KREMMERHUSET

PANORAMA

Vedlegg til Salgsoppgave

www.kremmerhusetpanorama.no

INNHOLD

Utkast Kjøpekontrakt ..... Vedlegg 1

Utkast Vedtekter ..... Vedlegg 2

Utkast Driftsbudsjett ..... Vedlegg 3

Detaljregulering ..... Vedlegg 4

Reguleringsbestemmelser ..... Vedlegg 5

Tegninger fra Rammesøknad ..... Vedlegg 6

Rammevedtak ..... Vedlegg 7

Utkast Felleskostnader ..... Vedlegg 8

Servitutter ..... Vedlegg 9

Matrikkelkart ..... Vedlegg 10

Plankart ..... Vedlegg 11

Fasadematerialer ..... Vedlegg 12

Saksfremlegg ..... Vedlegg 13

Bustadsoppføringslova ..... Vedlegg 14

UTKAST KJØPEKONTRAKT

Vedlegg 1

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

Kremmerhuset Panorama

Megler:	PrivatMegleren Tønsberg Foretaksregisteret orgnr. 887807442MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:	13-18-9008
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Seltor Bolig Tønsberg 1 AS:
org.nr 821 704 602

Vipeveien 51C
3917 Porsgrunn

Mob: 35 93 10 20

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie. Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. § 12.
Matrikkel	Gnr. 1002 Bnr. 388 i Tønsberg kommune
Eierform tomt	Fellestomt

Prosjektet er planlagt med 45 leiligheter.

Hjemmelshaver til eiendommen er Farmandstredet Eiendom AS, org.nr.: 867 200 142.
Selger er Seltor Bolig Tønsberg 1 AS, org.nr.: 821 704 642.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger overdrar til Kjøper:
Eierseksjon nr. (ikke tildelt p.t.) på gnr. 1002 bnr. 388 i Tønsberg kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.
Sameiet vil i tillegg til boligseksjoner bestå av næringsseksjoner og evt. parkeringsseksjon.

Eiendommen er bestående av;

- Leilighetsnummer:
- Parkering:

- tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- 1 stk sportsbod
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer ihht vedtekter.

Hver seksjon består av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og eventuell biloppstillingsplass ved overtagelse.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.
Utbygger tar forbehold om antall boligseksjoner i sameiet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplassene, uteareal utenfor boliger i plan 3 og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kjøpesum bolig	,-
Kjøpesum biloppstillingsplass	
Dokumentavgift 2,5 % av boligens kjøpesum	,-
Tingl.gebyr skjøte	525,-
Tingl.gebyr obligasjon	525,-
Panteattest kjøper	199,50,-
Likviditetstilskudd til sameiet	5 000 ,-
Totalt kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Betalingsplan for kjøpesum:

1.1	Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr	,-
1.2	Kontant innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	,-
	Til sammen	Kr	,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering. Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger og ihht innbetalingsplan §2.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Megleroppgjøret
Postboks 380
3101 Tønsberg.
Tlf 91 24 80 00 Fax: 33 80 64 29 / E-post: post@megleroppgjoret.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **62630644173**, og merkes med **KID-kode 1318900821047**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47, bortsett fra i saker hvor utbygger har tatt forbehold om igangsettingstillatelse, åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall enheter. I disse tilfellene er det tilstrekkelig at det er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

1948/4056-1/91 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 26.11.1948
Avtale mellom H. Henriksens Mek. Verksted AS og Televerket
om å bygge sammen
Gjelder denne registerenheten med flere

1969/1420-2/91 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN 08.04.1969
Kommunens vilkår for legging av ledninger og septiktank
vedtatt
Kopi bestilt: 08.04.2019 kl. 15:23 av Nina Sanne

1969/1421-1/91 ERKLÆRING/AVTALE 08.04.1969
Kommunens vilkår vedtatt for bruk av Polyetenrør og legging
av bunnledning for overvann
Kopi bestilt: 08.04.2019 kl. 15:23 av Nina Sanne

1974/1483-1/91 ERKLÆRING/AVTALE 13.03.1974
PANTERETT I EIENDOMMEN TIL SIKKERHET FOR BET. AV
GODTGJØRELSE FOR BENYTTELSE AV INNKJØRING TIL
GARASJEANLEGGET I STOLTENBERGGT. 1
RETTIGHETSHAVER: NORSKE FOLK LIVS- OG PENSJ0NSFORSIKRING
Gjelder denne registerenheten med flere
Kopi bestilt: 08.04.2019 kl. 15:23 av Nina Sanne

1981/7309-1/91 ERKLÆRING/AVTALE 28.10.1981
Overenskomst mellom bnr. 388 og 389 vedr. felles innkjøp av brensel, fordeling av utgifter
Med flere bestemmelser
Kopi bestilt: 08.04.2019 kl. 15:23 av Nina Sanne

1987/8141-1/91 ERKLÆRING/AVTALE 19.06.1987
Best. vedrørende ny bro over Stoltenbergsgate.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kopi bestilt: 08.04.2019 kl. 15:23 av Nina Sanne

1995/10876-1/91 BEST. OM ADKOMSTRETT 05.09.1995
:Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:389 Snr:1
:Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:389 Snr:2
:Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:389 Snr:3
:Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:389 Snr:4
:Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:389 Snr:5
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser ang. kommunale avgifter

Heftelser som omfatter kommunaltekniske og eksisterende bygningstekniske forhold vil ikke slettes. Øvrige heftelser vil bli forsøkt slettet i boligseksjonene i prosjektet, og fortsatt aktuelle forpliktelser vil uansett påhvile næringsseksjoner og evt. parkeringsseksjon, uavhengig om sletting kan skje.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføring av prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.
Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Megleroppgjøret AS som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 9.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6). Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.
Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Boligen planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2021 basert på en byggestart 1. kvartal 2020. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Ved behov for førtidig overtagelse vil selger varsle kjøper ihht Bustadoppføringsloven.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til forbefaring og overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslova § 31. Dette må

protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring.
Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Kjøpere plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel ihht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Protector.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At det er inngått bindende salgsavtaler på minimum 27 leiligheter - innen 15.12.2019.
- At det gis nødvendige offentlige tillatelser for boligprosjektet, med de rammer som er forutsatt av selger, innen 15.12.2019
- At det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør innen 15.12.2019
- At Selger oppnår tilfredsstillende finansiering for prosjektet innen 15.12.2019

Selger har frist til 15.12.2019 for å gjøre forbeholdene gjeldene. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 150.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport er kjøpers ansvar.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten til et annet selskap (for eksempel et selgerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Dette skal i så fall meddeles skriftlig til kjøper.

§ 14 DIVERSE

§ 15 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Salgsprospekt datert xx.xx.2019 med vedlegg til salgsoppgave.
    - Leveransebeskrivelse
    - Plantegning
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert xxxxx
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett fra forretningsfører
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart
- Bustadoppføringslova

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: ,

Kjøper:	Selger:
……	…… Seltor Bolig Tønsberg 1 AS ved …… (etter fullmakt)

UTKAST VEDTEKTER

Vedlegg 2

DETTE UTKASTET TIL VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED SELGERS VIDERE UTVIKLING AV PROSJEKTET, OFFENTLIGE KRAV MV.

DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE UTTØMMENDE. UTKASTET KAN DERFOR BLI ENDRET I FORBINDELSE MED GJENNOMFØRINGEN AV PROSJEKTET.

DET TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING, HERUNDER GRUNNET OFFENTLIGE KRAV OG VEDTAK. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BL.A. PÅVIRKE SAMEIETS AREALER OG STØRRELSE, OG FORDELINGEN OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE. DET TAS UTTRYKKELIG FORBEHOLD OM OPPDELING I ANTALL SEKSJONER OG ORGANISERING AV PARKERINGSAREALENE.

VEDTEKTER

for

Kremmerhuset Panorama

§ 1
Eiendommen – formål

Kremmerhuset Panorama er et kombinert eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 1002 bnr. 388 i Tønsberg kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter omtalt som «**Eiendommen**»).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 47 seksjoner, hvorav 45 boligseksjoner (snr. 2/3 - 47) (heretter «**Boligseksjonene**»), 1 næringsseksjon (snr. 1) (heretter «**Næringsseksjonen**») som brukes til butikk mv. samt 1 seksjon (snr. 2) som primært består av parkeringsarealer til Næringsseksjonen (heretter «**Parkeringsseksjonen**»).
Det tas forbehold om endelig organisering av parkeringsplassene som enten kan bli del av en egen seksjon, være tilleggsdeler eller en kombinasjon av dette. Det er inntil 20 boligseksjonseiere som kan få bruksrett til parkeringsplass, den resterende del blir disponert av næringsseksjonen eller naboeiendom som har rett til å parkere i parkeringskjelleren.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen slik som angitt i søknad om seksjonering.

Hver av Boligseksjonene består av:
- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse
- Én bod som tilleggsdel
- Eventuell tilleggsdel parkeringsplass

Næringsseksjonen består av:
- Hoveddel
- Teknisk rom som tilleggsdel
- Tilleggsdel uteareal på bakkeplan iht. seksjoneringsbegjæring

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger hovedsakelig på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasse/uteareal/boder. I *Parkeringsseksjonen vil arealer som disponeres til parkering (snr. 2) bli vektet slik at sameiebrøken utgjør ½ BRA areal.*

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen, *Parkeringsseksjonen* eller lovlig bruk av Boligseksjonene. Boligseksjonene og Næringsseksjonen ønsker i størst mulig grad å ha full råderett over sin del av bygningsmassen og tilliggende tomt. Seksjonseierne har som felles målsetning at færrest mulig felleskostnader skal deles mellom nærings- og boligdelen, og at rådigheten over og forpliktelsen til å vedlikeholde, drifte og påkoste bygningstekniske deler knyttet til henholdsvis boligdelen og næringsdelen i minst mulig grad skal innskrenkes.

Der hvor boligseksjonene og næringsseksjonen har felles funksjoner, har de et felles ansvar for disse arealene.

§ 3
Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og boligleieforhold.

Dersom en seksjonseier til boligseksjon leier ut sin seksjon eller parkeringsplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Bruksenhetene og fellesarealer

(1) Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av 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. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan fellesarealene kan brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

(2) Boligseksjonene (snr. 3 - 47) har tidsubegrenset enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- Heis og trapperom til Boligseksjonene fra kjeller etasje til plan 9
- Alle fellesarealer i boligplan plan 3-9 etasje
- Alle fellesarealer i bodområde i plan kjeller
- Sykkelbod i plan kjeller
- Renovasjonsrom i plan kjeller
- Utvendig sykkelparkering plan 1
- Takterrasse plan 3 som skal benyttes til utearealer for boligene
- Tak over boligplan 9. etasje
- Boligseksjonene har utbyggingsrett til taket over boligene (over 9. etasje).

Det blir utarbeidet en tegning som viser plassering av enerettene. Tegningen blir bilag til de endelige vedtektene.

Takterrasse plan 3 fungerer som tak for næringsseksjonen og det er en membran som ikke må skades. Boligseksjonene er dermed kjent med at det må utvises forsiktighet ved tiltak på takplanet. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene må derfor undersøke muligheten for skade om det skal foretas beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades. Næringsseksjonen har ikke adgang til nevnte arealer med unntak av for nødvendig drift og vedlikehold av installasjoner som betjener næringsseksjonen eller ved rømning.

Endring av en etablert tidsubegrenset enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

(3) Næringsseksjonen har enerett til bruk og utøvelse av innflytelse på følgende arealer:

- Utearealer på bakkeplan, se vedlegg til vedtektene.
- De deler av takarealer plan 3 som ikke er takterrasse som skal benyttes til utearealer for Boligseksjonene. Næringsseksjonen har utbyggingsrett til disse takarealene.
- Næringsseksjonen har rett til å ha mobilmast plassert på takarealet på arealer markert på vedlagte kart, **bilag** til vedtektene. Om Næringsseksjonen ønsker en annen plassering som må dette godkjennes av årsmøtet, som bare kan nekte ved saklig grunn. Saklig grunn kan være at masten plasseres nærmere Boligseksjonene.

(4) Næringsseksjonen skal gi Boligseksjonene nødvendig tilgang til sprinkelsentral og varmeveksler som befinner seg i bod i plan kjeller. Næringsseksjonen og Boligseksjonene er kjent med at det er rømningsvei i plan 2 som må holdes tilgjengelig for rømming. I underetasjen har Næringsseksjonen rømning gjennom trappehus til Boligseksjonene. Det er rømning ut fra to dører fra Næringsseksjonen, og Boligseksjonene skal påse at disse dørene ikke helt eller delvis blir avstengt.

(5) Næringsseksjonen beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

(6) Boligseksjonene er kjent med at det i deler av Næringsseksjonen vil kunne bli etablert servering med musikk mv. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(7) Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2), og med tilslutning fra minimum 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet.

4.2. Ordensregler
Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av avgitte stemmer.
Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Det kan vedtas ordensregler som gjelder for Boligseksjonene.

4.3 Skilting
Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av Næringsseksjonen rett til for egen regning å sette opp og demontere reklame- og opplysningsskilt med eller uten belysning for egen eller leietakers virksomhet på næringsseksjonens fasader. Skilt skal plasseres i rimelig avstand fra inngangspartiet til boligene i plan 1 og generelt i tråd med skiltplan som er **bilag** til vedtektene. Skiltet skal ikke være til vesentlig sjenanse for boligene. Annen plassering av skiltene enn det som følger av skiltplan skal godkjennes av sameiets styre.

Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser.

§ 5
Vedlikehold og påkostninger

5.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer der seksjonseieren har eksklusiv enerett. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) eventuelle andre tekniske installasjoner som kun betjener seksjonen, fra og med forgreningspunkt/tilkoblingspunkt

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer (for boligseksjonseiere) og ytterdører (for boligseksjonseiere). Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. Næringsseksjon har ansvar for utskiftning av vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseiere i 9. etasje som disponerer takterrasse må påse at sluket er renset og holdes åpent.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiet er spesielt oppmerksom på at sameiet må påse at sluk osv. i tilknytning til felles takterrasse i 3. etasje er renset og holdes åpent. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten

omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer for boligseksjonene. Næringsseksjonen plikter likevel å sørge for utvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer som hører til Næringsseksjonen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligseksjonene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre punkt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing. Tilsvarende gjelder dersom eier av Næringsseksjonen ønsker å reseksjonere denne.

(4) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(5) Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare

gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den.

(6) Montering av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt. Det er en egen rett for mobilmast til Næringsseksjonen, se mer under § 4 (3).

§ 6
Felleskostnader

6.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eierne av Næringsseksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

" Næringsseksjonen" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som Næringsseksjonen eller næringsdelen.

" Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som Boligseksjonene eller boligdelen.

a) <u>Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader til egen seksjon</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel, herunder heis(er) som bare betjener Næringsseksjonen
- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen
- Vedlikehold og utskifting av fasader tilhørende Næringsseksjonen inntil plan 3 (unntatt den delen av plan 3 som ligger til boligseksjonene).
- Tak til Næringsseksjonen (nivå 3 etasje), men på den delen av taket som disponeres som uteareal/takterrasse til Boligseksjonene er Næringsseksjonens ansvar begrenset til konstruksjonen under membranen. Næringsseksjonen er heller ikke ansvarlig for gjennomføringer i betongen som er etablert i forbindelse med takterrassen.
- Eneansvarlig for dreningen rundt hele bygget.
- Håndtering av avfall fra Næringsseksjonen.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.

- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Næringsseksjonen, alle utearealer på bakkeplan samt fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i Næringsseksjonen.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av skilt satt opp av Næringsseksjonen.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering til Næringsseksjonen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til bruk Næringsseksjonen.
- Kommunale avgifter som gjelder Næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold av elektrisk hovedtavle, eget vann/avløpssystem.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen.

b) <u>Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder heis som bare betjener Boligseksjonene.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn eller som det har bruksrett til som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen (inngangsparti 1. etg).
- All drift og vedlikehold av bodarealene og sykkelbod som tilhører boligdelen
- Tak til Boligseksjonene (nivå over 9 etasje).
- Tak over 3. etasje som disponeres som uteareal/takterrasse til Boligseksjonene, fra og med membrandekket og oppover
- Gjennomføringer i betongen som er etablert i forbindelse med uteareal/takterrassen for Boligseksjonene (nivå 3. etasje).
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold, utbedring og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester, vedlikehold, renhold og drift av fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Boligseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av elektrisk hovedtavle, eget vann/avløpssystem ol.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.Eventuelle andre administrative tjenester som kun Boligseksjonene har behov for.
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV) for boligene

Fordelingen mellom eierne av Boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til Boligseksjonen, men likevel slik at fordelingen av kollektiv kabeltv/bredbånd og evt, internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med lik andel pr. seksjon.

Parkeringsseksjon (snr. 2), skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av Parkeringsseksjonen:

1. Kostnader til renhold av hele parkeringsseksjon også kjørebaner
2. Kostnader til belysning i hele parkeringsseksjon
3. Kostnader med drift og vedlikehold, herunder utskifting, av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold, herunder utskifting, av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringsseksjonen.
6. Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske arealer som kun betjener Parkeringsseksjonen
7. Andre kostnader som bare kan henføres til Parkeringsseksjonen.

Parkeringsseksjonen kan inngå egne avtaler for å ivareta ansvaret med drift og vedlikeholdet. Parkeringsseksjonen må sørge for at anleggene/arealene til enhver tid er i ordentlig stand. For tilleggsdel parkering skal seksjonseier betale kr. 200 pr. mnd pr. plass. Beløpet KPI reguleres årlig, med basis i indekstallet for april 2019. Beløpet skal betales til Parkeringsseksjonen (snr. 2) dersom Parkeringsseksjonen har inngått egne drift- og vedlikeholdsavtaler. Parkeringsseksjonen skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik at Parkeringsseksjonen skal dekke kostnadene som er listet opp ovenfor.

c) <u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne</u>

- Bygningsforsikring (dersom forsikringsselskapet ikke har spesifisert kostnad på boligdelen og næringsdelen)
- Styrehonorar
- Ordinært forretningsførerhonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Kostnader nevnt under pkt. c) skal fordeles etter sameiebrøk mellom boligdelen og næringsdelen. Dette gjelder ikke kostnader til styrehonorarer, arbeidsgiveravgift på styrehonorarer, revisjon, forretningsførsel som skal fordeles ut fra lik andel pr. seksjon mellom boligdelen og næringsdelen. Den interne fordelingen av denne kostnaden mellom Boligseksjonene skal likevel følge sameiebrøk.

