HUSØY HAVN

VEDLEGG TIL PROSPEKT

INNHOLD

1. Kjøpetilbud (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. Utkast til kjøpekontrakt (vedlegg 9)

KJØPETILBUD
SALGSTRINN 4 - HUS 4

HUSØY HAVN

SELGER: Husøy Havn AS

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

OPPDRAGSANSVARLIG:
Ansvarlig megler: Kenneth Doksheim T: 912 41 500 E: kenneth.doksheim@privatmegleren.no
Megler: Monita Wrangsund T: 922 49 295 E: monita.wrangsund@privatmegleren.no

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

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

Minstepris i henhold til prisliste kr: _____

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

Kjøpet inngås i henhold til prisliste datert 28/02/20, prospekt med prosjektbeskrivelse, meglers salgsoppgave, vedlegg til salgsoppgave, samt dette kjøpetilbudet med informasjon og vilkår.

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

Finansieringsplan:

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

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

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

_____

_____

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

Sted/dato	**Budgiverens underskrift**	**Budgiverens underskrift**

Finansiering bekreftet av megler:

Dato/kl.	**Kontaktperson**	**Beløp bekreftet ok**

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

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

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG avantor

PRISLISTE SALGSTRINN 4 - HUS 4
28. februar 2020

HUSØY HAVN

LEIL.NR	ETASJE	AREAL BRA	AREAL P-ROM	AREAL BALKONG	AREAL SOVEROM	P-PLASS	FELLES-KOSTNADER	PRIS	TOTALE OMKOSTNINGER	TOTAL KJØPESUM
H04-101	1	72,7	69,1	10,7+12,8	2	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-102	1	49,8	46,4	7,8	1	1	1 980	2 850 000	14 089	**2 864 089**
H04-103	1	49,8	46,4	7,8	1	1	1 980	2 850 000	14 089	**2 864 089**
H04-104	1	76,6	73,1	10,3+10	2	1	2 770	3 990 000	18 239	**4 008 239**
H04-105	1	96	91	15,7+10,8	3	1	3 325	5 390 000	21 239	**5 411 239**
H04-106	1	62,8	58,1	8,5	1	1	2 360	3 190 000	16 089	**3 206 089**
H04-107	1	101,6	96	21,7+9,1	2	2	3 671	8 390 000	22 119	**8 412 119**
H04-201	2	88,2	84,6	14+15,2	2	1	3 091	5 290 000	20 039	**5 310 039**
H04-202	2	49,8	46,4	7,7	1	1	1 980	2 990 000	14 089	**3 004 089**
H04-203	2	49,8	46,4	7,7	1	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-204	2	76,6	73,1	9,9+9,8	2	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-205	2	96	91	15,1+10,6	3	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-206	2	62,8	58,1	14,9	1	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-207	2	111,7	106,1	22,1+9,1	3	2	-	SOLGT	-	**-**
H04-301	3	88,2	84,6	14,1+15,2	2	1	3 091	5 490 000	19 299	**5 509 299**
H04-302	3	49,8	46,4	7,2	1	1	1 980	3 090 000	14 089	**3 104 089**
H04-303	3	49,8	46,4	7,2	1	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-304	3	76,6	73,1	9,7+9,8	2	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-305	3	96	91	14,9+10,6	3	2	-	SOLGT	-	**-**
H04-306	3	62,8	58,1	14,9	1	1	-	SOLGT	-	**-**
H04-307	3	111,7	106,1	22,1+11,2	3	2	-	SOLGT	-	**-**
H04-401	4	105,8	99,6	101,2+14,9	2	2	-	SOLGT	-	**-**
H04-402	4	89,7	85,8	9,7+9,8	2	1	3 149	6 890 000	20 269	**6 910 269**
H04-403	4	92,1	87,1	14,9+14,5	3	2	-	SOLGT	-	**-**
H04-404	4	133,9	125	15,1+61,6+11,2	3	2	-	SOLGT	-	**-**

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

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

OMKOSTNINGER
Det skal betales 2,5 % dokumentavgift av andel tomteverdi, som er beregnet til kr. 6.208,- per kvm bolig BRA.
Tinglysnings- gebyr for skjøte p.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr for evt. pantedokumenter utgjør for tiden kr. 724,- pr. dokument inkl. pantattest. Kapitaltilskudd til sameiet kr. 5.000,-. Oppstartkapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.Dokumentavgiften for p-plasser forutsetter at kartverket vil akseptere tomteverdi som grunnlag for beregning av dokumentavgift. Hvis ikke tomteverdi aksepteres som avgiftsgrunnlag for p-plasser vil omsetningsverdi legges til grunn.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN C

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

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn C. Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer [●] i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").

1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO].

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.

2.2 Sameiet består av 42 boligseksjoner. 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).

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.

2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.7 Sameiet har et forholdsmessig ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer innenfor samme reguleringsområde. Dersom det etableres en velforening for beboerne i nærområdet, plikter seksjonseierne å være medlemmer av denne. Ved medlemskapet ivaretar seksjonseierne nevnte vedlikeholdsansvar, dersom dette ansvaret forvaltes av velforeningen. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.

2.8 Dersom det etableres et sameie ("**Realsameiet**"), hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med andre sameier, borettslag og beboere innenfor samme reguleringsområde som Eiendommen inngår i, skal Sameiet eie en forholdsmessig andel av Realsameiet, alternativt skal sameierne eie andeler i Realsameiet. Realsameiets styre vil i så fall ha ansvaret for drift og vedlikehold av Realsameiets eiendom. Nærmere bestemmelser om Realsameiets formål og eiernes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Realsameiet.

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems 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 vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen.

4 PARKERING OG BODER

4.1 Sameiets bebyggelse er oppført oppå en seksjonert anleggseiendom med matrikkelnummer gbnr. 159/513 ("**Anleggseiendommen**"), inneholdende parkeringsanlegg, boder og tekniske rom/føringer. Til Sameiet vil det bli knyttet andeler av Anleggseiendommen i form av eierskap til eierseksjoner i sameiet i Anleggseiendommen ("**Parkeringssameiet**"). [*Anleggseiendommen vil trolig bli slått sammen med sameiet for gbnr. 159/499, og det vil i så fall bli etablert ett eierseksjonssameie som omfatter til sammen 161 parkerings- og bodseksjoner*]

4.2 Den eierposisjon og de rettigheter i Parkeringssameiet som er knyttet til Sameiet eller boligseksjonene, forvaltes av Sameiets styre. Innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder blant seksjonseierne fastsettes av styret. Sameiets styre bestemmer hvordan tilgjengelig sykkelparkering for beboerne i Sameiet skal forvaltes.

4.3 Seksjonseiernes bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan kun overdras sammen med seksjonen retten er tilknyttet, til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre sameiere i Parkeringssameiet. Utleie av parkeringsplass eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet.

4.4 Rammene for seksjonseiernes mulighet til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av eierseksjonsloven og vedtektene for Parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til Anleggseiendommen kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt.

4.5 Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, plikter å etterkomme styrets pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering. Styret kan også endre fordelingen av boder og parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og endring ikke vil være i strid med vedtektene eller eierseksjonsloven.

UTKAST

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod utenfor egen bruksenhet.

5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikt.

5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

5.4 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

5.5 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

5.7 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger mm. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører (herunder dører inn til bruksenhetene fra terrasse og fellesareal) er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.

5.9 Sameiet holder ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

5.10 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

5.11 Forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, unntatt vedlikehold av boder, besørges av Parkeringssameiets styre. Kostnadene fordeles mellom sameierne i Parkeringssameiet, i samsvar med vedtektene for Parkeringssameiet. Den del av disse kostnadene som faller på Sameiet Husøy Havn C, fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.8.

5.12 [*Mulig særlig beskrivelse av sameiets eventuelle rolle knyttet til drift og vedlikehold av privat fellesareal utenfor eierseksjonssameiets eiendom*.]

UTKAST

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 velforening nevnt i punkt 2.7 betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseierne til velforeningen.

6.5 Sameiets andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer utenfor Eiendommen, jf. punkt 2.7 og 2.8, anses som felleskostnad.

6.6 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt.

6.7 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.

6.8 Sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, jf. punkt 5.11, anses som felleskostnader og fordeles likt per parkeringsplass den enkelte seksjonseier disponerer.

6.9 Felleskostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom seksjonene. Det forutsettes at kommunen fakturerer hver enkelt seksjonseier for kommunale avgifter, herunder for forbruk av vann.

6.10 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

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

7 LOVBESTEMT PANTERETT

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

UTKAST

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.

UTKAST

11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
(b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
(c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
(e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
(f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
(g) tiltak som har sammenheng med 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 Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak om oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil like mange varamedlemmer til styret som styremedlemmer.

12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.

12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

12.6 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er Sameiets eventuelle representant i styret for velforeningen nevnt i punkt 2.7. Det samme gjelder styret for Realsameiet nevnt i punkt 2.8.

UTKAST

12.7 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret Parkeringssameiets styre. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.

12.8 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

12.9 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

12.10 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

12.11 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger eller terrasser, endring av utvendige farger o.l., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.

14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.

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

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

UTKAST

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.

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.

UTKAST

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.

UTKAST

Husøy Havn - Hus 4 og 5 boligsameie (byggetrinn 3)

42 leiligheter / 3408 BRA

Hus 04 - plan U	**Felles**	Garasje/parkeringskjeller og boder
Hus 05 - plan U	**Felles**	Garasje/parkeringskjeller og boder

Hus 04 - 1. etg	**7 leiligheter**	**HUS 4**
Hus 04 - 2. etg	**7 leiligheter**	
Hus 04 - 3. etg	**7 leiligheter**	
Hus 04 - 4. etg	**4 leilighet**	
	Sum 25	
Hus 05 - 1. etg	**5 leiligheter**	**HUS 5**
Hus 05 - 2. etg	**5 leiligheter**	
Hus 05 - 3. etg	**5 leiligheter**	
Hus 05 - 4. etg	**2 leilighet**	
	Sum 17	
Sum	**42 leiligheter**	

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

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

Husøy Havn - Hus 4 og 5 boligsameie (byggetrinn 3)

Estimert andel felleskostnader per måned

Bolig Enhet	Etg.	Garasje plasser antall	Areal brøk (BRA)	Felles strøm Andel kostn boligseksj. brøk i %	Øvrige Andel boligseksj brøk i %	TV/Internet Kostn likt fordelt leil per bolig	Garasje Kostn. plass per plass
HUS 04							
Garasje	**U**						
101	1.	1	72	kr 723	kr 1 383	kr 347	kr 200
102	1.	1	49	kr 492	kr 941	kr 347	kr 200
103	1.	1	49	kr 492	kr 941	kr 347	kr 200
104	1.	1	76	kr 763	kr 1 460	kr 347	kr 200
105	1.	1	95	kr 954	kr 1 824	kr 347	kr 200
106	1.	1	62	kr 622	kr 1 191	kr 347	kr 200
107	1.	2	100	kr 1 004	kr 1 920	kr 347	kr 400
201	2.	1	87	kr 873	kr 1 671	kr 347	kr 200
202	2.	1	49	kr 492	kr 941	kr 347	kr 200
203	2.	1	49	kr 492	kr 941	kr 347	kr 200
204	2.	1	76	kr 763	kr 1 460	kr 347	kr 200
205	2.	1	95	kr 954	kr 1 824	kr 347	kr 200
206	2.	1	62	kr 622	kr 1 191	kr 347	kr 200
207	2.	2	111	kr 1 114	kr 2 132	kr 347	kr 400
301	3.	1	87	kr 873	kr 1 671	kr 347	kr 200
302	3.	1	49	kr 492	kr 941	kr 347	kr 200
303	3.	1	49	kr 492	kr 941	kr 347	kr 200
304	3.	1	76	kr 763	kr 1 460	kr 347	kr 200
305	3.	2	95	kr 954	kr 1 824	kr 347	kr 400
306	3.	1	62	kr 622	kr 1 191	kr 347	kr 200
307	3.	2	111	kr 1 114	kr 2 132	kr 347	kr 400
401	4.	2	105	kr 1 054	kr 2 016	kr 347	kr 400
402	4.	1	89	kr 893	kr 1 709	kr 347	kr 200
403	4.	2	92	kr 924	kr 1 767	kr 347	kr 400
404	4.	2	132	kr 1 325	kr 2 535	kr 347	kr 400
Delsum	**25**	**32**	**1979**	**kr 19 867**	**kr 38 006**	**kr 8 675**	**kr 6 400**
HUS 05							
Garasje	**U**						
101	1.	1	44	kr 442	kr 845	kr 347	kr 200
102	1.	1	48	kr 482	kr 922	kr 347	kr 200
103	1.	1	70	kr 703	kr 1 344	kr 347	kr 200
104	1.	1	89	kr 893	kr 1 709	kr 347	kr 200
105	1.	1	113	kr 1 134	kr 2 170	kr 347	kr 200
201	2.	1	47	kr 472	kr 903	kr 347	kr 200
202	2.	1	48	kr 482	kr 922	kr 347	kr 200
203	2.	1	79	kr 793	kr 1 517	kr 347	kr 200
204	2.	1	89	kr 893	kr 1 709	kr 347	kr 200
205	2.	1	121	kr 1 215	kr 2 324	kr 347	kr 200
301	3.	1	47	kr 472	kr 903	kr 347	kr 200
302	3.	1	48	kr 482	kr 922	kr 347	kr 200
303	3.	1	79	kr 793	kr 1 517	kr 347	kr 200
304	3.	1	89	kr 893	kr 1 709	kr 347	kr 200
305	3.	1	121	kr 1 215	kr 2 324	kr 347	kr 200
401	4.	2	128	kr 1 285	kr 2 458	kr 347	kr 400
402	4.	1	169	kr 1 697	kr 3 246	kr 347	kr 200
Delsum	**17**	**17**	**1429**	**kr 14 345**	**kr 27 443**	**kr 5 899**	**kr 3 600**
Sum	**42**	**49**	**3408**	**kr 34 212**	**kr 65 450**	**kr 14 574**	**kr 10 000**

42 leiligheter - 50 P-plasser (kjeller)

Konto	Tekst	Fordeling	Sum pr. år	Pr. mnd
	Budsjetterte inntekter			
3660	Garasje		120 000	10 000
	Fellesstrøm (lys, varme, ventilasjon m.m.)		410 541	34 212
3645	TV/Internett		174 888	14 574
3640	Andre fellesutgifter		785 394	65 450
	Andre inntekter		0	0
		Sum inntekter	**1 490 823**	**124 235**
	Budsjetterte kostnader			
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	Sameiebrøk	49 488	4 124
5400	Arbeidsgiveravgift	Sameiebrøk	6 978	581
	Komm. gebyrer - VA (faktureres seksjonen direkte)	**direkte**		
	Renovasjon (faktureres hver leilighet fra kommunen)	**direkte**		
6299	Andre kostnader lokaler	Sameiebrøk	0	0
6340	Fellesstrøm (lys, varme, ventilasjon m.m.)	Sameiebrøk	410 541	34 212
6360	Renhold (innvend. fellesareal)	Sameiebrøk	70 773	5 898
6590	Diverse driftsmateriell	Sameiebrøk	13 829	1 152
6600	Utvendig drift/vedl.hold bygninger	Sameiebrøk	150 800	12 567
6605	Innvendig drift/vedl.hold bygning - bolig	Sameiebrøk	12 070	1 006
6610	Drift/vedl.hold VVS (felles)	Sameiebrøk	53 863	4 489
6620	Drift/vedl.hold el.-anlegg (felles)	Sameiebrøk	13 654	1 138
6630	Drift/vedl.hold brannvernanlegg/alarm	Sameiebrøk	10 750	896
6640	Drift/vedl.hold 4 heisanlegg	Sameiebrøk	31 231	2 603
6660	Drift/vedl.h. ventilasjon kjellere	Sameiebrøk	29 477	2 456
6670	Drift/vedl.hold felles uteområder (snø, grøntanl.-mv.)	Sameiebrøk	51 298	4 275
6680	Overført til Garasjesameiet	Per plass	120 000	10 000
6685	A-konto garasjeanlegg	-	-	-
6690	Drift/vedl.hold redskaper og utstyr	Sameiebrøk	25 950	2 163
6700	Diverse honorarer	Sameiebrøk	6 035	503
6701	Revisjonshonorar	Sameiebrøk	12 070	1 006
6705	Forretningsførsel, inkl. Årsoppgjør	Sameiebrøk	58 540	4 878
6710	Tilleggsarbeid forretningsførsel		0	0
6750	Vaktmestertjenester	Sameiebrøk	60 351	5 029
6800	Kontorrekvisita, Porto	Sameiebrøk	0	0
6903	Telefon	Sameiebrøk	0	0
6930	Heis - Alarmtelefoner 6 heisanlegg	Sameiebrøk	15 742	1 312
6909	Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke)	Per leilighet	174 888	14 574
7500	Forsikring bygninger	Sameiebrøk	76 645	6 387
7770	Bank og kortgebyrer	Sameiebrøk	6 035	503
7790	Andre kostnader	Sameiebrøk	30 175	2 515
8050	Annen renteinntekt	Sameiebrøk	-362	-30
	Totalt kostnadsbudsjett		**1 490 823**	**124 235**

LOV 1997-06-13 nr 43: Lov om avtalar 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 avtalar 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 (handverkartenester), 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 eigedommen.

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

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

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 vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

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

§ 8. *Plikt til fråråding*

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

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

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng 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 gjord skriftleg.

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

§ 10. *Tida for utføring*

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

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

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

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

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

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

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

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 skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, 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 tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

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

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen 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 aktlaust 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 tilsvarande.

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 hevingsoppgjeret 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 hevingsoppgjeret, 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 mottekne. 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. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

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

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

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

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

§ 26. *Manglande opplysningar*

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

§ 27. *Urette opplysningar*

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

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av 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. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

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

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

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir 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 aktlaust 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 påreknelig 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 samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

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

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den 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, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

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

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

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

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

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

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

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

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

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

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

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

§ 46. *Betalingstid*

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

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

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

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

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 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, ordregebyr, 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 tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

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

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

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

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

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

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

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 følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

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

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

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

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld 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 heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

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

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

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

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

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

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

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

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

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

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

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

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

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

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

§ 63. *Reklamasjon*

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

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

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

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

Avtale om at ein tvist skal avgjerast ved skilsdom, er berre bindande dersom avtalen om skilsdom er gjord 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 avtalar 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 tvisteemnet. 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.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

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

1 Frå 1 juli 1998, etter res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Databasen sist oppdatert 7. jan 2012

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
704 - Tønsberg kommune	**159**	**261**	**0**	**0**	Strandveien 31A, 3132 HUSØYSUND Strandveien 31B, 3132 HUSØYSUND Strandveien 31C, 3132 HUSØYSUND Strandveien 31D, 3132 HUSØYSUND Strandveien 33A, 3132 HUSØYSUND Strandveien 33B, 3132 HUSØYSUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Veg - Nåværende	Kommuneplan (3.2.2016)
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplan (3.2.2016)
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (3.2.2016)
Friluftsområde - Nåværende	Kommuneplan (3.2.2016)
Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende (Småbåtanlegg)	Kommuneplan (3.2.2016)
Havn - Nåværende	Kommuneplan (3.2.2016)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplan (3.2.2016)
Strandlinje sjø	Kommuneplan (3.2.2016)
Byggegrense	Kommuneplan (3.2.2016)
Gang/sykkelvei - Framtidig	Kommuneplan (3.2.2016)
Turvegtrasè - Nåværende	Kommuneplan (3.2.2016)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
704 51002	Husøy nord-vest (8.2.1989)	Annet friområde (Strandareal/ Lek/ Turvei)
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Ras- og skredfare
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Bevaring kulturmiljø

704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Park
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Gatetun
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Kjøreveg
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (Bolig/ Gårdsplass/ Parkering)
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Kai
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Friområde
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Badeområde
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (Bolig/ Forretning/ Treningssenter/ Gårdsplass/ Parkering/ Tjenesteyting/ Kontor/ Bevertning)
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Gårdsplass
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
704 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Annen veggrunn - tekniske anlegg

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20150109	Medusatomta

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

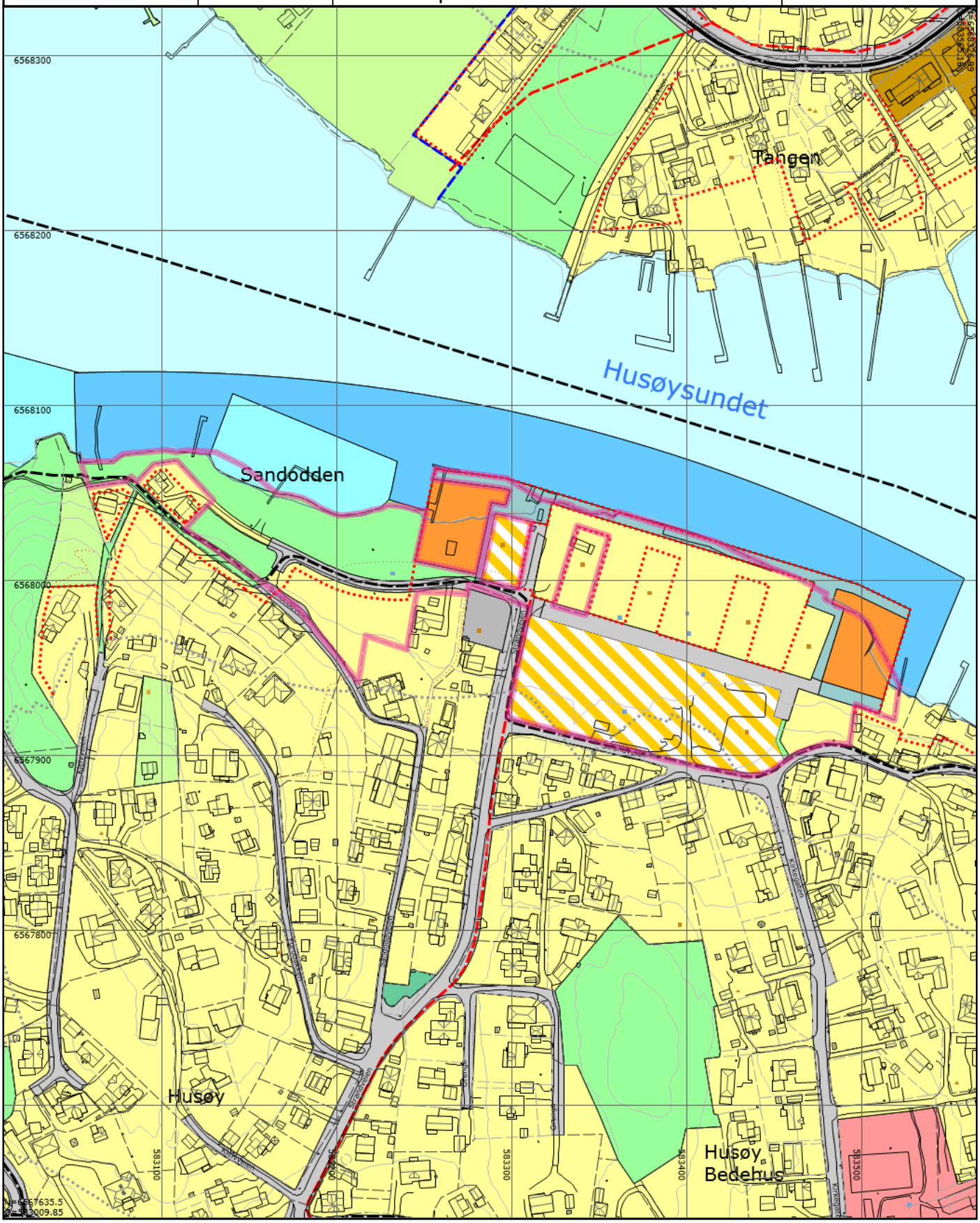
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandveien 31A 3132 HUSØYSUND, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026			

