følgende overenskomst:

1. Husø Verk A/S overtar festerett til de arealer som omfattes av leiekontrakt dat. 7/11 1946, <sup>tomt nr. 30,</sup> tgl. festekontrakt dat. 11/4 1953, tgl. 29/4 1953, vedrørende tomt nr. 35 og festekontrakt dat. 15/1-1956, tgl. 15/2 1956, vedrørende tomt nr. 42 med tillegg areal A på ca. 1085 m<sup>2</sup> på nord-østre side mot sjøen, areal B på ca. 750 m<sup>2</sup> med påstående lagerbygning og areal E på ca. 700 m<sup>2</sup> på sydøstre side mot sjøen (bnr. 147), alt i henhold til betegnelser på kart konstruert av Widerøes Flyselskap A/S etter fotogrammer opptatt mai - juli 1966 betegnet 11-B-338. Det samlede areal oppmåles under ett og slås sammen med felles betegnelse i eiendomsregisteret.
2. Festeavgift for hele arealet under ett fastsettes på grunnlag av en grunnpris på kr. 25,- pr. m<sup>2</sup> etter oppmåling, og således at festeavgiften utgjør pantelånsrente for 1. prioritet i bank for tiden 6 % årlig av grunnprisen. Festeavgiften betales forskuddsvis halvårlig pr. 1/1 og 1/7 til Sems Sparebank, første gang fra 1/7 1972 - 31/12 1972 med et a konto-beløp stort kr. 16.000 ved kontraktens underskrift og med regulering av den betalt avgift i første termin etter oppmålingen. Festeavgiften reguleres hvert 10de år på grunnlag av engrosprisindeksen til enhvertid. Oppnås ikke enighet, fastsettes festeavgiften ved voldgift. Til sikkerhet for festeavgiften med renter og omkostninger pantsetter festeren de på eiendommen til enhver tid værende bygninger, brygger og andre faste innretninger og anlegg med tilbehør av enhver art med første prioritet og foran alle andre pantheftelser, idet tidligere tinglyste heftelser viker prioritet for festeavgift med renter og omkostninger for 1 - et - år, såfremt innkrevning er iverksatt eller varsel etter punkt 8 er sendt pantøverne innen 6 måneder etter terminens forfall.
3. Festetiden fastsettes til 85 år regnet fra 1/7 1972.

Reitt kopi bekreftes

K. F. Jørgensen



Forsåvidt partene ikke blir enige om forlengelse av festefiden eller overdragelse av grunnen etter takst kan grunnens eiere kreve bygninger m.v. fjernet eller overta disse etter takst.

4. Festeren gis rett til fritt å disponere over bygninger og anlegg på det festede område og til å foreta oppfylling og utvidelse av sjøgrunn med forbehold om at grunnen med tilhørende grunnarbeider og anlegg vederlagsfritt tilfaller grunneierne ved festekontraktens opphør. Eventuelle fyllmasser ved sprengning eller gravning skal nyttes til oppfylling av tomten, forutsatt myndighetenes tillatelse.
5. Oppsetning og vedlikehold av gjerde besørges av festeren etter eget ønske, og grunneierne har ingen forpliktelser i forbindelse med eventuelt gjerdehold. Gjerde må ikke settes slik at det er til hinder for adkomst til grunneierens eiendom anmerket som D og G på foran omhandlede kart, (punkt 1).
6. Grunneierne frafaller den tidligere forbeholdte rett til adkomst og benyttelse av brygger og kaier.
7. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder de i denne kontrakt omhandlede forhold, eller som utspringer av denne.
8. Hvis enighet ikke oppnås vedrørende regulering av festeavgiften i henhold til punkt 2, fastsettes denne ved voldgift. Hver av partene oppnevner en voldgiftsmann, og Sorenskrivøren i Jarlsberg i tilfelle uenighet mellom disse en oppmann.
9. Betales ikke festeavgiften til rett tid, vedtar festeren at denne kan innkreves uten søksmål etter regler som for pantobligasjoner og misligholdelse av betaling av pantegjeldsrenter bestemt, idet festeren vedtar at babyggelsen med festerett kan settes til tvangsauksjon etter forkynt påkrav med 1 - en - måneds varsel.