Målere
Næringsseksjonen skal ha egen måler for henholdsvis vann og strøm. Forbruk som gjelder Næringsseksjonen skal bekostes fullt ut av Næringsseksjonen etter målestand. Forbruk som gjelder Boligseksjonene skal bekostes fullt ut av disse etter målestand, og fordelt etter forholdet mellom de øvrige seksjonseiernes sameierbrøk
Energiforbrukskostnader (herunder eventuelt varmetap) til fjernvarme skal fordeles etter sameierbrøk og fordeles på hver seksjonseier. Dersom energiforbrukskostnader overstiger budsjettert kostnad, kan styret beslutte å øke felleskostnadene tilsvarende.

Individuelle kostnader
Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk, renovasjon, kommunale avgifter, (inkludert vannavgift) og eiendomsskatt faktureres ikke via sameiet og

inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.

Dersom en seksjonseier disponerer el-bil som lades i parkeringsseksjonen, skal seksjonseier betale strømkostnadene for lading av bilen basert på en skjønnsmessig stipulering av kostnadene. Dersom det installeres en strømmåler for uttaket, skal forbruket avregnes årlig, eller så ofte styret anser hensiktsmessig, slik at seksjonseier betaler reelle strømkostnader.

Forskudd akontobeløp
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

Det skal betales felleskostnader for alle seksjoner når første brukstillatelse for boligseksjoner foreligger.

§ 7
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.1 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere eller Næringsseksjonen krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst en uke. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen med mindre alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og gir sine stemmer for det. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan på et hvilket som helst tidspunkt tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det 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 dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemning regnes flertallet etter antall stemmer. Hver Boligseksjon, og *eventuelt Parkeringsseksjonen,* har en stemme. Næringsseksjonen har 90 stemmer.

Når det gjelder øvrige beslutninger i årsmøtet, og loven eller vedtektene ikke setter strengere krav, treffes slike øvrige vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.
i) endringer i arealer det er gitt enerett til, se §4.

7.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

a) Behandle styrets årsberetning;

b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår;

c) Behandle budsjetter for påfølgende regnskapsår;

d) Velge medlemmer av styret som er på valg;

e) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 8.2.

§ 8
Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i

årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Næringsseksjonen og Boligseksjonene ønsker å ha størst mulig grad av råderett over sin del av bygningsmassen og tilliggende tomt. Styret kan derfor å legge opp sitt arbeid slik at det skjer en ansvarsdeling i styret slik at representanter for boliginteressene i styret håndterer saker som bare har betydning for Boligseksjonene, mens representanter for næringsinteressen håndterer saker som bare har betydning for Næringsseksjonen. Dette forutsetter at styret gjenspeiler denne arbeidsdelingen i fullmakter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Slike avgjørelser skal omtales i styrets årsberetning.

8.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer, som hver har sitt personlige varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Næringsseksjonen bør være representert i styret med 1 medlem og varamedlem. Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

8.5 Representasjon
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 9
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58.

§ 10
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører som engasjeres av styret. Styret fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører avskjed.

§ 11
Regnskap og revisjon

Styret ved forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret fremmer forslag til revisor på årsmøtet.

§ 12
Mislighold

12.1 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 13
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Næring kan ha egen forsikringspolise for sine seksjoner.

§ 14
Parkeringsplasser og boder

Boder og parkeringsplasser er lagt som tilleggsdel til boligseksjonene.

§ 15
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har de andre seksjonseierne legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. Styret har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16
Forholdet til eierseksjonsloven

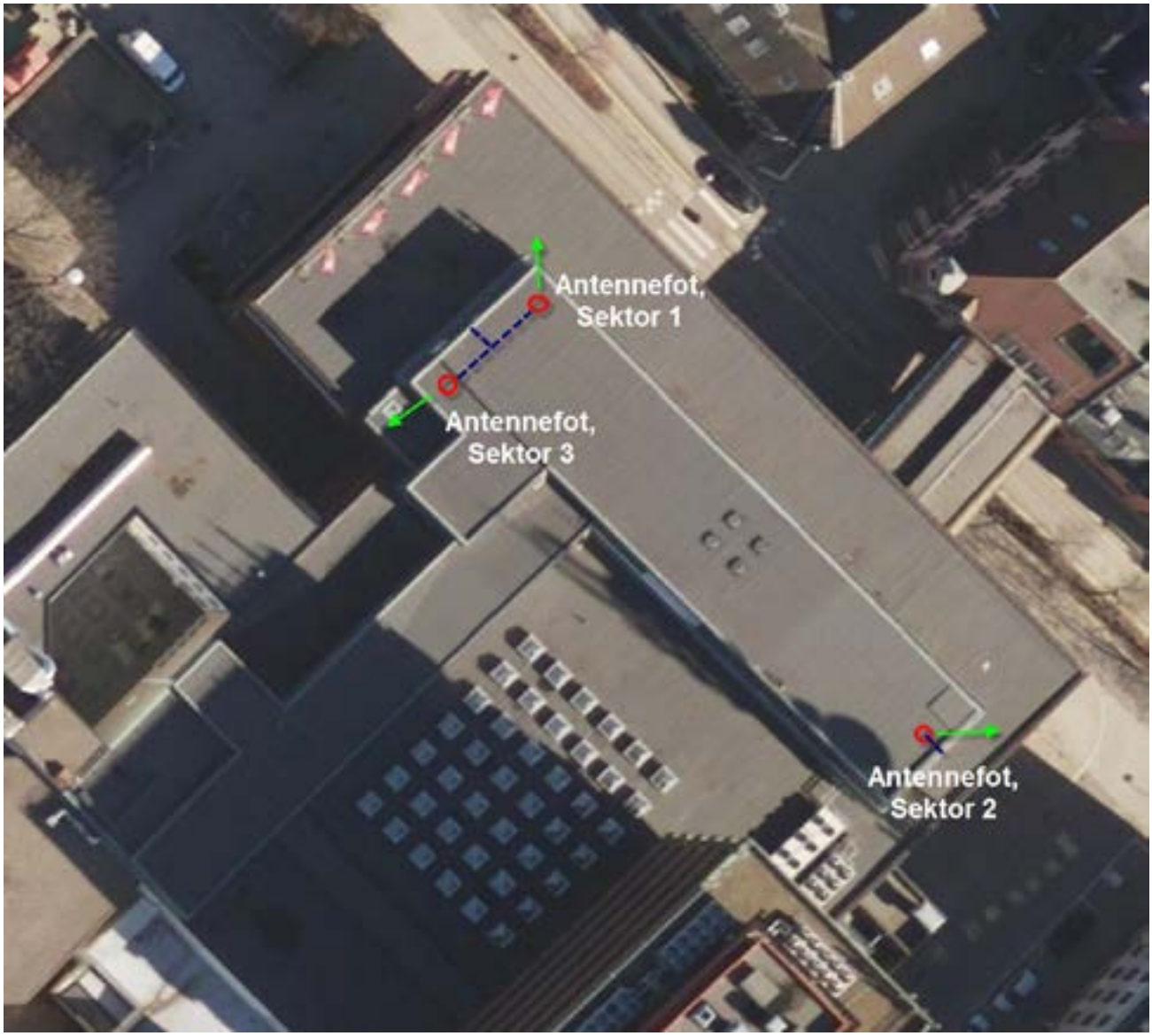
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg:
Fotomontasje mobilmaster
Skiltplan

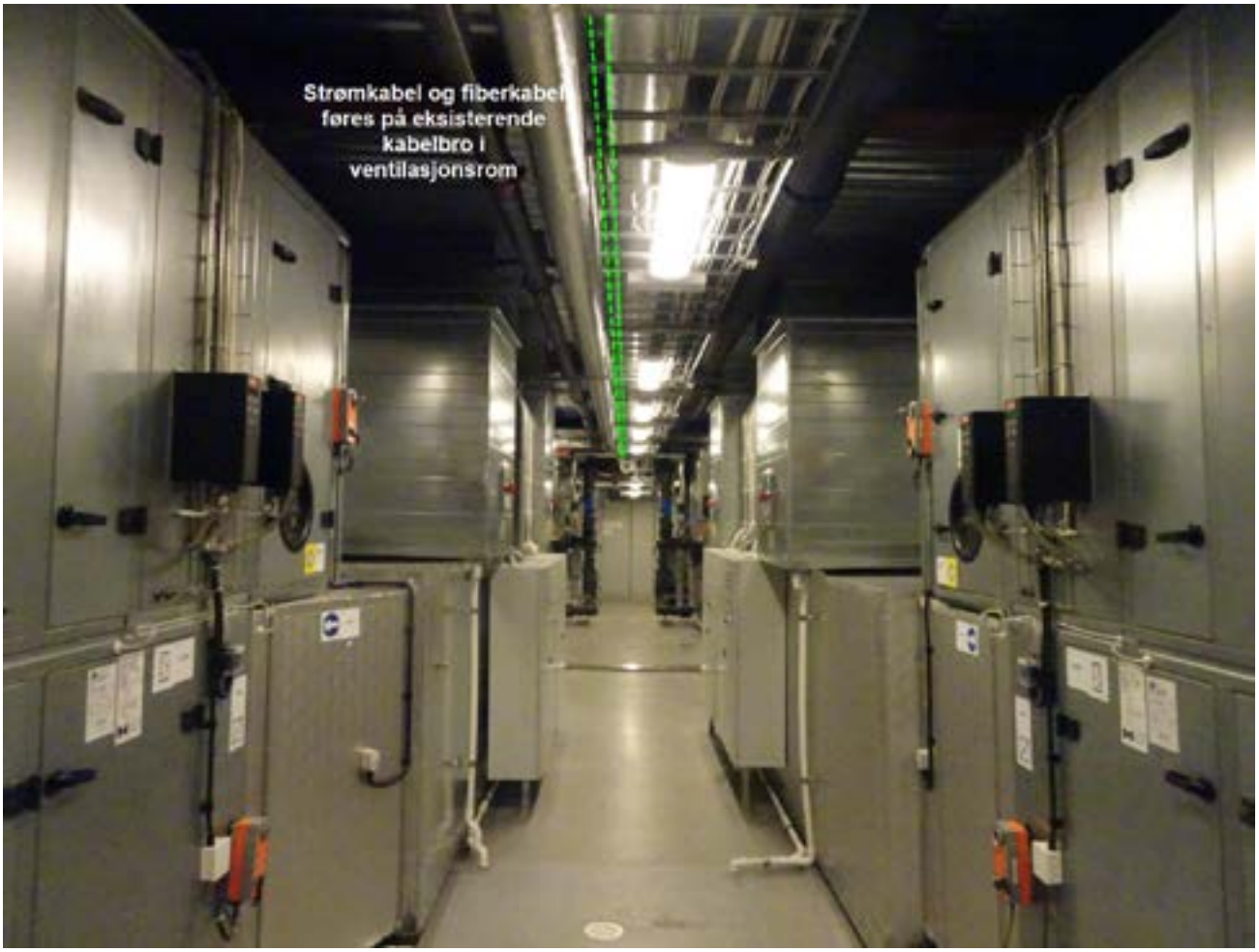
VSF006_Farmandstredet_Fotomontasjer

Kart:

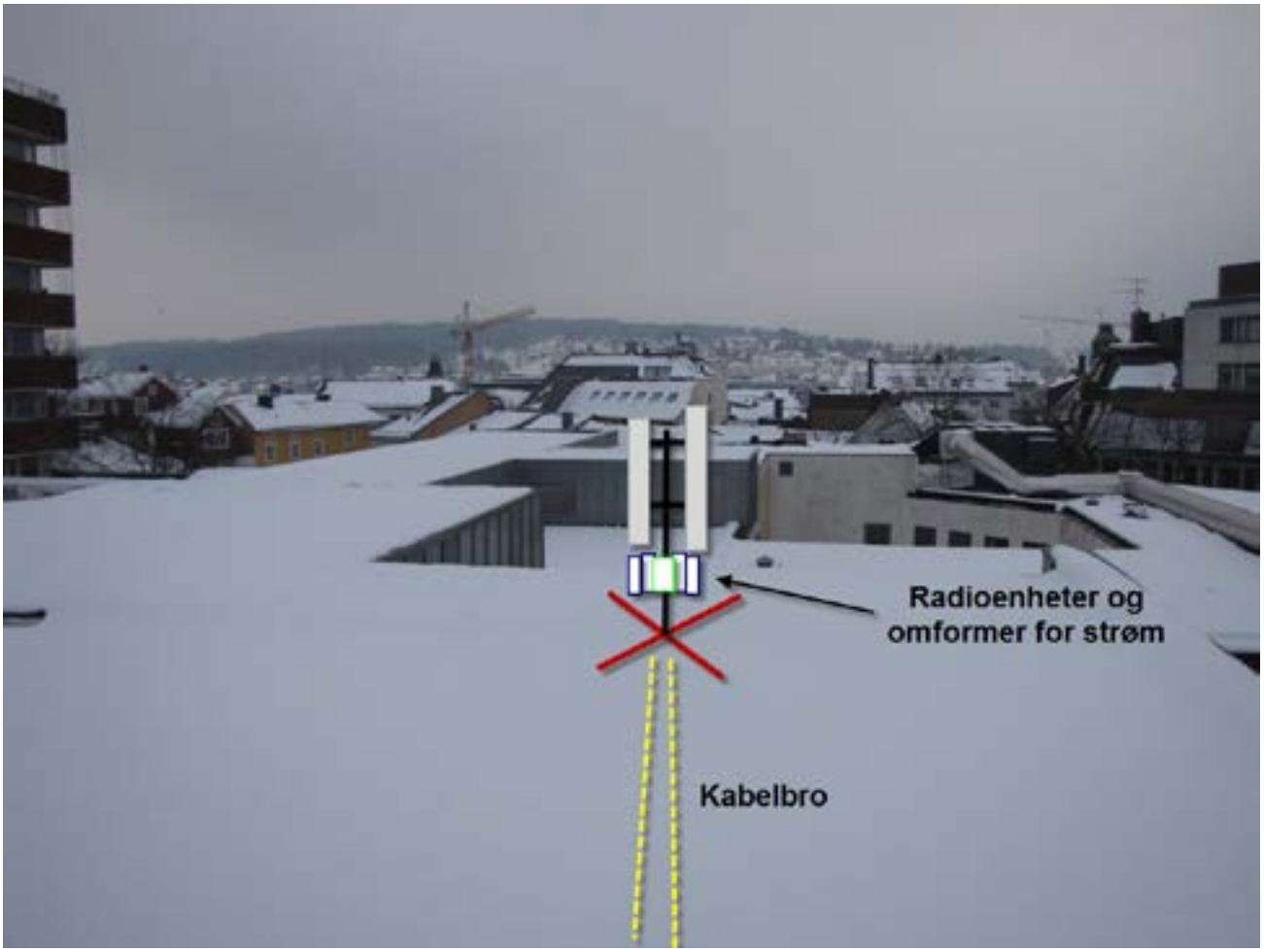
Antenneplassering (Sektor plassering):



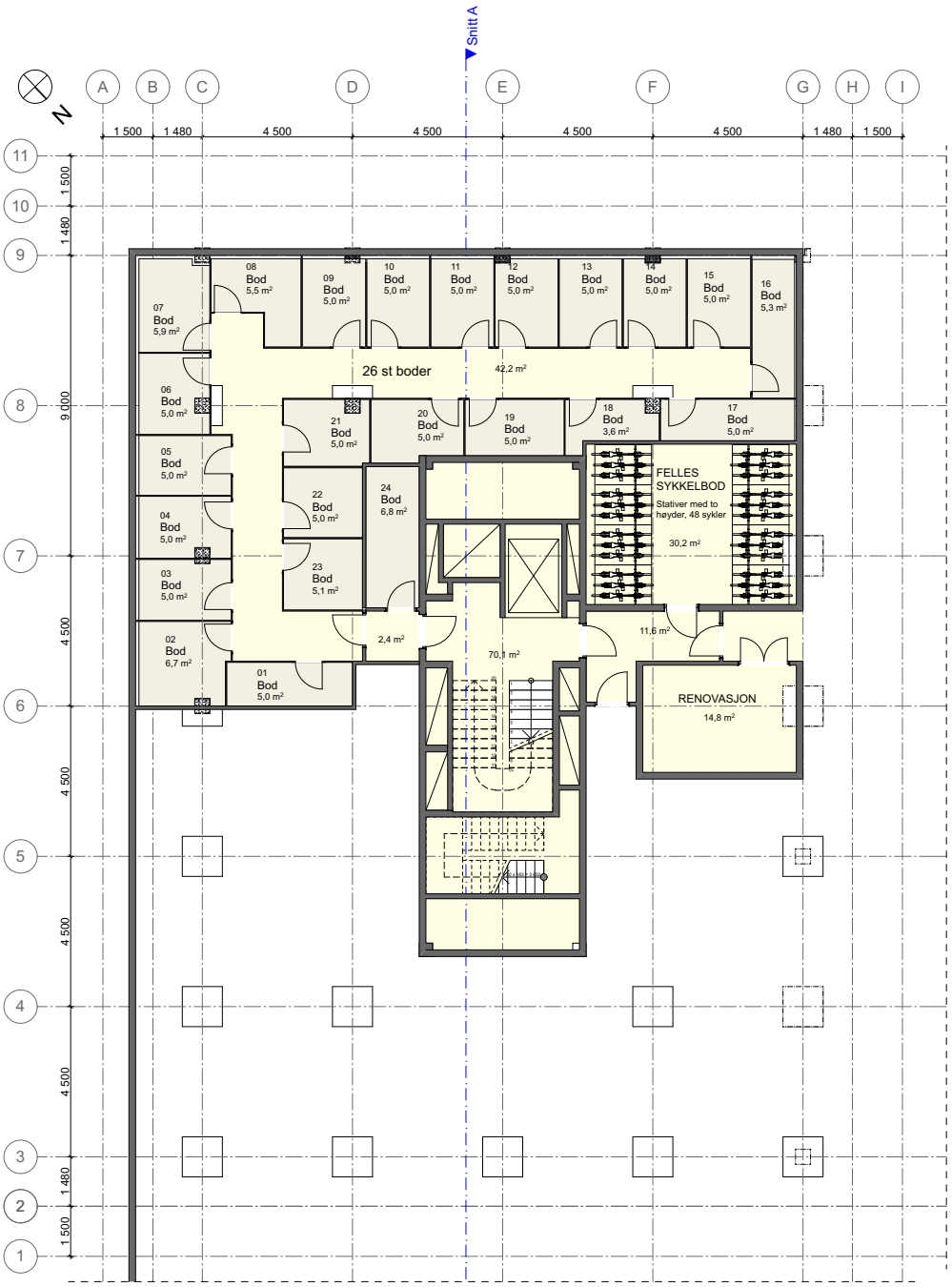
Kabelføring:



Eksempel antennefot:



H&M



KB ARKITEKTER

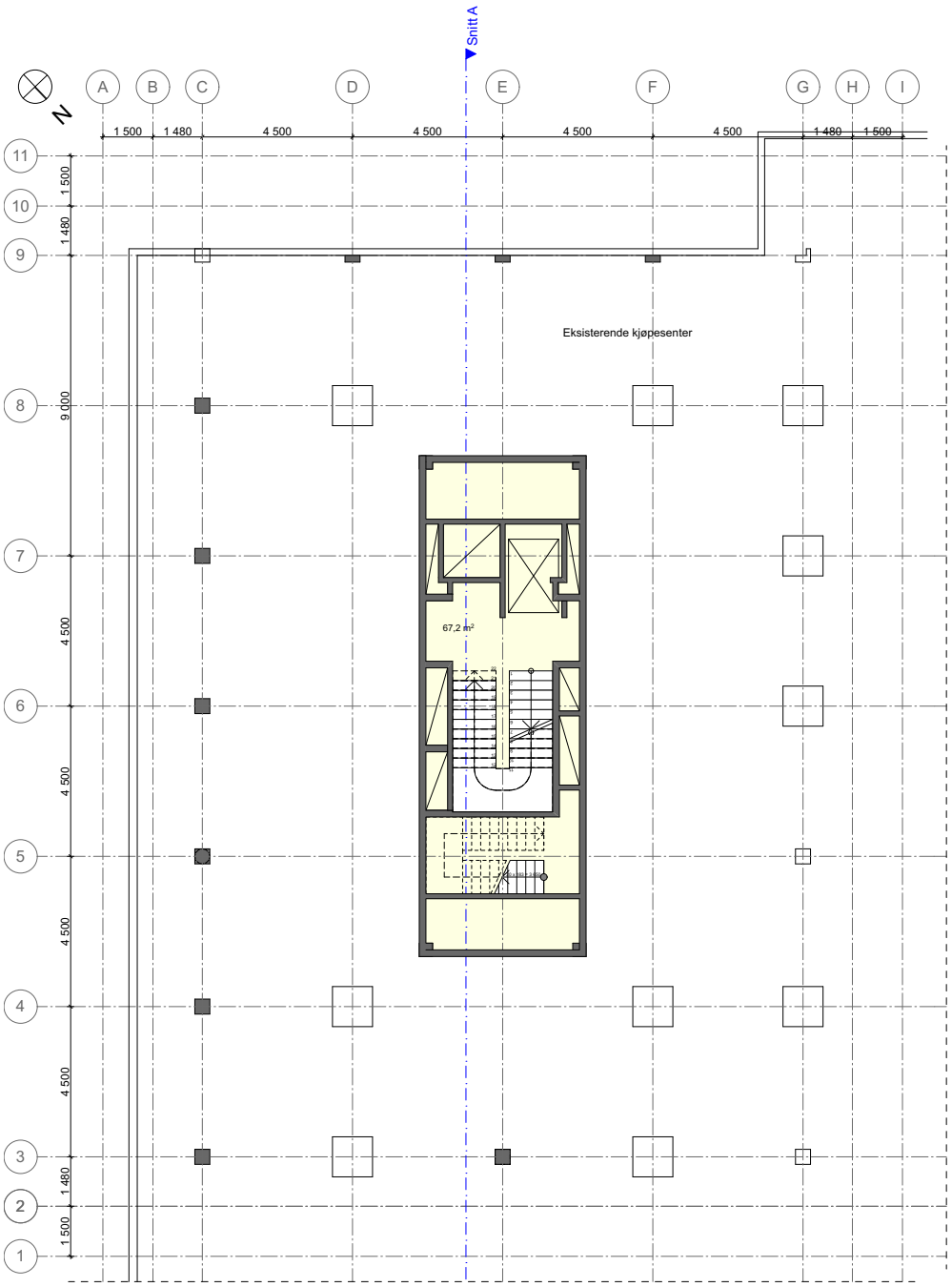
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan Kjeller

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-100**
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad	REV.NR	-



KB ARKITEKTER

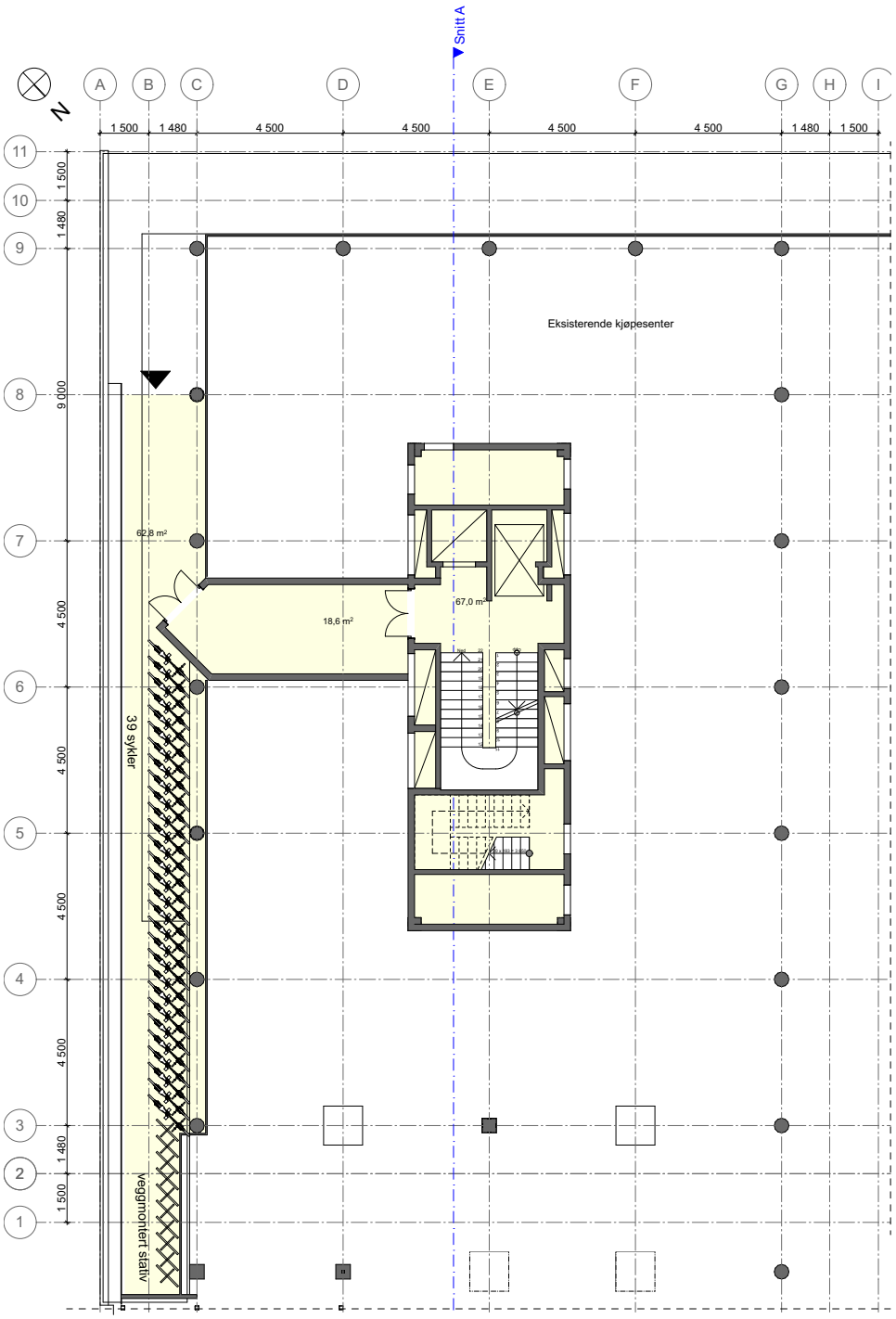
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan Underetasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-101**	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				



KB ARKITEKTER

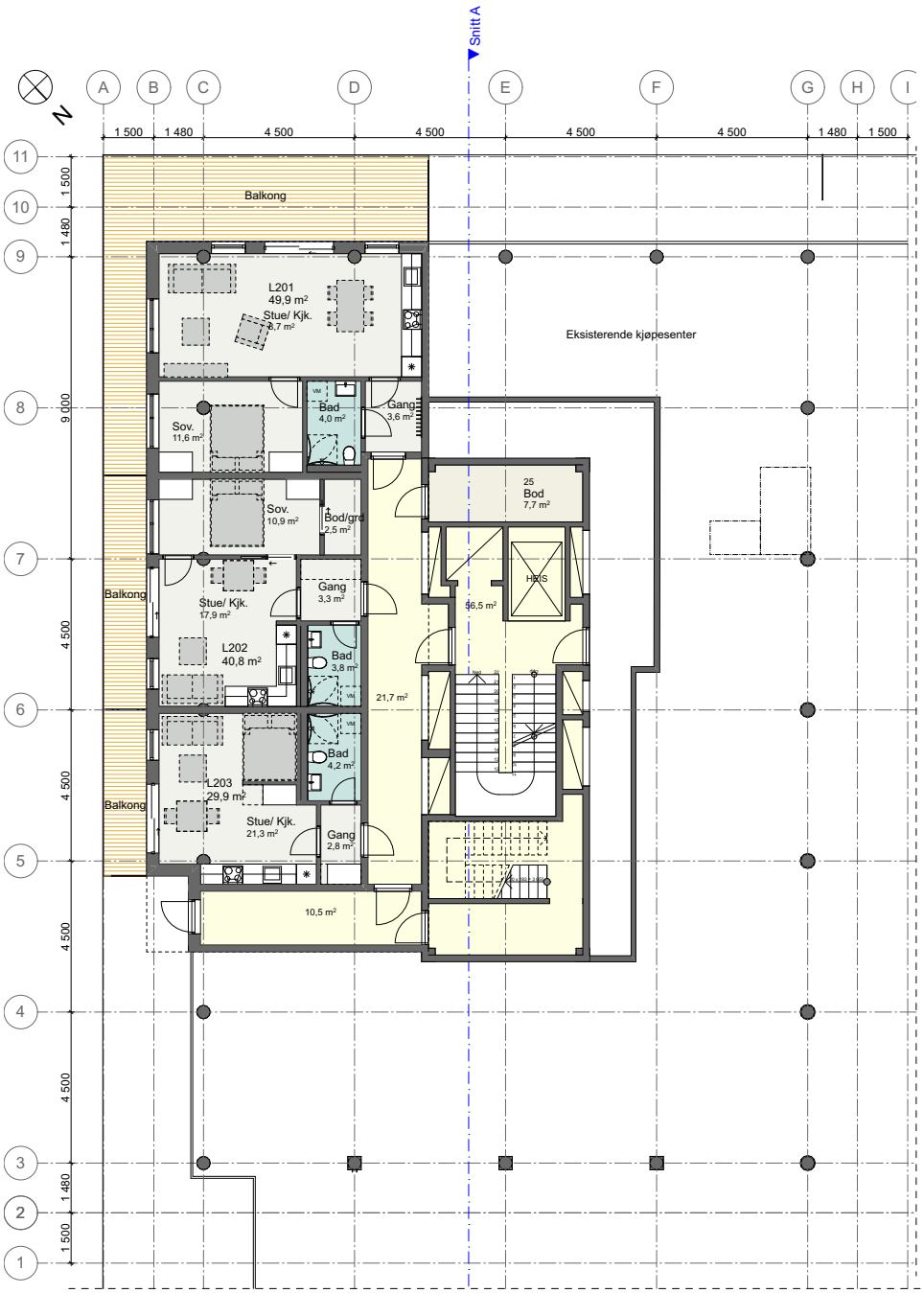
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 1. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-102**
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad	REV.NR	-



KB ARKITEKTER

PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 2. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-103**	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				

KB ARKITEKTER

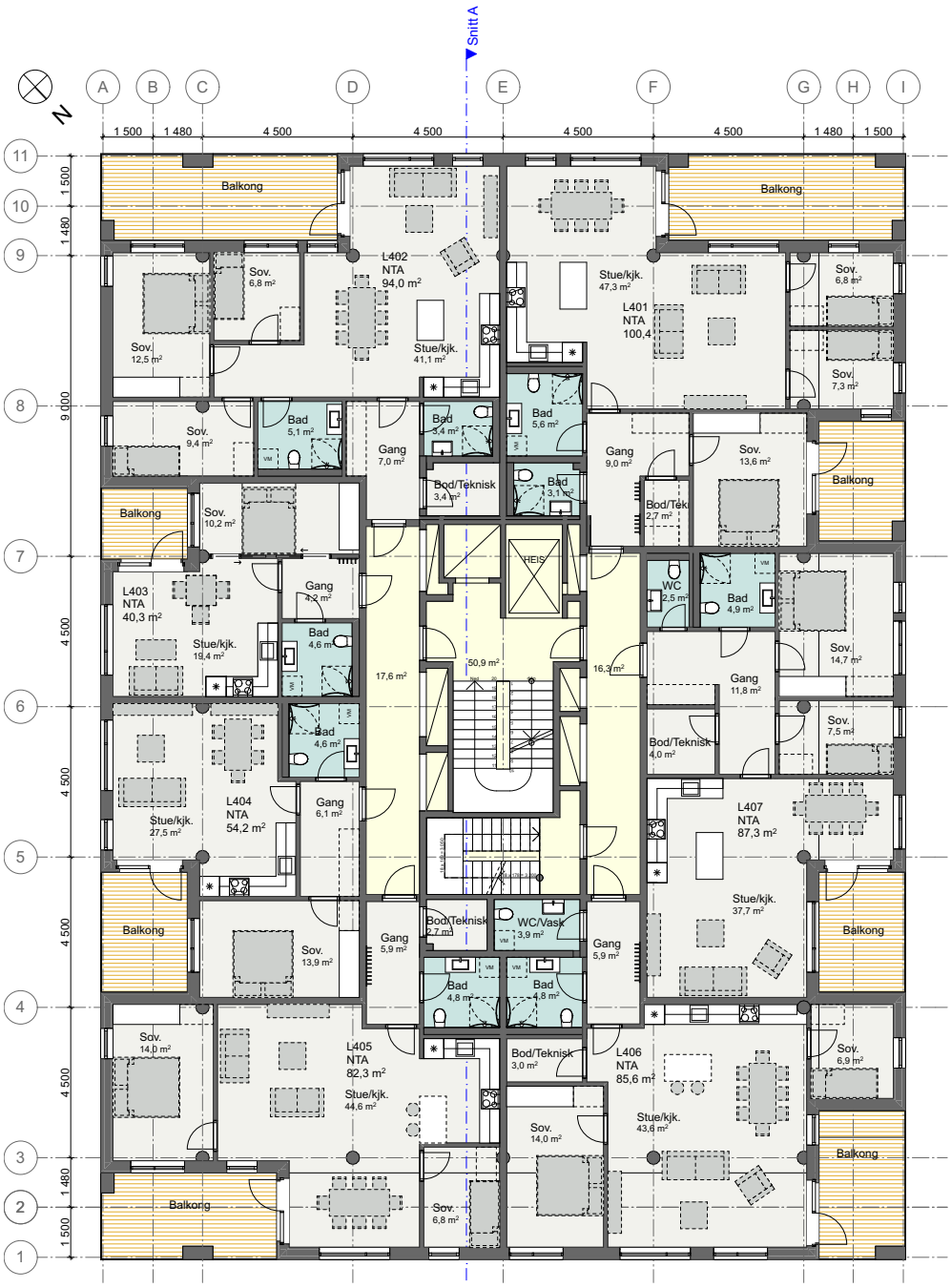
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 3. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-104**	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				



KB ARKITEKTER

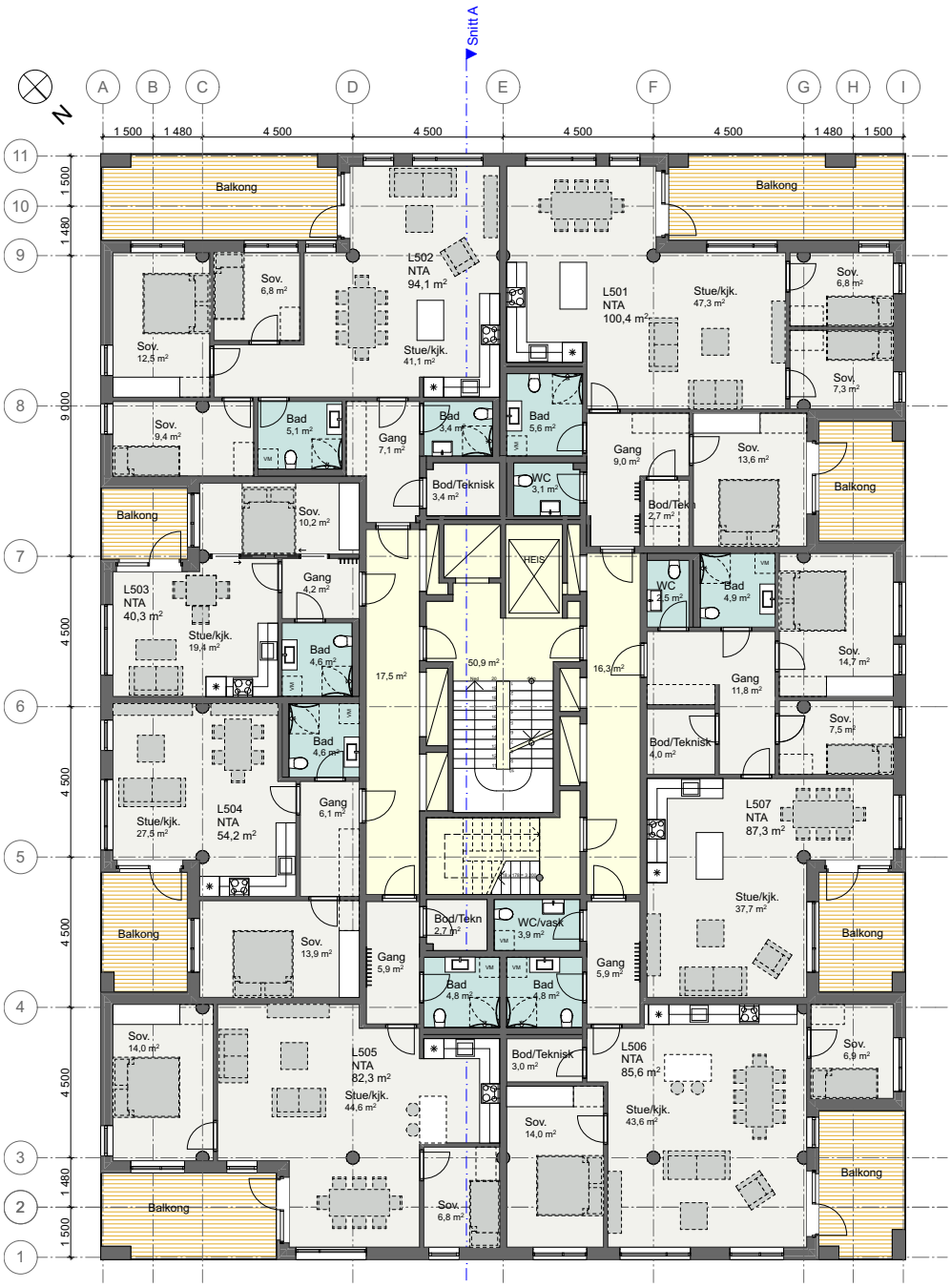
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 4. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-105**	REV.NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				