Tønsberg kommune

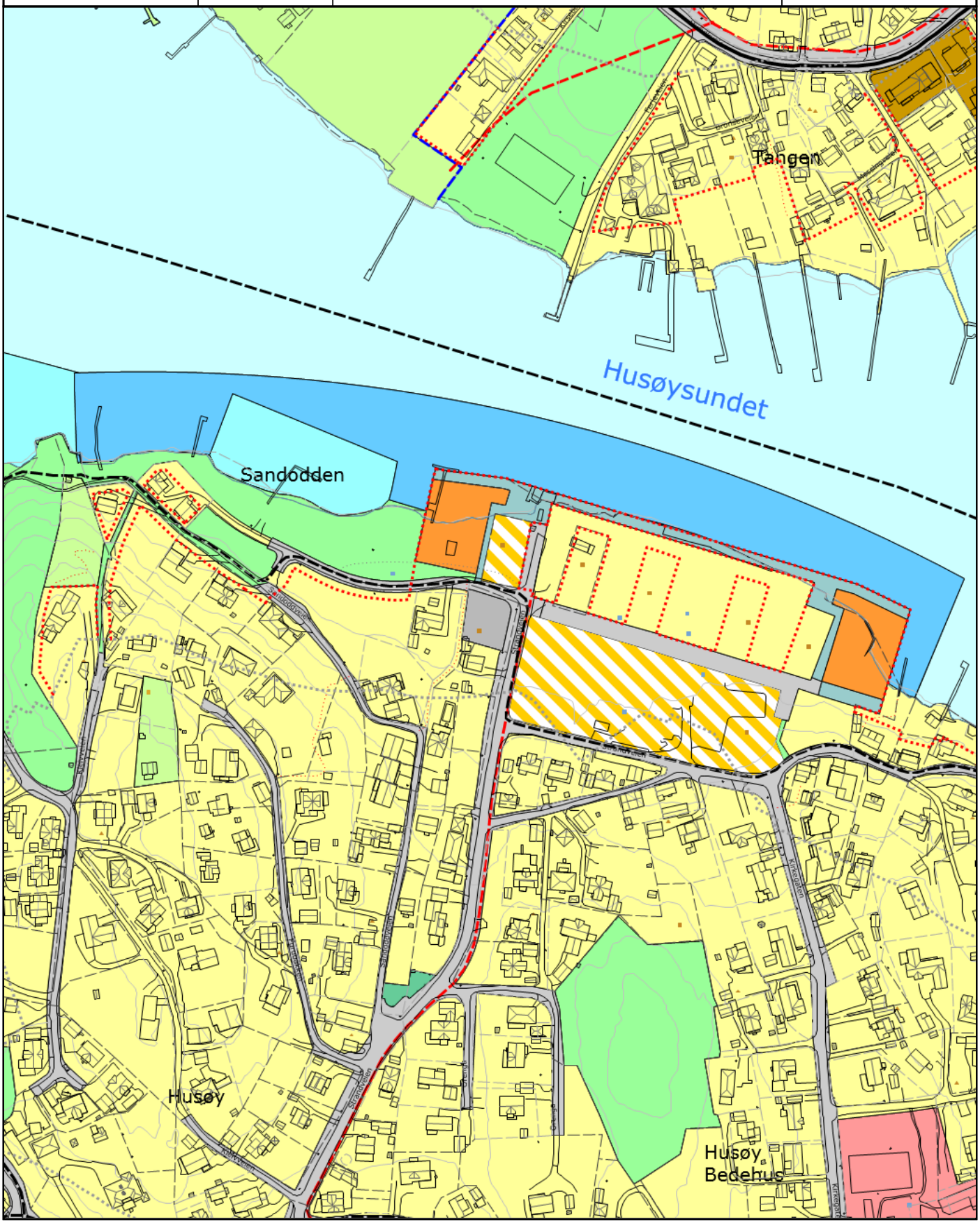
Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Diverse
- Stolpe
- Flytebryggekant
- Svømmebassengkant
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangvegkant
- Vegkantavkjørsel
- Fritidsbolig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Vann
- Gatelys
- Idrettsanlegg
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Garasje og uthus
- Kystkontur
- Kystkontur
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Skipsled - På bakken - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Langsiktig utviklingsgrense
- Vegnavn
- Bygg og anlegg
- Naturverngrense
- Kai- og bryggekant
- Bygningslinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortauskant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Annen næring
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Turveg/turdrag - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Parkeringsplasser - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde planforslag

Tønsberg kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:3000
	Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Strandveien 31A 3132 HUSØYSUND, m.fl.				
	Annen info:					



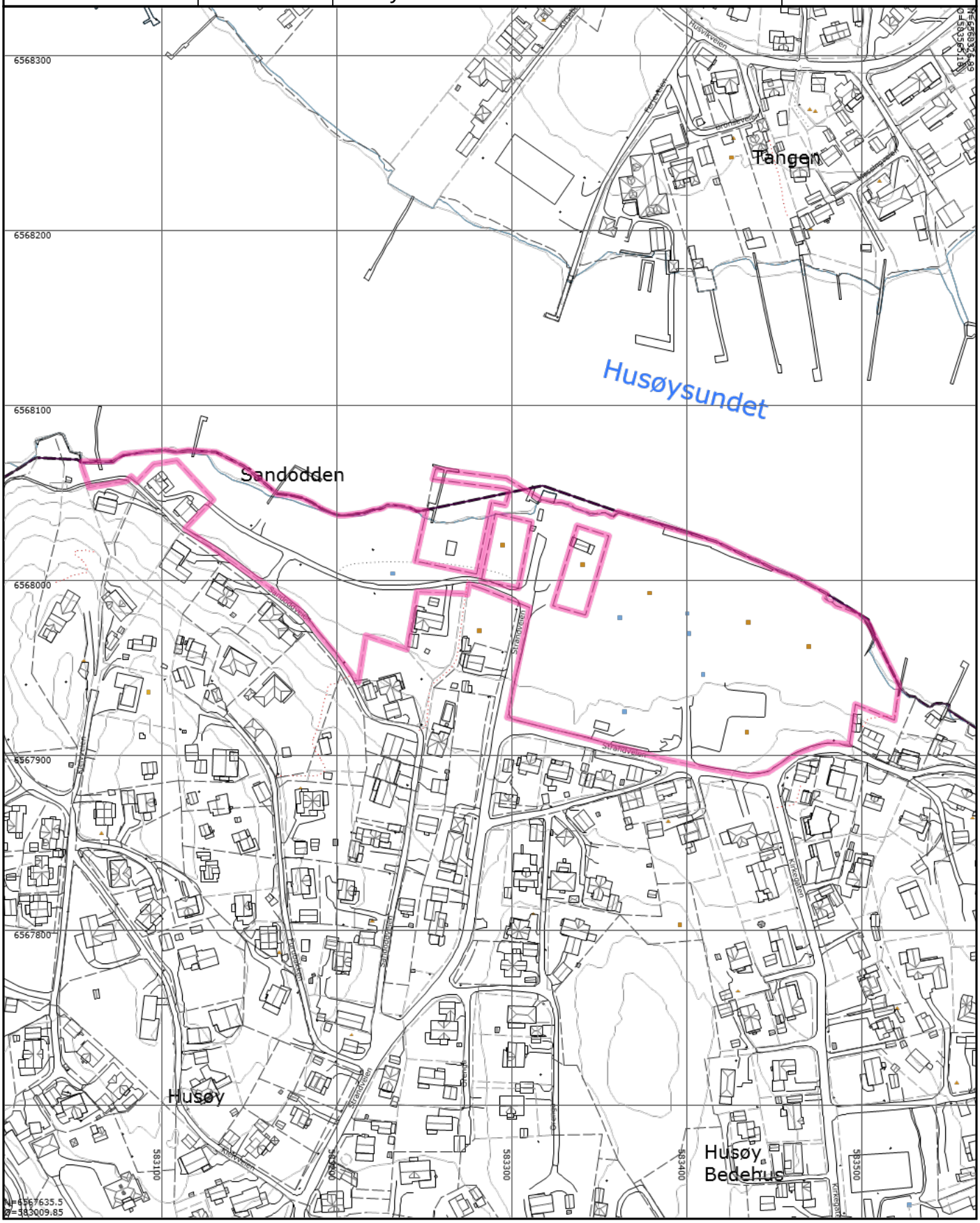
Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Diverse
- Stolpe
- Flytebryggekant
- Svømmebassengkant
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangvegkant
- Vegkantavkjørsel
- Fritidsbolig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Vann
- Gatelys
- Idrettsanlegg
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Garasje og uthus
- Kystkontur
- Kystkontur
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Skipsled - På bakken - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Langsiktig utviklingsgrense
- Vegnavn
- Bygg og anlegg
- Naturverngrense
- Kai- og bryggekant
- Bygningslinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortauskant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Annen næring
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Turveg/turdrag - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Parkeringsplasser - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde planforslag

Kommunedelplan

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

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	KpOmråde gjeldende
Vegnavn	Diverse	Vann
Bygg og anlegg	Stolpe	Gatelys
Naturverngrense	Flytebryggekant	Idrettsanlegg
Kai- og bryggekant	Svømmebassengkant	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Sti
Fortauskant	Gangvegkant	Vegdekkekant
Vegkant annet vegareal avgrensning	Vegkantavkjørsel	Traktorveg
Bolig	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Annen næring	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Kommunegrense	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve	Høydekurve	Planavgrensning

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUSØY NORD-VEST (PLAN NR.51002)

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesareal for flere eiendommer

§ 2

Områder for boligbebyggelse

a) Spesielle bestemmelser for de enkelte felt

Feltene B1,2,3 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg i inntil 3 etasjer og takvinkel 35-40 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 10,2 meter, og gesimshøyde ikke over 7,2 meter.
Bebyggelsen skal gis en oppdelt og variert utforming og bygningsrådet vil legge områdets og bebyggelsens helhetsløsninger til grunn ved godkjenning av bebyggelsens høyder.
Bygningsrådet kan tillate takoppløft og arker i takflater etter samme kriterier (i øverste etasje).
Bebygget grunnflate skal ikke overskride 40 % av tomtens nettoareal, garasjer medregnet.
Til hver leilighet skal det avsettes areal til 2,25 biloppstillingsplasser. Av disse skal minst 0,5 plasser pr. leilighet være avsatt som felles parkering.

I felt B4 kan småhusbebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer og takvinkel 35-40 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 10,2 meter, og gesimshøyde ikke over 7,2 meter.
Bygningsrådet kan tillate takoppløft og arker i takflater ved vurdering av helheten (i øverste etasje).
Bebyggelsen skal gis en oppdelt og variert utforming.
Bygningsrådet kan godkjenne tillegg av en etasje for parkering/-garasjer under bebyggelsen der terrengtilpasningen tilsier det.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 40 % av tomtens nettoareal, garrasjer medregnet.

Til hver leilighet skal det avsettes areal til 2 biloppstillingsplasser.

Felt B 6 for spesielt terrengtilpasset bebyggelse skal bebygget areal ikke overskride 40 % av tomtens nettoareal, garasjer medregnet.

Bebyggelsen skal gis en oppdelt og variert utforming i 3 avtrappende etasjer + underetasje for parkering. Bebyggelsen skal utformes/-tilpasses den øvrige småhusbebyggelse i strandsonen og utføres med mønetak.

Til hver leilighet skal det avsettes areal til 2 biloppstillingsplasser.

Felt 8 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer og takvinkel 35-45 grader.
Bebygget grunnflate skal ikke overskride 40 % av tomtens nettoareal, garasje medregnet.
Til hver leilighet skal det avsettes areal til 2,25 biloppstillingsplasser. Av disse skal minst 0,5 plasser pr. leilighet være avsatt som felles parkering.

Feltene B7, 9, 10, 11, 12 og 13 kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg inntil 2 etasjer. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25 % av tomtens nettoareal.

b) Felles bestemmelser for boligfeltene

Mellom garasjeport og gjerdelinje (formålsgrense) skal det i utkjøringsretningene være en avstand på minst 5,0 meter.

Bygning kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Vegg som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter, skal utføres som brannvegg og kan ikke ha dør eller vindu med mindre forskriftsmessig brannsikring, dokumenteres på annen måte.

Før utbygging av det enkelte boligfelt, skal det foreligge en tomtedelings-/situasjonsplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise:

- Tomtegrenser
- Bygningenes utforming/plassering og adkomst
- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Interne kjøreveier, gangveier, parkeringsplasser, lekearealer og andre områder for felles bruk
- Forstøtningsmurer

For feltene B7, 9, 10 og 11 skal tomtedelings-/situasjonsplanene vise en bevaringsplan for eksisterende vegetasjon.

§ 3

Område for næringsvirksomhet, felt N1

I dette området kan oppføres bygninger for lett industri, håndverksbedrifter og lager med tilhørende kontor- og forretningsdrift. Det tillates ikke oppført bygg for bedrifter med produksjon av brannfarlige varer, eller som etter bygningsrådets skjønn, ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

Bygninger skal ikke være høyere enn 9 m til overkant gesims og ikke overstige 12 m total mønehøyde. Vinduer tillates ikke over maks. gesimshøyde.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

Som en del av næringsarealet skal det som vist på planen, etableres isolasjonsbelter/beplantningsbelter mot sjøen og mot tilstøtende boligeiendom. Isolasjonsbeltene skal ferdigstilles samtidig med at ny utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet tas i bruk.

Før videre utbygging innen område N kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelings-/situasjonsplan godkjent av bygningsrådet.

Denne skal vise:

- eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform
- transformatorbygg
- interne trafikkarealer med tyilstrekkelig parkeringsplasser, arealer for av- og pålastning og gangveier m.v.
- tomtegrenser
- den del av isolasjonsbeltet som skal tilhøre den enkelte tomt.

§ 4

Friområde F1, F4 og F5

I friområder kan oppføres transformatorkiosker, telefonkiosker og andre mindre bygg med tilknytning til de tekniske anlegg. I forbindelse med barns lek kan det anlegges lekeapparater, byggelekeplasser m.v., samt oppføres mindre bygg. I friområde F5 skal det anlegges mindre ballfelt.

§ 5

Fellesområder

Innen areal avsatt til park, lekeplass m.v. kan oppføres transformatorkiosker, telefonkiosker og andre mindre bygg med tilknytning til de tekniske anlegg. I forbindelse med barns lek kan det anlegges lekeapparater, byggelekeplasser og ballfelt m.v. Innen fellesareal F2 for privat badeplass og båthavn, kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som grendehus, klubbhus, naust o.l. For fellesadkomsten til boligfeltene B1, 2, 3 og 4 mellom friområde F1 og

Norolveien kan bygningsrådet tillate mindre sideforskyvninger tilpasset boligbebyggelsen. Denne fellesadkomst forutsettes åpen for allmen gang-/sykkeltrafikk.

Fellesarealene skal være ferdig opparbeidet samtidig med at ny bebyggelse tas i bruk.
- Fellesareal F2 tilhører boligfeltene B6, B7 (ikke gbnr. 159/264), B8 og B9.

- Fellesareal F3 og F6 tilhører boligfeltene B1, B2, B3 og B4.

§ 6

Sjøområdet

Innen det regulerte sjøområdet kan det anlegges etter godkjenning av bygningsrådet badebrygger/flåter/bøyer og småbåtanlegg. Småbåtanlegget kan utbygges for inntil 100 båtplasser.

§ 7

Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

§ 8

Samfunnstjenester

Området kan bare utbygges i den grad skolekapasitet gir dekning.

Vedtatt av bystyret 08.02.89 (sak 17/89)

Disse bestemmelsene er vedtatt
av bystyret 08.02.89 (sak 17/89) og
endret (jfr. PBL § 28-1.2.) av
bygningsrådet 01.02.91 (BYR-sak 042/91)
og 04.03.94 (BYR-sak 94/070).

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. Ivaretakelse av siktlinjene skal dokumenteres ved rammesøknad.

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

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

Dersom det blir behov for sprinkleranlegg kreves det vannmengdeprøve. Hydrofonanlegg bør vurderes. Kapasitet og trykk må vurderes spesielt og Bydrift må kontaktes på forhånd.

Pumpestasjon ved fergeleiet og Fergeveien må oppgraderes.
Gammelt privat avløpsnett/ stikkledningsnett i planområdet må saneres.
Kommunale avløp og fellesledninger må legges om ved konflikt med byggegrop.
Avløp skal ledes til pumpestasjon ved fergeleiet, eller iht § 6.2.

Overflatevann skal ledes til sjøen.

Det skal utarbeides godkjent kommunalteknisk avtale. Den kommunaltekniske avtalen skal utover å dokumentere ivaretakelse 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 m2	1,1 p - plass pr. leilighet.
3 – roms større enn 80 m2	1,3 p - plass pr. leilighet.
4 – roms mindre enn 95 m2	1,8 p - plass pr. leilighet.
4 – roms større enn 95 m2	2,0 p - plass pr. leilighet.
5 – roms og større	2,0 p - plass pr. leilighet.

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 m2 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 m2 pr. boenhet for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, og 150 m2 pr. boenhet for frittliggende boligbebyggelse.

Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), felles arealer (gangveier, fellesplasser) og/eller offentlige friområder. I kravet medregnes areal innenfor gårdsplass (GP1 – GP5), friområde (F1, F2), park (P1 – P3), gårdsplass innenfor AB1 og AB2 og Kai1 (del av kyststien). For blokkbebyggelsen kan maks. 10 m2 av kravet til uteareal pr. boenhet dekkes på privat balkong eller terrasse.

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

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

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

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 BOLIGBEBYGGELSE – Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B5)
Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, 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 m2 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 m2 BRA. Maks. byggehøyde cote + 12 meter.

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

§ 5.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL: 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 m2 BRA.
Maks. bruksareal boder (i kjeller og 1. etasje) 800 m2 BRA.
Maks. bruksareal forretning, treningssenter m.v 450 m2 BRA.
Maks. bruksareal parkering (2 parkeringsplan) 4600 m2 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 ANLEGGSFORMÅL: 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 m2 BRA.
Maks. bruksareal boder (i kjeller og 1. etasje) 1200 m2 BRA.
Maks. bruksareal parkering (i kjeller og 1. etasje) 3200 m2 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 ANLEGGSFORMÅL: bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB3)

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

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

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

Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense.

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

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

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

§ 5.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1 - SA2)
Områdene kan tilrettelegges som private småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

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

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

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

§ 5.9 Gårdsplass (GP1 – GP5)
Gårdsplass GP1 – GP5 skal være private (felles).

§ 5.10 Lekeplass
Lekeplass skal være offentlig.

§ 6
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig formål
Følgende arealer skal være offentlige:

Kjørevei 1 og 2 (KV1 og KV2)
Fortau

Gatetun 2 (GTT2)
Annen veigrunn- teknisk anlegg
Kai 1
Parkeringsplasser (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 utsettingspunkt for umotoriserte båter og brett i innhakk mellom SA1 og Kai1 nord for AB3.

§ 6.4 Private formål
Følgende arealer skal være private:

Gatetun 1 (f_GTT1)
Kai 2
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 (T*V*) 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 m2 (BRA). Friområdene skal være offentlig.

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

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

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

§ 8
HENSYNSSONER

§ 8.1 Bevaring kulturmiljø (H570)
Eksisterende bygninger innenfor området kan ikke rives. Ved reperasjon og modernisering av bygningene, skal de utvendig oppgraderes og bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige stil i henhold til ”Byggeskikksveileder Husøysund september 2001”. Innvendig kan bygningene oppgraderes etter moderne funksjonskrav, dog slik at opprinnelige hovedvegger/bærevegger blir minst mulig berørt.

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

§ 8.2 Sikringssone - frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners 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 ferge i hele byggeperioden, og det må tilrettelegges for eventuelle midlertidige løsninger for fremføring av kyststien.
2. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av Strandveien med tilhørende fortau være gjennomført, og tinglyst overskjøting av vegarealene til kommunen skal dokumenteres.
3. Før det gis igangsettingstillatelse må offentlig friområde 1 og 2 med tilhørende badeområde og småbåtanlegg SA2 være etablert.
4. Før det gis igangsettingstillatelse må eventuelle støyskjermingstiltak jfr. støyrapport datert 13.11.12 være gjennomført for eksisterende boliger i Strandveien.
5. Før det gis igangsettingstillatelse må eksisterende bebyggelse innenfor felt BL3, BL4 og AB1 rives.
6. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 50 boenheter totalt i feltene BL2-BL6 og AB1-AB3, før rundkjøring i Ekeneskrysset i Nøtterøy kommune må være ferdigstilt. Rekkefølgebestemmelsen gjelder ikke frittliggende småhusbebyggelse i B1-B5.

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

Rita Regbo
By- og arealplansjef

Kommuneplanens arealdel 2014-2026
PlanID 0704 99007

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 08.02.2016

VEILEDNING
Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Planen skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Planen gir også rammene for vern og utvikling i tråd med målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel, som ivaretakelse av de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og miljømessige verdier som Tønsberg representerer.

Kommuneplanens arealdel omfatter i henhold til plan og bygningslovens § 11-5 plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. De juridisk bindende bestemmelsene er vist med vanlig tekst.

De utfyllende retningslinjene er vist med *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at bystyrets politikk og forventninger til arealutviklingen i planperioden utdypes.

Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanleggingen og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner og bli vurdert i byggesaker.

Tekst markert med grått unntas rettsvirkning med nærmere begrunnelse i fotnote.

1. Generelle bestemmelser (pbl §11-9).

1.1. Utbyggingsprinsipper

1.1.1. Videreføre og bygge opp om Tønsberg kommunes stjerneformede senterstruktur med bysenteret som hovedsenter og lokalsentrene rundt skal fastholdes og videreutvikles.

1.1.2. Videreføre lokalsentrene med lokale servicefunksjoner, men ikke slik at bysenteret svekkes.

1.1.3. Prioritere fortetting og transformasjon i denne planperioden slik at dyrket og dyrkbar mark forbeholdes matproduksjon. Unntatt er områder der samfunnsinteresser av stor vekt tilsier det (eksempelvis til skole, vei og jernbane).

1.1.4. Utvikling av transformasjonsområder skal fortrinnsvis skje områdevis og skal være med å bygge opp under sosial- og teknisk infrastruktur, samt skape investeringsvilje.

1.1.5. Fortetting som i størst mulig grad ivaretar grønnstruktur og rekreasjonsområder i og nær by og tettsteder. Barn og unges interesser skal spesielt belyses og tas hensyn til i dette arbeidet.

1.2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planer (pbl § 1-5)

1.2.1. Ved eventuell motstrid går arealformålet i arealdelen foran arealformålet i eldre reguleringsplaner.

1.2.2. Ved eventuell motstrid går bestemmelser i eldre reguleringsplaner foran bestemmelsene i arealdelen. Hensynssoner, bestemmelsesområder og områder med forbud mot tiltak langs sjøen med byggegrense og bestemmelser gjelder likevel foran eldre reguleringsplaner.

1.2.3. For forhold som ikke er tatt inn i eldre reguleringsplaner vil arealdelens bestemmelser gjelde.

1.2.4. Kommunedelplan for Husøy går foran arealdelen med unntak av formål og byggegrense langs sjø med tilhørende bestemmelser.

1.2.5. Temakart utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel har status som retningslinjer:

- Kulturminner
- Landskap
- ROS
- Støy
- Friluftsliv
- Landbruk
- Naturtyper
- Parkering

1.3. Plankrav (pbl § 11-9, pkt. 1)

1.3.1. For tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kreves det reguleringsplan.

For alle nye avsatte byggeområder, med unntak av D45, kreves reguleringsplan.

1.3.2. Plankravet gjelder ikke (pbl. § 11-10, pkt. 1) dersom tiltaket ut fra en helhetlig vurdering:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- i boligområder ikke overskrider en utnyttelsesgrad på 30% BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m2 pr. plass.
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard
- ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning.
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

1.3.3. Søknader som innebærer at antall boenheter overstiger 4 eller omfatter etablering av takterrasse (terrasse på øverste plan) faller ikke inn under unntakene ovenfor.

1.3.4. For område Vallø (innspillsområde nr. A10) skal områderegulering være vedtatt før detaljregulering kan vedtas.

1.3.5. Råstoffutvinning

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljregulering. Planen skal ha bestemmelser som regulerer driften i forhold til hensynet til omgivelsene (herunder hensynet til støv og støy) og ytre miljø som bla. driftstider. Forøvrig vises det til ”Lov om erverv og utvinning av mineralressurser”.

Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.

1.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

Innholdet i utbyggingsavtaler skal til en hver tid følge gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler, jf. Pbl. kap 17.

1.4.1. Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er tilstede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til Pbl. § 17-2.

1.4.2. Utbyggingsavtalen forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av

offentlige anlegg og/eller tilpasning av/til slikt anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlig trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlig anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

1.4.3. Utbyggingsavtalen forutsettes der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og krav til bygningers utforming.

1.4.4. Som hovedprinsipp skal utbygger dekke alle kostnader til offentlige anlegg innenfor planområdet. Utbygger skal også dekke andel av nødvendige tiltak som ligger utenfor planområdet som er nødvendig for gjennomføring av planen. Kostnader til andel av tiltak utenfor planområdet skal ligge innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

<u>Anbefalt fremgangsmåte ved fremforhandling og inngåelse av utbyggingsavtale:</u>
Behovet for utbyggingsavtaler avklares i forbindelse med oppstart av reguleringsplan. Varsel om fremforhandling av utbyggingsavtale kan skje samtidig med varsel om planoppstart.

Avtalen bør omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

Utbyggingsavtale kan fremforhandles før 1. gangsbehandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan og følge denne til behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som forutsatt i plan- og bygningsloven. Den private part bør ha undertegnet avtalen før sluttbehandling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen godkjennes av kommunen etter at reguleringsplan er vedtatt.

Alternativt kan det fremforhandles og undertegnes utbyggingsavtale etter at reguleringsplan er vedtatt, men før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

Forholdet til eksisterende bebygde eiendommer innenfor regulert område som vil omfattes av utbyggingsavtale: Der det innenfor reguleringsplanområdet som vil omfattes av utbyggingsavtale, er eksisterende bebyggelse, kan tiltak som ikke medfører økning i antall boenheter eller utvidelse av næringsareal, tillates på disse eiendommene.

1.5. Samfunnssikkerhet og beredskap

1.5.1. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Denne analysen skal foreligge før 1.gangsbehandling av planforslaget.

1.5.2. Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i sjø og -vassdragsnære områder skal ny bebyggelse ikke plasseres i flomutsatte områder (jf. NVEs til enhver tids gjeldende retningslinje). Det skal og tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang.

Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2.7 m, (høydereferanse NN2000).

ROS-analysen skal redegjøre for risiko vedr. flom og springflo og vurdere krav til laveste byggehøyde for byggeområder under kote + 4,0 langs Aulielva og Vellebekken og kote + 3,0 langs sjøen.