Bli forfalt festeavgift ikke betalt etter varsel som foran bestemt og etter meddelelse til pantaverne ifølge panteregisteret, er grunneierne dessuten berettiget til å anse festekontrakten bortfalt



og kan kreve eiendommen fraveket og ryddiggjort med 6 - seks - måneders varsel.

10. Nærværende kontrakt utstedes i 3 likelydende eksemplarer, hvorav partene mottar 1 hver og det tredje eksemplar oppbevares i Sems Sparebank.
11. Utgifter til oppmåling, stempelavgift og tinglysning betales av festeren.

Tønsberg, den 28. desember 1972.

Som grunneiere:

Som fester:

I styret for HUSØ VERK A/S

*Gunnar Wang-Hansen*  
Gunnar Wang-Hansen

*Erik Wang-Hansen*  
Erik Wang-Hansen

*Ellen Borge*  
Ellen Borge

Ovenstående kontrakt godkjennes hermed som hjemmelshavere til bnr. 19 og 147.

Tønsberg, den 28. desember 1972.

*Jean Føyn-Hansen*  
Jean Føyn-Hansen

*Margit Hansen*  
Margit Hansen

Undertegnede erklærer herved at ovenstående festekontrakt med panterett er egenhendig undertegnet i mitt nærvær av ovenstående medlemmer av styret for HUSØ VERK A/S, som samtlige er over 20 år.

P. t. Tønsberg, den 28. desember 1972.

*Helge Lindboe Nordtømme*  
Helge Lindboe Nordtømme  
advokat.



Undertegnede erklærer herved at ovenstående  
festekontrakt er egenhendig undertegnet av de an-  
førte grunneiere og hjemmelshavere, som samtlige  
er over 20 år.

Tønsberg, den 28. desember 1972.



Emil Stang Lund  
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:

<b>Dok.nr.:</b> 10512	<b>Registrert:</b> 30.6.1986	<b>Rettsstiftelse:</b> BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
--------------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0704 TØNSBERG	159	325	0	C

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://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](http://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](mailto: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, 18/2 - 1986

Erik Wang-Hansen

Rådmannen i Sem

Gunnar Wang-Hansen

Ellen K. Borge

Husø Verk A/S

K. F. Tvedt

NOTHEIM-LARSEN

Rett kopi bekreftes

\* P. Pedersen









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:

<b>Dok.nr.:</b> 500041	<b>Registrert:</b> 6.1.1967	<b>Rettsstiftelse:</b> ERKLÆRING/AVTALE
---------------------------	--------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
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](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://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

Rettt kopi bekrefte

*HL*



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 Styren*

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  
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:

<b>Dok.nr.:</b> 9499	<b>Registrert:</b> 16.7.1997	<b>Rettsstiftelse:</b> JORDSKIFTE SLETTING
-------------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
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](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett-kopi-bekreftes



REGISTRERT

16 JUL 1997

TØNSBERG BYRET

Dagboknr. 9499

## UTDRAG AV RETTSBOK

### RETTSBOK

for

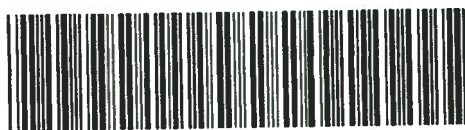
### VESTFOLD JORDSKIFTERETT

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.  
Jordskiftemeddommere: 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 Fasselund, Torill Sjøby 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 Formannskapssalen 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 jordskiftemeddommerne hadde gjort tjeneste før.

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

Rettsens 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 påkøpling 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 innvendiger 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 Vilnes, 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 døsbo, 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.  
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.  
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.

Rettsens 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. Olaug 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 ankemuligheter 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:

-----  
-----

Retten hevet.  
Hans Stordal  
(sign.)

Lars Arne Hundstuen  
(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 grensepunktene 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 INNSKRENKNING 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

Lars Arne Hundstuen  
(sign.)

(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. 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.

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/Statoil 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 utenrettslige 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 utenrettslige forliket.