KB ARKITEKTER

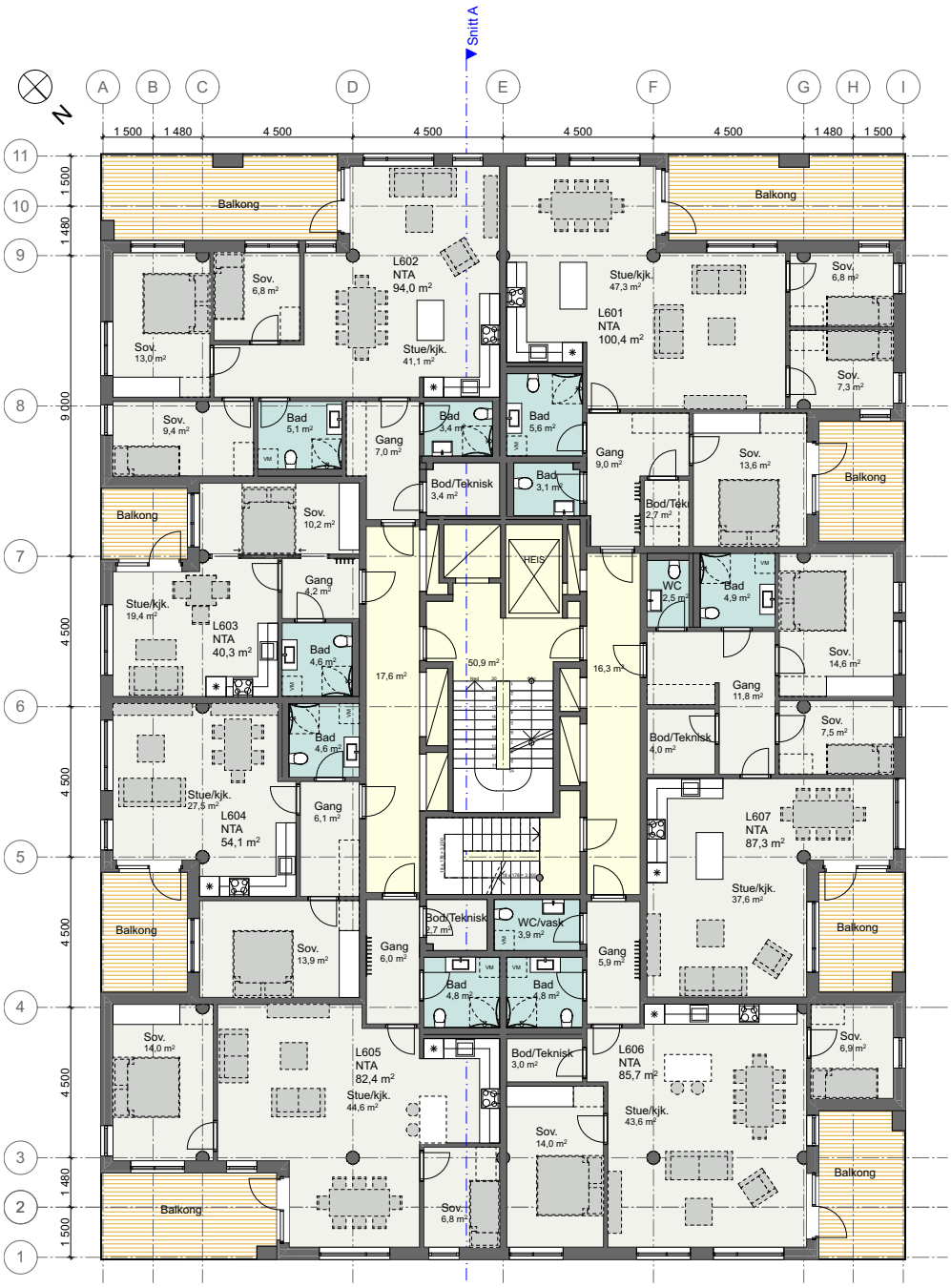
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 5. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-106**	REV.NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				



KB ARKITEKTER

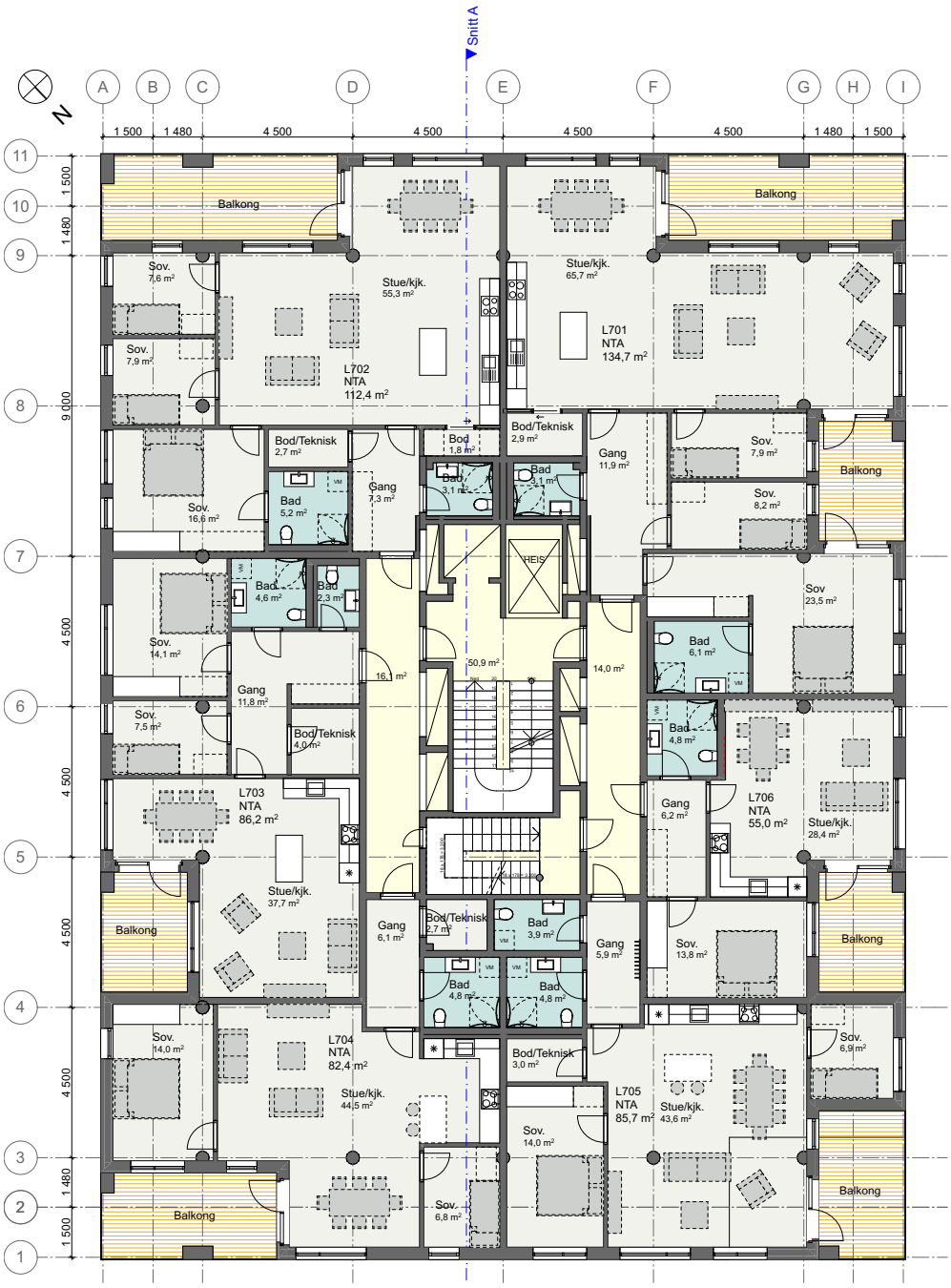
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 6. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	A-107	REV.NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				



KB ARKITEKTER

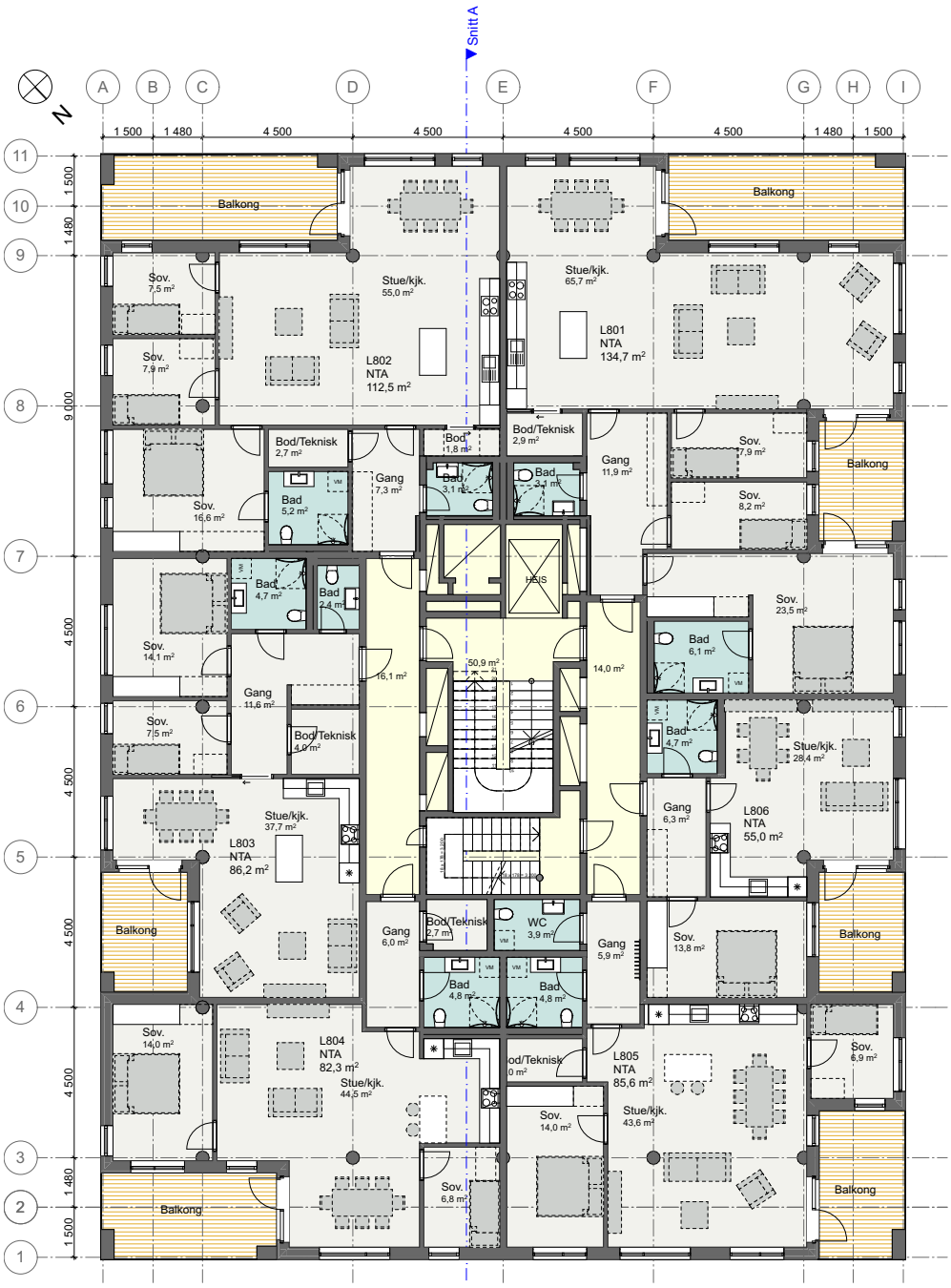
PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 7. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-108**	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				



KB ARKITEKTER

PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger

Plan 8. Etasje

DATO	12.10.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGN.NR	**A-109**	REV.NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3800-3899/3891 Kremmerhuset-boliger/3891 ARK/3891 Tegninger-ARK/3891 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL	RE	TYPE	Rammesøknad				

UTKAST DRIFTSBUDSJETT

Vedlegg 3

Driftsbudsjett for Kremmerhuset Panorama

06.04.2019

	KOSTNADER	Budsjett 2019		Budsjett 2020
5110	Vaktmestertjenester			
5115	Div. lønn			
5310	Styrehonorar	40 000		40 000
5410	Arbeidsgiveravgift	5 640		5 640
6700	Strøm	40 000		40 000
6760	Renhold, vaktmester, kontorm.	72 360	3 %	74 531
6900	Vekter/Driftsmateriell	4 000		4 000
6700	Revisjonshonorar	5 244		5 244
6720	Forvaltningshonorar	114 289	3 %	117 618
6800	Kontorrekvisita	2 500		2 500
6900	Telefon/porto			
7510	Forsikringspremie	135 000	4 %	140 400
7710	Kommunale avgifter		4 %	
8500	Ekstraord. kostnader			
	ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**8 500**		**8 500**
7719	Diverse kostnader	4 000		4 000
7770	Bankgebyrer	1 500		1 500
7790	Andre avgifter	3 000		3 000
	VEDLIKEHOLD	**525 788**		**525 788**
6600	Andre garasjekostnader			
6601	Vedlikehold Bygg	125 000		125 000
6602	Vedlikehold VVS	80 750		80 750
6603	Vedlikehold Elektro	25 800		25 800
6604	Vedlikehold utvendig	15 000		15 000
6605	Vedlikehold heis	8 000		8 000
6606	Div / Renhold	216 000		216 000
6610	Rep og vedlikehold	55 238		55 238
	Fond / fremtidig vedlikehold	81 000		81 000
	Sum kostnader:	**1 034 120**		**1 045 116**
	Finanskostnader:	**2 019**		**2 020**
8110	Renter			
	Avdrag			
	Sum finanskostnader			
	Budsjetterte kostnader:	**1 034 120**		**1 045 116**
	Inntekter			
3610	Fellesinntekter	1 045 116		1 045 116
3630	Andre inntekter			
8070	Renteinntekter			
	Sum inntekter:	**1 045 116**		**1 045 116**

DETALJREGULERING

Vedlegg 4

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Ena Selimotic
Direkte telefon: 19/36818
Vår ref.: RE-20170158, FA-L12, GBR-1002/0388, PlanId-20170158,
Arkiv:
Deres ref.: PlanNavn-Kremmerhuset - Stoltenbergs gate 1, PlanType-35

Dato: 27.05.2019

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Detaljregulering av Kremmerhuset. PlanID 0704 20170158. Oversendelse av vedtatt reguleringsplan.

I medhold av plan-og bygningslovens §12-12 har Tønsberg bystyre i møte, 06.02.2019 sak: 007/19 vedtatt ovennevnte reguleringsplan.

Klagefristen er utløpt dato 17.03.2019. Det kom ingen klager på vedtaket.
Vedlagt oversendes:

Reguleringskart.
Reguleringsbestemmelser.
kopi av 1 .gangsbehandling i UBA
kopi av 2. gangsbehandling i UBA.

Se link for plandokumenter: http://innsyn.v-man.no/tbg/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2018100037&

Med hilsen

Ena Selimotic
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Saksfremlegg 1.gangsbehandling
Saksfremlegg 2.gangsbehandling

Kopi til:
Axel Knutson

KOPI

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Vedlegg 5

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV KREMMERHUSET - STOLTENBERGGATE 1

PlanID 0704 20170158

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplan er å legge til rette for boligutvikling i eksisterende bebyggelse. Planen legger til rette for etablering av ca. 35 – 50 boenheter i eksisterende bebyggelse "Kremmerhuset". Kvaliteter som estetikk, uteområder og gode solforhold skal vektlegges.

Reguleringen skal være et bidrag til revitalisering av bymiljøet i Tønsberg sentrum. Deler av eksisterende kjøpesenter inngår i planen, men planen legger ikke opp til utvidelse ved kjøpesenter.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 125 pkt. 1)
Bolig/forretning/kontor (BFK)
Kjøpesenter (K)
Uteoppholdsareal – vert. nivå over grunnen

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)
Fortau (F)
Vei (V)

§ 2.3 Hensynssoner (pbl § 12-5, pkt. 6)
Sikringssone – frisikt (H140)
Hensynssone– Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 127, 1)
Balkonger skal ha rekkverk av glass på maks 1,5 meter over terrassegulv. Det tillates ikke innglassing av balkonger.

Material- og fargevalg
Fasaden skal utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, fortrinnsvis i grå / brun. Ved valg av materiale må det legges vekt på hvordan dette patineres over tid.