1.5.3. Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder som har ligget under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

1.5.4. Høyspent

Ved reguleringsplanlegging for varig opphold[3], skal det dokumenteres at elektromagnetisk felt ikke overstiger 0,4 µT.

1.5.5. Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

1.5.6. Drenering til vassdrag

Det skal belyses i reguleringsplan hvorvidt næringsområder drenerer til verdifullt vassdrag.

1.5.7. Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning.

I rød sone skal det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan vurderes etter helsefaglig vurdering.

1.6. Krav til tekniske løsninger (pbl § 11-9 nr. 3)

1.6.1. Vann- og avløpsanlegg

Kommunens hovedplan for vann og avløp skal legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen skal følges.

1.6.2. Overvannshåndtering

I arealplaner og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Reetablering av lukkede vannveier skal prioriteres. Overvann skal håndteres lokalt og skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Vann og overvann skal søkes utnyttet slik at det blir et positivt element på stedet. Dette kan skje gjennom å gjøre vannet synlig og tilgjengelig, samt bruk av vegetasjon som fordrøyning. Grønne tak bør vurderes som eget fordrøyningstiltak av regnvann.

Drensvann fra drenering av bygg med kjeller kan ledes til kommunal AF-ledning.

1.6.3. Renovasjon

For byggetiltak som overstiger 4 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning. Renovasjonsløsninger for byggetiltak skal legges under bakkenivå eller i bebyggelsen, med unntak av frittliggende småhusbebyggelse.

Gjennom reguleringsplan eller søknad om tiltak der det gis dispensasjon fra plankravet, skal renovasjonsteknisk plan utarbeides og godkjennes av Tønsberg kommune før reguleringsplanen vedtas eller igangsettingstillatelse gis for tiltaket.

1.6.4. Veier

Veier i Tønsberg skal bygges etter krav i den kommunale veinormalen og Statens vegvesens håndbøker N-100 og N-200

1.7. Klima og energi (pbl § 11-9 nr. 3)

1.7.1. Energi- og klimaplan

Kommunens til en hver tid vedtatte energi- og klimaplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

1.7.2. Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter, skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Nybygg skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

Det bør brukes miljøvennlige materialer slik at klimagassutslippet reduseres (dvs. lavest mulig CO2-utslipp i et livsløpsperspektiv fra råvareuttak via byggeplass, bruk og vedlikehold til avhending). Det bør ikke benyttes materialer som inneholder kjente helse- eller forurensingsfarer eller finnes på myndighetenes OBS-liste.

1.8. Rekkefølgekrav og bestemmelser til byggeområdene (pbl § 11-9 nr. 4)

I nye utbyggingsområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt: Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg), areal til leke- og uteoppholdsarealer, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), skole- og barnehagekapasitet.

I tabellen under vises de områdene hvor kommunen har andre spesifikke krav til bestemmelser, områdeplaner og/eller rekkefølgekrav:

1.8.1. Boligbebyggelse (evt. i kombinasjon med andre formål):

Nr	**Innspillsnavn**	**Nytt formål**	**Rekkefølgekrav, bestemmelser og *retningslinjer***
A3	Sjøsenteret Vallø	Kombinert bolig og næring, småbåthavn	- I kombinasjon med formålet bolig tillates kun kontor, service- og håndtverksbedrifter. - Krav til tilfredsstillende teknisk infrastruktur og kollektivdekning - Området er rikt på kulturminner. Det skal ifm. detaljregulering utarbeides en kulturminne-/verneplan for området.

Nr	Innspillsnavn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og *retningslinjer*
			- Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkeologi *- Punktene over om teknisk infrastruktur og kulturminner bør søkes løst i samarbeid med grunneier for innspill A10 – Vallø (Essos område)*
A5	Presterødallèen 13	Bolig	Det aksepteres kun èn adkomst til boligområdet fra FV 509. Adkomst med frisikt etableres iht vegnormal N-100.
A10	Vallø (Essos område)	Kombinert bolig/næring/ Småbåthavn/Havn Grønnstruktur	- Krav til områderegulering - I kombinasjon med formålet bolig tillates kun kontor, service- og håndtverksbedrifter. - Forurensning og andre temaer knyttet til risiko- og sårbarhet skal særskilt belyses gjennom områdereguleringen - Krav til tilfredsstillende teknisk infrastruktur og kollektivdekning. Trafikksikkerhet, behov for kollektivfelt i Valløveien og kapasitetsanalyser for Olsrødkrysset må inngå i områderegulering. - Området er rikt på kulturminner. Det skal ifm. områdereguleringen utarbeides en kulturminne-/verneplan for området. - Endelig avgrensning av byggegrense langs sjø, samt å avsette ett eller flere områder til strand skal fastsettes i områderegulering. - Endelig formålsgrense for havn/småbåthavn skal fastsettes i områderegulering. - Luktproblematikk fra tilgrensende renseanlegg skal vurderes i områderegulering - Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkeologi *- Punktene over om teknisk infrastruktur og kulturminner bør søkes løst i samarbeid med grunneier for innspill A3 – Sjøsenteret Vallø*
A45	Råel	Bolig	Behov for etablering av g/s-veg mellom Lunas vei og Glitneveien skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
B1	Skjold gartneri		- Krav til felles reguleringsplan for innspillsområdet
B3	Innlaget	Bolig	-Atkomst til planområdet skal skje via fv 535 - Forhistorisk aktivitet og bosettingsområder skal registreres og hensyntas i reguleringsplanen.
B5, B6, B9, B11	4 innspill på Gauterød	Bolig	- Krav til felles planlegging for disse 4 innspillsområdene samlet. - Opparbeidelse av G/S-veg langs Gauterødveien - Området er utsatt for støy og luftforurensing og avbøtende tiltak som skjerming, utforming av området og byggehøyder skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan. - Byggegrense inntil 20 m fra senterlinje veg kan vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
B15	Volden (gammelt steinbrudd)	Bolig	Særskilt krav til utredning av følgende tema: - forurenset grunn - grunnforhold - avstand/ forhold til kraftlinje gjennom området

Nr	Innspillsnavn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og *retningslinjer*
** B48	Saltkopp	Bolig	Adkomsten forutsettes løst via eksisterende adkomster til FV 311. Adkomst med frisikt etableres iht vegnormal N-100.~~Det må etableres løsninger for syklende og gående fra Åsgårdstrand sentrum frem til Saltkoppgata.~~
C1	Velleskogen	Bolig	- Det skal utarbeides en reguleringsplan for hele området, der endelig avgrensning og omfang av boligformål fastsettes i reguleringsplanen - Utbygging av området kan først skje når det er dokumentert at bebyggelsens høyder, utnyttelsesgrad, buffersoner, behandling av automatisk fredede kulturminner, leke- og friområder ivaretar nødvendige hensyn til kulturlandskap, kulturminner, barn og unge. - Det skal etableres minimum ett stort friområde i nær tilknytning til skole-, idrettsanlegg og/eller boligområdene oppe på platået innenfor området. Deler av området skal fortsatt kunne benyttes til lekeområde i naturlige omgivelser. - Sammen med detaljregulering skal det dokumenteres ved hjelp av illustrasjoner/3D-modellering/fotomontasje eller lignende hvordan hensynet til kulturlandskap, herunder fjern- og nærvirkning er ivaretatt for å beholde en grønn visuell profil og avgrensning mot Slagendalen. - Reguleringsplanen skal dokumentere vegetasjonsskjerming mot Slagendalen og fastsette krav til høyde, bredde, beplantning og skjøtsel av denne. - Reguleringsplanen skal fastlegge hovedprinsipper for grønnstruktur/friområder og sammenheng med byggehøyder og utnyttelsesgrad.
D2 og D3	Kongsåsen m/ tilleggsareal er	Bolig	-Kulturminner (herunder gravrøys med id 10785) må vises som hensynsone og sikre god avstand mellom kulturminne og byggegrense. -Hensyn til landskap, rekreasjon og bevaring av partier med edelløvskog skal hensyntas i reguleringsplan -Det skal avsettes et område for privat/offentlig tjenesteyting for etablering av ny barnehage - Krav til felles planlegging av begge innspillsområdene samlet.
D10	Firingen	Bolig	- Før utbygging av området kan skje skal nødvendige tiltak som bedrer trafikksikkerheten for myke trafikanter i retning mot Tønsberg være gjennomført. - Hensyn til landskap, rekreasjon og kulturminner skal beskrives særskilt i reguleringsplan. - Utviklingen av området skal ikke forhindre en evt. ny avlastningsvei for Vear gjennom området - Atkomstveg til området avklares gjennom reguleringsplan og kan skje mot ny avlastningsvei eller direkte mot nord (Hogsnes/ Bjelland)

** Saltkopp (B48) er unntatt rettsvirkning. Mekling på betinget innsigelse må gjennomføres.

1.8.2. Næringsbebyggelse (evt. i kombinasjon med andre formål):

Innspillsnr	Innspillsnavn	Størrelse (daa)	Formål (med tillatt underformål)	Rekkefølgekrav, bestemmelser og *retningslinjer*
*D12	Barkåker syd	234	Næring (industri, kontor, lager)	- Buffersone og høyder på ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og sone for kulturarv og miljø. - G/s-veg langs RV. 308 (fra sentrum) og busslomme ved RV.308 skal være ferdigstilt før kontorvirksomhet kan etableres. - Planfri kryssing av rv. 308 skal vurderes i reguleringsplan.
D14	Barkåker øst	199	Næring (industri, kontor, lager)	- Avgrensing mot syd skal vurderes mht. kulturarvsonen. Buffersone og høyder på ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet. - G/s-veg langs RV. 308 (fra sentrum) og busslomme ved RV.308 skal være ferdigstilt før kontorvirksomhet kan etableres.
D16	Åskollen	94	Næring	Utvidelse er forbeholdt næringsmiddelindustri. I forbindelse med reguleringsplan skal alternative lokaliseringer være vurdert. Sambruk av arealer og eksisterende bygningsmasse skal prioriteres med tanke på høy arealutnyttelse.
D20	Utvidelse Taranrød	66	Kombinert (næring, tjenesteyting, råstoffutvinning)	- Næringsetableringer skal være tilknyttet avfallshåndtering, energi/miljø, og resirkulering. - I forbindelse med reguleringsplanarbeid for Taranrød skal behovet for og mulighetene til å innpasse en gang- og sykkelveitrasè gjennom området vurderes. - I forbindelse med reguleringsplanen skal støy vurderes.
D48	Næringsområde Nauen	26	Næring (bensinstasjon, parkering, holdeplass)	- Fremtidig bensinstasjon skal kunne levere alternativt drivstoff (eksempelvis elektrisitet, hydrogen, gass) - Deler av området kan avsettes til parkering/oppstillingsplass for busser - Forhistoriske aktivitets- og bosettingsspor skal kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan

1.8.3. Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Før ny avlastningsvei for Vear (H710_37) kan tas i bruk skal ny Hogsnestunnel være etablert.

* Barkåker syd (D12) er unntatt rettsvirkning. Endelig arealbruk avgjøres av departementet.

1.9. Barn og unges interesser (pbl § 11-9 nr. 5)

1.9.1. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner, reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurdere særskilt, jf Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelse.

1.9.2. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller grønnstruktur som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller ved omdisponering av areal egnet for lek.

Vurderinger av konsekvenser for barn og unge innebærer at det innhentes registreringer av barnetråkk deriblant stier og snarveier og opplysninger om bruken av arealer til lek/aktiviteter i all planlegging og omdisponering av arealer.

1.10. Buffersoner (pbl § 11-9 nr. 6)

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt/eksisterende ubebygd tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, skal det være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

1.11. Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggteknisk forskrift forutsetter, skal det tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplanen.

Tønsberg kommunes veileder for universell utforming bør benyttes.

1.12. Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

I områder som er avsatt til byggeområde for boliger gjelder areal- og funksjonskravene nedenfor ved reguleringsplan og søknad om tiltak.

1.12.1. Krav om uteoppholdsareal (privat og felles)

Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold, lek og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse, takterrase) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Kommunens krav til MUA:

Boligtype	MUA (per boenhet)
Enebolig	150 m2
Sekundærleilighet/ hybler (inntil 60m2 BRA)	50 m2

Tomannsbolig	150 m2
Rekkehus/kjedehus/ tremannsbolig	125 m2 Inntil 15m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse
Firemannsbolig/lavblokk/høyblokk	36 m2 Inntil 15m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse

1.12.2. Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholdsareal

Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):

- 30 m2 pr boenhet i lavblokk/høyblokk
- 50 m2 pr for annen bebyggelse
- Minimum 6 m2 av disse skal være privat utendørsoppholdsareal

Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.

1.12.3. Krav til felles lekeplass

Areal som avsettes til felles lekeplass kommer i tillegg til private og felles uteoppholdsarealer og friområder. Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg.

<u>a) Nærlekeplass</u>

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter utløses krav om felles lekeplass. Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 50 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.

<u>b) Områdelekeplass</u>

For hver 30.boenhet skal det reguleres inn 750 m2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med

forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende.

c) Nærmiljøanlegg
Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 500m. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn på og unge på 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

Ved fortetting i områder innenfor sone 3 eller der hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og/eller høy arealutnyttelse kan kravene til ~~uteoppholdsareal og~~ felles lekeplass reduseres. Det kan enten gjøres ved å kompensere med høy kvalitet på opparbeidelse av arealene/grøntanlegget eller ved å vise til og evt. øke kvaliteten på nærliggende grøntområder/ parker. For sistnevnte løsning må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grønne områder/ parker, eksempelvis ved at de er regulert til formålet, er i kommunalt eie eller lignende.

1.12.4. Kvalitetskrav for alle lekeplasser

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht utomhusplan
- Gangveg som fører til og inntil sandlek /sandkasser skal ha fast dekke
- *Brattere arealer enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke.*
- *Ferdigproduserte lekeapparater skal stimulere grovmotoriske ferdigheter, men kan ikke erstatte naturens utfordringer som innebærer lek og bevegelse i terreng og rollespill som barn selv iscenesetter. På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig.*

Det henvises til kapittel 2.1.4 om utforming av lekeplasser, i Tønsberg kommunes veileder for universell utforming .

1.13. Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

1.13.1. Søknad og tillatelse
Alle skilt og reklameinnstallasjoner er søknadspliktige.

Det kan bare gjøres unntak fra kravene i denne bestemmelsen dersom skiltet eller reklameinnretningen innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og ikke er til hinder for ferdsel eller fare for omgivelsene på annen måte.

Tillatelse kan bare gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre.

Ved utløp eller opphør av tillatelsen skal alle deler av skiltet eller reklameinnretningen fjernes.

Kommunen kan kreve at det utarbeides en samlet skiltplan for en bygning eller et område.

1.13.2. Størrelse

Skilt og reklameinnretninger skal ha en moderat størrelse som underordner seg bygningens og omgivelsenes dimensjoner og egenart.

Uthengsskilt skal ikke ha større areal enn 1 m² og ikke større bredde enn 1 m.

Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende like innenfor vindusflaten.

1.13.3. Utforming m.m.

Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter.

I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt og reklameinnretninger ha en tradisjonell og historisk utforming.

Skilt og reklameinnretninger skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler.

Skilt og reklameinnretninger på en bygning eller i et område skal normalt ha en likeartet utforming.

1.13.4. Plassering og spesielle områdehensyn

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på møner, takflater eller gesims.

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på gjerder eller stolper.

Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk.

Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal som hovedregel plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene normalt samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt.

1.13.5. Antall

Det tillates ikke mer enn to skilt eller reklameinnretninger for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Det kan tillates flere skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

1.13.6. Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger

Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

- Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger
- Skilt og reklame i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst
- Løsfotreklame
- Produktreklame (merkeprodukter)
- Reklame-/firmaflaggstenger

1.14. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

1.14.1. Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved behandling av byggesøknader:

Arealformål	Grunnlag	Antall p-plasser			
		Sone 3		Kommunen forøvrig	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig	under 60 m2	Min 0,2 Maks 1	Min 1	Min1 Maks1	Min 1
pr. boenhet	over 60 m2	Min 0,5 Maks 2	Min 2	Min 2 Maks 2	Min 2
Kontor	100m2 BRA	Min 0,5 Maks 1,5	Min 1	Min 1,8 Maks 1,8	Min 1
Forretning	100m2 BRA	Maks 2	Min 1,5	Min 2 Maks 2	Min 1

Institusjoner, hoteller, bevertning, forsamlingslokaler, teatre, skoler, barnehager, idrettsanlegg, småbåthavner, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares på bakgrunn av dokumentasjon.

1.14.2. Behov for antall parkeringsplasser for forflytningshemmede skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Antall plasser må stå i forhold til totalt antall parkeringsplasser.

1.14.3. Ved etablering av felles p-anlegg skal minst 10% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk.

1.14.4. Reguleringsplanen skal vise plassering av parkeringsanlegg for motorkjøretøyer og sykler, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering) og avkjørsel. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal. Det skal dokumenteres at løsninger for varelevering /lasteareal og avfallshåndtering ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller boliginngang.

1.15. Støy (pbl § 11-9 nr.6)

1.15.1. Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.15.2. Rød støysone

I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Unntak kan gjøres for gjenoppbygging etter brann og nødvendig riving forutsatt at ikke antall boenheter øker. Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke i rød støysone.

1.15.3. Gul støysone

Gul støysone er en vurderingssone. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes oppført dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Før det tillates bygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal det foreligge en støyfaglig utredning som beskriver de avbøtende tiltakene som vil bli gjennomført. Utredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan.

Avbøtende tiltak skal sikre at støynivåene i T-1442 (eller sist vedtatte retningslinjer for støy i arealplanleggingen) blir gjeldene etter at de avbøtende tiltakene er gjennomført.

1.15.4. Støyende næringsaktivitet skal ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

1.15.5. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, stille områder, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

1.16. Estetikk og byggeskikk (pbl §11-9 nr. 6)

1.16.1. Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og være i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. I fortettingsprosjekter som gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjektet tilføre området nye kvaliteter.

1.16.2. Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer samt andre vesentlige terrenginngrep skal unngås.

I plan- og byggesaker kan det kreves en estetisk redegjørelse inklusive terrengsnitt og koteangivelser. Dette bør gjøres for tiltak i:

- *Områder med bratt terreng*
- *Sårbare områder som for eksempel områder med nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.*
- *Områder som er markert som hensynsone for bevaring av landskap og kulturmiljø.*
- *Områder der planlagte bygninger kan komme til å stå frem som landemerke, eller gi markante fjernvirkninger.*

1.16.3. Garasjer

Ved plassering nærmere nabogrense enn 4 m bør følgende forhold være ivaretatt:

- *Plassering kan ikke være nærmere nabogrense enn 1 m*
- *Maksimalt tillatt bebygd areal er 50 m2*
- *Høyde garasje/ bod skal ikke være høyere enn 5 m målt fra planert terreng*
- *Takløft og arker tillates ikke*
- *Utvendig trapp tillates ikke*
- *Minimum avstand mellom eiendomsgrense veg og garasjeport ved direkte innkjøring skal være 5 m*
- *Ved plassering av garasje parallelt med veg kan avstand mellom eiendomsgrense og garasje reduseres (fra 5m) ved samtykke fra vegmyndigheten.*

1.17. Natur, landskap og grønnstruktur (pbl §11-9 nr. 6)

1.17.1. Verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

1.17.2. Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet.

1.17.3. Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal søkes bevart. Myrområder skal bevares, dette gjelder for Akersmyra, Storemyr, Sandemyra og Bekketjønnmyra.

Det henvises til temakart for:

- *landskap*
- *natur*
- *grønnstruktur/stier*

1.18. Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl §11-9 nr. 7)

1.18.1. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, allèer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

1.18.2. Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikke bygningen er fredet etter Kulturminneloven. Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kan det kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Det er kommunen som avgjør hvorvidt bygningen anses som totalskadet

1.18.3. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Hovedbygningens form og detaljering skal fortsatt være lesbar.-Tilbygget / endringen skal underordne seg hovedbygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

1.18.4. Nye bygninger og faste installasjoner skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger når det gjelder plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

2. Bestemmelser til de enkelte arealformål (§§11-10 og 11-11)

2.1. Bebyggelse og anlegg

Følgende generelle bestemmelser gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

2.1.1. Lokalisering av kjøpesentre

Kjøpesentre tillates kun i bysentrum. Kjøpesentre tillates ikke i andre områder definert for handel, som for eksempel lokalsentre eller andre områder avsatt til forretning. For områdene som omfattes av områdeplan for Kilen gjelder egne bestemmelser.

Kjøpesenter, iht Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold for kjøpesenter og senterstruktur, over 3000 m² BRA er ikke tillatt.

Med kjøpesenter forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

2.1.2. Lokalisering av dagligvareforretninger

I områder for bebyggelse og anlegg kan det vurderes etablering av dagligvareforetning inntil 1000m2 BRA inkludert lager. Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste lokalsenter eller i bysenteret. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafikksikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett.

2.1.3. Lokalisering av kontor og næringsbebyggelse

Nye kontorbedrifter skal som hovedprinsipp lokaliseres innenfor Byplanområdet, kommunedelplan for Korten, kommunedelplan for Kilen eller i tilknytning til Sem lokalsenter.

Lokalisering av øvrige næringsområder:
ABC prinsippet om rett virksomhet på rett plass skal legges til grunn for lokalisering av de ulike næringsvirksomheter:

- *Næringsvirksomheter (herunder kontor) med behov for nærhet til hovedvegnett og/eller behov for lager/laboratorier/testmiljøer bør lokaliseres på Barkåker, alternativt på Kilen.*
- *Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov bør lokaliseres på Barkåker, langs E18 eller Gulliåsen/Ødegården.*
- *Næringsvirksomheter tilknyttet avfallshåndtering, energi, resirkulering mm. bør lokaliseres på Taranrød.*
- *Næringmiddelindustri bør lokaliseres på Åskollen.*

2.1.4. Fritidsbebyggelse

Det er forbud mot oppføring og fradeling av tomt til nye fritidsboliger. Det samme gjelder vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasje, båthus, naust eller andre sidebygninger.

Størrelse for fritidsbebyggelse vurderes i den enkelte sak, men kan samlet for den enkelte eiendom ikke overstige 90 m2 BYA. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen.

2.1.5. Tiltak mellom byggegrense sjø og 100-meters grense sjø jf. plankartet

a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
b) Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjø.
c) Forbindelser til ytre friluftsområder, strand og sjø skal opprettholdes og videreutvikles.

Ved brann og/eller naturkatastrofer ~~skal~~ bør alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

2.1.6. Tiltak utenfor 100-meters grense jf. plankartet til virkeområde for ~~R~~SPR-Oslofjord. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

2.1.7. Tap av matjord

Ved omdisponering av areal over 10 daa kreves det at tap av matjord kompenseres med nydyrking. Nydyrkingsarealet må være av tilsvarende areal og avlingspotensiale, og skal være godkjent og oppdyrket før igangsettingstillatelse gis.

I saker som medfører nedbygging av matjord og skogsjord kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.

2.2. Boligbebyggelse

Arealer avsatt til boligbebyggelse inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som grønnstruktur, veier og tekniske anlegg.

2.2.1. Nye områder for boligbebyggelse

For nye områder avsatt til boligbebyggelse (evt. i kombinasjon med andre formål) skal tabellen under, for antall boliger og utnyttelse, legges til grunn for videre utvikling. Antall boliger per daa er veiledende og eventuell fordeling mellom bolig og andre tillatte formål fastsettes gjennom reguleringsplan.

NR	Nytt formål	Områdenavn	*Bolig/ daa (veiled-ende)*	*Antatt bebyggbart areal (daa)*	*Beregnet antall boenheter*	*Fortetting/ transform-asjon*	*Nye områder*	*Innenfor RPBA*	*Utenfor RPBA*
A01	Bolig	Valløveien 51	*3*	*9*	*27*	*27*		*27*	
A03	Bolig/ næring	Sjøsenteret Vallø	*3*	*25*	*75*	*75*		*75*	
A05	Bolig	Presterødaleén 13	*4*	*10*	*38*		*38*	*38*	
A10	Bolig/ næring	Vallø (Essos område)	*3*	*106*	*318*	*318*		*318*	
A45	Bolig	Dagens forretning Råel skal omdisp til bolig	*4*	*4*	*16*	*16*		*16*	
B01	Bolig	Skjold gartneri	*4*	*52*	*208*		*208*	*208*	
B02	Bolig/ næring	Granborgveien 7a	*2+*	*12*	*24*		*24*	*24*	
B03	Bolig	Innlaget	*2+*	*129*	*258*		*258*	*258*	
B05	Bolig	Gauterødveien/ Åsgårdstrandveien 147/2/4	*3*	*7*	*21*		*21*	*21*	
B06	Bolig	Linnom	*3*	*14*	*42*		*42*	*42*	
B09	Bolig	Gauterød	*3*	*2,5*	*8*		*8*	*8*	
B11	Bolig	Gauterød	*3*	*2*	*6*		*6*	*6*	
B15	Bolig	Volden	*2+*	*45*	*100*	*100*			*100*
B17	Bolig	Tverrvedveien	*2+*	*10*	*20*		*20*		*20*
B48	Bolig	Stangsåsen	*2*	*4,5*	*9*		*9*		*9*
B58	Bolig	Studsrud gård	*2+*	*15*	*30*		*30*		*30*
C01	Bolig	Velleskogen	*4*	*100*	*400*		*400*	*400*	
D1B	Bolig	Aker gård nord	*2+*	*130*	*260*		*260*		*260*
D02 og D03	Bolig	Kongsåsen 163/1 og 42/4 med tilleggsarealer	*2+*	*100*	*200*		*200*	*200*	
D10	Bolig	Firingen	*2+*	*103*	*206*		*206*		*206*
D45	Bolig	Kremleveien	*2*	*2*	*4*		*4*		*4*
		SUM	***(snitt)2,7***	***848***	***2270***	***536***	***1734***	***1641***	***629***

Det bør legges til rette for varierte boligtyper i større utbyggingsområder.