-----  
-----  
*Partenes anførsler*

-----  
-----  
*Retten skal bemerke*

-----  
-----  
Retten godtar på dette grunnlag ikke det utenrettslige 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.

Rettsens 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:

Grensegangsakene 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. Paamursen*



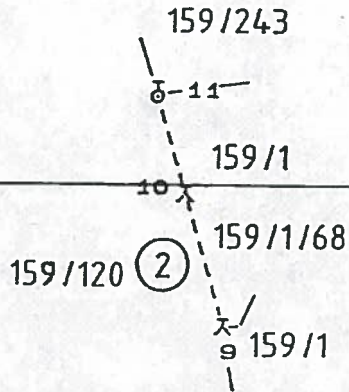
Y - 15000

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

Y - 14900



X 138400



X 138300

TEGNFORKLARING

- 2 GRENSEPUNKTNR
- (2) GRENSEN
- JSV BOLT I STEIN
- JSV BOLT I FJELL
- KORS I STEIN
- KORS I FJELL
- NEOSATT STEIN
- JSV JORDMERKE
- 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

# KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON

Oppdrag: 13-16-0412  
Formidling: 13-17-0241

---

Mellom: Husøy Havn AS Org nr 989 878 298

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

heretter kalt "**Selger**", og

Fnr [•]

Fnr [•]

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 eiendommene gnr. 159 bnr. 261, 349, 368, 499, 500 og 501 i Tønsberg kommune (heretter kalt "**Tomten**"). Tomten ligger i Strandveien på Husøy.

Den planlagte bebyggelsen av boliger på Tomten utgjør totalt ca. 185 leiligheter, samt boder, parkeringsplasser, eventuelt næringsareal og fellesareal – fordelt på flere byggetrinn (heretter i fellesskap kalt "**Prosjektet**").

Selger er eier og hjemmelshaver til Tomten, 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 med kart og reguleringsbestemmelser for Tomten i Tønsberg kommune (vedlegg 8).
2. Rammetillatelse til bygging av ett bygg innenfor felt BL3 datert 04.09.2017 (heretter kalt "**Hus 03**") – vedlegg 9.
3. Bekreftet utskrift av grunnboken for gnr. 159 bnr. 261 og 499 i Tønsberg kommune, samt kopi av de dokumenter som inneholder de respektive servitutter (vedlegg 10).

Det er ikke vedlagt grunnboksutskrifter for gnr. 159, bnr. 349, 368, 500 eller 501, idet ingen av disse eiendommene vil inngå i seksjonen som overdras, og seksjonen heller ikke som følge av Kontrakten skal ha rettigheter i disse eiendommene.

### 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. Kjøpsgjenstanden

Selger overdrar herved til Kjøper den nedenfor nevnte sameieandel i den parsell av Tomten hvor Hus 03 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 03 er det foreløpig planlagt å danne et sameie bestående av totalt 25 boligseksjoner (antallet seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som eierseksjonsameie (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 m<sup>2</sup> / ca. P-rom m<sup>2</sup> 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) er enten plassert i Leiligheten eller i kjeller. Bod(er) utenfor Leiligheten vil bli varig knyttet til den enkelte Bruksenhet ved at de utgjør tilleggsdel til den enkelte Bruksenhet. Selger tar forbehold om at retten til den enkelte bod kan sikres på annen måte, f.eks. ved vedtektsfestet bruksrett eller ved tinglysning av rett til bod beliggende innenfor gnr. 159, bnr. 499.