Vegger og tak i inntrukne terrasser, skal ha ens farge og materiale. Fargen i inntrukne partier skal være lysere enn og stå i kontrast til hovedfasaden.

Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av det faste utvalget for bygge- og arealplansaker. Materialer, farger og solavskjerming skal dokumenteres med fysiske materialprøver og realistiske 3d-illustrasjoner som

viser bygget i nær- og fjernvirkning. Illustrasjonene skal vise sammenhengen med eksisterende bygg i nærvirkning og Tønsbergs bysilhuet i fjernvirkning.

§ 3.2 Uteoppholdsareal for boliger (pbl. § 127, 2)

Det må etableres minimum 20 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan være privat eller felles areal. Inntil 10 m^2 kan godkjennes som privat balkong/terrasse om de har tilstrekkelig støyskjerming.

Nærlekeplass

Det skal anlegges nærlekeplass på minimum 150 m^2. Kravet økes med 5 m^2 per boenhet over 40, opp til ekstra 50 m^2 ved totalt 50 boenheter innenfor planområdet.

Nærlekeplass skal fortrinnsvis ha minst bredde 7 meter.

Kvalitetskrav nærlekeplass:
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.

Områdelekeplass

Det skal avsettes 600 m^2 til områdelekeplass.

Kvalitetskrav områdelekeplass:
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.

Ovenstående krav til areal til uteopphold og lek som ikke er mulig å oppfylle på privat grunn skal løses ved kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende plasser, torg eller grøntarealer/parker. Ved opprustning 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.

§ 3.3 Støy (pbl § 12-7, 3)

Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot lokal stille side.
Det må dokumenteres tilfredsstillende støyforhold for balkonger i støyutsatt fasade for at disse kan regnes med som privat uteoppholdsareal iht. § 3.2.

§ 3.4 Luftkvalitet (pbl § 127, 3)

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

§ 3.5 Geoteknikk (pbl § 127, 4)

Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig.

§ 3.6 Vann, avløp og overvann (pbl. § 127 pkt. 4, 10 og 12)

Overvann skal fordrøyes gjennom vegetasjon på tak over plan 9. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Det skal utarbeides kommunalteknisk plan. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Bydrift.

§ 3.7 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver.

Dersom det under arbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regional kulturminnemyndighet skal varsles og Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette.

§ 3.8 Parkering

Bilparkering:

- Det skal avsettes maks 0,2 plasser pr. boenheter under 50 m^2 og minimum 0,2 og maks 0,5 plasser pr. boenhet over 50 m^2.
- Minimum 5 % av parkeringskravet skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
- Minimum 5 % av parkeringskravet skal etableres med strømuttak.

Sykkelparkering

- Det skal avsettes min. 1.5 plasser pr. boenhet under 50 m^2 og minimum 3 plasser pr. boenhet over 50 m^2.

§ 3.9 Vannbåren varme (pbl. § 127, 8)

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet og det skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme.

Kommunen kan helt eller delvis gi unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres bruk av alternative løsninger for tiltaket som vil være energi eller miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.10 Renovasjon (pbl § 12-7)

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligene plassert i parkeringsetasje. Avfallet fra næring og husholdningsavfall skal holdes adskilt. Renovasjon skal løses i lukkede rom, enten som nedgravede containere eller som egne avfallsrom i bygningene.

§ 3.11 Utomhusplan (pbl. § 127, 11)

Det skal utarbeides utomhusplan for hele planområdet i målestokk (1:200) som skal vise følgende:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eiendomsgrenser, eksisterende og nye
- Atkomst
- Beplantning
- Utforming av uteoppholdsarealer
- Interne stier/gangareal
- Kjøreareal og adkomster
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning

- Parkering
- Sykkelparkering
- Overvannshåndtering
- Slukplassering
- Areal for snøopplag

§ 3.12 Anleggsplan (pbl. § 127, 11)

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det utarbeides og godkjennes en anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosessen som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafikksikkerhet, parkering, forurensing, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig/forretning/kontor (BFK)

Innenfor BFK tillates det etablering av bolig, forretning og kontor med etasjevis begrensing som følger:

- Forretning (kjøpesenter), parkering, renovasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner tillates i kjeller, u. etg, 1. etg og 2.etg
- Bolig/kontor tillates i 2. og 3 etasje
- Boligformål tillates fra 4. til 9. etasje

§ 4.2 Plassering

Byggegrense ligger i formålsgrensen der ikke annet er vist i plankartet. Toppetasjen skal være minimum 3 meter inntrukket fra fasadeliv. Private uteoppholdsarealer skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
Fasadelivet for høyblokken (Kremmerhuset) skal ligge i samme vertikale plan for hele bygget.

§ 4.3 Høyde

Maksimale byggehøyder er vist på plankart.
Det tillates etablering av tekniske installasjoner og heisoppbygg på tak opp til 1.5 meter over angitt maks møne/gesimshøyde, for et areal tilsvarende maks. 10 % av takflaten. Slike installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 4.4 Uteoppholdsareal (UA)

Arealet som vist på plankartet gjelder tak over for del av kjøpesenterets 2. etasje.
Arealet skal være felles for alle boenheter innenfor felt BFK.
Arealet skal sikres god tilgjengelighet for alle boenheter. Arealet skal opparbeides med variert innhold og bruk av grønne elementer. Utformingen skal ha fokus på oppdeling i mindre, varierte oppholdssoner. Utforming skal framgå av utomhusplan.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:
Fortau (F)

§ 5.2 Kjørevei (V)

Arealformålet omfatter avkjørsel til kjelleretasje.

§ 6
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Dokumentasjonskrav ved rammesøknad

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3.11
- Kommunalteknisk plan for vann og avløp iht. § 3.6
- Støybeskyttende tiltak iht. § 3.3
- Dokumentasjon for kompenserende tiltak iht. § 3.2
- Illustrasjoner av tiltakets nær- og fjernvirkning iht. § 3.1

§ 6.2 Dokumentasjonskrav ved igangsettingssøknad

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Anleggsplan iht. § 3.12
- Geoteknisk rapport iht. § 3.5

§ 6.3 Igangsettingstillatelse

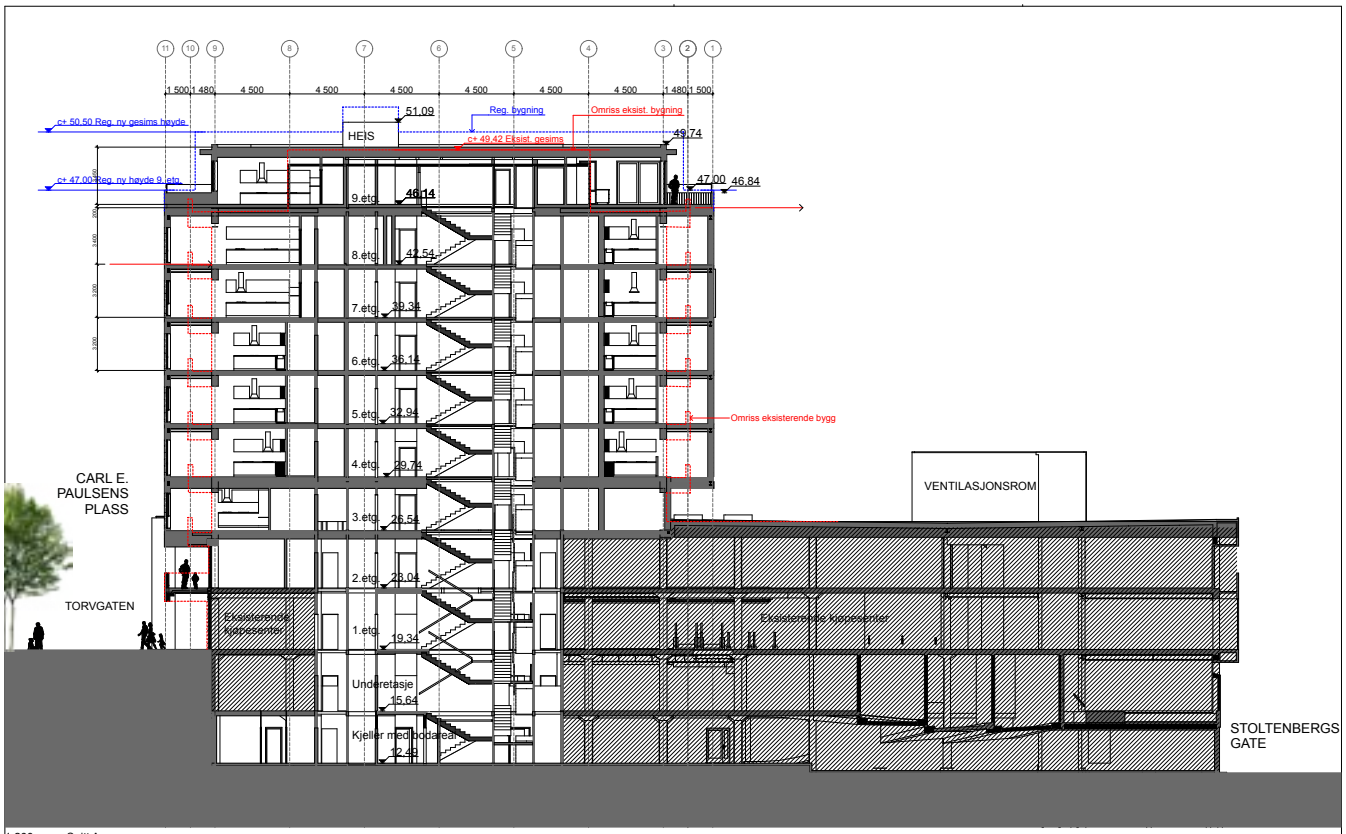
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal uteoppholdsareal UA være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet iht. § 4.4.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal areal til nærlekeplass, områdelekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet iht. § 3.2.

Vedtatt i Bystyret 06.02.2019, sak BY-007/19

TEGNINGER FRA RAMMESØKNAD

Vedlegg 6



1:200 Snitt A

REVISJONER					
index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.	

PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger — Snitt A-A

DATO	18.12.2018	MÅL	1:200	KONT.	MN	FASE	Forprosjekt	TEGNNR	A-201	REV.NR	-
FORM	A3	KTRL	RE	TYPE	Tilbudsunderlag						

REVISJONER					
A	31.10.18	Innglassing av sykkelparkering	MN	RE	
index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.	

PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger — Fasade Sørøst

DATO	07.09.2018	MÅL	1:200	KONT.	MN	FASE	Rammesøknad	TEGNNR	A-301	REV.NR	-
FORM	A3	KTRL	RE	TYPE	Nabovarsel						

REVISJONER					
index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.	

PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger — Fasade Sørvest

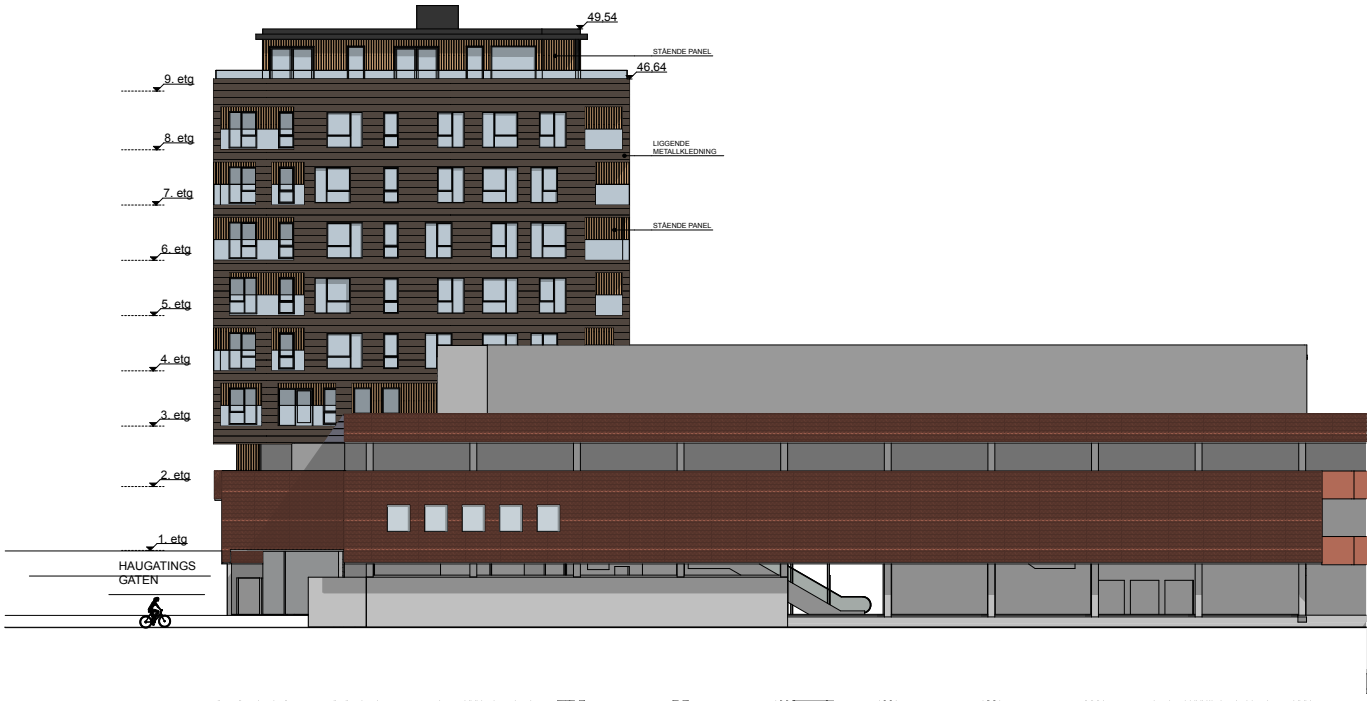
FILN.	\\Hovmester\Server\PROSJEKTER\3800-3899\3891 Kremmerhuset bolig\3891 ARK\3891 Tegninger ARK\3891 Rapning_godkjende.pln	DATO	07.09.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Rammesøknad
FORM	A3	KTRL	RE	TYPE	Nabovarsel	TEGN.NR	**A-302**	REV.NR	-

REVISJONER					
index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.	

PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger — Fasade Nordvest

FILN.	\\Hovmester\Server\PROSJEKTER\3800-3899\3891 Kremmerhuset bolig\3891 ARK\3891 Tegninger ARK\3891 Rapning_godkjende.pln	DATO	07.09.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Rammesøknad
FORM	A3	KTRL	RE	TYPE	Nabovarsel	TEGN.NR	**A-303**	REV.NR	-



REVISJONER					
index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.	

PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3891 Kremmerhuset - Boliger — Fasade Nordøst

DATO	07.09.2018	MÅL	1:200	SIGN.	MN	FASE	Rammesøknad	TEGNNR	A-304	REV NR	-
FILN.	3891 Kremmerhuset Boliger 3891 ARK 3891 Tegninger ARK 3891 pr ARK 3891 Rammesøknad_Byggemelding 3891 Byggmg_oppdatert.pln	FORM	A3	KTRL	RE	TYPE	Nabovarsel				

RAMMEVEDTAK

Vedlegg 7

Tønsberg kommune

JournalpostID 18/99629

Saksbehandler:
Eirik Waage, telefon:
Kommuneutvikling

Kremmerhuset - Stoltenbergsgate 1 - 1002/0388 - påbygg, ombygging og riving

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	25.01.2019	023/19

Rådmannens innstilling

UBA stiller seg positive til at administrasjonen kan fatte følgende delegerte vedtak så snart detaljregulering av Stoltenbergs gate 1 - Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158 er vedtatt i Bystyret.

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

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det dokumenteres at det er sikret opparbeidelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal jamfør § 3.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

2. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det dokumenteres at det er sikret opparbeidelse av tilstrekkelig areal for nærlekeplass og områdeplass jamfør § 3.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

3. Arkitekturprosjektering med krav til estetikk herunder detaljer og materialvalg er et viktig fagområde. Det stilles krav om uavhengig kontroll av utførelsen (KUT) for den del som berører estetiske hensyn (detaljer, vindus- og dørvalg, materialvalg etc.)

4. Innsendt Kommunalteknisk plan for VA må være godkjent av Bydrift.

5. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt for godkjenning hos Bydrift.

6. Det må dokumenteres at bygget tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme

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

25.01.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:
Per Martin Aamodt (Ap) fremmer ett fellesforslag om nytt punkt.
- Nytt punkt 7: Endelig valg av materialvalg og farge avgjøres av UBA før IG.
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

UBA- 023/19 Vedtak:
UBA stiller seg positive til at administrasjonen kan fatte følgende delegerte vedtak så snart detaljregulering av Stoltenbergs gate 1 - Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158 er vedtatt i Bystyret.
Søknad om rammetillatelse for kontorbygg, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det dokumenteres at det er sikret opparbeidelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal jamfør § 3.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

2. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det dokumenteres at det er sikret opparbeidelse av tilstrekkelig areal for nærlekeplass og områdeplass jamfør § 3.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

3. Arkitekturprosjektering med krav til estetikk herunder detaljer og materialvalg er et viktig fagområde. Det stilles krav om uavhengig kontroll av utførelsen (KUT) for den del som berører estetiske hensyn (detaljer, vindus- og dørvalg, materialvalg etc.)

4. Innsendt Kommunalteknisk plan for VA må være godkjent av Bydrift.

5. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt for godkjenning hos Bydrift.

6. Det må dokumenteres at bygget tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme

7. Endelig valg av materialvalg og farge avgjøres av UBA før IG.

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

Sammendrag:
Til behandling foreligger søknad om rammetillatelse for påbygg og transformering av eksisterende kontorblokk til et kombinert bolig/forretning og kontorbygg i Stoltenbergs gate 1, Kremmerhuset. Rammesøknaden behandles samtidig med forslag om reguleringsplan jamfør plan- og bygningslovens § 12-15. Før det kan gis rammetillatelse må reguleringsplanen endelig vedtas i Bystyret.

Det er planlagt bolig/forretning/kontor til og med 3. etasje og rent boligformål fra og med 4.etasje til og med 9. etasje. Det er prosjektert 45 boenheter i bygget. 9. etasje som i dag er teknisk etasje bygges om til en boligetasje, etasjen vil fortsatt være inntrukket..