2.2.2. Ved reguleringsplan og søknad om tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligbebyggelse:

a) Skal det gjøres en konkret vurdering på grunnlag av områdets dominerende bygningstype, volum, høyde, utforming, byggelinjer, tomtestørrelser, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, leke- og uteoppholdsarealer og estetikk som grunnlag for fastsettelse av utbyggingstetthet.

b) Skal det i områder innenfor sone 3 legges særlig vekt på å utvikle boligområder med høy utnyttelsesgrad.
c) Skal det ved fortetting i etablerte villaområder som hovedregel fortettes med frittliggende bebyggelse. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbolig kan tillates der forholdene ligger til rette for det.
d) Skal takterrasse, definert som terrasse på øverste plan, i utgangspunktet ikke godkjennes.

Minimumsareal for fradeling av enkelttomter er 500 m2.

2.2.3. Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf. Pbl. §§1-6 og 31-6. Krav til parkering og uteoppholdsareal pr. hybel er som for boenheter under 60 m2.

2.3. Sentrumsformål

Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer og parkering.

Foruten bysentrum (som omfattes av byplan) er lokalsentrene Sem, Barkåker, Eik, Olsrød, Tolvsrød, Ilebrekke og Volden avsatt til sentrumsformål.

I lokalsentrene skal det etableres publikumsrettede og utadvendte funksjoner på bakkeplan.

Områdene skal utformes med fokus på trafikksikkerhet. Kjøreareal og gangareal skal separeres, slik at arealene er sikret for myke trafikkanter.

Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov for til daglig handel og tjenester. Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme lokalsenterets rolle. Dagligvareforretning, kafé, post, banktjeneste, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, legesenter i kombinasjon med boliger skal søkes plassert her.

Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet skal ikke legges her. Eksempelvis, bilforretning, engroshandel og lignende.

Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a ha som mål å skape gode uterom, torgplasser osv. som gir intimitet og trygghet. Parkering bør samordnes.

2.4. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Etablering av offentlig eller privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, slik som NAV-tjenester, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus og lignende skal lokaliseres i eller inntil byplanområdet.

2.5. Næringsbebyggelse

2.5.1. Tillatt arealbruk for eksisterende næringsvirksomheter er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til tillatt arealbruk og omfang.

2.5.2. Innenfor områdene skal det tilrettelegges for høy arealutnyttelse.

2.5.3. For lagervirksomheter med tilhørende showroom som retter seg mot netthandel skal showroomfunksjonen lokaliseres uavhengig av lageret innenfor de definerte handelsområdene i byplanområdet og i kommunedelplan for Kilen. Showroom på

inntil 30m2 kan tillates utenfor de definerte handelsområdene.

2.5.4. Lagervirksomheter med tilhørende ”pick-up-point” som retter seg mot netthandel skal lokaliseres innenfor kommunedelplanene for Korten eller Kilen.

2.5.5. Nye næringsområder:

Nr.	Formål	Områdenavn	Omdisp. areal	Fortetting/ transforma-sjon	Nye områder	Innen-for RPBA	Uten-for RPBA
C06	Kombinert: Tjenesteyting/næring	Kjelle	17	11	6	11	
D08	Næring	Sem gnbr 43/118	1	1		1	
D09	Næring	Åshaugveien 39	25	25		25	
D11	Næring	Åshaugområdet/ Åshaugveien 62	40	40		40	
* D12	Næring	Barkåker Syd	234		234	234	
D14	Næring	Barkåker øst	205		205	205	
D16	Næring	Åskollen	94		94	94	
D20	Kombinert: Tjenesteyting/næring/råstoffutvinning	Taranrød	69		69	69	
D22	Næring	Gulliåsen (Ødegården)	530		530	530	
D48	Næring (besinstasjon, parkering, holdeplass)	Nauen v/ E18	26		26	26	
			1241	**77**	**1164**	**1235**	**0**

* Barkåker syd (D12) er unntatt rettsvirkning. Endelig arealbruk avgjøres av departementet.

2.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.6.1. Tillatt arealbruk i eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til tillatt arealbruk og omfang.

2.6.2. Område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg på Råel (gbnr 153/134) kan benyttes til formålene offentlig eller privat tjenesteyting, næring og bolig.

2.6.3. Kontor/ Industri / Lager / Forretning

- Korten: Kommunedelplan for Korten skal fortsatt gjelde.
- Kilen: Kommunedelplan/ Områderegulering/ Detaljregulering innenfor området skal gjelde.

Handelsvirksomheter som ikke kan innpasses innenfor byområdet (handelsområde def. i Regionalplan for handel) skal lokaliseres på Kilen.

2.7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.7.1. Byggegrenser og avkjørsler

I byggeområdene og LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at byggegrense til veg og avkjørsel samsvarer med "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" og "Vegnormalen". Søknad om avkjørsel til riksveg og fylkesveg behandles etter vegloven hvor vegsjefen er myndighet. Kommunen er vegmyndighet på kommunal veg.

2.7.2. Byggegrense veg og jernbane

Riksveg har byggegrense 100 meter.
Fylkesveg klasse 1 har byggegrense 50 meter.
Fylkesveg klasse 2 har byggegrense 30 meter
Kommunal veg har byggegrense 15 meter
Jernbane har byggegrense 30 meter

Gjennom utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes.

2.7.3. Retningslinjer for planlegging og gjennomføring

- *Ved utarbeidelse av reguleringsplan hvor lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang- /sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes lavere enn 20 meter.*
- *I sentrum og sentrumsnære områder i byer og tettsteder med fortau, hvor hovedvekt av eksisterende bebyggelse ligger inntil fortau, kan byggegrensen settes i veggliv.*
- *For områder hvor det ikke er sammenhengende bebyggelse mot veg, og enkeltbygninger ligger nærmere veg enn gjeldende byggegrense, bør byggegrensen for enkeltstående eller mindre grupper av bygninger vurderes i forhold til eksisterende bygningers veggliv. Der flere eksisterende bygninger har lik avstand til veg, kan den aktuelle avstanden være naturlig byggegrense for nye bygg.*
- *Ved vegkryss bør byggegrensene settes slik at kryssutbedringer kan ivaretas. Hvilken kryssløsning som er aktuell skal avklares med Statens vegvesen.*

2.7.4. Avkjørsler

Fylkesvegnettet er delt inn i 3 holdningsklasser med ulik grad av strenghet ift etablering av nye avkjørsler.

Meget streng holdning
Nye avkjørsler tillates ikke uten at det foreligger godkjent reguleringsplan.
Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt.
Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming i hht. vegnormalen er ivaretatt.

Streng holdning
Nye avkjørsler skal begrenses og skal som hovedregel inngå i reguleringsplan.
Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt.
Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming i hht. vegnormalen er ivaretatt.

Mindre streng holdning
Nye avkjørsler kan tillates. I vurderingen av om ny avkjørsel kan tillates, skal det utredes om eksisterende avkjørsel kan benyttes. Eventuell ny avkjørsel skal ses i sammenheng med mulig videre utbygging i samme område. Vegnormalens krav til teknisk utforming skal være ivaretatt.
Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates dersom avkjørselen tilfredsstiller vegnormalens krav til teknisk utforming.

2.7.5. Større samferdselstiltak

- *Støyskjermingstiltak bør vurderes spesielt i forhold til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.*
- *Ved planleggingen av større samferdselstiltak, herunder nye fjernveier, hovedveier og jernbane bør det utarbeides miljøprogram for håndtering av miljøspørsmål og program for miljøoppfølging i anleggsperioden. Forurensning knyttet til anleggsarbeidene bør minimaliseres.*
- *Tiltakshaver skal utarbeide en plan for massedeponering. Planen må redegjøre for konsekvenser på veinettet ved transport av masser og avbøtende tiltak.*

2.7.6. Tap av matjord

Ved omdisponering av areal over 10 daa kreves det at tap av matjord kompenseres med nydyrking. Nydyrkingsarealet må være av tilsvarende areal og avlingspotensiale, og skal være godkjent og oppdyrket før igangsettingstillatelse gis.

I saker som medfører nedbygging av matjord og skogsjord kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.

2.8. Grønnstruktur

2.8.1. I byggeområder i nær tilknytning til områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet.

2.8.2. Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige hensyn til naturmangfold, som truede og prioriterte arter og spesielle naturkvaliteter ikke berøres. Andre tiltak tillates ikke.

2.9. Landbruks- natur og friluftsformål (LNF) (PBL §11-11)

2.9.1. Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (PBL §11-11 nr. 1 og 4)

a) I landbruks-, natur- og friluftsområdene tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1-6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Med tiltak menes oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentlig terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom jf. § 20-1. Kårbolig skal ligge i tilknytning til gårdsbebyggelsen og tillates ikke fradelt.

b) Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabo-bebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.

c) Byggeforbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8 innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal ikke gjelde for nødvendige bygninger i landbruket, jf. Plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen som ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

2.9.2. Spredt bebyggelse

a) Eksisterende boligeiendommer i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. I tilknytning til eksisterende boligeiendommer kan det utføres tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport, uthus, grensejustering mellom boligeiendommer.
For eksisterende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen tillates mindre fasadeendringer.

b) Bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter og opprettelse av grunneiendom tillates ikke.

c) Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

d) Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppbygget ved brann. Ved gjenoppføring skal bebyggelsen som hovedregel ha samme omfang.

2.10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-11)

2.10.1. Generelt forbud mot tiltak i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 3)

Det tillates ikke tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender, er forbudt. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende lovlig etablerte strender, med annen kvalitet enn den stedegne, jf. § 11-

11 første ledd nr. 5.

Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er etter plan- og bygningslovens § 1-6 et søknadspliktig tiltak.

Før det kan gis dispensasjon fra forbudet mot etablering av kunstige sandstrender skal søker fremlegge dokumentasjon på hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land, i sjø og vassdrag.

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette er hjemlet i arealdelen eller reguleringsplan.

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for nye brygger og andre lignende innretninger utenfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.

Ved brann og/eller naturkatastrofer skal alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

3. Hensynssoner (pbl §11-8)

3.1. Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8a)

3.1.1. Kvikkleiresone i Liabakken H310_88

Området er kartlagt som kvikkleiresone. Området er svært rasutsatt og konsekvenser for liv og helse er store dersom ras skulle inntreffe. Tiltak etter Pbl §1.6 tillates som hovedregel derfor ikke innenfor området. Forbudet omfatter alle typer tiltak herunder også tiltak som i utgangpunktet ikke er søknadspliktige. Kommunen kan vurdere tillatelse dersom følgende vilkår er oppfylt:

- Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter
- Det må foreligge dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig på at tiltaket ikke vil belaste grunnen og påvirke stabiliteten
- Det må dokumenteres en "lokal forbedring" av stabiliteten på eiendommen

3.1.2. Kvikkleiresone vest for Husvikveien H310_87

Området er kartlagt som kvikkleiresone. Før det kan vurderes å gi tillatelse til tiltak må det foreligge dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig på at tiltaket ikke vil belaste grunnen og påvirke stabiliteten.

3.1.3. Skytebaner H390_83, _84 og _85

Innenfor sonene er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

3.2. Soner med særlige hensyn (pbl §11-8 c)

3.2.1. Bevaring av naturmiljø H560_42 og _43

a) Hensynssone viltkorridor

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området.

Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

b) Hensynssone vassdrag (H560_44 og _45)

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. For alle elver, bekker og tjern med årssikker vannføring skal det opprettholdes, og om mulig, utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

3.2.2. Bevaring av nasjonalt- og lokalt viktige kulturmiljø og kulturlandskap H570 _46, _47, _48 og _49

Generelle bestemmelser til Estetikk og byggeskikk i pkt.1.16, Natur, landskap og grønnstruktur i pkt.1.17, Kulturminner og kulturmiljø i pkt. 1.18 og Landskaps-, natur og friluftsformål pkt. 2.9 gjelder også for hensynssonene.

Innenfor de avsatte sonene drives det aktivt landbruk og viktig produksjon av mat. Denne næringen sikrer opprettholdelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det. Hensikten med hensynssonene er å bevare nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt.

I områdene skal kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse bevares.

Reetablering av kulturlandskap ved nybeite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Slagendalen og Oseberg H570_48
Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Jarlsberg H570_47
Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, allèer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Aker gård H570_46
Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkrer ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet kjennetegnes av frodige randsoner, allèer, steingjerder, beiter, åkrer og markante trær. Området er rikt på kulturminner.

Torgersøya H570_49
Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

3.2.3. Bevaring av kulturmiljø H570_

Berg fengsel	_50
Iras hus	_53
Husøy Tollstasjon	_51

Bygg og berørt del av eiendommen skal forvaltes i samsvar med kgl. Res 1.9.2006 Overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eigedomar og landsverneplanen. Tiltak utover vanlig vedlikehold skal godkjennes av Riksantikvaren på forhånd.

Innlaget sentral	_52

Bygning og berørt del av eiendommen skal forvaltes i samsvar med landsverneplanen.

3.3. Båndlagte områder (pbl §11-8 d)

3.3.1. Områder vernet med hjemmel i lov om kulturminner H730_

Middelaldrebyen Tønsberg	_19

Sem kirkested	_20
Sem kirke	_21
Slagen kirkested	_18

Middelalderkirkegården ved Sem og Slagen kirkested er et automatisk fredet kulturminne. Inngrep i grunnen eller tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i bruk etter 1945. Sem kirke er fredet. All bygging nærmere kirken enn 60 m er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som gjelder Sem kirke og Slagen og Sem kirkesteder skal behandles av Riksantikvaren som fatter vedtak etter kulturminneloven.

Valløy Kirke	_24
Husøy kirke	_23
Slagen Kirke	_18

Listeførte kirker er av nasjonal verneverdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. All bygging nærmere kirkene enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren.

Halvdan Wilhelmsens Alle 17	_22

Bygning og hage er fredet etter forskrift 1088 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer 9. nov 2011 kap. 1 generelle bestemmelser og kap. 2 fredede eiendommer i landsverneplanen for helse- og omsorgsdepartementet og at forvaltningen skal følge forskriftens bestemmelser.

3.3.2. Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane):

Vei	**H710**
Smørberg	_25
Korten	_26
Kaldnes	_28
~~Ringvei syd/Kilen syd~~	~~_29~~
~~Kilen nord~~	~~_30~~
~~Kanalveien/Kirkeveien~~	~~_34~~
Vear	_29
Bane	**H710**
Barkåker	_27
Stasjonsområdet	_31
Jernbanesløyfa vest	_32
Havnesporet	_33
Auli	_34
Jernbanesløyfa øst	_30

Arealene er båndlagt for alle tiltak som nybygging, tilbygg/påbygg eller vesentlige utbedringer av eksisterende bebyggelse som kan være til hinder for planlegging og

utbygging av ny infrastruktur med tilhørende anlegg. Unntatt fra bestemmelsen er tiltak direkte knyttet til veg og jernbane

Når trasevalg er endelig avklart skal båndleggingssonene som ikke lenger er aktuelle tas ut av planen.

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området skal følgende vilkår være oppfylt:

a) *Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.*
b) *Det kan vurderes tillatelse til bruksendring av bygningsmasse. Forutsetning for tillatelse er at det er formålet ved båndleggingstidspunktet som legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.*
c) *Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.*

3.3.3. Naturreservater H720_
Områder båndlagt etter naturvernloven

Ilene	_11
Lille Gullkrone	_13
Store Gullkrone	_12
Akersvannet	_14
Presterødkilen	_15
Bliksekilen	_16
Karlsvika plantevernområde (Solli)	_17

4. Bestemmelsesområder

(Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister- Del 1 pkt 1.6.1)

4.1. Helhetlig bevaringsverdig bygningsmiljø

Tangen	#5
Engata	#6
Teglhagen	#7
Markveien	#9
Solvang kolonihager	#10
Område ved Huitfeldtsgate	#11
Kaptein Hoffs allè	#12

4.1.1. Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares.

4.1.2. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

4.1.3. Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare et helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

4.1.4. Deling av eiendommer, sammenføyning av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.

4.1.5. Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.

4.1.6. Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.

4.1.7. Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.

4.2. Utredningsområde for fremtidig råstoffutvinning #1- 4

Kjærsåsen	#1
Himberg	#2
Taranrød nord	#3
Taranrød øst	#4

Det tillates ikke tiltak innenfor bestemmelsesområdet før områdets egnethet for råstoffutvinning er avklart. Tiltak innunder LNF-formålet kan vurderes tillatt.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL; KOMMUNEDELPLAN FOR HUSØY: 2002-2011

Juridisk bindende bestemmelser er rammet inn med henvisning til hjemmel i plan- og bygningsloven. Den øvrige tekst er å betrakte som retningslinjer.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 PLANKRAV

I eksisterende byggeområder, samt fremtidig byggeområde B1, B17 og B18, kan fradeling og oppføring av ny bebyggelse kun skje etter godkjent reguleringsplan (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, pkt a). Mindre endringer innen eksisterende byggeområder kan skje dersom disse ut fra en helhetlig vurdering ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk og ikke vil være til hinder for fremtidig regulering av området.

For områdene B2-B16 samt B19 (fremtidige byggeområder) er det ikke krav til reguleringsplan. Her må det foreligge godkjent situasjonsplan for hele det aktuelle området før fradeling og/eller bygging av nye boenheter kan godkjennes. Situasjonsplanen skal vise eiendomsgrenser, bebyggelsens plassering, adkomst og parkeringsløsning samt eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon. (jfr. PBL § 20-4, annet ledd, pkt b). Se forøvrig pkt 1.4 for øvrige bestemmelser til disse områdene.

1.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det gis ikke bygge- og delingstillatelse til nye boenheter på Husøy før gang- og sykkelvei langs Husøyveien på strekningen fra eksisterende fortau vestover til og med broa mot Foynland, er bygd. Det tillates ikke utbygging innenfor B1 (Medusa) før det er anlagt gang/ sykkelvei på hele strekningen fra Foynland skole til Husøy skole. Bestemmelsen er fattet i medhold av PBL § 20-4, b.

1.3 VERNEVERDIG OMRÅDE

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

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

Nye bygninger innenfor området skal kunne avspeile sin egen tid. Plassering, dimensjon, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk skal imidlertid tilpasses den eldre omkringliggende bebyggelsen.

Tiltak som kan forringe det fysiske miljøet og ødelegge det pitoreske preget skal avvises. Dette gjelder fyllinger, skjæringer, forstøtninger og lignende. Når slike tiltak ikke kan unngås skal det anvendes løsninger som føyer seg diskret inn i terrenget. Aktuelle materialer er stein, fyllinger av jord, stedstilpasset beplantning.

Gjenværende smett skal opprettholdes og tydeliggjøres. Tiltak som kan forhindre den tradisjonelle bruk av smettene tillates ikke.

Nye bryggeanlegg tillates ikke. Eksisterende brygger kan restaureres/ istandsettes, men det tillates ikke vesentlige utvidelser.

Følgende gjelder for arealene avgrenset av byggegrense og sjøen: Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som i vesentlig grad endrer landskapsbildet kan ikke oppføres eller endres.

Det vises til PBL § 20-4, andre ledd, pkt. b

1.4 OMRÅDENE B2-B16 OG B19

Områdene B2- B16 samt B19 er forbeholdt frittliggende eneboliger (antall finnes i oversikten nedenfor) med tilhørende anlegg. Bygningene skal ha saltak/ valmtak tilpasset omkringliggende bebyggelse. Unntaket er B9 hvor det tillates flatt tak/ pulttak. For de ulike områdene tillates følgende/ settes følgende krav (Bestemmelsene gjelder nybygg og er fattet i medhold av PBL § 20-4, andre ledd, pkt b):

- B2 (gbnr 159/404): 1 ny eneboligtomt. Denne må ligge nordøst for eksisterende bolig og ha adkomst fra Sannoddveien. Det skal legges spesiell vekt på tilpasning til natur og terreng ved plassering av bygningene. Maks byggehøyde er kote 16.
- B3 (Gbnr 159/191): 1 enebolig. Maks byggehøyde er 6 meter.

- B4 (gbnr 159/1, F 48): 1 enebolig. Det skal legges spesiell vekt på tilpasning til natur og terreng ved plassering av bygningene. Maks byggehøyde er kote 33.
- B5 (Gbnr 159/61): 1 ny eneboligtomt. Maks byggehøyde er 7 meter.
- B6 (Gnbr 159/239): 1 enebolig. Boligen må plasseres øst på tomta, mest mulig parallellt med nabobygg i sør og nord. Adkomst må skje fra Orenga. Maks byggehøyde er 7 meter.
- B7 (Gbnr 159/ 373): 1 enebolig. Boligen må plasseres sør på tomta, mest mulig parallellt med nabobyggene i øst og vest. Maks byggehøyde er 7 meter.
- B8 (159/ 57): En ny eneboligtomt nord på eiendommen. Maks byggehøyde er 7 meter.
- B9 (gbnr 159/332 og 333): To nye eneboligtomter, 1 med adkomst fra Kirkegaten, 1 med adkomst fra Strandveien. Tomt med adkomst Strandveien har maks byggehøyde kote 18, tomt med adkomst Kirkegaten har maks byggehøyde kote 22. Det skal legges spesiell vekt på tilpasning til natur og terreng ved plassering av bygningene. Det høyeste punket på området kan ikke bebygges. Bolig med adkomst Kirkegaten skal plasseres mest mulig på rekke med boligen i sør (Kirkegaten 4).
- B10 (gbnr 159/48): En ny eneboligtomt vest på eiendommen. På situasjonsplanen (jfr. bestemmelsenes pkt 1.1) må det markeres trær som skal bevares. Maks byggehøyde er 7 meter.
- B11 (gbnr 159/1, f 62): 1 enebolig. Maks byggehøyde er 7 meter.
- B12 (gbnr 159/147): To nye eneboligtomter med adkomst fra Orenga. Det skal tas spesielle hensyn til siluettlinje vest på nåværende tomt; trær og annen vegetasjon som skal bevares må markeres på situasjonsplanen (jfr. krav i bestemmelsenes pkt 1.1). Maks byggehøyde er 6 meter.
- B13 (Gbnr 159/146): 1 ny eneboligtomt nord på eiendommen. Maks byggehøyde er 6 m.
- B14 (del av gbnr 159/19): 1 enebolig. Maks byggehøyde er 7 meter.
- B15: 1 enebolig med tilhørende anlegg. Adkomst må skje fra Bekkefaret. Maks byggehøyde er 6 meter.
- B16: 1 ny eneboligtomt. Maks byggehøyde er 6 meter.
- B19: Maks byggehøyde 7 meter. Det skal legges spresiell vekt på tilpasning til terreng ved plassering av bygningene.

1.5 UTBYGGINGSTETTHET

For B1 (Medusa) skal boligtettheten være maks 1,5 boliger pr. brutto daa. Dvs inkludert adkomstveier, friområder og fellesanlegg, kyststi, arealer for tekniske anlegg m.v. Bebyggelsen skal være tett-lav/ konsentret (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, pkt. b).

For B2 - B16 samt B19 er minimumsareal for fradeling av enkelttomter 600 m^2. Maks BYA er 25%. (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, pkt. b).

1.6 UTBYGGINGSTAKT

Område B1 bygges ut med maks 15 boenheter pr. år.

1.7 LEKEPLASSER- OG FRIOMRÅDER

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, d) gjelder: I områder avsatt til boligbygging skal Tønsberg kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven (vedtatt i bystyret 16.03.94) legges til grunn mht areal- og funksjonskrav for lekeplasser og friområder. Forøvrig vises til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Planlagte fellesanlegg (lekeplasser o.l) skal som hovedregel være anlagt samtidig med at de første boligene tas i bruk (jfr. vedtektene).

I de planlagte offentlige friområder tillates ikke bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84, 86a, 86b og 93. Dette gjelder f.eks uthus, båthus, bryggeanlegg m.v og andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen. (Jfr. PBL § 20-4, andre ledd, pkt b).

1.8 AVKJØRSLER TIL FV 430 (HUSØYVEIEN)

I byggeområdene og LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra fylkesvei 430 skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler (jfr. Pbl § 20-4, 2.ledd, pkt. b). Vegnormalens krav til frisikt vil alltid gjelde. Rammeplanen er inndelt i 3 holdningsklasser. Fv 430 (Husøyveien) hører inn under klassen «Streng holdning». Langs veiene i denne holdningsklassen gis det anledning til en viss utvikling av ny bebyggelse basert på bruk av bestående avkjørsler. Det tillates ikke opparbeidet nye boligavkjørsler uten at dette blir sett i sammenheng med sanering/ regulering av bestående avkjørselsforhold. Ved oppføring av kårboliger må hovedregelen være at gårdsbrukets hovedavkjørsel blir benyttet. Generasjonsboliger, som tilbygg til eksisterende bolig, vil bli akseptert.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

I landbruks-, natur og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre og fradele nye boliger eller ervervsbebyggelse som ikke er tilknytet stedbunden næring. Forbudet gjelder også bruksendring (jfr. PBL § 20-4, 2. Ledd, pkt. c).