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

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

Hus 03 vil ha tilknytning til et underjordisk parkeringsanlegg som planlegges organisert som en anleggseiendom med eget matrikelnummer (gnr. 159, bnr. 499). [**LEILIGHETER MED Plass i P-ANLEGG**]: Inkludert i kjøpesummen er bruksrett til én parkeringsplass i parkeringsanlegget. [**LEILIGHETER MED Plass i FREMTIDIG P-ANLEGG**]: Inkludert i kjøpesummen er bruksrett til én parkeringsplass. Per overtakelse vil parkeringsplassen midlertidig være lokalisert utendørs på Tomten. Selger planlegger imidlertid å utvide parkeringsanlegget. Når neste byggetrinn av parkeringsanlegget kan tas i bruk, skal den midlertidige parkeringsplassen utendørs erstattes av en plass i det nye parkeringsanlegget. Selger skal tilby innendørs parkering i parkeringsanlegg senest innen 5 år fra avtaletidspunktet. Dersom Selgers plikt til å stille parkeringsplass i parkeringsanlegg til rådighet ikke oppfylles, kompenseres Kjøper med kr 200 000. Kjøper skal i så fall ha én

Side 2 av 14

permanent parkeringsplass utendørs på Tomten.] [LEILIGHET H3-404: Inkludert i kjøpesummen er bruksrett til to parkeringsplasser. Per overtakelse vil én av disse være lokalisert i parkeringsanlegget i gbnr. 159/499, og én utendørs på Tomten. Selger planlegger å utvide parkeringsanlegget. Når neste byggetrinn av parkeringsanlegget kan tas i bruk, skal den midlertidige parkeringsplassen utendørs erstattes av en plass i det nye parkeringsanlegget. Selger skal tilby parkering i parkeringsanlegg til erstatning for midlertidig plass utendørs senest innen 5 år fra avtaletidspunktet. Dersom Selgers plikt til å stille parkeringsplass i parkeringsanlegg til rådighet ikke oppfylles, kompenseres Kjøper med kr 200 000. Kjøper skal i så fall ha én permanent parkeringsplass utendørs på Tomten.

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 planlegges det opprettet et sameie i anleggseiendommen, der den enkelte seksjonseier har bruksrett til én eller flere parkeringsplasser eller det enkelte eierseksjonssameie eier ideelle andeler. Parkeringsanlegget vil bli bygget i flere byggetrinn slik at nevneren i sameiebrøken vil kunne endres frem til hele Prosjektet er fullført. 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. Dersom en seksjonseier har mer enn én bruksrett til parkering, kan overskytende bruksretter omsettes internt til andre seksjonseiere i Sameiet. Det er ikke anledning til å beholde bruksrett til parkeringsplass dersom leilighet overdras til ny kjøper.

Plassering av bruksrett til parkeringsplass vil bli fastlagt av Selger i forbindelse med ferdigstilling, 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 salgstrinn 2, Hus 03, 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 Hus03 (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 denne Kontrakten prioritet.

### 4. Kjøpesum og betalingsplan



#### 4.1 Kjøpesummen

Kjøpesum for Eierseksjonen utgjør:           kr. [•],-  
[•]kroner

**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	[•]
<b>Til sammen</b>	<b>kr</b>	<b>[•]</b>

### 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.	525,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument	kr.	525,-
Attestgebyr for pantedokument	kr.	172,-
<b>Totale omkostninger</b>	<b>kr.</b>	<b>[•]</b>

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.

Tinglysningsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr. 697,- 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/Oppgjørsservice AS, postboks 380, 3101 Tønsberg. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt av Megler til Oppgjørsservice AS. Kopi av alle innbetalinger skal sendes til Oppgjørsservice 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 (tvangsfullbyrdelsesloven) 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.

[**FOR LEILIGHETER SOM MÅ VENDE PÅ PÅSS I P-ANLEGG**: Hele den avtalte kjøpesummen (jf. punkt 4) skal betales per overtakelse av Eierseksjonen. Inntil midlertidig parkeringsplass utendørs er erstattet av plass i innendørs parkeringsanlegg, jf. punkt 2 sjette avsnitt, stiller Selger garanti for kr 200 000, i samsvar med bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.]

## 9. Heftelser

Selger har utstedt en urådighetserklæring til Oppgjørsservice 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 gnr. og bnr. som er angitt i punkt 1.2.3, og er gjort kjent med denne. 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. Selger vil søke å få servituttene slettet.