Fasaden på bygget vil endres og få et helt nytt visuelt utrykk som følge av tiltaket. Bygget vil bli noe bredere og det er foreslått å kle bygget med brune kobberplater.

Det skal etableres takterrasse over deler av 2.etasje til Farmandstredet, vertikalnivå 3 i forlaget til reguleringsplan. Det er også privat uteoppholdsareal på balkonger tilknyttet hver leilighet. Kravet til uteoppholdsareal og lekeplasser som ikke kan løses på egen eiendom skal løses ved kompenserende tiltak jamfør reguleringsplanen.

Det foreligger to nabomerknader i saken. Felles for merknadene er at de ikke går ut på selve tiltaket.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at det kan gis rammetillatelse for tiltaket på vilkår som opplistet. Ettersom rammesøknaden behandles samtidig reguleringsplanen, anbefales UBA å gi rådmannen delegert myndighet til å ferdigbehandle saken når reguleringsplanen endelig er vedtatt i Bystyret.

Innledning – hva saken gjelder
Til behandling foreligger søknad om rammetillatelse for påbygg og transformering av eksisterende kontorblokk til et kombinert bolig/forretning og kontorbygg i Stoltenbergs gate 1, Kremmerhuset.

Rammesøknaden behandles felles med forslag om reguleringsplan. Før det kan gis endelig rammetillatelse må reguleringssaken endelig vedtas i Bystyret.

Faktagrunnlag
Tiltaket
Det er planlagt bolig/forretning og kontorbygg til og med 3. etasje og rent boligformål fra og med 4.etasje til og med 9. etasje. Det er prosjektert 45 boenheter i bygget.

Det skal etableres takterrasse over deler av 2.etasje på Farmandstredet (vertikalnivå 3 i plankartet) som skal utgjøre en del av uteareal. Resten av kravet til uteareal, nærlekeplass og områdelekeplass er foreslått løst ved kompenserende tiltak jamfør reguleringsplanen.

Estetikk og utforming
Arkitektonisk blir bygningen endret fra et tidstypisk kontorblokkuttrykk med artikulerte horisontale bånd til et sammensatt boligkompleks hvor individuelle krav til lys, utsikt og uteopphold blir styrende for uttrykket. Konseptet er basert på tanken om en ytterhud som definerer volumet og gis en egen materialitet. Innover fra denne ytterflaten ligger balkonger og private uteoppholdsarealer med en annen materialbruk; lysere, varmere og i følge søknaden taktilt mer tilfredsstillende for mennesker.

Videre fremgår det av søknadens estetiske redegjørelse at ved å ta bygningen i bruk på en ny måte og omskape dens ytterhud fra sammenhengende monotone vindusbånd av samme høyde til varierte balkonger og åpninger, vil en bygning som har ligget død og mørk i flere år vekkes til liv med lys og tilstedeværelse av mennesker og aktiviteter.

Utomhusplan
Det etableres ny takhage på eksisterende tak i forbindelse med at kontorer i Kremmerhuset gjøres om til boliger. Takhagen ligger rett over 2. etg. og har god kontakt med byrommet (Carl E. Paulsens plass) i sørvest. Lyskuplene på tak i øst og den omkringliggende bebyggelsen bidrar til å gjøre takhagen til en del av et spennende taklandskap. Takhagen vil være eksponert fra leilighetene i etasjene over og vil være et hyggelig blikkfang for beboerne.

Takhagen er på ca 260 m2. Utomhusplan og tilhørende beskrivelse av takhage ligger vedlagt.

Parkering
Bilparkering for bolig er løst i eksisterende parkeringskjeller med innkjøring fra Haugatingsgaten. Det er avsatt 20 stykk p-plasser for boligene som er maksimumskravet i reguleringsbestemmelsenes § 3.8.

- Boliger under 50 m2: 0,2 x 9 boliger = 1,8 plasser
- Boliger over 50 m2: 0,5 x 36 boliger = 18 plasser

1 plass vil være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse og 1 plass vil være tilrettelagt med strømuttak. Plassene vil bli tinglyst.

Felles sykkelparkering er plassert ved inngangen fra Haugatingsgaten, samt i parkeringskjeller. Totalt (39 + 48) 87 sykkelplasser. For leiligheter over 50 m2, hvor kravet er 3 sykkelplasser pr leilighet, er det valgt at 1 sykkelplass plasseres i egen sportsbod. Dette gjelder da for 35 av 45 leiligheter hvorav 6 stykk kun har 1 soverom. På bakgrunn av dette mener vi at sykkelparkeringsdekningen er svært god for prosjektet og kravet på 122 plasser er oppfylt.

Støy
Det er utarbeidet en lydrapport i forbindelse med regulering av tiltaket for å kartlegge eventuelle hensyn som må tas i forbindelse med fasader og planløsning av leiligheter. Lydrapporten viser at ingen fasader ligger innenfor rød støysone, en fasade ligger innenfor gul støysone og en fasade ligger delvis innenfor gul støysone. Plassering av soverom/oppholdsrom og høyde på balkongrekkverk er derfor prosjektert for å oppfylle krav om at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side/lokal stille side som er i tråd med reguleringsbestemmelsene. Lydforhold vil ytterligere gjennomgås i forbindelse med detaljprosjekteringen og erklæring om ansvar og samsvarserklæring vil bli innsendt ved igangsetting. Lydrapport vedlegges søknad.

Renovasjon
Avfallshåndtering løses i lukket rom i byggets kjelleretasje. Vesar har i forbindelse med detaljreguleringen ikke kommen med noen merknader så fremt renovasjonsforskriftens § 9 plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.

Nabomerknader
Det har kommet inn merknader for to av de varslede naboene. Merknadene følger under.

Sameiet Fayesgate v/Hedda Baglo: Svært positive til tiltaket, men ber om at det tas hensyn til at butikkene vil være drift i hele byggeperioden som vil utløse både støy og

ulemper. Videre ber de om at det utarbeides en tilstandsrapport, før og etter ombygging, for deres bygninger slik at eventuelle skader kan dokumenteres. De ønsker å ta forbehold mht bruk av taket på Fayesgate 1B, samt bli orientert om riving- og byggeprosessen.

Kommentar: Tiltakshaver vil orientere sameiet om fremdrift og byggeprosess når dette er avklart. En full tilstandsrapport er muligens ikke nødvendig, men det vil være fornuftig å slå inn koordinatfestede punkter på strategiske steder, før byggearbeidene starter, slik at man kan kontrollere setningsskader eller lignende når bygget står ferdig. Eventuelt i tillegg dokumentere eksisterende situasjon med foto/film.

Sameiet Smuget v/May Aas: Sameiet spør om det er tatt hensyn til eventuell stråling fra telemasten som står på taket på nabobygget, sør for Kremmerhuset.

Kommentar: Ansvarlig søker har gjort en henvendelse til Telenor Eiendom Holding AS og bedt om en uttalelse.

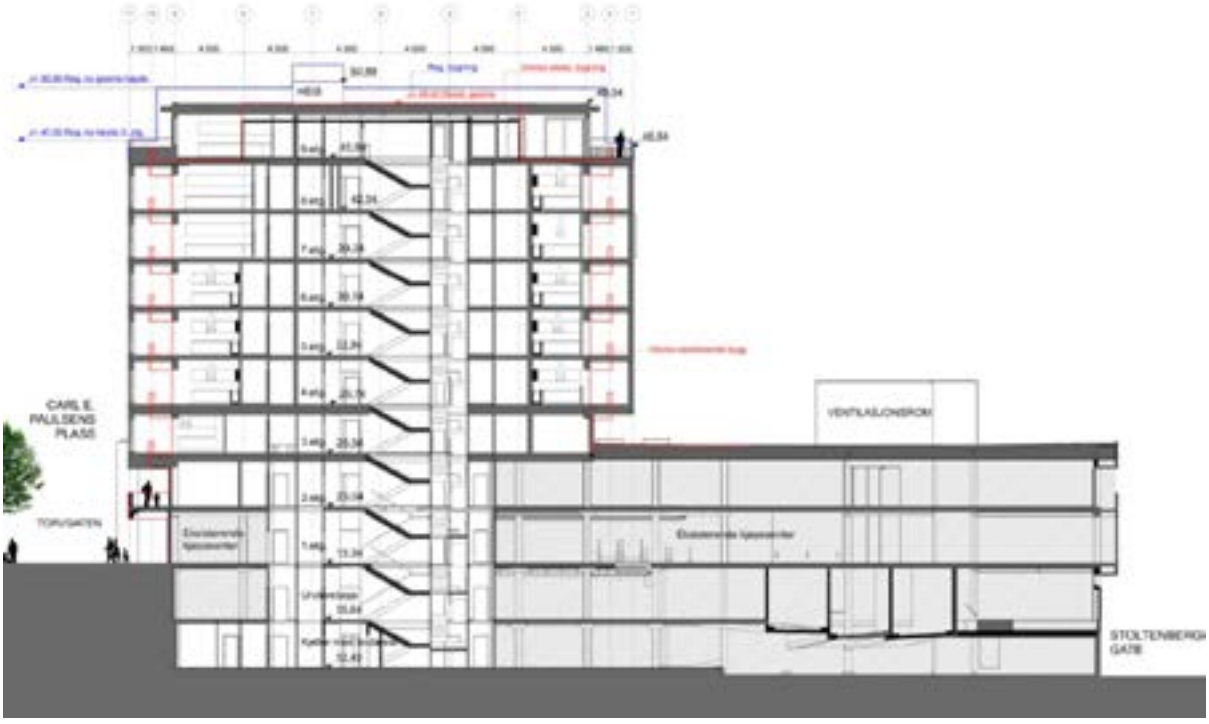
Uttalelse fra Telenor: Jeg antar at ombygningen ikke medfører endringer på byggets høyde/antall etasjer. Antennene i masten er plassert på et høyere nivå enn bygningene tilhørende Kremmerhuset, dette innebærer at signalene sendes over aktuelle bygninger, videre er avstand fra mast til aktuell bygning ca. 25m, noe som innebærer at eksponeringsverdiene fra antennene ikke vil overskride gjeldende grenseverdier.

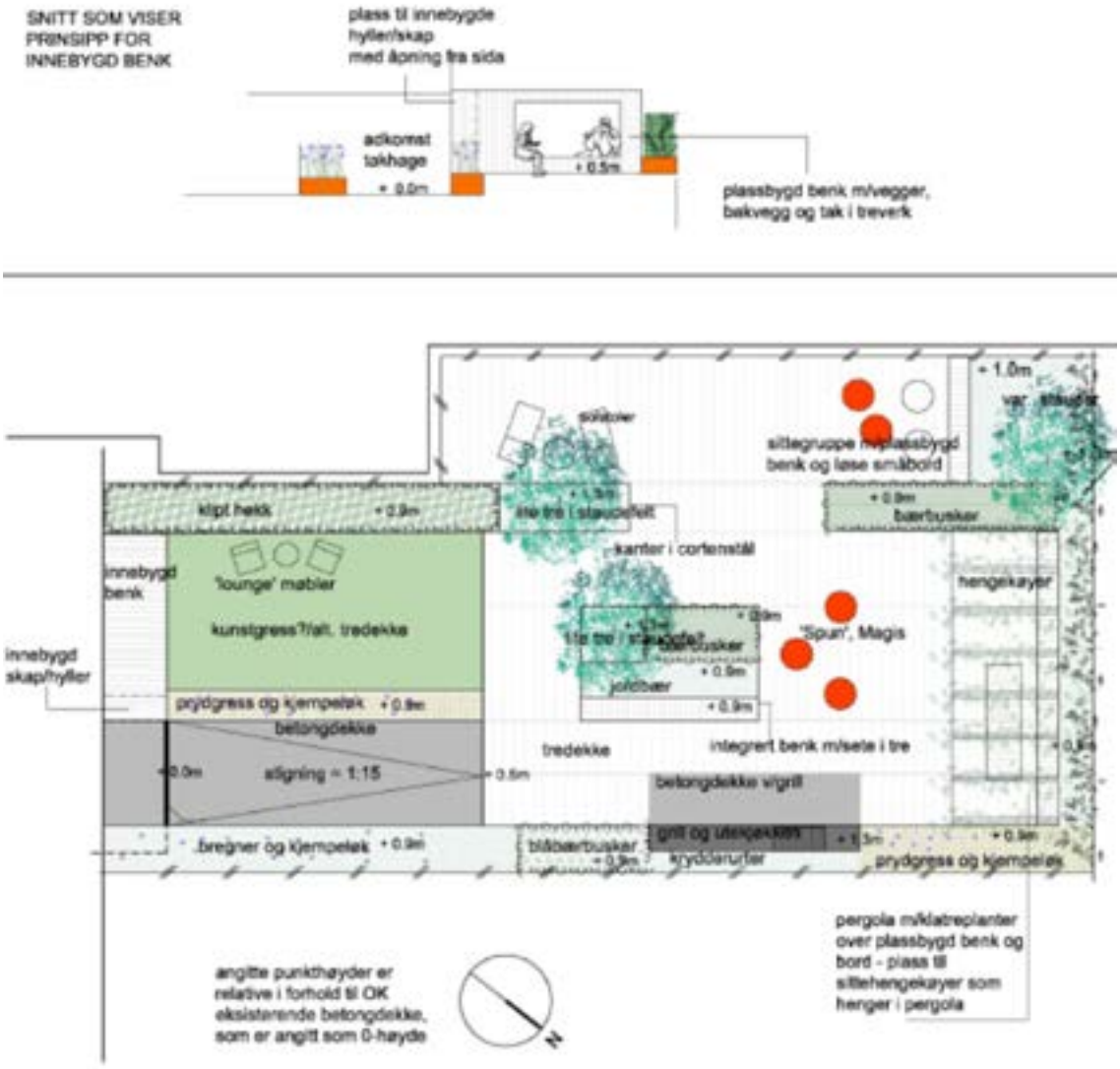
Tegninger

50.89
49.54
46.84
9. etg
8. etg
7. etg
6. etg
5. etg
4. etg
3. etg
2. etg

50.89
49.54
46.81
9. etg
8. etg
7. etg
6. etg
5. etg
4. etg
3. etg
2. etg
Kjøpesenter
TORVGATEN

49,54
46,84
9. etg
8. etg
7. etg
6. etg
5. etg
4. etg
3. etg
2. etg
1. etg
FAKSATINGS GATEN


49,54
CARL E. PAULSENS PLASS
TORVGATEN
VENTILASJONSROM
STOLTENBERG GATE



Rettslig grunnlag
Reguleringsplan
Eiendommen under regulering, detaljregulering av – Stoltenbergs gate 1 - Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158.

Kommunedelplan
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum (byplanen).

Eiendommen ligger innenfor båndleggingssone Middelalderbyen Tønsberg – automatisk fredet middelaldersk bygrunn etter lov om kulturminner (H730).

Vurderinger:
Tiltaket i forhold til plan
Søknad om rammetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan jamfør plan- og bygningslovens § 12-15. Reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister gjelder for begge vedtakene. Reguleringsplanen og rammesøknaden er varslet i felles varsel. For at rammetillatelsen skal kunne godkjennes forutsettes det at den er i samsvar med reguleringsplanen slik den er fremlagt til 2. gangsbehandling. Avgjørelsen av plansaken er fattet i eget vedtak. Det kan ikke gis endelig rammetillatelse før reguleringsplanen er endelig vedtatt i Bystyret.

Etter rådmannens vurdering fremstår tiltaket som omsøkt i samsvar med reguleringsplanen slik den er6 foreslått. Hensikten med reguleringsplanen er jamfør § 1 i reguleringsbestemmelsene å legge til rette for boligutvikling i eksisterende bebyggelse. Det skal legges vekt på estetikk, uteområder og gode solforhold i forbindelse med ombygging.

Omsøkt tiltak består av transformering av eksisterende kontorblokk til et kombinert bolig/forretning/kontorbygg til og med 3. etasje og rent boligformål fra til 4. til 9. etasje. Det er prosjektert 45 leiligheter i tiltaket. Noe av kravet til uteoppholdsareal løses på tak over 3. etasje på Farmandstredet (vertikalniva 3 i plankartet)), og ved private balkonger og terrasser for de enkelte leilighetene.

Rådmannen vurderer at omsøkt tiltak er i samsvar med hensikten med reguleringsplanen.

Visuelle kvaliteter
Det er gitt føringer for tiltakets visuelle utforming i reguleringsbestemmelsene § 3.1

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 127, 1)
Balkonger skal ha rekkverk av glass på maks 1,5 meter over terrassegulv. Det tillates ikke innglassing av balkonger.

Material- og fargevalg
Fasaden skal utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, fortrinnsvis i grå / brun. Ved valg av materiale må det legges vekt på hvordan dette patineres over tid.

Vegger og tak i inntrukne terrasser, skal ha ens farge og materiale. Fargen i inntrukne partier skal være lysere enn og stå i kontrast til hovedfasaden.

Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av det faste utvalget for bygge- og arealplansaker. Materialer, farger og solavskjerming skal dokumenteres med fysiske materialprøver og realistiske 3d-illustrasjoner som viser bygget i nær- og fjernvirkning. Illustrasjonene skal vise sammenhengen med eksisterende bygg i nærvirkning og Tønsbergs bysilhuet i fjernvirkning.

I reguleringsbestemmelsen er det lagt vekt på at tilpasning hovedsakelig skal skje gjennom å videreføre fargene i eksisterende teglfasade. Det skal også legges vekt på hvordan materialene patineres eller utvikler seg over tid, slik at det på sikt også er en sammenheng mellom ny fasade og eksisterende fasade. Kremmerhuset er et av de mest synlige byggene i Tønsberg sentrum. Det er derfor krav til at nær- og fjernvirkning dokumenters for å kunne vurdere hvordan bygget vill fremstå i bybildet.

På bakgrunn av innsendte illustrasjoner mener rådmannen at tiltaket er i tråd med kravet til utforming jamfør bestemmelsen overfor. Fasaden til Farmandstredet fremstår som rød, men inneholder en fargepalett som går fra oransje til mørk brun. Selv om fargen på kobberplatene er i den mørke enden av fargepaletten finner man igjen fargen i enkelte partier i teglfasaden. De inntrukne lyse partiene med verandaer står i kontrast til den øvrige fasaden jamfør kravene i § 3.1.