3. BÅNDLAGTE OMRÅDER

- Myrasundet/ Bjørnebosundet båndlegges for regulering. Hensikten med reguleringen er å undersøke mulighetene for ferdsel gjennom sundet samt behov for vern om naturkvaliteter/ biologisk mangfold.
- Et område innenfor reguleringsplan for Husøy nordvest, plan nr. 51002, båndlegges for omregulering. Hovedhensikten med omreguleringen er bedre vern av landskap og naturkvaliteter.

4. FELLESBESTEMMELSER

Det er forbud mot oppføring og fradeling av tomt til ny fritidsbebyggelse. Det samme gjelder vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasje, båthus/ naust og/eller andre sidebygninger (jfr. PBLs § 20-4, 2. ledd, pkt e).

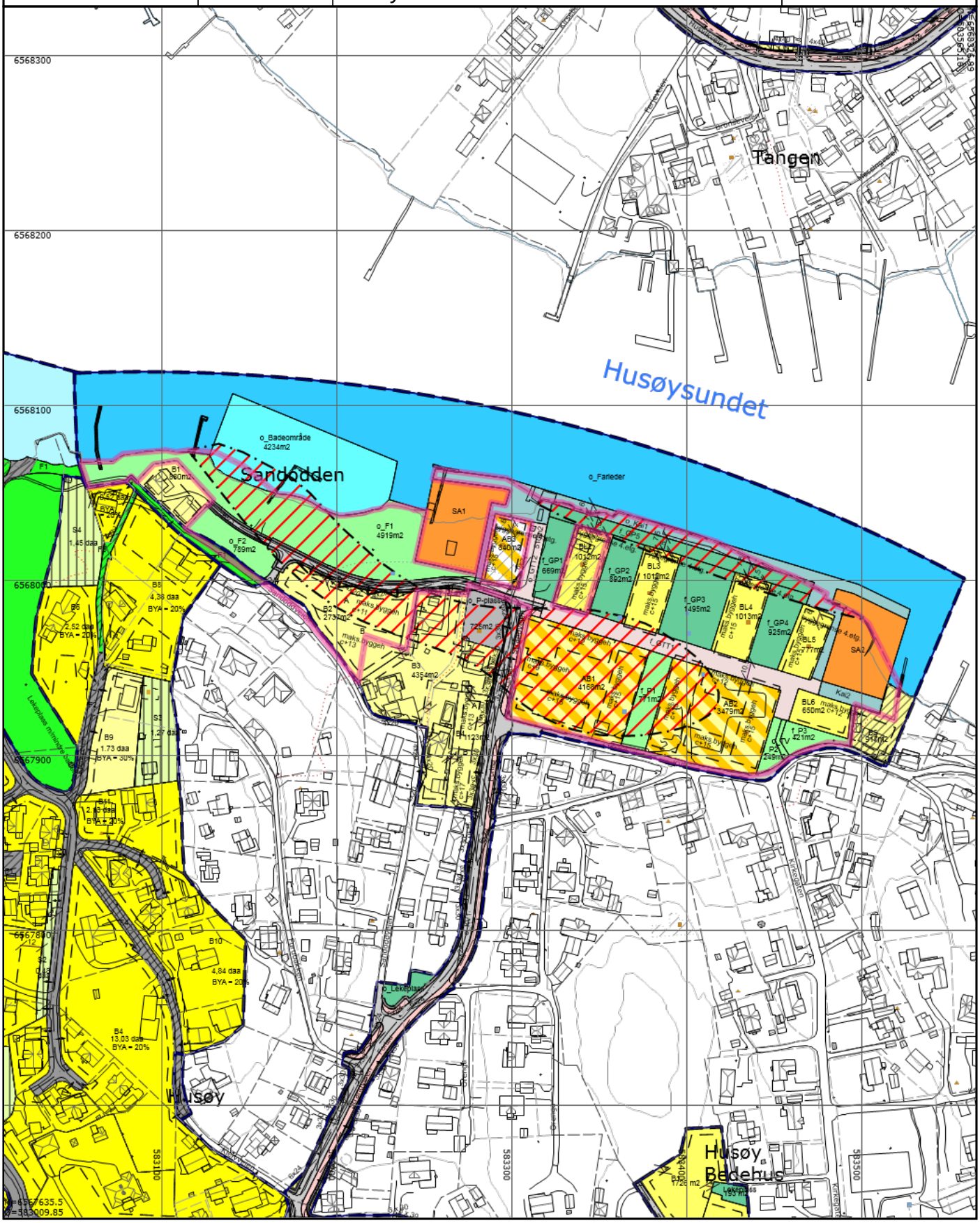
Tidligere godkjente/ stadfestede reguleringsplaner gjelder der det ikke er i strid med arealdelen. Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte reguleringsformål opprettholdes innenfor arealdelens byggeområder.

Det vises forøvrig til rikspolitiske retningslinjer for planlegging av kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPRO). Hele Husøy faller inn under sonen hvor disse er gjeldene. Grensen for strandsonen på land er inntegnet på plankartet. Grensen i sjøen er som i kommuneplanens arealdel. I strandsonen må det ikke gjøres terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne flora og fauna, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.

Reguleringsplaner

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

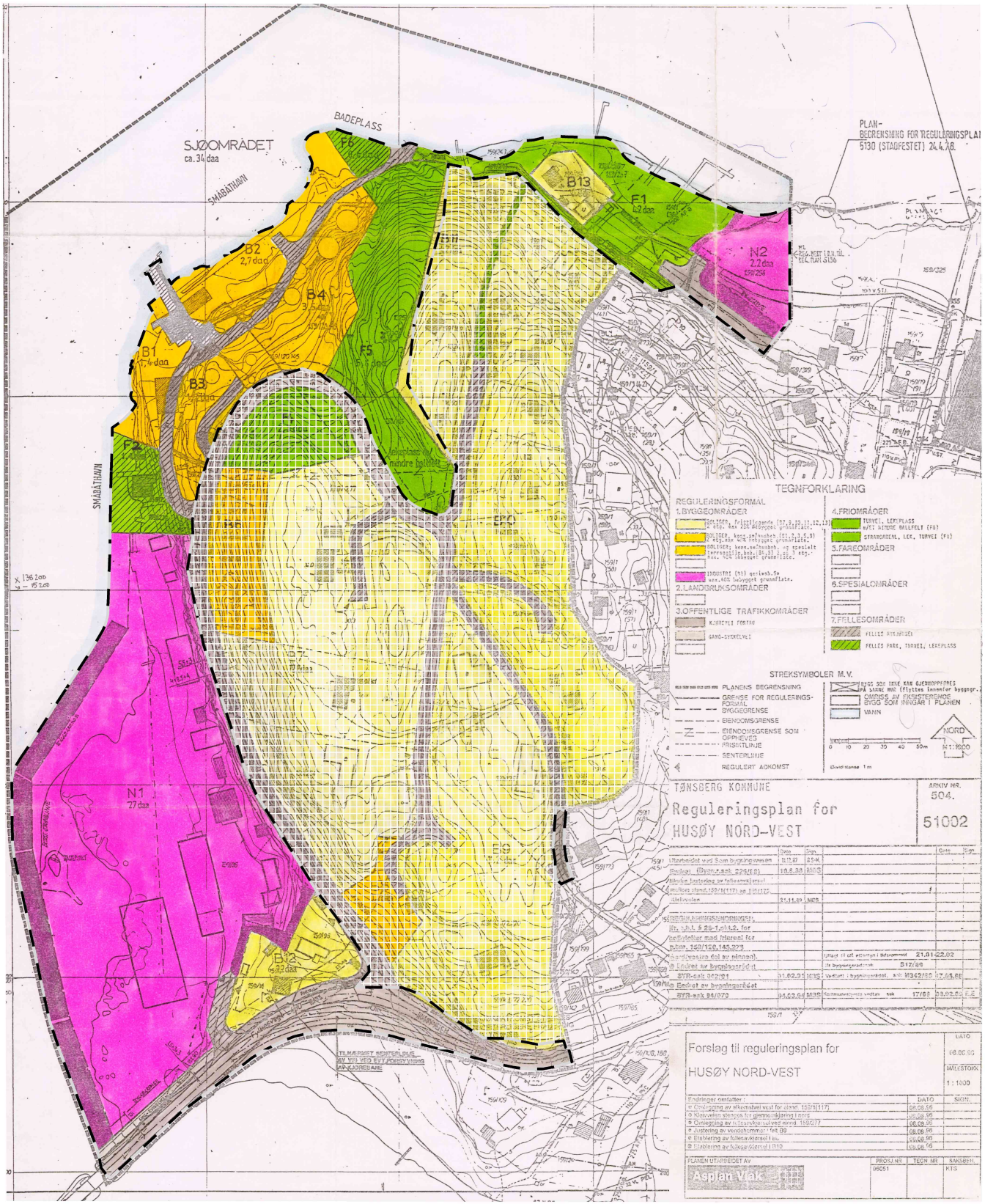
Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

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

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


SJØOMRÅDET
ca. 34 daa
BADEPLASS
SMÅBÅTHAVN
PLAN-
BEGRENSNING FOR REGULERINGSPLAN
5130 (STADFESTET) 24.4.78.
B1
1,4 daa
B2
2,7 daa
B3
B4
3,5 daa
B13
F1
2,2 daa
F2
F5
F6
N1
27 daa
N2
2,2 daa
B12
2,2 daa
Lekeplass og mindre ballplass
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
1.BYGGEOMRÅDER
2.LANDBRUKSOMRÅDER
3.OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEI FORTSATT
GANG-SYKKELVEI
4.FRIOMRÅDER
TURVEI, LEKEPLASS
W/ET MINDRE BALLFELT (F6)
STRANDSONEN, LEK, TURVEI (F1)
5.FARESOMRÅDER
6.SPESIALOMRÅDER
7.FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARK, TURVEI, LEKEPLASS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGS-FORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE
REGULERT ADKOMST
BYGG SOM IKKE KAN GJENBOPPRETTES PÅ SAMME MÅG (Flytbes innenfor byggegr.)
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
NORD
0 10 20 30 40 50m
M 1:1000
Ekvidistanse 1 m
TØNSBERG KOMMUNE
Reguleringsplan for
HUSØY NORD-VEST
ARKIV NR.
504.
51002
Forslag til reguleringsplan for
HUSØY NORD-VEST
DATO
08.08.96
MÅLESTOKK
1 : 1000
Endringer omfatter :
DATO
SIGN.
PLANEN UTARBEIDET AV
Asplan Vak
PROSJ.NR.
96051
TEGN.NR.
SAKSBEH.
KTS

Tønsberg kommune

Kommunedelplan for Husøy

Arealdelen, 2002-2011

Tegnforklaring

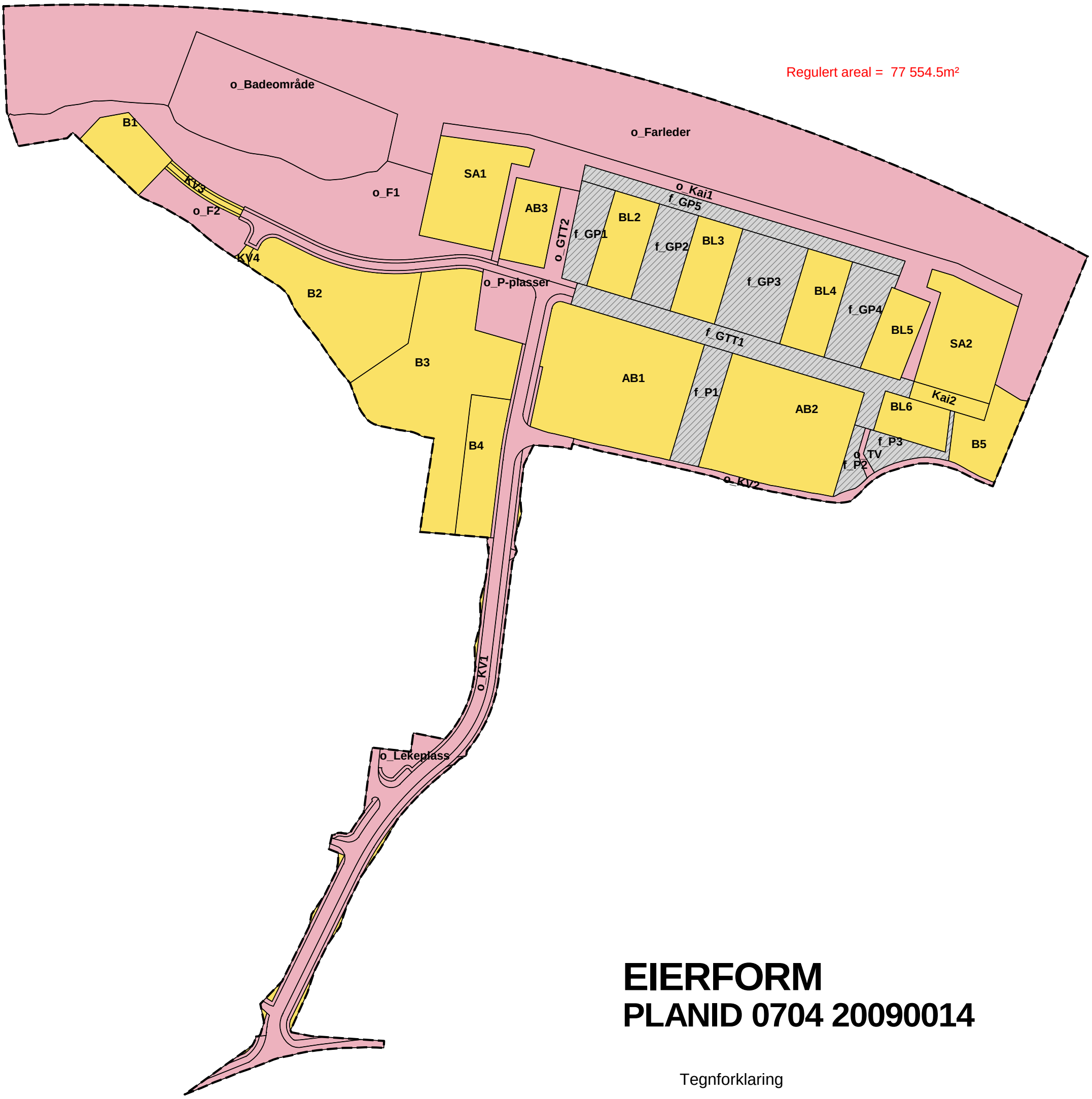
	Nåværende	Planlagt
BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. LEDD)		
Boliger med tilhørende anlegg		
Offentlige formål		
Almennyttige formål		
Næringsområde- industri, lager m/ tilh. kontorer		
Verneverdig område, se best. 1.3		
Friområde		
LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4, 2. LEDD)		
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT (PBL § 20-4. 4. LEDD		
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET		
Trafikkområder (fylkes- og kommunale veier, parkering)		
Gang- og sykkelvei		
Kyststi		
STRANDSONEN (RPR for Oslofjorden)		
BYGGEGRENSE MOT SJØ, se best. 1.3		

Målestokk 1: 5000

0,00 0,05 0,10 0,15 0,20 0,25 km

N
W E
S

BYSTYRETS VEDTAK 13.03.2002



EIERFORM
PLANID 0704 20090014

Tegnforklaring

Vert. nivå 2 (på bakken)

RpFormålGrense

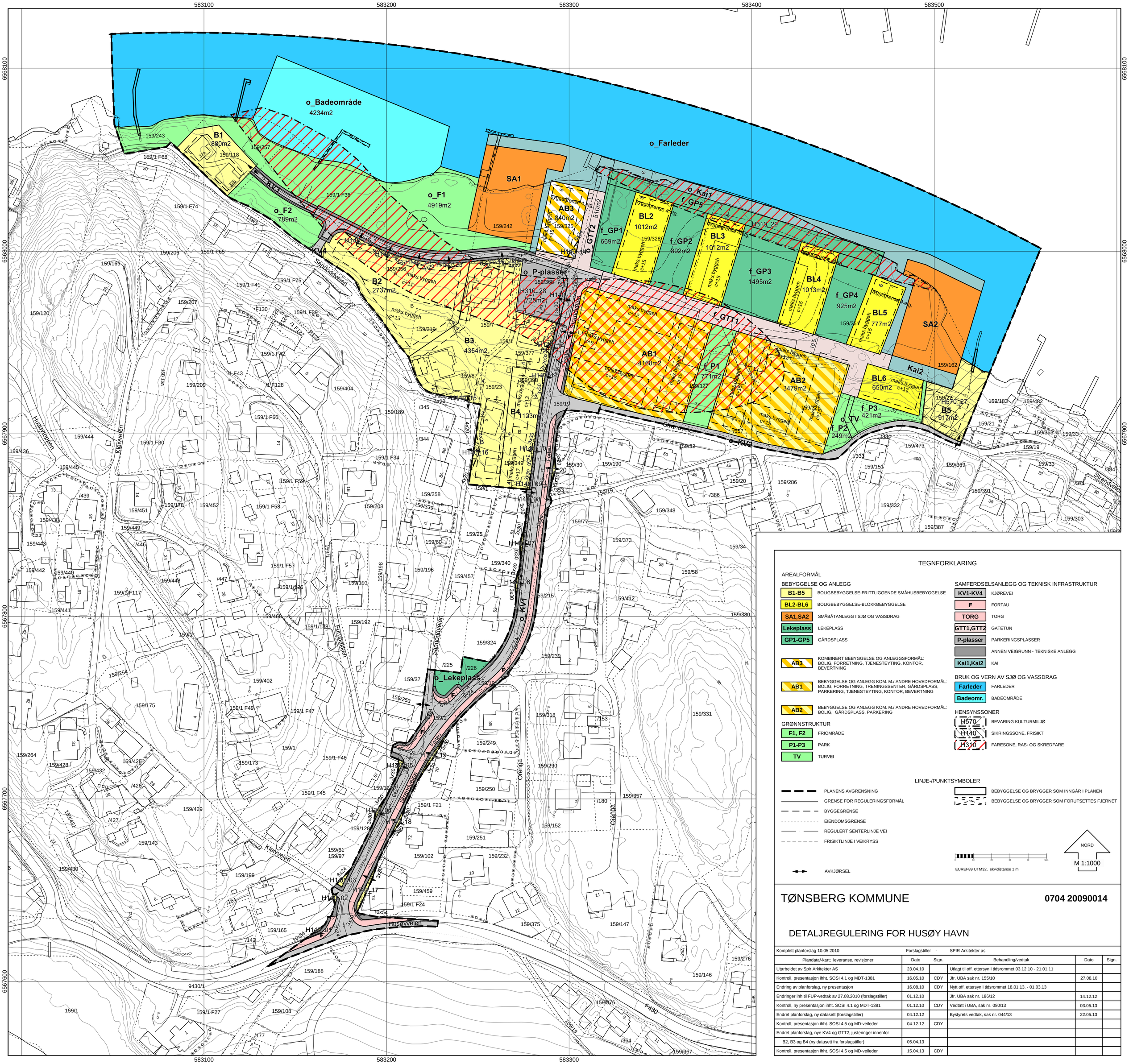
RpGrense

offentlig

felles

annen eierform (privat)

12.04.2013 cdy



TEGNFORKLARING

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 ANLEGGSFORMÅL: BOLIG, FORRETNING, TJENESTEYTING, KONTOR, BEVERTNING
AB1	BEBYGGELSE OG ANLEGG KOM. M./ ANDRE HOVEDFORMÅL: BOLIG, FORRETNING, TRENINGSSENTER, GÅRDSPLASS, PARKERING, TJENESTEYTING, KONTOR, BEVERTNING
AB2	BEBYGGELSE OG ANLEGG KOM. M./ ANDRE HOVEDFORMÅL: BOLIG, GÅRDSPLASS, PARKERING

GRØNNSTRUKTUR

F1, F2	FRIOMRÅDE
P1-P3	PARK
TV	TURVEI

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KV1-KV4	KJØREVEI
F	FORTAU
TORG	TORG
GTT1,GTT2	GATETUN
P-plasser	PARKERINGSPLASSER
	ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
Kai1,Kai2	KAI

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Farleder	FARLEDER
Badeomr.	BADEOMRÅDE

HENSYNSSONER

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

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

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

0 10 20 30 40 50m

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20090014

DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN

Komplett planforslag 10.05.2010 — Forslagstiller - SPIR Arkitekter as

Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Spir Arkitekter 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 ihh 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			

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
704 - Tønsberg kommune	**159**	**261**	**0**	**0**

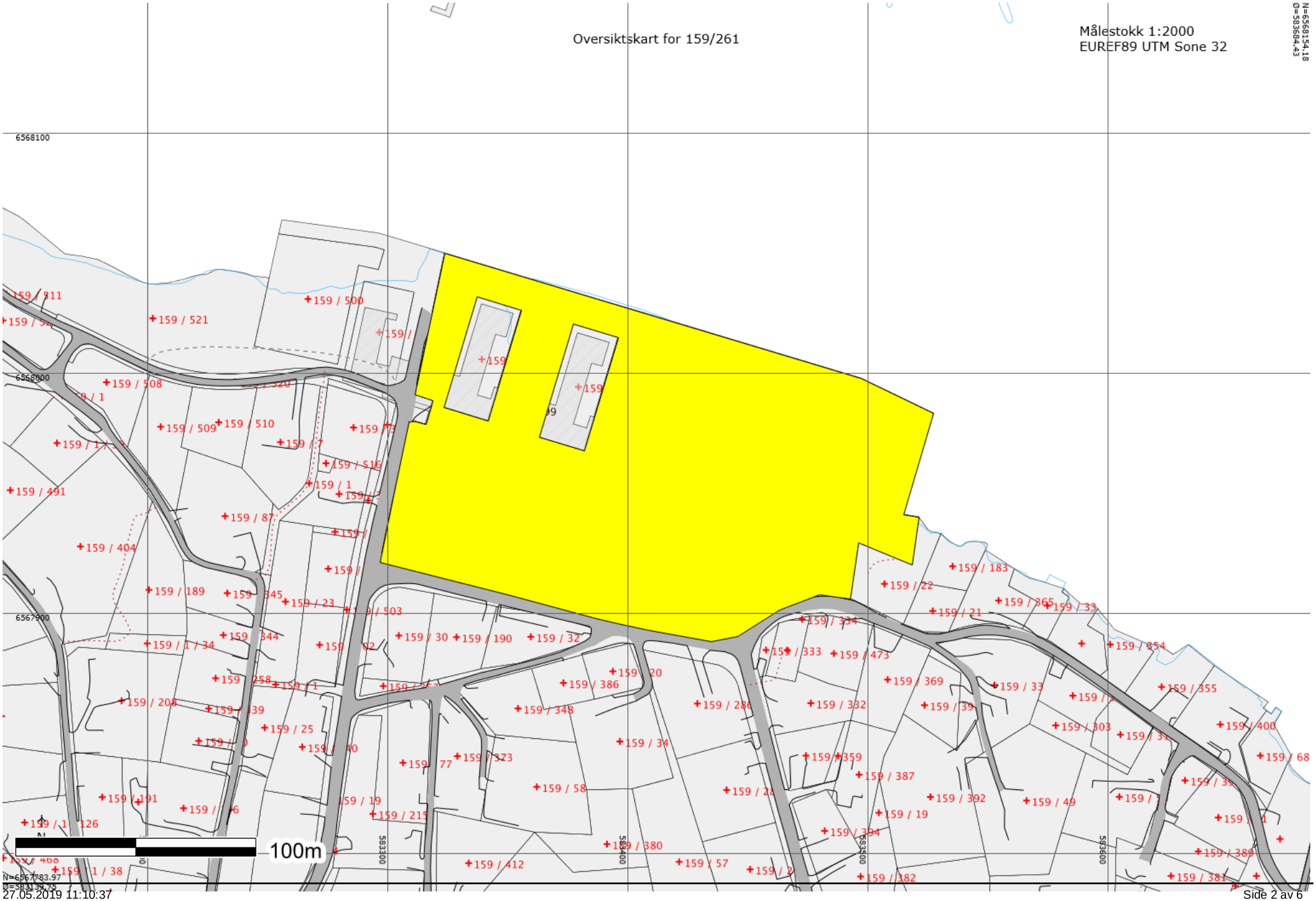
Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer.