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 vil/kan bli foretatt i forbindelse med gjennomføringen av Prosjektet:

- Om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner;
- Fradeling av nye tomter fra, arealoverføring og/eller grensejustering av eiendommer som er en del av Tomten;
- 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 forestås av Megler v/Oppgjørsservice AS. Tinglysning av pantedokument på Eierseksjonen i forbindelse med Kjøpers finansiering av kjøpet av Eierseksjonen, skal forestås av Oppgjørsservice AS.

## **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 ytelsen 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 i perioden 2. og 3. kvartal 2019, under forutsetning om bortfall av Selgers forbehold som inntatt i punkt 19.

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 12.6.

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

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

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 Forhåndsbefering*

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. Overtakelse 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 vesentlige 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 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 12.6 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. Selger må i tilfelle gi melding om dette til Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble oppmerksom på hindringen.

#### *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, 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 løsøreforsikring.

### **15. Meglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon**

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. av 6. mars 2009 nr. 11 ("hvitvaskingsloven") er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for 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. Nevnte vedtekter er basert på at Hus 03 alene vil utgjøre et eierseksjonssameie.

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. 25,- pr. kvm. BRA pr. måned ved overtakelsestidspunktet, samt kr. 300,- pr. leilighet pr. måned for TV/internett. For leilighet nr. [●] utgjør dette kr. [●],- pr. måned. Det er lagt til grunn at forsikring på bygget, strømforbruk på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold samt styrehonorar er inkludert i felleskostnadene.

Energikostnader og kommunale avgifter kommer i tillegg. Kommunale avgifter faktureres fra Tønsberg kommune direkte til den enkelte seksjonseier. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte, og et utkast følger vedlagt denne Kontrakt som vedlegg 6. Selger innkaller til konstituerende sameiermøte ved - eller kort tid før - ferdigstillelse, for å etablere Sameiet og forestå valg av Sameiets styre.

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. 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. Forretningsfører vil være Sparebank1 Regnskapshuset BV.

## **17. Boligprosjektet Husøy Havn**

Hus 03 utgjør det andre salgstrinnet i boligprosjektet Husøy Havn. Eiendommer for fremtidig byggetrinn planlegges utskilt fra gnr. 159 bnr. 261.



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 kan bli liggende på særskilt bruksnummer og at det kan etableres sameie for utearealene. Sameiet eller seksjonseierne vil i tilfelle eie en ideell andel av et slikt eventuelt utomhussameie. Dersom overføring av hjemmel til utomhussameiet utløser plikt til å betale dokumentavgift, plikter Selger å betale sin andel (beregnet etter sameiebrøken) av den dokumentavgiften som faller på Sameiet. Selger vil søke fritak for plikten til å beregne og betale slik dokumentavgift, i medhold av Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven) av 12. desember 1975 nr. 59 § 3.

Ved etablering av sameier eller boligselskap i Prosjektet kan det sammen med Sameiet og eventuelt sameiet/ene for de 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. Reguleringsformål for eiendom som omfattes direkte av prosjektet er 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 tar forbehold om antall seksjoner i Sameiet, og Selger forbeholder seg rett til å fordele boder og eventuelle 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/omregulering i forbindelse med vaktrom for fergedrift i/ved Hus 01, samt endringer i utomhusarealer fra det som er presentert for Kjøper. Foreliggende regulering angir at vaktrom skal etableres i Hus 01. Selger har fått dispensasjon fra denne reguleringen, slik at vaktrom kan etableres som et frittstående hus mellom Hus 01 og Hus 02, som vist på utomhusplanen.

## 19. Selgers forbehold for gjennomføring av Kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kontrakten:

- Salg tilsvarende minimum 60 % av mulig salgssum for alle leilighetene i Hus 03 må være oppnådd før bygging av Hus 03 iverksettes
- Alle nødvendige offentlige tillatelser blir gitt, og tillatelsene som gis etter Selgers vurdering ikke medfører urimelig tyngende vilkår for Selger
- At det ikke inntreer uforutsette forhold som hindrer eller vesentlig vanskeliggjør gjennomføringen av Prosjektet, jf. prinsipp om force majeure i bustadoppføringslova §§ 11 og 35.

Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Dersom Selger ikke innen 01.07.2018 kl. 23.59 skriftlig har påberopt noen av ovennevnte forbehold, anses de to førstnevnte forbeholdene bortfalt. Forbeholdet i tredje kulepunkt kan påberopes også etter 01.07.2018.

Ved bortfall av Kontrakten har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på Meglers klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

## 20. 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. 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.

Denne Kontrakt med vedlegg er utferdiget i 3 – tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Megler.

## 21. Diverse

\*\*\*\*

Sted, dato:

Tønsberg,

Som Selger:  
Husøy Havn AS

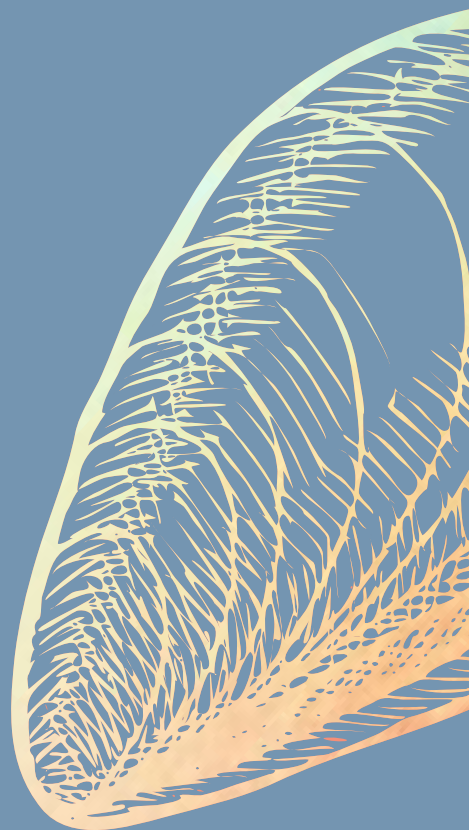
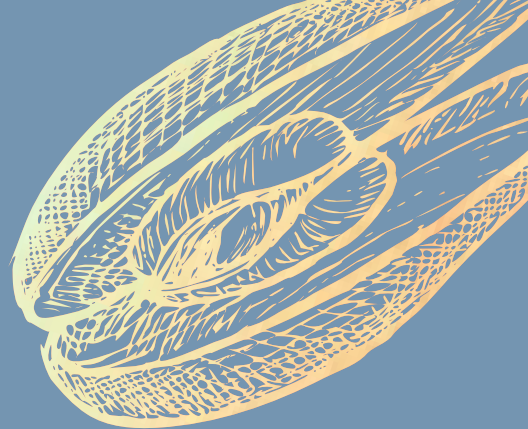
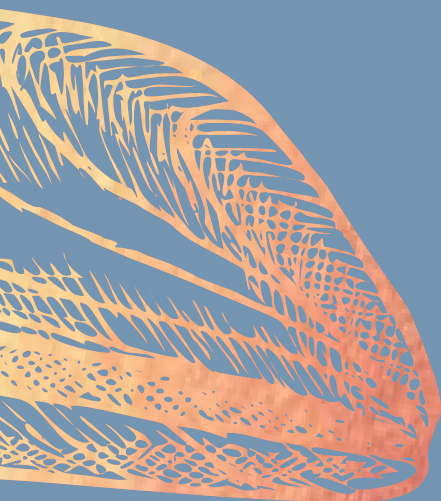
Som Kjøper:

-----  
Marianne W. M. Njåstein  
- ihht. firmaattest

-----  
NN

-----  
Øystein Frederik Thorup  
- ihht. firmaattest

-----  
NN



HUSØY  
HAVN

[www.husøyhavn.no](http://www.husøyhavn.no)

**Kenneth Doksheim** – ANSVARLIG MEGLER

Tlf: 912 41 500 | [kenneth.doksheim@privatmegleren.no](mailto:kenneth.doksheim@privatmegleren.no)

**Monita Wrangsund** – MEGLER

Tlf: 922 49 295 | [monita.wrangsund@privatmegleren.no](mailto:monita.wrangsund@privatmegleren.no)



PRIVATMEGLEREN  
TØNSBERG

ET PROSJEKT I REGI AV **avantor**