Dagens tekniske etasje bygges om til en boligetasje. Byggehøyden endres ikke nevneverdig av ombygningen. Etasjens fotavtrykk vil utvides, men vil fortsatt være inntrukket og mindre visuelt synlig fra gateplan som følge av at alle fire fasadene til bygget vil utvides med 3 meter.

Omsøkte tiltak vil etter ombygning tydelig fremstå tydelig som et boligbygg. Store vindusflater og verandaer tydeliggjør dette. Bygget vil ha et godt samspill med eksisterende fasadeuttrykk og tiltaket vurderes i så måte som tilfredsstillende visuelt

utformet i forhold til sin funksjon, og i seg selv.

Nabomerknader
Administrasjonen mener at søker har svart ut merknadene på en tilfredsstillende måte. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til nabomerknadene.

Uteoppholdsareal
Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet er 20 m², hvor inntil 10 m² kan være privat. Dette medfører at det er krav på 900 m² uteoppholdsareal for dette tiltaket.

Det vil bli etablert felles en takhage på 260 m², og private terrasser og balkonger på til sammen 446m ². Totalt har tiltaket 706 m² uteoppholdsareal på egen eiendom. Gjenstående areal på 194 må det kompenseres for.

Det er i tillegg krav til etablering av nærlekeplass og områdelekeplass på henholdsvis 175m² (nærlekeplass) og 600 m ² (områdelekeplass).

Kravet til uteoppholdsareal og lekeplasser som ikke kan løses på egen eiendom skal løses ved kompenserende tiltak. Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket skal bidra med midler til opprustning av Carl E. Paulsens plass og Farmandstorvet. Arealene er sikret ved at de er offentlige og avsatt til grøntområder i kommunedelplan for sentrum.

Arealene må være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse.

Parkering
Reguleringsplanen stiller krav om maks 0,2 plasser for boenheter under 50 m² og minimum 0,2 plasser og maks 0,5 plasser for boenheter over 50 m². 1 plass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede og en plass skal etableres med strømuttak.

Ansvarlig søker har opplyst at kravet til parkeringer løst i eksisterende parkeringskjeller med innkjøring fra Haugatingsgaten. Det er avsatt 20 parkeringsplasser for boligene som er det samme som maksimumskravet til parkering i reguleringsplanen.

Ansvarlig søker opplyser at kravet til sykkelparkering er oppfylt. 35 av 122 sykkelplasser plasseres i sportsbod. Rådmannen mener at dette er i tråd med kravet til sykkelparkering jamfør reguleringsbestemmelsene § 3.8.

Renovasjon
Det er avsatt et rom for søppelhåndtering i kjelleretasje. Det forutsettes at renovasjonsløsningen er i tråd med Vesars retningslinjer.

Støy
Støyvurdering er utført. Det forutsettes at tiltaket prosjekteres i tråd med anvisninger i rapport samt krav til støy i reguleringsbestemmelsene § 3.3.

Tekniske krav
I samsvar med plan- og bygningslovens § 21-4 første ledd legger rådmannen til grunn ansvarlig søkers opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav som gjelder for byggetomta og bygningen, herunder også kravene til støy i reguleringsplanbestemmelsene § 3.6. Vi minner om foretakenes ansvar for at kravene blir oppfylt, jf. plan- og bygningslovens. § 23-1 andre ledd.

Dokumentasjonskrav
Før rammetillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon være vedlagt jamfør reguleringsbestemmelsene § 6.1.

- Utomhusplan iht. § 3.11
- Kommunalteknisk plan for vann og avløp iht. § 3.6
- Støybeskyttende tiltak iht. § 3.3
- Dokumentasjon for kompenserende tiltak iht. § 3.2
- Illustrasjoner av tiltakets nær- og fjernvirkning iht. § 3.1

Det er sendt inn utomhusplan for utearel over 3. etasje på Farmandstredet og situasjonsplan for tiltaket. Alle kulepunktene under § 3.11 er ikke vist i innsendt utomhusplan og illustrasjonsplan for uteområdet, men dette kommer frem i annen innsendt dokumentasjon. Noen av funksjonene er innendørs og ville uansett ikke vises på en utomhusplan. Kravet til dokumentasjon av uteområdene anses som oppfylt.

Kommunalteknisk plan for vann og avløp er sendt inn. Planene er sendt til Bydrift for godkjennelse. Videre er det sendt inn støyrapport jamfør §3.3, det er dokumentert at kompenserende tiltak vil bli gjennomført på offentlig arealer. Det er også sendt inn illustrasjoner som viser tiltaket nær og fjernvirkning.

Ansvar og kontroll
Det er mottatt følgende erklæringer om ansvarsrett:

- SØK, tkl 2 – hele tiltaket, KB Arkitekter AS
- PRO, tkl 2 – estetikk og planløsning, KB Arkitekter AS

Andre vurderinger
Vi minner om varslingsplikten ved funn av kulturminner, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.8.
Det er ikke registrert spesielle naturvernhensyn i nærheten som gjør at tiltaket vil komme i konflikt med forvaltningen av naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 7.

Rekkefølgebestemmelser:
Følgende rekkefølgebestemmelser ved IG er blant annet relevante for tiltaket:

- Anleggsplan iht. § 3.12
- Geoteknisk rapport iht. § 3.5

Alternative løsninger:
Søknad om rammetillatelse for ombygning og bruksendring av næring til bolig som omfatter etablering av 45 leiligheter avslås i medhold av § 3.1 visuelle tilpasning.

Økonomiske konsekvenser:
Ikke vurdert.

Konsekvenser for næringsutvikling:
Ikke vurdert.

Helse- og miljøkonsekvenser:
Ikke vurdert.

Konsekvenser for folkehelse:
Ikke vurdert.

Konsekvenser for barn og unge:
Ikke vurdert.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:
Ikke vurdert.

Konklusjon:
Rådmannen mener etter en samlet vurdering at omsøkte tiltak er i tråd med forslaget til reguleringsplan og anbefaler UBA og gi administrasjonen tillatelse til å fatte positivt vedtak i saken**.**

Videre behandling:
UBA avgjør saken.

Tønsberg, 08.01.2019

Jan R. Eide
kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder

Gebyr:

Punkt 2.3 - øvrige søknadspliktige bygg etter Pbl 20-3 (hovedombygging, bruksendring beregnet etter bruksendring) - kr 269 715,-

UTKAST FELLESKOSTNADER

Vedlegg 8

Kvartershuset Panorama - felleskostnader pr mnd

Etasje-plan	Leilighetsnummer	BRA (mer NS3940)	Fellesutgifter		Vannbåren varme		Fellesutgifter m/20 vannbåren varme	
2	L201	49,00	kr	1 898	kr	300,00	kr	1 936
2	L202	40,77	kr	1 682	kr	300,00	kr	1 923
2	L203	29,09	kr	1 593	kr	700,00	kr	1 754
2	L204	46,34	kr	1 886	kr	400,00	kr	1 936
2	L205	35,39	kr	1 588	kr	200,00	kr	1 781
2	L206	46,03	kr	1 692	kr	300,00	kr	1 923
3	L304	40,19	kr	1 677	kr	300,00	kr	1 923
3	L305	34,17	kr	1 383	kr	350,00	kr	1 987
3	L306	45,91	kr	1 828	kr	400,00	kr	1 928
4	L401	100,41	kr	2 315	kr	500,00	kr	2 665
4	L402	93,97	kr	2 963	kr	450,00	kr	2 507
4	L403	40,28	kr	1 632	kr	300,00	kr	1 924
4	L404	54,17	kr	2 363	kr	350,00	kr	2 083
4	L405	47,31	kr	1 887	kr	450,00	kr	2 483
4	L406	85,51	kr	3 992	kr	450,00	kr	2 443
4	L407	67,34	kr	2 608	kr	450,00	kr	2 458
5	L501	100,41	kr	3 915	kr	500,00	kr	2 615
5	L502	94,39	kr	3 656	kr	450,00	kr	2 516
5	L503	40,28	kr	1 672	kr	300,00	kr	1 923
5	L504	54,17	kr	2 337	kr	350,00	kr	2 087
5	L505	82,31	kr	1 967	kr	450,00	kr	2 417
5	L506	85,85	kr	3 992	kr	450,00	kr	2 442
5	L507	67,34	kr	2 608	kr	450,00	kr	2 458
6	L601	100,41	kr	2 135	kr	500,00	kr	2 815
6	L602	93,97	kr	2 657	kr	450,00	kr	2 503
6	L603	40,28	kr	1 432	kr	300,00	kr	1 922
6	L604	54,14	kr	2 317	kr	350,00	kr	2 087
6	L605	82,41	kr	1 967	kr	450,00	kr	2 418
6	L606	85,70	kr	3 992	kr	450,00	kr	2 442
6	L607	67,30	kr	2 608	kr	450,00	kr	2 458
7	L701	134,68	kr	2 394	kr	600,00	kr	2 994
7	L702	112,49	kr	2 338	kr	500,00	kr	2 713
7	L703	86,20	kr	2 000	kr	450,00	kr	2 450
7	L704	82,41	kr	1 967	kr	450,00	kr	2 418
7	L705	85,68	kr	1 992	kr	450,00	kr	2 442
7	L706	54,96	kr	1 737	kr	350,00	kr	2 087
8	L801	134,70	kr	2 394	kr	600,00	kr	2 994
8	L802	112,49	kr	2 338	kr	500,00	kr	2 713
8	L803	86,20	kr	2 000	kr	450,00	kr	2 450
8	L804	82,31	kr	1 967	kr	450,00	kr	2 417
8	L805	85,85	kr	1 992	kr	450,00	kr	2 442
8	L806	54,96	kr	1 737	kr	350,00	kr	2 087
9	L901	141,93	kr	2 452	kr	600,00	kr	3 052
9	L902	113,08	kr	2 222	kr	500,00	kr	2 722
9	L903	158,08	kr	2 181	kr	500,00	kr	2 681
	Sum:	3 536,46 m²	kr	87 093,04	kr	38 800,00	kr	106 893,04

Kostnaden til vannbåren varme
[illegible] 200 - 500 pr mnd pr leilighet. Avhengig av leilighetsstørrelse

Kostnaden til vann, avløp og renovasjon årlig anslått pr person kr 9 478,75. Faktureres separat fra kommunen

Garasjekostnader oppsatt til kr 300,- pr mnd pr parkering for de seksjonene som har dette.

SERVITUTTER

Vedlegg 9

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: dnBgtwebsystemer.as
Deres referanse: 13-18-9008 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1786990/9543219
Bestilling: A2 2019-04-09 127

Dato
09.04.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10876	91	5.9.1995	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	1002	388	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 www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dato 19870 Inngått 05.09.1995 Lnr 0701
STATENS KARTVERK/FAST EIENDOM

Rett kopi bekr.

STATENS KARTVERK

AVTALE

REGISTRERT
05. 09. 95
FØNBERG BYRETT
Dagbokno. 10876

Mellom

Farmandsstredet Eiendom AS

og

I.S. Farmannsgården

Ovennevnte parter er i dag blitt enige om følgende:

gn. 1002, bn. 389, seksjon 1-5

1. Eieren av Fayes gt. 5, I.S Farmannsgården, har rett til å benytte adkomst fra garasjeanlegget i kjelleretasjen i Stoltenbergs gate 1, via trappehus/heis til underetasjen i Fayes gate 5 i henhold til tegninger vedlagt som bilag 1 til denne avtale.

gn. 1002, bn. 388

2. For denne adkomst betaler eieren av Fayes gate 5 til Farmandsstredet Eiendom AS en årlig godtgjørelse på kr. 17.235,-.

3. Skjer det forhøyelser av offentlige avgifter som eiendomsskatt, vannavgift, renovasjon, feieavgift etc. er Farmandsstredet Eiendom AS berettiget til umiddelbart fra tidspunktet for forhøyelsen å utligne forhøyelsen forholdsmessig på den i pkt. 2 fastsatte godtgjørelse. Det samme gjelder dersom nye avgifter innføres. Utgangspunktet for regulering av avgiftene er satsene for 1. halvår 1995

4. Godtgjørelsen for adkomsten er gjenstand for indeksregulering hvert 3. år - første gang 1.1 1996 - idet det i henhold til pkt. 2 fastsatte beløp reguleres i overensstemmelse med den av Statistisk sentralbyrås første konsumprisindeks. Basis er indekstallet pr. 15.6.1995. Reguleringen skjer i forhold til konsumprisindeksen pr. 15. i måneden mest forut for reguleringstidspunktet. Godtgjørelsen skal aldri utgjøre mindre enn det beløp som er fastsatt i henhold til pkt. 2 ovenfor. Indeksregulering skjer uavhengig av de offentlige avgifter som er omhandlet under pkt. 3.

5. Godtgjørelsen betales forskuddsvis for 3 måned om gangen, den første virkedagen i måneden, første gang pr. 1.8.1995. Ved for sen betaling svares lovens morarente.

6. Farmandsstredet Eiendom AS plikter å sørge for at adkomsten til Fayes gate 5 til enhver tid er farbar, unntatt når reparasjonsarbeider - som forutsettes utført så raskt som omstendighetene tillater - eller gårdens rivning og gjenoppbygning er til hinder. Reparasjonsarbeidet skal så vidt mulig utføres og planlegges, slik at de er til minst mulig hinder for den nødvendige adkomst og gjennomgangstrafikk.

7. Dersom den fremtidige utbyggelse av Stoltenbergs gate 1 gjør det ubensiktsmessig for Farmandsstredet Eiendom AS å opprettholde den adkomst som er beskrevet under pkt. 1 har Farmandsstredet Eiendom AS rett til å legge om adkomsten til Fayes gate 5. En slik omlegging forutsetter imidlertid at Fayes gate 5 sikres en adkomst som er like god som den adkomst som er beskrevet under pkt. 1.

PAS

8. I tillegg til rett til adkomst har eieren av Fayes gate 5 rett til vederlagsfritt å benytte inntil 4 uoppsigelige parkeringsplasser i garasjeanlegget i kjelleren i Stoltenbergs gate 1 i henhold tilltegning vedlagt som bilag 2 til denne avtale. Den ene av disse parkeringsplassene merket K 61 skal også benyttes som av/pålessingareal for varer til Fayesgate 5. Hvordan funksjonen av/pålessing og parkering skal kombineres er Farmandsstredet eiendom AS uvedkommende. Også for disse plassene har Farmandsstredet Eiendom AS rett til omlegging på de samme vilkår som nevnt under pkt. 7.

9. Til sikkerhet for riktig betaling av den i pkt. 2 fastsatte godtgjørelse med tillegg av renter og omkostninger gis herved Farmandsstredet Eiendom AS panteren i Fayes gate 5, begrenset til summen av 1 års godtgjørelse, med rett til å avholde tvangsauksjon over eiendommen, for så vidt ikke forfalt godtgjørelse ikke betales innen 1 - en - måned etter påkrav forkynt for den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen.

10. Denne avtale erstatter tidligere avtale mellom Norske Folk Liv- og Pensjonsforsikring A/S og I.S. Farmannsgården, dbnr 3434, tinglyst den 14. juni 1974

11. Avtalen blir å tinglyse på begge eiendommer. Avtale tinglyst den 14. juni 1974 som nevnt under punkt 10 blir fra samme tidspunkt å slette. Utgifter til tinglysing betales av eieren av Farmandsstredet Eiendom AS.

Denne avtale er undertegnet i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene har beholdt sitt eksemplar.

A/S FARMANDSGÅRDEN Tønsberg, den 17.08. 1995

I.S Farmannsgården

Farmandsstredet Eiendom AS

Det bekreftes herved at Knut Traaseth, Willy H. Andersen og Petter Stordalen har undertegnet dette dokument i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 18 år.

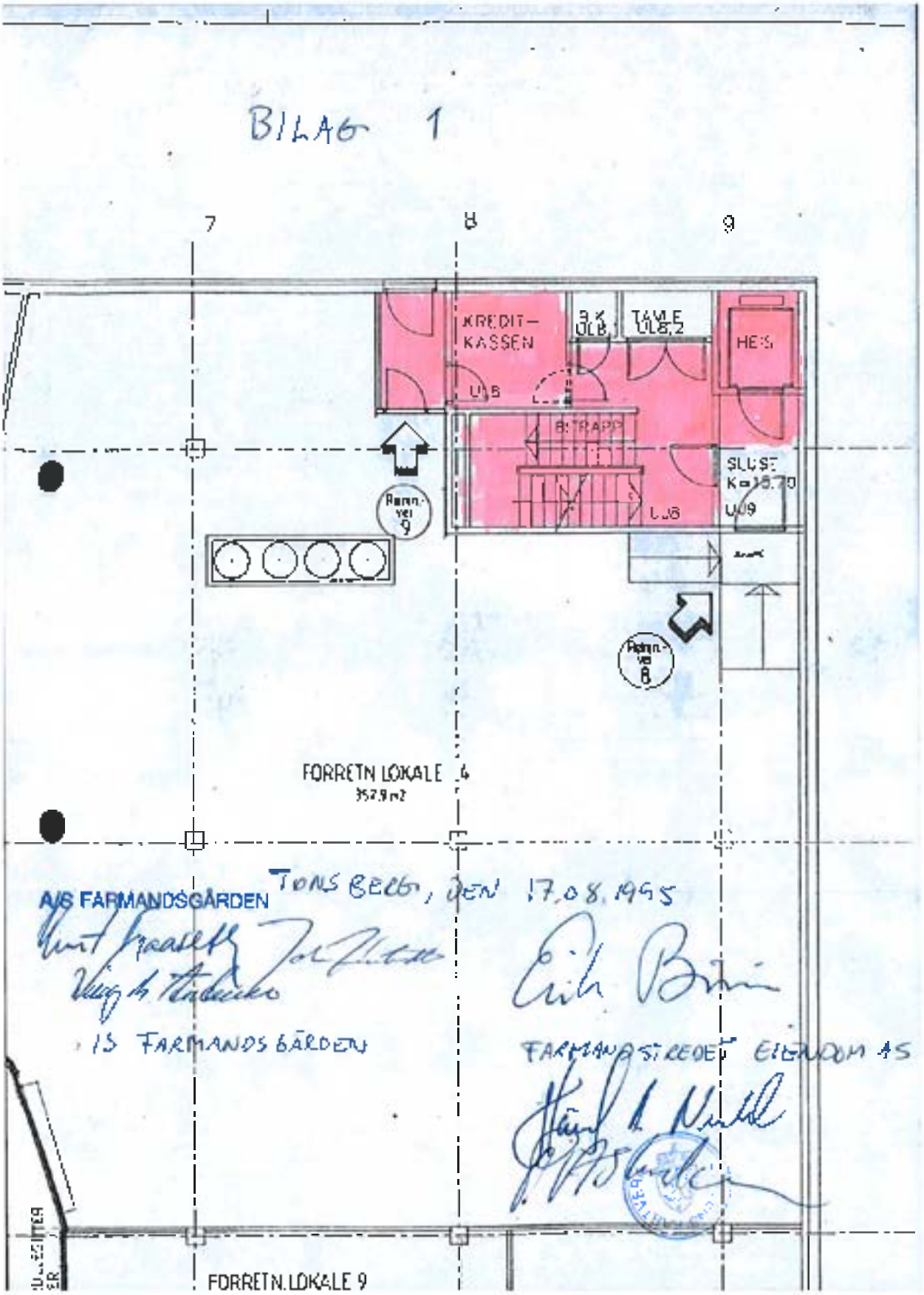
Tønsberg, den 17/8 – 1995

VIGOND SVENDSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Det bekreftes herved at PETTER A. STORDALEN/HÅVARD NUSTAD har undertegnet dette dokument i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 18 år.