Oversiktskart for 159/261

Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32

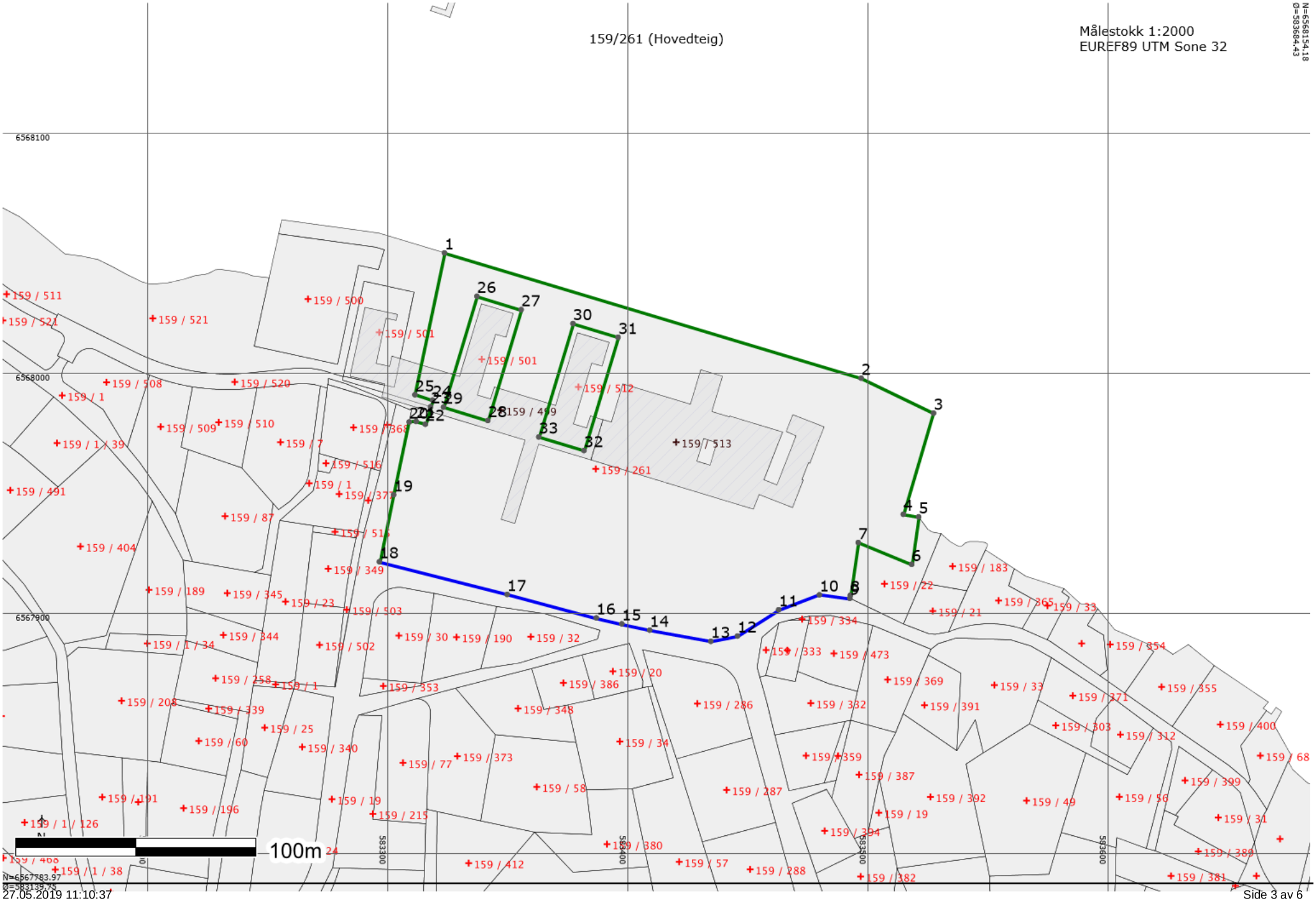
N=6568154.18
Ø=583684.43



159/261 (Hovedteig)

Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32

N=6568154.18
Ø=583684.43



Areal og koordinater

Areal: 22834,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567959,96 Øst: 583386,83

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/	Grensepunkttype/			
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568049,97	583323,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			181,25	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567997,79	583497,35	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			33,48	Ikke hjelpelinje		13	
3	6567983,24	583527,50	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			43,99	Ikke hjelpelinje		13	
4	6567941,10	583514,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			6,48	Ikke hjelpelinje		13	
5	6567940,04	583521,27	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,99	Ikke hjelpelinje		13	
6	6567920,26	583518,36	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			24,02	Ikke hjelpelinje		13	
7	6567929,33	583496,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			22,21	Ikke hjelpelinje		13	
8	6567907,37	583492,82	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,27	Ikke hjelpelinje		13	
9	6567906,11	583492,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,75	Ikke hjelpelinje		36	
10	6567907,56	583479,96	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			18,08	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
11	6567901,36	583462,98	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			20,38	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
12	6567890,39	583445,80	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			11,31	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
13	6567888,18	583434,71	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,87	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
14	6567892,85	583409,27	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	

			11,92	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
15	6567895,48	583397,64	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			10,89	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
16	6567897,94	583387,03	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			38,41	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
17	6567907,73	583349,89	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			54,92	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
18	6567921,34	583296,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			28,53	Ikke hjelpelinje		13	
19	6567949,25	583302,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			30,97	Ikke hjelpelinje		13	
20	6567979,54	583309,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	4,03
			2,98	Ikke hjelpelinje		13	
21	6567979,78	583311,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			4,01	Ikke hjelpelinje		13	
22	6567978,62	583315,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			7,58	Ikke hjelpelinje		13	
23	6567985,88	583318,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			2,91	Ikke hjelpelinje		13	
24	6567988,67	583318,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			7,71	Ikke hjelpelinje		13	
25	6567990,90	583311,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			60,34	Ikke hjelpelinje		13	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
26	6568031,92	583337,30	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			19,27	Ikke hjelpelinje		13	
27	6568026,34	583355,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			48,21	Ikke hjelpelinje		13	
28	6567980,18	583341,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			19,27	Ikke hjelpelinje		13	
29	6567985,73	583323,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			48,24	Ikke hjelpelinje		13	

Indre avgrensning 2

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
30	6568020,54	583377,29	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			19,64	Ikke hjelpelinje		13	
31	6568014,85	583396,09	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			49,29	Ikke hjelpelinje		13	
32	6567967,65	583381,88	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			19,65	Ikke hjelpelinje		13	
33	6567973,31	583363,06	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			49,33	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

JournalpostID 17/63178

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	Møteddato	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 ferdigstillelse. Øvrige arealer skal fradeles/sammenføyes 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/sammenføying 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 avklaret 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 ferdigstillelse. Øvrige arealer skal fradeles/sammenføyes 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/sammenføying 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 avklaret 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.

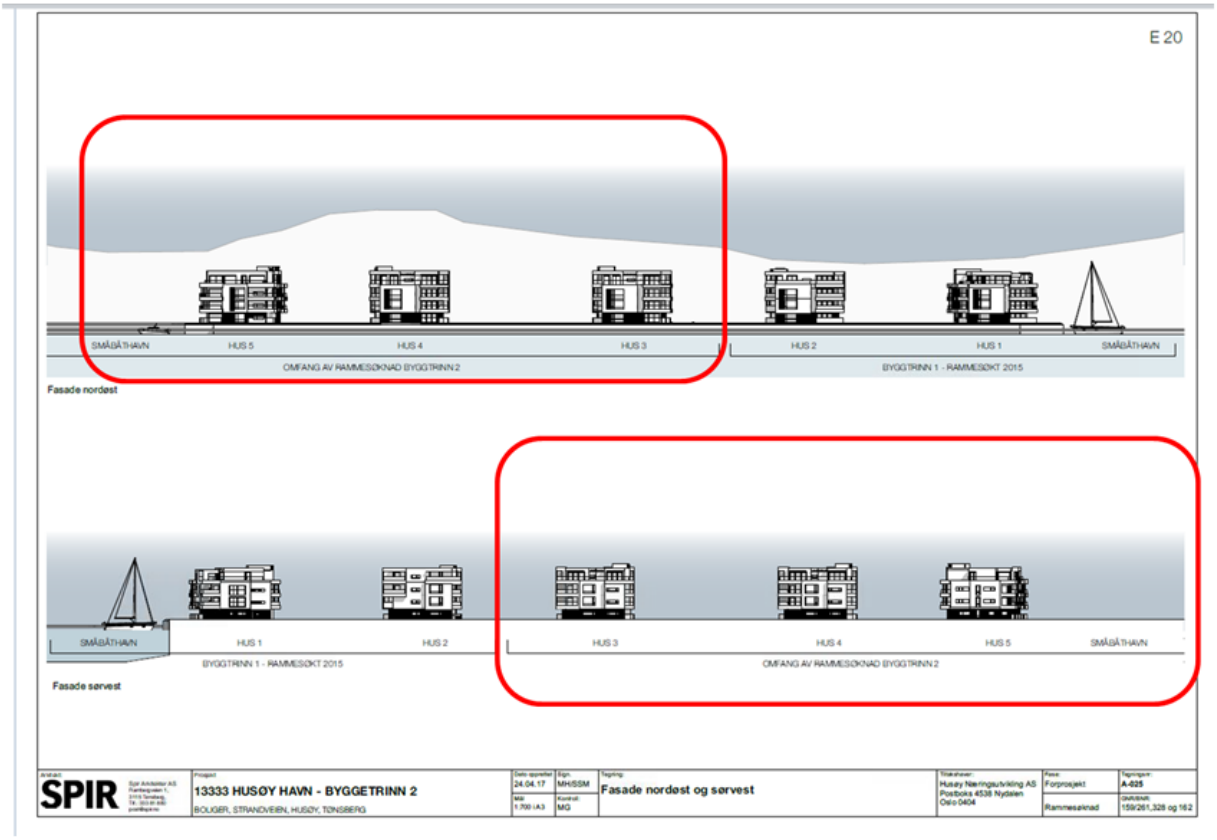
Ut over dette vurderer administrasjonen at tiltaket følger reguleringsplanen, og anbefaler at søknaden imøtekommes.

<u>Illustrasjoner:</u>

Situasjonsplan

Landskapsplan

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

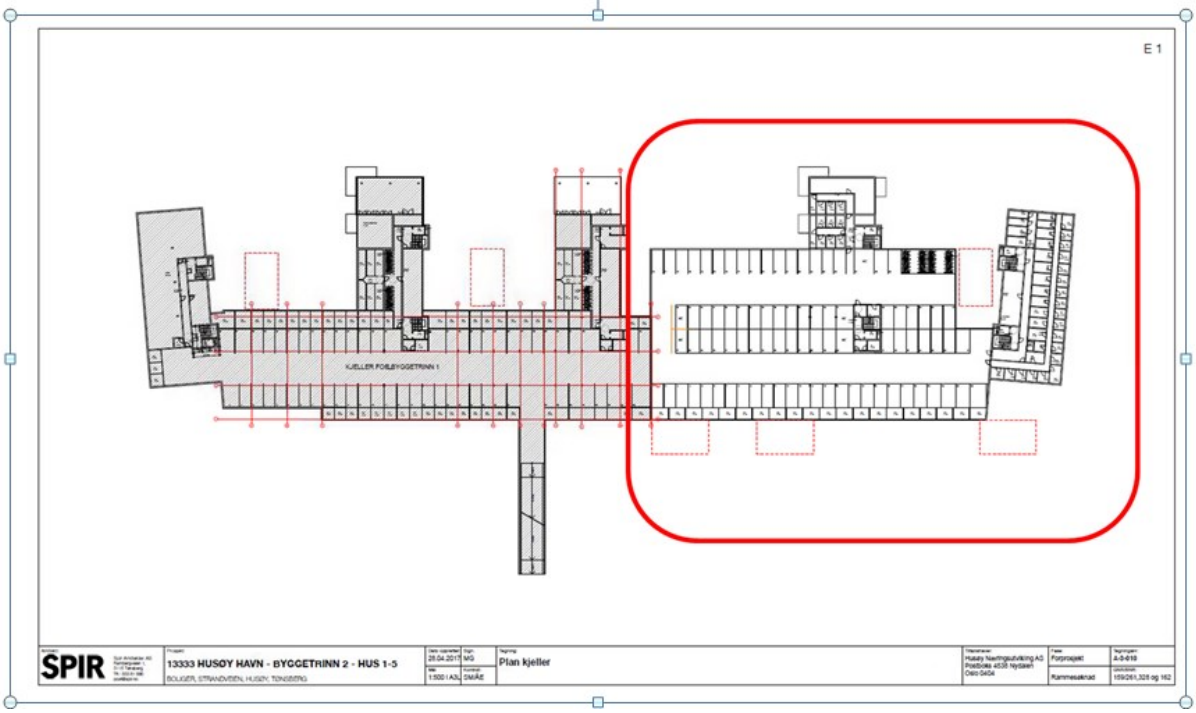


Fasader, Hus 3

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

Faktagrunnlag – 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. Hovedbygningskroppen 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 godkjennelse 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 ferdigstillelse av rundkjøring i Ekeneskrysset, Nøtterøy, før igangsettingstillatels 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 m2
- BL3: 2.516 m2
- BL4: 2.516 m2
- BL5: 1.933 m2

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

Knyttet til rammesøknad for byggetrinn 2, er reguleringsbestemmelsenes §§ 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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelse 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 korrigering 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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/401862-1/200 20.05.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 18 258 388 HUSØY HAVN AS ORG.NR: 989 878 298 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

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.m. Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:499 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/10512-2/91 30.06.1986	**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN** Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Rett til å drive en pumpestasjon med rett til å fremføre elektriske ledninger Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:499 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/9499-1/91 16.07.1997	**JORDSKIFTE** Grensegangssak OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:499 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1119266-1/200 11.10.2017 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: MEGLEROPPGJØRET AS ORG.NR: 992 767 022 OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:499 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/103763-1/200 24.01.2019 21.00	**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT** RETTIGHETSHAVER: KNR:0704 GNR:159 BNR:513 Adkomstrett med motorisert kjøretøy GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/45945-1/200 10.01.2019 21.00	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 28 FORMÅL: Næring SAMEIEBRØK: 1/67

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/401862-1/200 20.05.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 18 258 388 HUSØY HAVN AS ORG.NR: 989 878 298 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

HEFTELSER

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

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

1957/502583-3/91 30.10.1957	**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.** Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/500041-2/91 06.01.1967	**ERKLÆRING/AVTALE** Plikt til å avsette d.e. til friareal og til å gjennomføre beslutning om båtplasser OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:243 M.FL. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/10512-2/91 30.06.1986	**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN** Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Rett til å drive en pumpestasjon med rett til å fremføre elektriske ledninger Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:325 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/9499-1/91 16.07.1997	**JORDSKIFTE** Grensegangssak OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:243 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1119266-1/200 11.10.2017 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: MEGLEROPPGJØRET AS ORG.NR: 992 767 022 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/546272-1/200 15.03.2018 21.00	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: SKAGERAK NETT AS ORG.NR: 979 422 679 Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1704554-1/200 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS**
18.12.2018 21.00
RETTIGHETSHAVER: LE BRUYN ESKIL SØNJU
F.NR: 220969
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/103593-1/200 **BRUKSRETT**
24.01.2019 21.00
RETTIGHETSHAVER: SAMEIET HUSØY HAVN A
ORG.NR: 922 021 856
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: HUSØY HAVN AS
ORG.NR: 989 878 298
Heftelsen skal ikke følge med eiendommer som blir utskilt fra gnr. 159 bnr. 261
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1979/507833-1/91 **REGISTRERING AV GRUNN**
07.11.1979
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:19
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

2017/416253-1/200 **SAMMENSLÅING**
21.04.2017 21.00
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:157
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:162
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:242
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:243
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:256
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:257
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:325
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:326
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:327
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:328

2017/702816-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
29.06.2017 21.00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:499

2017/702830-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
29.06.2017 21.00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:500

2017/822862-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
31.07.2017 10.53
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:501
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1457108-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
25.10.2018 21.00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:511

2018/1457236-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
25.10.2018 21.00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:508

2018/1457249-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**

25.10.2018 21.00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:509
2018/1457278-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
25.10.2018 21.00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:510
2018/1501625-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
05.11.2018 21.00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:512
2019/40939-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
10.01.2019 21.00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:513
2019/656395-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
11.06.2019 21.00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:520
2019/656405-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
11.06.2019 21.00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:521

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/401862-1/200 20.05.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 18 258 388 HUSØY HAVN AS ORG.NR: 989 878 298 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

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.m. Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:513 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/500041-2/91 06.01.1967	**ERKLÆRING/AVTALE** Plikt til å avsette d.e. til friareal og til å gjennomføre beslutning om båtplasser OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:513 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/10512-2/91 30.06.1986	**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN** Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Rett til å drive en pumpestasjon med rett til å fremføre elektriske ledninger Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:513 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/9499-1/91 16.07.1997	**JORDSKIFTE** Grensegangssak OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:513 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1119266-1/200 11.10.2017 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: MEGLEROPPGJØRET AS ORG.NR: 992 767 022 OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:513 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/546272-1/200 15.03.2018 21.00	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: SKAGERAK NETT AS ORG.NR: 979 422 679 Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:513

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1704554-1/200 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS**
18.12.2018 21.00 RETTIGHETSHAVER: LE BRUYN ESKIL SØNJU
F.NR: 220969
OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:513
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/642133-1/200 **SEKSJONERING**
06.06.2019 21.00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 1/94

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Kartverket

PrivatMegleren Tønsberg
Postboks 380
3101 TØNSBERG

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

Dato
25.08.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Skjema nr. 66 I
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlig veg.

(Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/2-1935.)

VESTFOLD
dnr. 002407
Avsatt av Vestfold til Jarlsberg sorenskriverembete dagbok nr. 2583
Sem kom.inn 21 10.57.

ERKLÆRING

30 OKT 1957

Undertegnede Husö Verft & Mek verksted søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning~~/~~stikkrenner~~ gjennom/langs med (Fv. nr. 324) 3 veg er i ht. vedl. kart. ved (~~min~~) eiendom(men)[1] fr. 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 avsperres 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[1]) 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 varslet.
8.[2]) Reparasjon av skader på vegen utføres av vegvesenet på søkerens bekostning.

Husöy den 8/10-57
Husö Verft & mek. Verksted

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Husö den 11/10 1957
Margit Hansen

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

10-53-1000. Standard Boktrykkeri.

Rett kopi bekreftes
K. Tøkkerson

STATENS KARTVERK

Tinglyst 30.10.57 kl. 12.

Oversendes herr vegsjefen i .....

under henvisning til omstående. Til dekning av garantiutlegg innbetalt på postgirokonto kr. .....

den

(Søkerens navn)

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

Hr. Husø Verft & Mek. Verksted,

H u s ø y.

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

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

Tillatelsen gis på de i omstående 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, den 22. oktober 1957

For Vegsjefen

Odd Blumenthal

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.

STATENS KARTVERK

VESTFOLD VEGKONTOR
Jm 002407 16.06.1957

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

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

Dato
27.10.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.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

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

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

Dagbok nr. 41

Jarlsberg sorenskriverembete
- 6. JAN. 1967

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

SKJØTE.

Undertegnede KARL BORGE, 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 båtplasser som er anført i Sem Formannskaps møte den 10/11- 64.

Tønsberg, den 9. desember 1966.

Sverre Skudem ..... Karl Borge

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

Karl Styren.....
Karl Styren
advokat.

Kartverket

PrivatMegleren Tønsberg
Postboks 380
3101 TØNSBERG

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

Dato
25.08.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.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

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

Rett kopi bekreftes
K. Pukerson

STATENS KARTVERK

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 beplanting, 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 18/7 - 1986

G. Wang-Hansen

E. Wang-Hansen

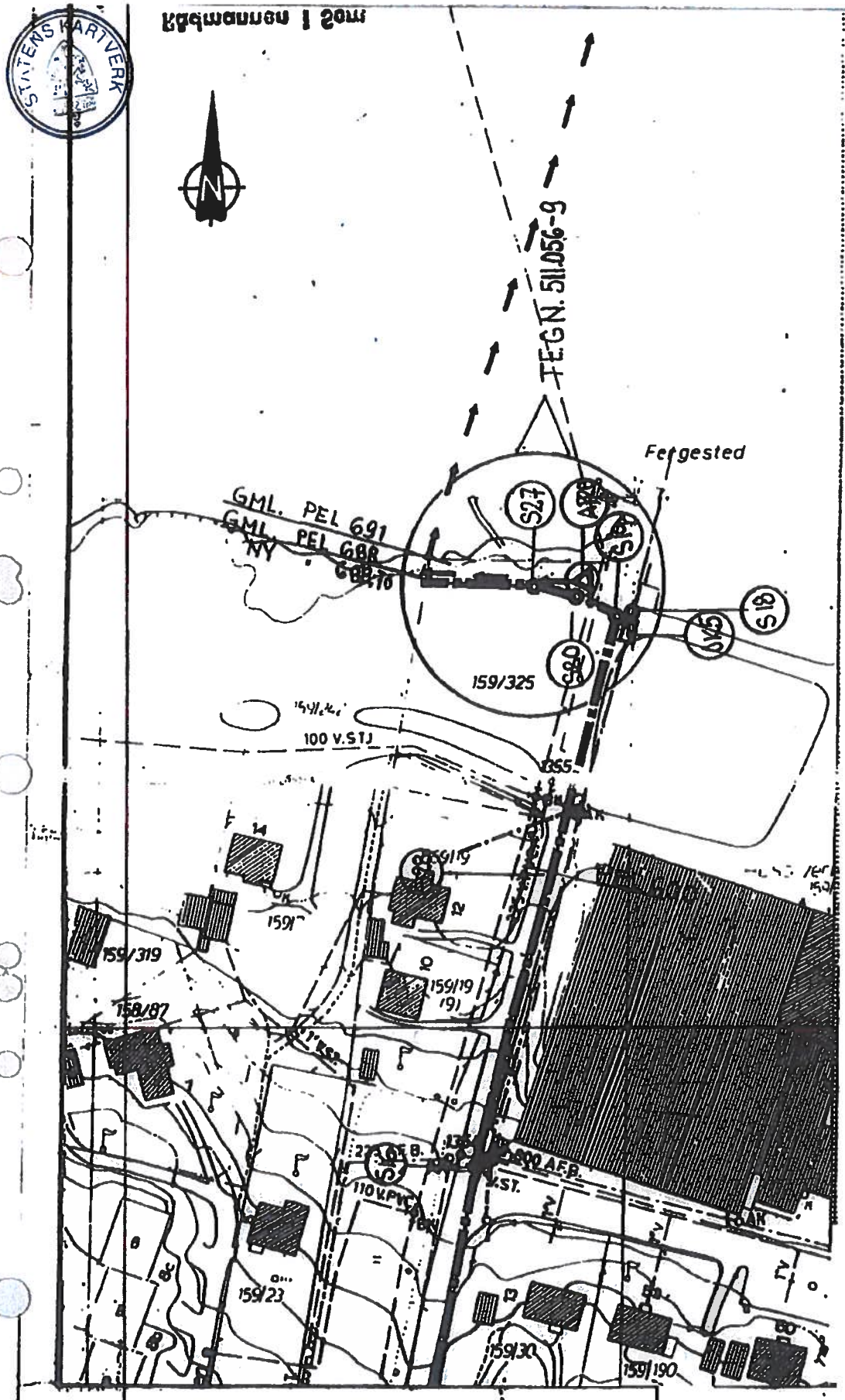
Erik Wang-Hansen

Ellen K. Borge

Rådmannen i Sem

Husø Verk A/S

K. T. Torset



STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

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

Dato
27.10.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.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

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

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

REGISTRERT
16 JUL 1997
TØNSBERG BYRETT
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.

STATENS KARTVERK

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 Fasseland, Torill Søby og Peter H. Wirsching.

Rettens formann la fram:

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

På spørmål 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-

STATENS KARTVERK

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.

STATENS KARTVERK

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.

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

Rettens formann la fram:

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

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

På spørsmål var det ingen bemerkninger til innkallingen.

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

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

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

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

Rekvirenten, Dag Vilnes, nedla slik

påstand:

Saken fremmes.

Ingen av de øvrige parter hadde innvendiger mot sakens fremme.

Forhandlingene i rettslokalet med partene tilstede, ble deretter avsluttet.

STATENS KARTVERK

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 suplerte 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 suplert 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 dødsbo, v/ adv. Bjørn Getz, og deretter **Nina Ørbæk Andreassen m.fl., v/ Peter H. Wirsching,** fikk ordet til prosdyre. 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.

STATENS KARTVERK

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.

STATENS KARTVERK

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 prosessfulmektigen, 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 skylddelingsforretretning 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

STATENS KARTVERK

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

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

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

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

STATENS KARTVERK

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 forbindele med forkynnning 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.)

STATENS KARTVERK

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:

STATENS KARTVERK

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

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

Alle eiendommer i Tønsberg kommune.

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.

STATENS KARTVERK

Retten legger ved avslutningen av saken følgende til grunn:

I GRENSEBESKRIVELSE

Grense: 1

Grense: 2

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

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

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

GRENSEFORKLARING:
****

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

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

II 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.

STATENS KARTVERK

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

Gnr. 159, bnr. 1, 120, 160, 169, 243.
Gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68

V FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

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

VI ANKE

VII AVSLUTNING OG FORKYNNING

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

Retten hevet.
Hans Stordal
(sign.)

Lars Arne Hundstuen
(sign.)

Torbjørn Berg
(sign.)

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

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

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

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

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

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

STATENS KARTVERK

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 lagmnannsrett 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 lagmansrett.

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 sakøkte nr. 1, Husø ANS/Statoil Norge A/S.

STATENS KARTVERK

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

Retten har avsagt slik

kjennelse:

Saken gjelder.

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

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

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

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

Partenes anførsler

Retten skal bemerke

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

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

Slutning:

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

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

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

Rettens formann la fram

STATENS KARTVERK

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

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

KAP. I GRENSEBESKRIVELSE

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

IV IKRAFTTREDEN OG TINGLYSNING

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

Gnr. 159, bnr. 1, 169, 243.
Gnr. 159, bnr. 1, fnr. 68

For øvrig gjelder bestemmelsene i rettsboken fra 18.08.1994.

VI ANKE

VII AVSLUTNING OG FORKYNNING

Kapittel VII i rettsboken fra 18.08.1994 erstattes med følgende:

Grensegangsaken ansees med dette for avsluttet.

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

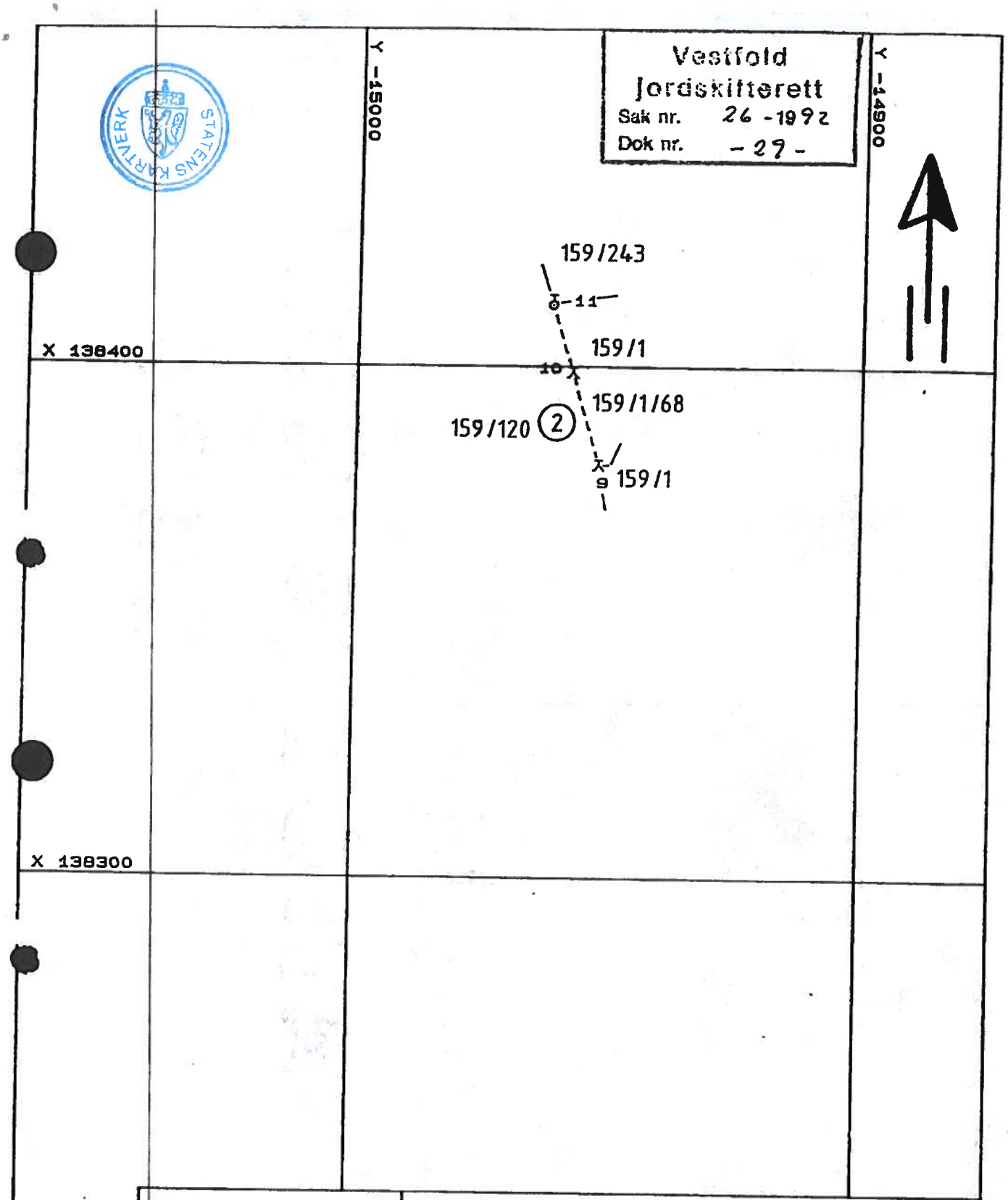
Retten hevet.
Hans Stordal
(sign.)

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Rett utskrift bevitnes: Sissel N. Rasmussen

STATENS KARTVERK

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



TEGNFORKLARING

- 2 GRENSEPUNKTNR
- (2) GRENSENR
- JSV BOLT I STEIN
- JSV BOLT I FJELL
- KORS I STEIN
- KORS I FJELL
- NEDSATT 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.: CL029-1-14 ARKIVNR

J.H.Silli

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

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

Dato
24.09.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

KOPI

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

AVTALE

OM

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

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

HUSØY HAVN AS
(nedenfor kalt grunneieren)

eier av eiendommen. Gnr159 bnr. 261

i Tønsberg kommune.

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning av 06.11.17

Trasèlengde ca. 270 m over eiendommen.
Trasèbredde ca. 1 m.
Grøftedybde ca. 1 m.

Doknr: 546272 Tinglyst: 15.03.2018
STATENS KARTVERK

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

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

Pkt. 2

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

Pkt. 3

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

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

Pkt. 4

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

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

Skagerak Nett AS

Oslo den 27/11-2017
HUSØY HAUN AS

Signatur grunneier

ØYSTEIN F. THORUP

Navn med blokkbokstaver

989 878 298

Personnr. / foretaks. nr.

den 3/1-17
Ifg fullmakt

Skagerak Nett AS

Foretaksnummer 979 422 679

Oslo den 27/11-2017

Signatur grunneier

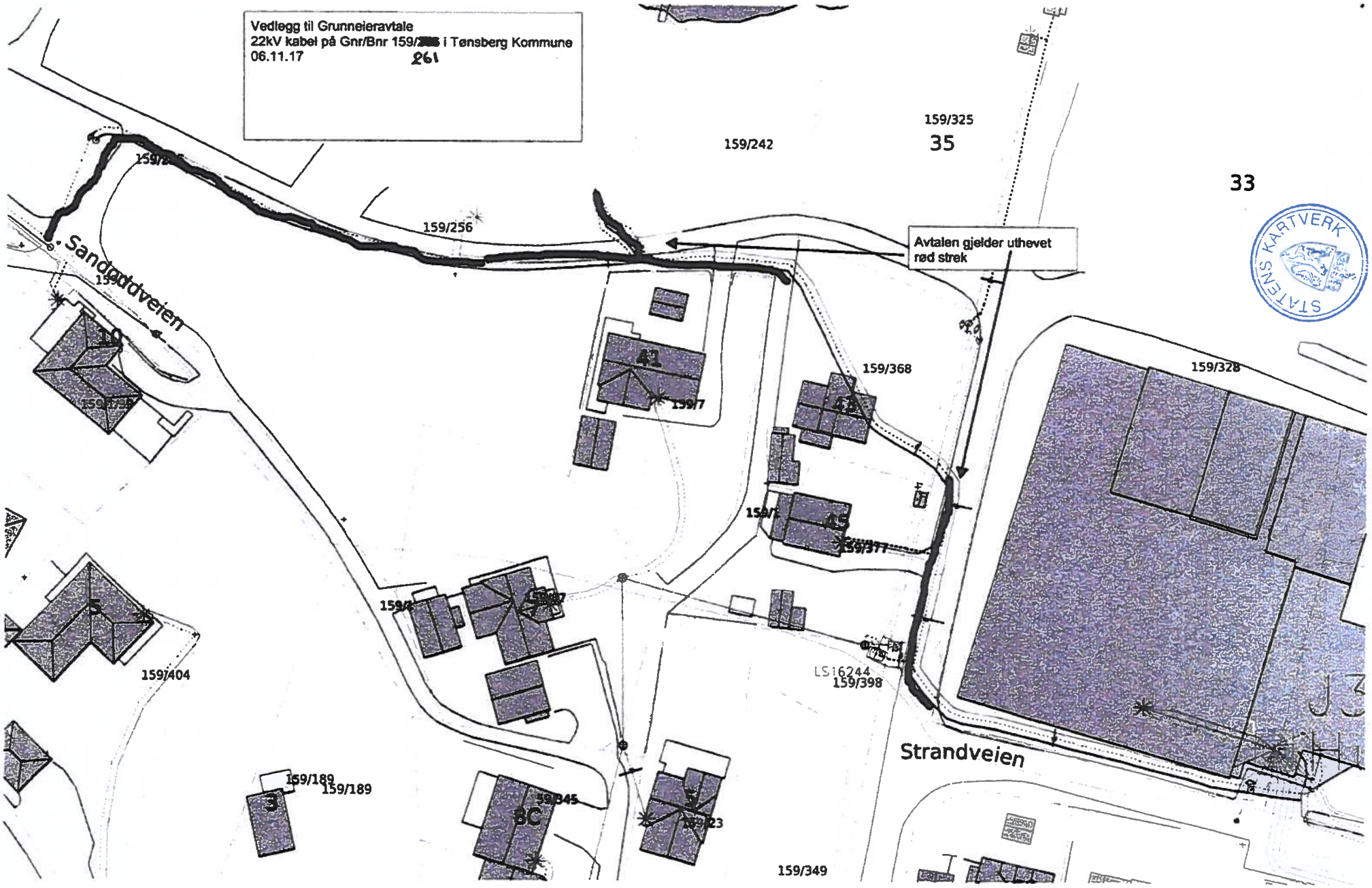
MARIANNE NJASTEIN

Navn med blokkbokstaver

Personnr. / foretaks. nr.

Grunneiers kontonummer: .....

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



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Tenden Advokatfirma ANS	
Adresse:	
Postboks 423	
Postnummer: 3101	Poststed: Tønsberg
Fødselsnr./Org.nr. 959 704 996	Ref.nr. 27313

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR. 103763
24 JAN 2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	159	499		1-67

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	159	513		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
7/1-2019	Marianne Nøsten

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vederlagsfri rett til kjøreadkomst med personbiler, som vist med rød farge i kartskisse vedlagt som vedlegg 1.

Bestemmelser og begrensninger som eier av gbnr. 159/499 fastsetter for egen bruk av gbnr. 159/499, skal gjelde tilsvarende for rettighetshaveren.

Fra det tidspunktet rettigheten tas i bruk, skal rettighetshaveren betale en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader som er direkte relatert til bruken av kjøreadkomsten. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, kostnader ved brøyting frem til kjøreporten, drift og vedlikehold av kjøreporten, renhold samt energi til kjøreport og varmekabler i nedkjøring til kjøreporten. De aktuelle kostnadene fordeles forholdsmessig etter antall parkeringsplasser i henholdsvis gbnr. 159/499 og 159/513.

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

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

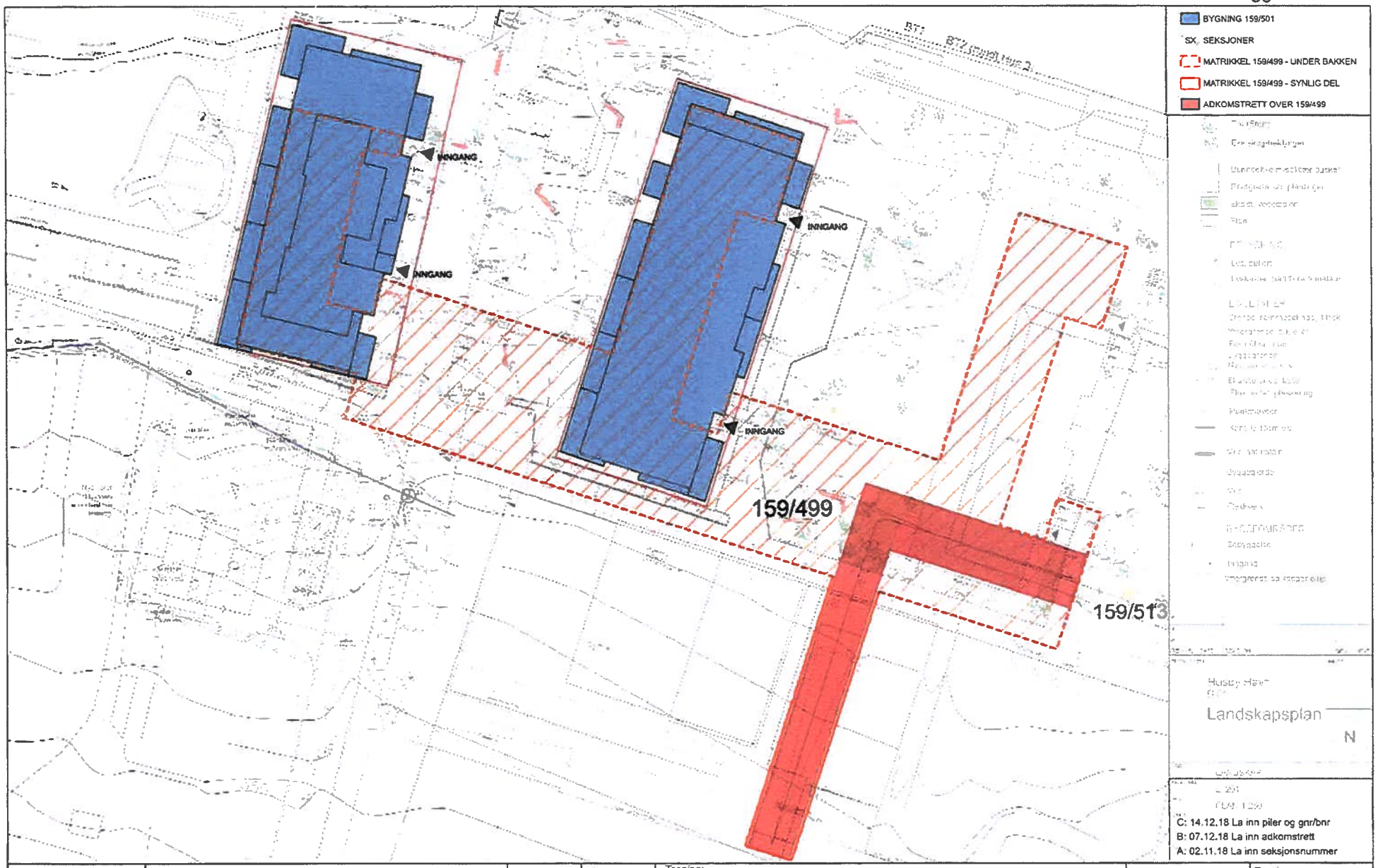
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Oslo, 7/1-2019	Marianne Njåstein Øystein	MARIANNE NJÅSTEIN ØYSTEIN F. THORUP

Noter:

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

TINGLYST
DOKUMENTNR. 103763
24 JAN 2019
STATENS KARTVERK
Kristine Belsby

Vedlegg 1



Arkitekt **SPIR** SPIR Arkitekter AS Rampergveien 1, Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Tegning **13330 Husøy Havn BT 1**	Dato opprettet 30.10.18	Sign. MH	Tegning: **Situasjonsplan 159/499**	Fase DETALJPROSJEKT	Tegningsnr. **A-02 -C**
		Mål 1:600 / A4	Kontroll: MG		Type: SEKSJONERING	Filnavn 13330_Husøy Havn-kart-seksjonering.pln

SAMTYKKE TIL TINGLYSING AV RETTIGHET

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

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

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

Tønsberg, den 14. januar 2019

Megleroppgjøret AS
(Org.nr. 992 767 022)

Eva Lisa Torkildsen

Tenden Advokatfirma ANS
Postboks 423
3101 TØNSBERG
Org.nr 959 704 996 Ref.nr 27313

TINGLYST
DOKUMENTNR: 103593
24 JAN 2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

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

1 RETT TIL FERDSEL OG OPPHOLD

1.1 Sameiet Husøy Havn A, org.nr. 922 021 856 ("**Boligsameiet**"), har rett til ferdsel og opphold på arealet som inngår i planområdene f_GP1, f_GP2, f_GP3, f_GP4, f_GP5, f_GTT1, f_P1 og f_P3 vist på plankartet vedlagt her som bilag 1 ("**Rettighetsarealet**"), som beskrevet i denne erklæring ("**Rettighetene**").

1.2 Rettighetene kan utøves av samtlige seksjonseiere og leietakere i Boligsameiet, og av øvrige medlemmer av samme husstand som seksjonseierne. Også besøkende til beboere i Boligsameiet kan benytte Rettighetene.

1.3 Rettighetene er ikke eksklusive, idet tilsvarende rettigheter vil bli gitt til fremtidige beboere, sameier og borettslag innenfor planområdet for "Detaljregulering for Husøy Havn", PlanID 0704/20090014. Allmennheten skal også gis tilgang til Rettighetsarealet, så langt dette lovlig kreves av Tønsberg kommune, eller følger av reguleringsbestemmelser og rammetillatelser gitt for utbygging innenfor planområdet. For øvrig skal ikke rettighetene innebære noen innskrenkning av Grunneierens rett til å bygge ut eiendommen i samsvar med offentlige tillatelser som til enhver tid blir gitt.

1.4 Ferdsel og opphold skal kun finne sted på den del av Rettighetsarealet som Grunneieren til enhver tid har opparbeidet og tilrettelagt for ferdsel og opphold. Grunneieren gir skriftlig melding til Boligsameiet etter hvert som nytt areal anses ferdig opparbeidet og klart til bruk. Arealet som inngår i f_GP1, f_GP2 samt f_GP5 vest for grense merket med blå strek på bilag 1 skal være opparbeidet og klart til bruk senest 1. juli 2019. Endelig utomhusplan som skal ligge til grunn for opparbeidelse av hele Rettighetsarealet, forutsettes utarbeidet av Grunneieren senest ved etablering av Realsameiet, jf. punkt 4.2.

1.5 Rettighetene skal ikke utøves på en måte som er til skade eller urimelig ulempe for øvrige beboere i området. Retten til ferdsel omfatter ikke noen form for motorisert ferdsel, unntatt hvor dette er nødvendig i forbindelse med inn- og utflytting, eller av helsemessige eller andre ekstraordinære årsaker, forutsatt at slik ferdsel ikke kan medføre skade.

1.6 Rettighetshaverne kan ikke uten Grunneierens samtykke foreta inngrep i Rettighetsarealet, ut over alminnelig drift og vedlikehold. Rådighetsbegrensningen omfatter, men er ikke begrenset til, etablering av installasjoner og endring av noe som inngår i opparbeidelsen av Rettighetsarealet.

1.7 Inntil endelig utomhusplan som nevnt i punkt 1.4 siste setning foreligger, kan Grunneieren justere/endre størrelsen på arealet som skal anses å inngå i Rettighetsarealet. Justeringsretten gjelder areal innenfor planområdet som til enhver tid ikke er ferdig opparbeidet. Dette medfører at det endelige Rettighetsarealet dels kan omfatte mer, dels mindre, enn det som er angitt i punkt 1.1. Rettighetsarealet kan likevel ikke bli vesentlig mindre enn det som er angitt i punkt 1.1. Spesielt nevnes at betydelige deler av planområdene AB1 og AB2 kan bli gjort til del av Rettighetsarealet.

2 INSTALLASJONER PÅ RETTIGHETSAREALET

2.1 Gassanlegg beliggende på området i Reguleringsplanen benevnt f_GP1 skal tilhøre Boligsameiet, sammen med øvrige rettighetshavere nevnt i punkt 1.3 første setning. Eier av gassanlegget skal ha rett til å ha dette liggende på området f_GP1.

2.2 Dersom det etableres ytterligere installasjoner på Rettighetsarealet hvis formål er å betjene beboere innenfor planområdet nevnt i punkt 1.3, kan ikke Boligsameiet

MN

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

3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

3.1 Ansvar for drift og vedlikehold

3.1.1 Boligsameiet har, sammen med øvrige rettighetshavere på Rettighetsarealet, plikt til å gjennomføre og bekoste alminnelig drift og vedlikehold av Rettighetsarealet. Plikten gjelder også drift og vedlikehold av installasjoner nevnt i punkt 2.

3.1.2 Ansvar for drift og vedlikehold gjelder for den enkelte rettighetshaver fra det tidspunkt bebyggelsen på de respektive rettighetshavernes eiendom er ferdigstilt og tatt i bruk. Inntil neste byggetrinn i Husøy Havn er ferdigstilt på gbnr. 159/512, og eierseksjonssameiet på nevnte eiendom har fått etablert tilsvarende rettigheter på Rettighetsarealet, har således Boligsameiet ansvaret for drift og vedlikehold alene.

3.2 Fordeling av kostnader når det er flere rettighetshavere

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

4 ORGANISERING. VELFORENING. REALSAMEIE

4.1 Velforening

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

4.2 Realsameie

4.2.1 Grunneieren planlegger å overføre Rettighetsarealet i sin helhet til eierseksjonssameier, eventuelle borettslag og/eller beboere innenfor planområdet for reguleringsplanen for Husøy Havn. I så fall vil det bli etablert et realsameie for Rettighetsarealet ("**Realsameiet**"), hvor Boligsameiets eiendom gbnr. 159/501, eventuelt hver seksjon under nevnte eiendom, vil stå som eier(e) av ideelle andeler. Etableringen av Realsameiet vil avløse rettigheter og forpliktelser etter punktene 1-3 og 4.1 foran. Realsameiet vil også bli eier av alle installasjoner på Rettighetsarealet, med mindre disse særskilt blir unntatt ved etablering av Realsameiet.

4.2.2 Som utgangpunkt vil Realsameiets vedtekter angi fordeling av kostnader etter størrelsen på den enkelte sameierens forholdsmessige andel av Realsameiet. Fordeling av andeler vil bli foretatt etter samme prinsipper som nevnt i punkt 3.2, det vil si etter samlet areal (BRA) for alle boenheter hos den enkelte rettighetshaver.

4.2.3 Grunneieren tar forbehold om tinglysing av rettigheter for tredjepersoner på eiendommen som skal overføres til Realsameiet.

4.2.4 Boligsameiet kan ikke motsette seg etablering av Realsameiet, eller medeierskap i dette. Husøy Havn AS avgjør om og når Realsameiet skal etableres, og fastsetter vedtektene for Realsameiet ved etableringen.

5 TINGLYSING

Rettigheter og heftelser i henhold til denne erklæring tinglyses slik:

MN

Rettighetshaver	**Heftelse på gbnr. i Tønsberg**
Sameiet Husøy Havn A (org.nr 922 021 856)	159/261

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

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

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

Oslo, den 18. januar 2019

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

Øystein Thorup
Styreleder

Marianne Njåstein
Styremedlem

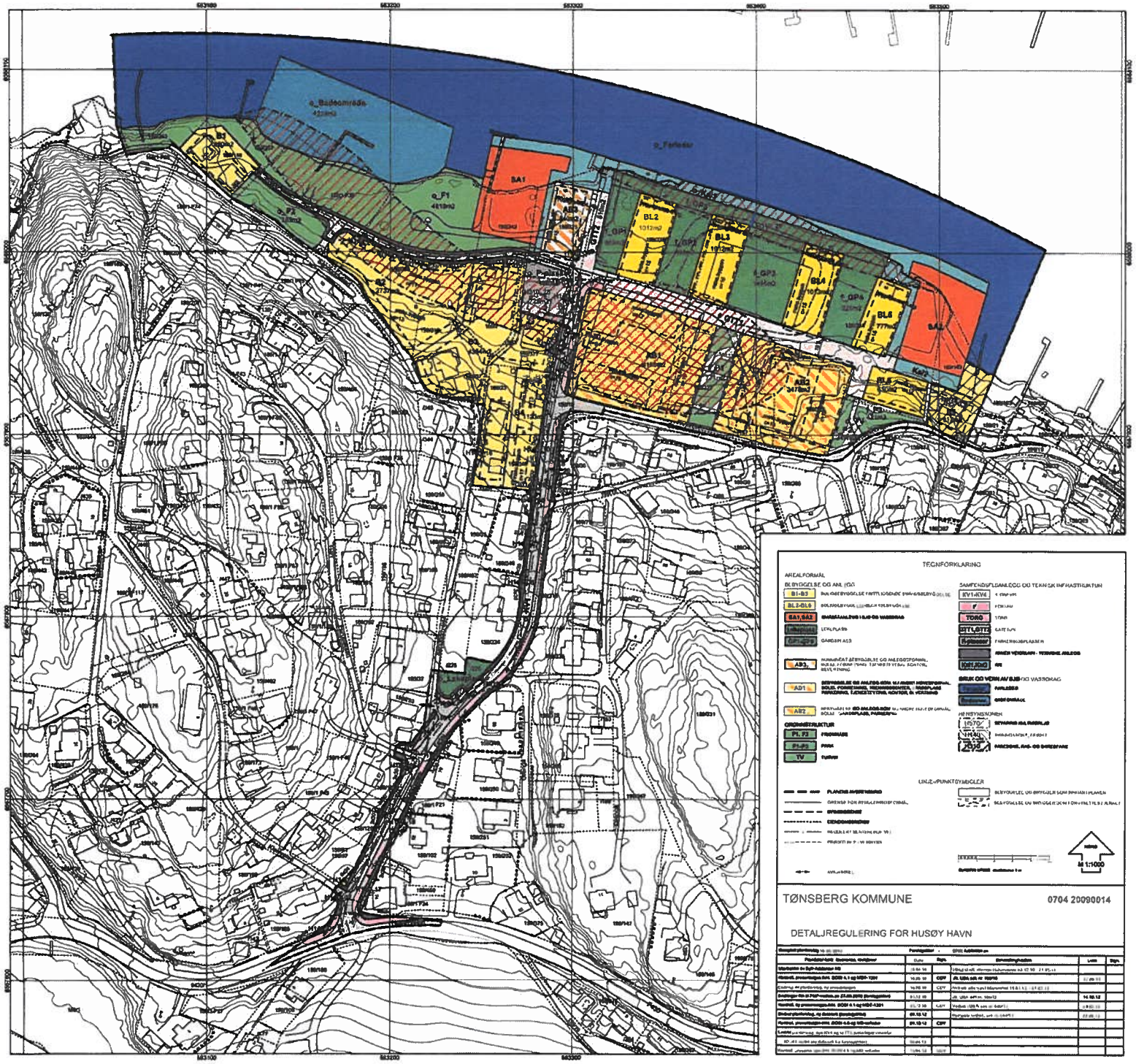
Som rettighetshaver iht. urådighetserklæring tinglyst 11.10.2017 (dagbok 1618108), samtykker vi at denne erklæring tinglyses på gbnr. 159/261. Erklæringen kan slettes uten vårt samtykke.

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

Eva Lisa Tørkildsen

TINGLYST
DOKUMENTNR. 103593
24 JAN 2019
STATENS KARTVERK
Kristine Belse Belke

Bilag 1


TEGNFORKLARING
AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
HENSYNSSONER
LINJE/PUNKTSYMBOLER
TØNSBERG KOMMUNE
0704 20090014
DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN

MN

INNKOMMET
21 DES. 2018
TENDEN

Kartverket

TENDEN ADVOKATFIRMA ANS
POSTBOKS 423
3101 TØNSBERG

Deres ref.:	Sak:	Dato:
27313	13916681	19.12.2018

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2018/1704554/200

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/401862-1/200 20.05.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 18 258 388 HUSØY HAVN AS ORG.NR: 989 878 298 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

HEFTELSER

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

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

1957/502583-3/91 30.10.1957	**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.** Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/500041-2/91 06.01.1967	**ERKLÆRING/AVTALE** Plikt til å avsette d.e. til friareal og til å gjennomføre beslutning om båtplasser OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:243 M.FL. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/10512-2/91 30.06.1986	**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN** Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Rett til å drive en pumpestasjon med rett til å fremføre elektriske ledninger Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:325 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/9499-1/91 16.07.1997	**JORDSKIFTE** Grensegangssak OVERFØRT FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:243 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1119266-1/200 11.10.2017 21.00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** RETTIGHETSHAVER: OPPGJØRSSERVICE AS ORG.NR: 992 767 022 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/546272-1/200 15.03.2018 21.00	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: SKAGERAK NETT AS ORG.NR: 979 422 679 Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1704554-1/200
18.12.2018 21.00

BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: LE BRUYN ESKIL SØNJU
F.NR: 220969

GRUNNDATA

1979/507833-1/91
07.11.1979

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0704 GNR:159 BNR:19
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

2017/416253-1/200
21.04.2017 21.00

SAMMENSLÅING
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:157
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:162
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:242
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:243
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:256
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:257
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:325
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:326
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR:327
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0704 GNR:159 BNR: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

2018/1457108-1/200
25.10.2018 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:511

2018/1457236-1/200
25.10.2018 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:508

2018/1457249-1/200
25.10.2018 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:509

2018/1457278-1/200
25.10.2018 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:510

2018/1501625-1/200
05.11.2018 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0704 GNR:159 BNR:512

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

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

Plass for linglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR: 17045554
18 DES 2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Husøy Havn AS	989878298

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	159	261		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Eskil Sønju Le Bruyn	

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5/12-2018	Marianne Njåstein

MARIANNE NJÅSTEIN ØYSTEIN F. THORUP

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

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

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Oslo, 5/12-2018	Marianne Njåstein	
	MARIANNE NJÅSTEIN	ØYSTEIN F. THORUP

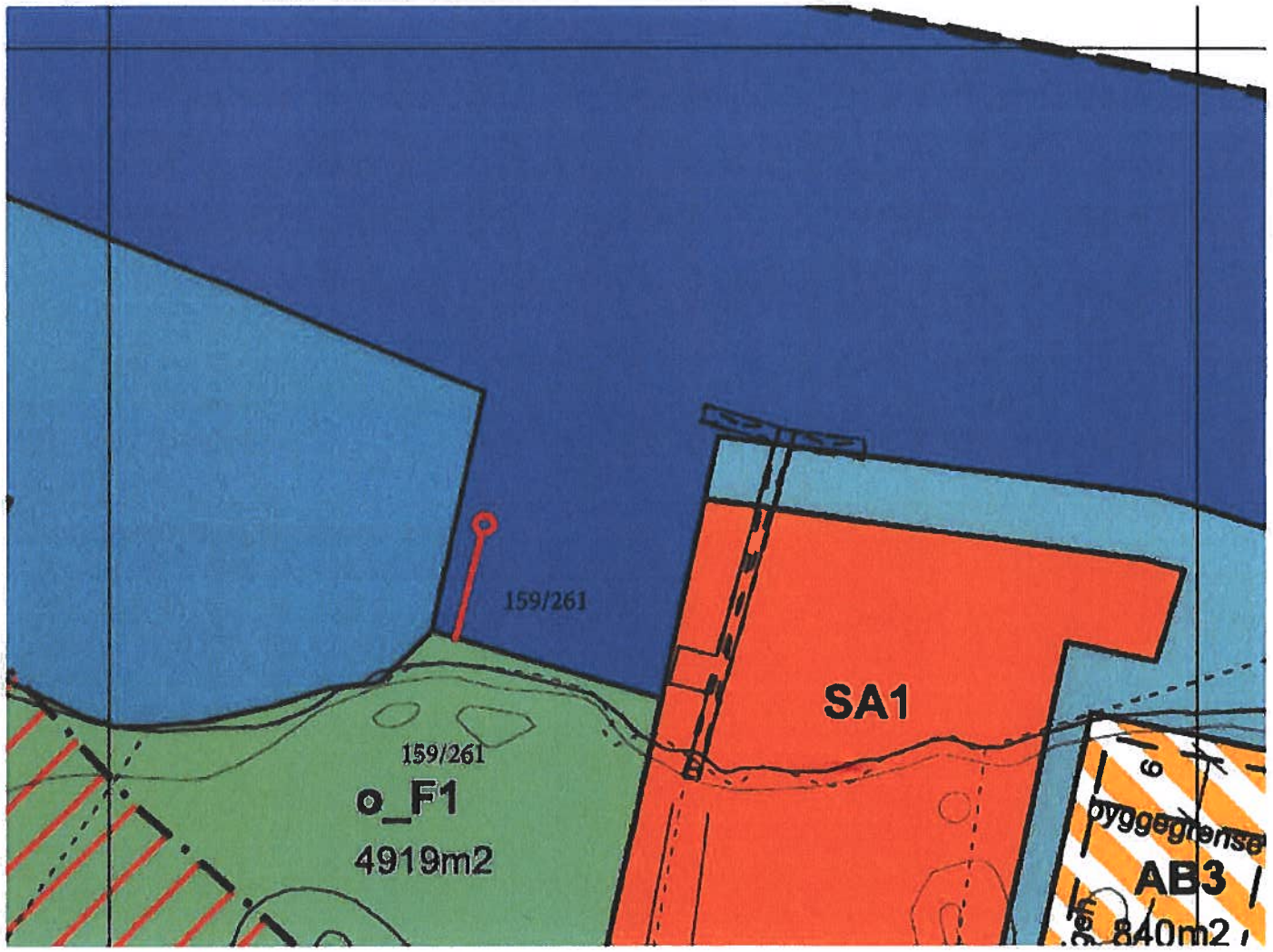
Noter:

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

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1704554
18 JAN 2019
STATENS KARTVERK

Kristine Belsby Bjørtnæs

Vedlegg 1

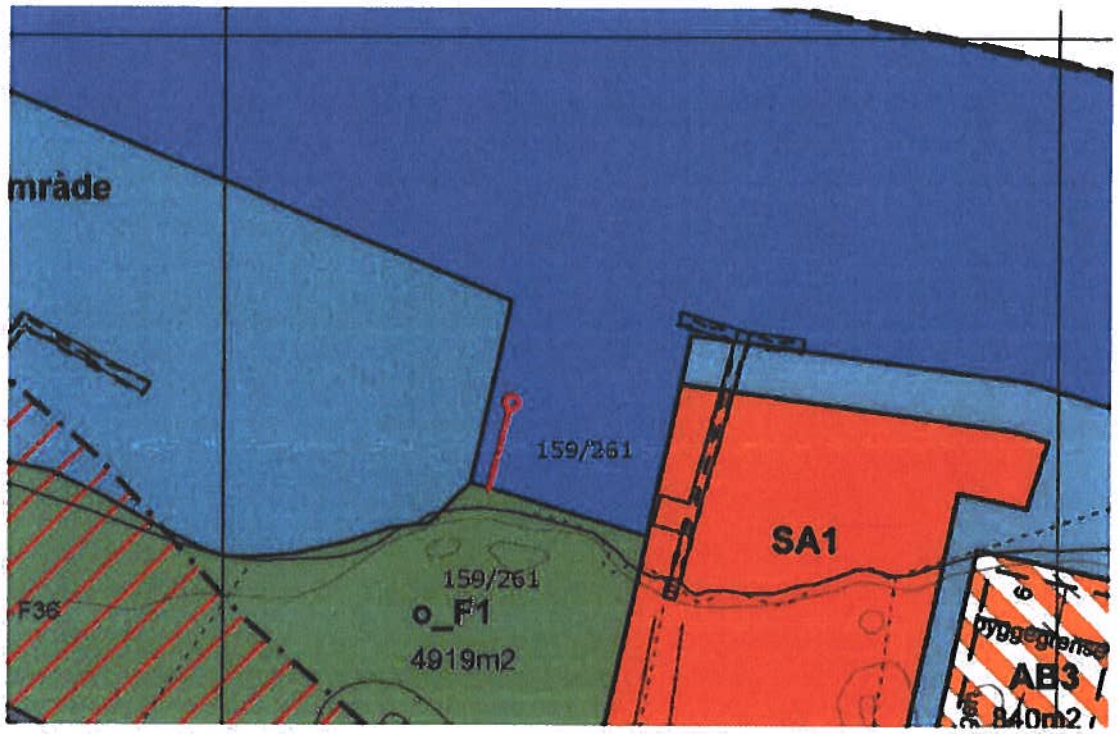


PT MN

SAMTYKKE TIL TINGLYSING AV RETTIGHET

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

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



Tønsberg, den 17.12.18

Oppgjørsservice AS
(Org.nr. 992 767 022)

Eva Lisa Tørhildsen

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON

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

Mellom**:**	Husøy Havn AS	Org nr	989 878 298
Adresse:	Nydalsveien 28, 0484 Oslo	tel	45 48 54 00

heretter kalt "**Selger"**, og

		Født	
Adresse:		tel	

heretter kalt "**Kjøper"**,

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

1. Bakgrunn

1.1 Kort om prosjektet

Selger står som utbygger av et prosjekt som berører eiendommene gnr. 159 bnr. 261, 349, 368, 499, 500, 501, 502, 508, 509, 510, 511, 520, 521 og 526 i Tønsberg kommune (heretter kalt "**Tomten**"). Eiendommer under fradeling fra gbnr. 159/261 inngår også i Tomten. Tomten ligger i Strandveien på Husøy.

Gjennomført og planlagt bebyggelse av boliger på Tomten utgjør totalt ca. 185 leiligheter, samt boder, parkeringsplasser, eventuelt næringsareal og fellesareal – fordelt på flere byggetrinn (heretter i fellesskap kalt "**Prosjektet**"). Byggetrinn 1, som gjelder boliger, bryggeanlegg og deler av parkeringsanlegg på gbnr. 159/499, 500 og 501 er ferdigstilt. Det samme gjelder byggetrinn 2, som omfatter ytterligere boliger på gbnr. 159/501. Byggetrinn 3 vil bestå av to leilighetsbygg (Hus 04 og Hus 05) beliggende på gbnr. 159/526 samt ferdigstillelse av parkeringsanlegget på gbnr. 159/499.

Selger er eier og hjemmelshaver til gbnr. 159/526, 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 som bl.a. gir rett til bygging av ett bygg innenfor felt BL4 datert 04.09.2017 (heretter kalt "**Hus 04**") – vedlegg 9.
3. Bekreftet utskrift av grunnboken for gnr. 159 bnr. 526, i Tønsberg kommune, samt kopi av de dokumenter som inneholder de respektive servitutter (vedlegg 10). Til orientering vedlegges også grunnboksutskrift for gbnr. 159/261. I tillegg vedlegges utskrift av grunnboken for gbnr. 159/499 snr. 100, til illustrasjon av servitutter som hefter ved parkeringsseksjonene som kan bli aktuelle å overføre disposisjonsrett

_____ _____
Selger Kjøper

over til Kjøper. Selger tar forbehold om hvilken/hvilke parkeringsseksjoner som Kjøper får bruksrett til.

Det er ikke vedlagt grunnboksutskrifter for gnr. 159, bnr. 349, 368, 500-502, 508-511 eller 520-521, 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 forbrukar 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 gbnr. 159/526 hvor Hus 04 vil bli liggende. Gbnr. 159/526 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 04 og Hus 05 er det planlagt å danne et sameie bestående av totalt 42 boligseksjoner, hvorav 25 bruksenheter vil være lokalisert i Hus 04. Den daglige driften vil bli organisert som eierseksjonssameie (heretter "**Sameiet**") iht. lov om eierseksjoner ("**eierseksjonsloven**") av 16. juni 2017 nr. 65.

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

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

- Til Leiligheten medfølger bod, eventuelt boder, i henhold til Kontraktstegningen. Bod(er) er enten plassert i Leiligheten eller i kjeller. Bod(er) utenfor Leiligheten vil bli varig knyttet til Bruksenheten ved at Sameiet eier en andel av den eiendom hvor bodene er plassert, med tilhørende rett til å disponere boder. 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.

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

_____ _____
Selger Kjøper

Hus 04 vil ha tilknytning til et underjordisk parkeringsanlegg som er organisert som en anleggseiendom med eget matrikkelnummer (gnr. 159, bnr. 499). Inkludert i kjøpesummen er bruksrett til én parkeringsplass i parkeringsanlegget. For enkelte større leiligheter er to parkeringsplasser inkludert i kjøpesummen der dette er angitt i prislisten.

Selger tar forbehold om å bestemme slik organisering av parkering og parkeringsanlegget som Selger finner hensiktsmessig, herunder endelig valg av formell tilknytning mellom den enkelte eierseksjon/Kjøper og parkeringsanlegget. Per i dag er det opprettet et eierseksjonssameie i anleggseiendommen gbnr. 159/499 ("**Parkeringssameiet**"), der det planlegges at Sameiet blir eier av seksjoner og den enkelte leilighetseier har bruksrett til én eller flere parkeringsplasser. Parkeringsanlegget bygges i flere byggetrinn, annet byggetrinn ferdigstilles parallelt med Hus 04. Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget fordeles forholdsmessig til hver seksjonseier.

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

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

3. Øvrige kontraktsdokumenter

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

1. Prospekt for salgstrinn 4, Hus 04, med teknisk beskrivelse og salgsoppgave (vedlegg 1)
2. Kontraktstegning (vedlegg 2)
3. Kjøpetilbud (vedlegg 3)
4. Prisliste (vedlegg 4)
5. Utkast til vedtekter for Sameiet (vedlegg 5)
6. Utkast til budsjett for Sameiet (vedlegg 6)
7. Bustadoppføringslova (vedlegg 7)
8. Reguleringsplan (vedlegg 8)
9. Rammetillatelse Hus 04 (vedlegg 9)
10. Servitutter og rettigheter (vedlegg 10)

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

4. Kjøpesum og betalingsplan

4.1 Kjøpesummen

Kjøpesum for Eierseksjonen utgjør: kr. ,-

Kjøpesummen (totalt): kr. ,-

_____ _____
Selger Kjøper

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

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

4.2 Betalingsplan ved salg til forbruker:

Delinnbetaling v/signering av Kontrakten og Selgers garantistillelse iht. bustadoppføringslova § 12 (10 % av kjøpesummen)	kr	,-
Kontant ved overtakelse av Eierseksjonen	kr	,-
Til sammen	**kr**	**,-**

5. Omkostninger

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

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdi (kr 6 208,- pr. kvm BRA)	kr.	,-
Tinglysningsgebyr for skjøte til Staten	kr.	585,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument	kr.	585,-
Attestgebyr for pantedokument	kr.	172,-
Totale omkostninger	**kr.**	**,-**

Dokumentavgiften utgjør p.t. 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet fordelt forholdsmessig på den enkelte eierseksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr. 6.208,- pr. kvm BRA for Bruksenheten. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Selger tar også forbehold om at deler av total dokumentavgift kan påløpe ved overskjøting av seksjoner i Parkeringssameiet til Sameiet.

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. 50.000,- 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.

_____ _____
Selger Kjøper

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

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

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

7.2 Delinnbetaling

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

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

7.3 Forsinket oppgjør fra Kjøper

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

Mislighold som nevnt over skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i Lov om tvangsfullbyrdelse (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.

_____ _____
Selger Kjøper

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

9. Heftelser

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

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

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for de eiendommer som er angitt i punkt 1.2.3, og er gjort kjent med disse. Eierseksjonen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Selger garanterer at servituttene ikke inneholder noe som kan få negativ økonomisk betydning for Kjøper. Garantien omfatter også eventuelle servitutter eldre enn fradelingsdato fra hovedbruket som kan ha betydning for Kjøper. Selger vil søke å få enkelte av 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 er, eller vil/kan bli foretatt i forbindelse med gjennomføringen av Prosjektet, og at Kjøper må akseptere disse:

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

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

10. Tinglysning

Skjøte for Eierseksjonen utstedes av Selger som hjemmelshaver.

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

Tinglysning av skjøte for Eierseksjonen forestås av Megler v/Megleroppgjøret AS. Tinglysning av pantedokument på Eierseksjonen i forbindelse med Kjøpers finansiering av kjøpet av Eierseksjonen, skal forestås av Megleroppgjøret AS.

_____ _____
Selger Kjøper

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

11. Endringer og tilleggsarbeider

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

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

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

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

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

12. Overtakelse/ferdigbefaring/risikoovergang

12.1 Forventet ferdigstillelse

Leilighetene planlegges ferdigstilt i perioden 3. og 4. kvartal 2020, 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 12.5.

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.

_____ _____
Selger Kjøper

12.2 Forhåndsbefaring

Omkring 14 dager før overtakelse kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring 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 etter-besiktigelse.

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 befaringen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler som han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Reklamasjoner som fremmes under overtakelsesforretningen, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre kjente og ikke omtvistede mangler. Det presiseres at Selger ikke plikter å utbedre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

12.4 Mangler oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretning

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Bruksenheten på overtakelsestidspunktet har vesentlige mangler. Overtakelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Bruksenheten kan bebos. Dersom det er mangler ved Bruksenheten, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles Megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle den av partene som får utbetalt beløpet.

Kjøper har, jf. bustadoppføringslova § 49, deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert. Hvis det konstateres mangler som det vil være uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Bruksenhetens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

12.5 Forsinkelse – forhold som Selger svarer for

Dersom forsinket overlevering av Bruksenheten skyldes forhold som Selger svarer for, kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til seg tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Krav om dagmulkt kan maksimum kreves for 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler, før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser

_____ _____
Selger Kjøper

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.

_____ _____
Selger Kjøper

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangelen innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12.12 Avbestilling

Ved avbestilling fra Kjøper vil Selger holde Kjøper ansvarlig for Selgers økonomiske tap og merkostnader som følge av avbestillingen og som Kjøper rimeligvis måtte regne med som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kontraktens inngåelse.

13. Utvendig anlegg. Overtakelse av fellesareal

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Inntil hele Prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på Eiendommen. Eventuelle skader som dette måtte påføre Eiendommen skal Selger snarest utbedre for egen kostnad.

Selger plikter med minst 8 dagers skriftlig varsel å innkalle Sameiet ved styret til overtakelsesforretning vedrørende Eiendommens fellesareal, herunder fellesanlegg og felles utvendige anlegg. Det som er bestemt om overtakelse ifølge pkt. 12 gjelder tilsvarende så langt det passer.

Kjøper aksepterer at plikten til å innbetale sluttoppgjør ikke endres ved at utvendige anlegg ikke er fullført ved overtakelsen. Selger plikter imidlertid å fullføre utvendige anlegg så hurtig som det er praktisk og teknisk mulig, årstiden og fullførelsen av de øvrige deler av Prosjektet tatt i betraktning.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider på Eiendommen, skal Megler holde tilbake på Meglers klientkonto deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmannen fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av Sameiet.

14. Forsikring

Selger holder Eiendommen forsikret under byggetiden. Selger besørger videre på vegne av og for Sameiets regning forsikring av Eiendommen i 60 dager etter overtakelse.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes øvrige forhold, skal denne Kontrakt likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfeller som nevnt her ikke ha noe ansvar for forsinket overtakelse eller innflytting.

Kjøper tegner selv innbo- og 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.

_____ _____
Selger Kjøper

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 04 og Hus 05 vil utgjøre ett eierseksjonssameie.

Selger gjennomfører konstituerende årsmøte før ferdigstillelse, for å etablere Sameiet. I forbindelse med overtakelse innkalles til ekstraordinært årsmøte for valg av nytt styre for Sameiet.

Alle seksjonseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor Sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter. Fellesutgifter for første driftsår er stipulert til kr. 30,- pr. kvm. BRA pr. måned ved overtakelsestidspunktet, samt kr. 347,- pr. leilighet pr. måned for TV/internett. 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. Det er også lagt til grunn at felles strømforbruk til oppvarming og varmt vann til leilighetene dekkes under felleskostnadene.

Energikostnader for øvrig til hver bruksenhet og kommunale avgifter kommer i tillegg. Kommunale avgifter faktureres fra Tønsberg kommune direkte til den enkelte seksjonseier. Endelig budsjett fastsettes av Sameiet, og et utkast følger vedlagt denne Kontrakt som vedlegg 6.

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.

17. Boligprosjektet Husøy Havn

Hus 04 utgjør det fjerde salgstrinnet i boligprosjektet Husøy Havn. Hus 04 utgjør byggetrinn 3, sammen med Hus 05. Eiendommen som disse husene skal bygges på, har matrikkelnummer gnr. 159, bnr. 526. Eiendommer for senere byggetrinn planlegges utskilt fra gnr. 159 bnr. 261.

_____ _____
Selger Kjøper

På Eiendommen og på ytterligere eiendommer (parseller) av Tomten, som er organisert som særskilte sameier eller boligselskap, skal Selger ha rett til å etablere gjennomgående bestemmelser ved tinglyste erklæringer på den enkelte eiendom om felles rettigheter og plikter innen Prosjektet med hensyn til bruk og vedlikehold av gangveier, lekeområder og andre utearealer, felles tekniske anlegg og øvrige fellesløsninger av liknende art.

Kjøper er også innforstått med at utearealer til Sameiets og allmenn benyttelse kan bli liggende på særskilt bruksnummer utenfor Eiendommen, og at det kan etableres sameie for utearealene. Sameiet eller seksjonseierne vil i tilfelle eie en ideell andel av et slikt eventuelt utomhussameie. 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 tidligere eller senere oppførte byggene på Tomten stiftes en velforening. I så fall har det enkelte sameie rett og plikt til å være medlem med alle sine seksjonseiere. Velforeningen vil ha til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Kjøper vil som medlem være forpliktet til å betale en kontingent fastsatt av velforeningen.

18. Særlige bestemmelser

- Reguleringsplan "Husøy Havn" (PlanID 0704 20090014), vedtatt i Tønsberg bystyre 22.05.2013. Reguleringsformål for eiendom som omfattes direkte av Prosjektet er boligbebyggelse/blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål, gatetun, gårdsplass, 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 illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne Kontrakt på en slik måte at Bruksenhetens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

- Selger forbeholder seg også rett til å foreta endringer ved Prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

- Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

- Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper og kan ikke transporteres. Selger kan etter fritt skjønn samtykke til direkteoverskjøting ved et videresalg av boligen før overtakelse, for et gebyr stort kr. 30.000,-. Ny kjøper vil i den forbindelse også være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

- Selger forbeholder seg rett til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser mellom de ulike seksjoner.

_____ _____
Selger Kjøper

- Selger skal fritt kunne foreta eventuell reseksjonering, og Kjøper gir Selger fullmakt til å foreta slik reseksjonering som er nødvendig for Prosjektets gjennomføring.

- Selger tar forbehold om å foreta endringer i utomhusarealer fra det som er presentert for Kjøper.

19. Selgers forbehold for gjennomføring av Kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kontrakten:

- At det ikke inntrer uforutsette forhold som hindrer eller vesentlig vanskeliggjør gjennomføringen av Prosjektet eller Kontrakten, jf. prinsipp om force majeure i bustadoppføringslova §§ 11 og 35.

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.

****

Sted, dato:	Tønsberg,
Som Selger: Husøy Havn AS	Som Kjøper:
----------	----------
Marianne W. M. Njåstein - ihht. firmaattest	
----------	----------

_____	_____
Selger	Kjøper

Øystein Frederik Thorup
- ihht. firmaattest

_____ _____
Selger Kjøper

HUSØY
HAVN

www.husøyhavn.no

Kenneth Doksheim – ANSVARLIG MEGLER
Tlf: 912 41 500 | kenneth.doksheim@privatmegleren.no

Monita Wrangsund – MEGLER
Tlf: 922 49 295 | monita.wrangsund@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ET PROSJEKT I REGI AV avantor