Tønsberg, den 17.08. 1995

BILAG 1

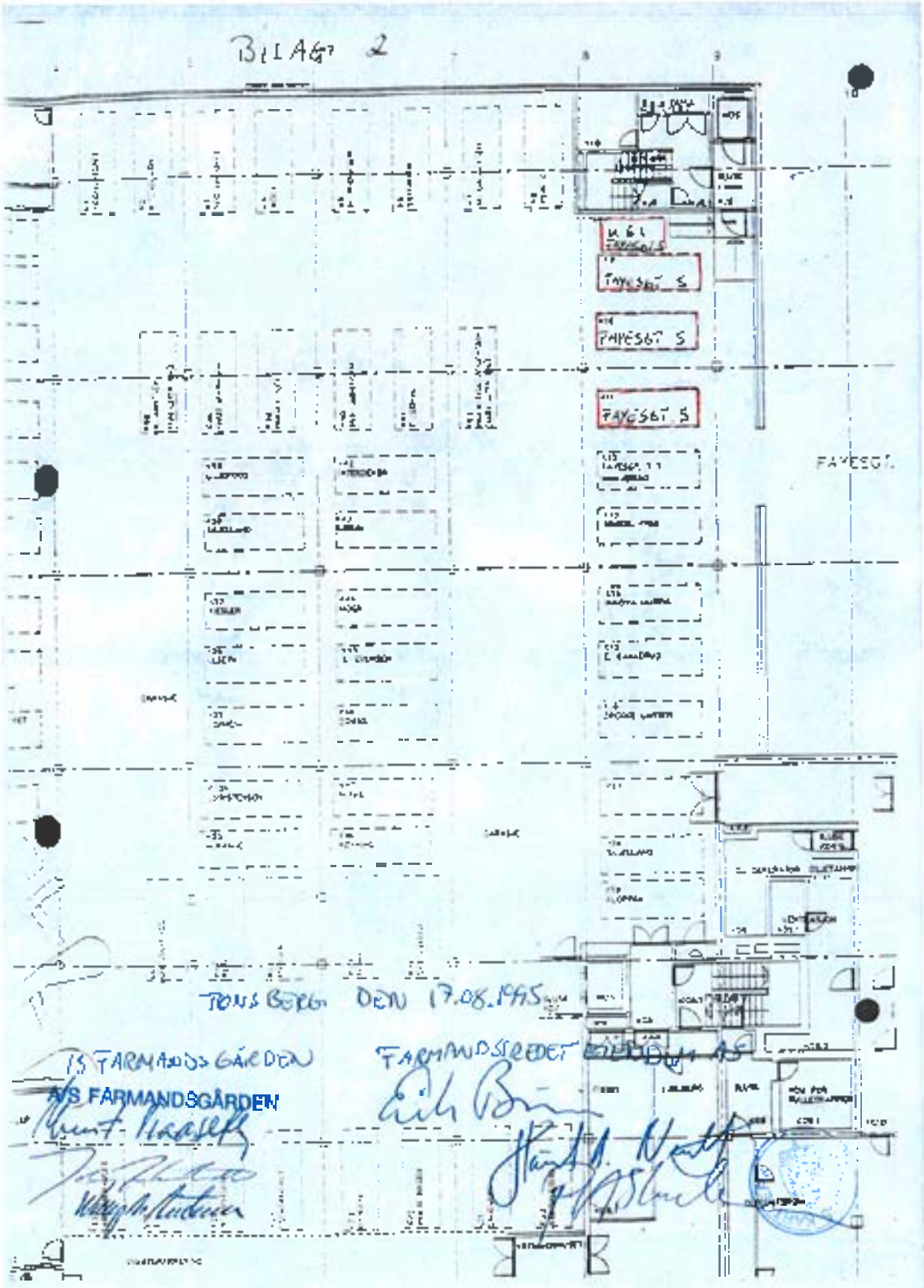


A/S FARMANDSGÅRDEN

TØNSBERG, DEN 17.08.1995

I/S FARMANDSGÅRDEN

FARMANDSTREDET EIENDOM AS


BILAG 2
FAVESET 5
FAVESET 5
FAVESET 5
FAVESET
TØNSBERG DEN 17.08.1995
I/S FARMANDSGÅRDEN
A/S FARMANDSGÅRDEN
FARMANDSRÅDET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: dnlj@webayalemer.as
Deres referanse: 13-18-9008 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1789995/9545214
Bestilling: A2 2019-04-09 126

Dato
09.04.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dette har holt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8141	91	19.6.1987	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	1002	8	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbok nr. 814/
Tønsberg Byrett 19 JUNI 1987

AVTALE

Mellom Tønsberg kommune, Forretningsbanken A/S og UNI-Forsikring er det inngått slik avtale:

1. Forretningsbanken A/S og UNI-Forsikring realiserer ny bro over Stottenbergsgate slik gjeldende reguleringsplan sier.

   Det økonomiske og rettslige forhold mellom de to selskapene er kommunen uvedkommende.

2. Broen bygges og holdes forsvarlig vedlike uten utgift for kommunen.

3. Broen holdes åpen for allmenhetens bruk i de to forretningskompleksenes åpningstid, og forøvrig i samråd med kommunen.

4. Broen kan ikke fjernes uten kommunens samtykke.

5. Kommunen tillater at eksisterende bro fjernes vederlagsfritt for kommunen, og overtas gratis av byggherren

6. Nærværende avtale tinglyses på de to selskapers eiendommer, h.h.v. gnr. 2, bnr. 8 og gnr. 2, bnr. 388 i Tønsberg.

Tønsberg/Trondheim/Oslo den 19. mai 1987.

For Forretningsbanken A/S

Tønsberg kommune

ordfører

For UNI-Forsikring, gjensidige livsforsikringsselskap

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Kvitteller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-16-9008 (Nina Sanne)
Vår referanse: 178999249345200
Bestilling: A2 2019-04-09 125

Dato
09.04.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7309	91	28.10.1981	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	1002	388	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 www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - Best service
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 68 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

VESTFOLDBANKEN

539/81

Dagbok nr. 7309
Tønsberg Byrett 28 OKT. 1981

Rett kopi bekreftes

O V E R E N S K O M S T

mellom

Norske Folk Livs- og Pensjonsforsikring A/S
[nedenfor kalt Norske Folk]

og

I/S Fæmannsgården
[nedenfor kalt Fayesgt. 5]

Ovennevnte parter er idag blitt enige om følgende:

1. Til fyringsanlegget i Stoltenberggt. 1 som fra 15.3.78 også skal sørge for oppvarming av Fayesgt. 5, foretas det felles innkjøp av brensel m.v. av Norske Folk.

2. Norske Folks utgifter fordeles etter en nøkkel fastsatt av VVS-konsulenten for Stoltenberggt. 1. Etter denne skal Fayesgt. 5 A/S refundere Norske Folk 5 % av utgiftene til innkjøp av olje, 6 % av utgiftene til strøm og 1 % til hver av postene betjening og vedlikehold av fyringsanlegget. Ved endring av forhold som kan ha betydning for fordelingsnøkkelen, kan hver av partene kreve at den revideres av VVS-konsulenten. Hans avgjørelse er bindende for begge parter.

3. Norske Folk har rett til midlertidig å avbryte driften av fyringsanlegget når det er nødvendig på grunn av kontroll, skade eller feil ved anlegget. Skader og feil skal søkes utbedret snarest mulig. Norske Folk fraskriver seg enhver ansvar for mulig tap eller skade som stansen direkte eller indirekte måtte forårsake for Fayesgt. 5 og/eller dets leietakere.

4. Norske Folk er ikke ansvarlig for skader, avbrudd eller innskrenkninger i fyringer som skyldes force majeure. Som force majeure regnes også innskrenkning eller avbrudd i strøm- og oljeleveransene, streik og lock-out eller lignende hendinger som Norske Folk med rimelige midler ikke har kunnet forhindre. Det samme gjelder feil fra betjeningens side.

5. Den interne vakttjeneste av varmeanlegget i Fayesgt. 5 skal besørges av maskinmester i Stoltenberggt. 1 og hans assistenter. Fayesgt. 5 er forpliktet til å sørge for at de anvisninger og instrukser vedrørende ventilasjons- og varmeanlegget som gis av maskinmester, straks blir fulgt.

6. For de tjenester som inngår under pkt. 5 ovenfor, betaler Fayesgt. 5 til Norske Folk et beløp som svarer til 40 årstimeverk av vaktmester II's lønn i Norske Folk.

7. Med virkning fra 15/3.78 betaler Fayesgt. 5 følgende leier:

   For leie av vifterom samt andel av vedlikehold av dette, kr 1.200,- pr. år.

   For leie av søppelrom, heri inbefattet utgifter til tømming av søppel betales kr 1.000,- pr. år.

   For leie av glykolanlegg, kr 300,- pr. år.

   For tilknytning til lampeforanlegg installert i Norske Folk-gården og leie av del av styringstavle, kr 500,- pr. år.

   Ovennevnte leier er gjenstand for regulering etter samme regler som de til enhver tid gjeldende regler for leie av forretningslokaler i Norske Folk-gården.

50,-

8. På grunn av budsjett over fyringsutgiftene kar Norske Folk krave at Fayesgt. 5 skal innbetale månedlige forskuddsvise belop a konto til dekning av sine forpliktelser i henhold til pkt. 2 og 6, 7 og når Norske Folk har avsluttet regnskapet for fyringssesongen, fremlegges oppgaver over utgiftene med oppgjør for å kontoinnbetalingene for Fayesgt. 5. Debitor etter oppgjøret skal innen 1 måned deretter innbetale det skyldige belop.

   Ved for sen betaling svares 9½ % morarente eller etter høyere rentesats fastsatt ved lov.

   Avgifter til det offentlige som Norske Folk måtte bli pålagt som følge av sin virksomhet etter denne overenskomst, dekkes av Fayesgt. 5.

9. Ved salg eller annen overdragelse av Fayesgt. 5 eller Stoltenbergsgt. 1, plikter vedkommende part å gjøre der nye eier oppmerksom på denne overenskomst. Overdragelsesdokumentene skal inneholde en bestemmelse om at kjøper er gjort kjent med denne overenskomst, og at han erklærer den bindende for seg ved sin underskrift på den annen parts eksemplar av denne overenskomst.

10. Denne overenskomst kan fra hver av partene sies opp med 6 måneders varsel til opphør ved utgangen av et kalenderkvartal. Forutsetningen for en oppsigelse fra Norske Folks side, når det gjelder varmeleveranser er at Fayesgt. 5 kan skaffe seg varme på annen måte ved elektrisk kjele e.l.

    Så fremt det fra Fayesgt. 5's side skulle finne sted vesentlig misligholdelse av firmaets forpliktelser etter denne overenskomst, har Norske Folk likevel rett til, med en måneds varsel å si opp overenskomsten. Som vesentlig misligholdelse anses bl.a. unnlatelse av å etterkomme maskinmesters anvisninger og instrukser, jfr. pkt. 5.

    Ved overenskomstens opphør har Norske Folk rett til på Fayesgt. 5's bekostning å demontere og fjerne de installasjoner innenfor Stoltenbergsgt. 1 som er montert for å oppfylle kontraktens formål.

-oOo-

Denne overenskomst er utferdiget i to likelydende eksemplarer som er undertegnet av begge parter. Hver part beholder ett eksemplar.

Tønsberg, den. 7/9-78.....

Fayesgt. 5

1/S FARMANDSGARDEN

John Horntvedt

Willy H.Andersen

A/S FARMANDSGARDEN

Gunnhild Traaserth

Oslo, den. 7/9-78.....

NORSKE FOLK Liv- og Pensjonsforsikring A/S

Trygve Rudi

Carl Henrik Friksen

Rett avskrift bekreftes.

Jan du Menil Nielsen
Advokat

Dagbokført ved Tønsberg Byrett

28 Juni 1981 Dagbok nr.

Gebyr kr. Dokumentavgift

Anmerket i grunnboken.

Heftelser anmerket mot kr. 50,-. Anmerkes

Kartverket

PRIVATMEGLERFIRMA TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: Arbeidsweb systemer as
Deres referanse: 13-18-9000 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1789990/9545190
Bestilling: A2 2019-04-09 124

Dato
09.04.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1483	91	13.3.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	1002	384	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekreftes

HH/HAS

Gjpl. kr. 2360.- 14/2-74, ny adv. Hannem, b.b.h.

Tinglyst nr. 1483

Tønsberg sorenskriverembete 13 MARS 1974

A V T A L E

mellom

Norske Folk Livs- og Pensjonsforsikring A/S
(nedenfor kalt Norske Folk)

og

Moers Elektriske Forretning A/S

-oOo-

Ovennevnte parter er i dag blitt enige om følgende:

1. Eieren av Fayesgt. 1 B har rett til å benytte innkjøringen til garasjeanlegget i Stoltenbergsgt. 1 og kjørearealene der til gjennomkjøring til Fayesgt. 1 B. Eieren av Fayesgt. 1 B er ansvarlig for at de trafikkanvisninger og ordensregler som Norske Folk fastsetter herunder følges.

2. For denne adgang til gjennomkjøring betaler eieren av Fayesgt. 1 B til Norske Folk en årlig godtgjørelse på kr 4.730,-.

3. Skjer det forhøyelser av offentlige avgifter som eiendomsskatt, vannavgift, renovasjon, feieavgift etc. er Norske Folk uten hensyn til bestemmelsen om leietid etc. berettiget til umiddelbart fra tidspunktet for forhøyelsen å utligne forhøyelsen forholdsmessig på den i pkt. 2 fastsatte godtgjørelse. Det samme gjelder dersom nye avgifter innføres. Utgangspunktet for regulering av avgiftene er satsene for 1. halvår 1971.

4. Godtgjørelsen for gjennomkjøringen er gjenstand for indeksregulering hvert 3. år - første gang 1.1.1975 - idet det i henhold til pkt. 2 fastsatte beløp reguleres overensstemmende med den av Statistisk Sentralbyrå førte konsumprisindeks. Basis er indekstallet pr. 15.6.1971. Reguleringer skjer i forhold til konsumprisindeksen pr. 15. i måneden nest forut for reguleringstidspunktet. Godtgjørelsen skal aldri utgjøre mindre enn det beløp som er fastsatt i henhold til pkt. 2 ovenfor. Ved indekseregulering holdes utenfor de offentlige avgifter som er omhandlet under pkt. 3.

5. Godtgjørelsen løper fra 1.9.1971 og betales forskuddsvis for et halvt år om gangen, hvert års 1.5. og 1.11. Ved for sen betaling svares 7 % morarente.

6. Norske Folk plikter å sørge for at adkomsten til Fayesgt. 1 B til enhver tid er farbar, unntatt når reparasjonsarbeider - som forutsettes utført så raskt omstendighetene tillater det - eller gårdens rivning og gjenoppbygging er til hinder. Reparasjonsarbeider skal så vidt mulig utføres og planlegges, slik at de er til minst mulig hinder for den nødvendige adkomst og gjennomgangstrafikk.

7. I tillegg til den i pkt. 2 nevnte godtgjørelse for gjennomkjøringen betaler eieren av Fayesgt. 1 B leie for de to bilopptillingsplasser i Stoltenbergsgt. 1 som beslaglegges av gjennomkjøringen. Leien betales etter de satser som til enhver tid er fastsatt for tilsvarende plasser i eiendommen, f.t. kr 180,- pr. plass pr. måned.

8. Til sikkerhet for riktig betaling av den fastsatte godtgjørelse og leie med renter og omkostninger gis herved Norske Folk panterett i Fayesgt. 1 B begrenset til summen av 1 års godtgjørelse og leie, med rett til å avholde tvangsauksjon over eiendommen, for så vidt ikke forfalt godtgjørelse og/eller leie betales innen 1 måned etter påkrav forkynt for den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen.

9. Avtalen blir å tinglyse og anmerke på begge eiendommer. Utgifter til stempelavgift og tinglysing betales av eieren av Fayesgt. 1 B. Han er kjent med at stempelavgiften må være beriktiget innen én måned etter utferdigelsen av denne avtale.

-000-

Hver av partene har mottatt et eksemplar av denne avtale.

Tønsberg, den 18.1. 1974

Moore Elektriske Forretning A/S

Sven Jørgensen

Vi bekrefter herved at Sven Jørgensen har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Tønsberg, den 18.1. 1974

Hans M. Eriksen
f. 13/7.1922 adresse
Saxildsgt.3, Tønsberg

Eva Persson
f. 14/11.1946 adresse
Hertug Guttormsgt. 2,
Tønsberg

Oslo, den 14. januar 1974

NORSKE FOLK
Liv- og Pensjonsforsikring A/S

G.Trier

Det bekreftes herved at Gunnar Trier har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Oslo, den 14. januar 1974

Ivar Haugen
advokat

Dagbok nr. 1427
Tønsberg namsskriverembete
8 APR. 1969

Skjema C

Søknad om dispensasjon.

Til Tønsberg ingeniørvesen.

Vedr. Norske Folke prosjekt, Parmandstorget, Tønsberg.
gnr bnr

Stoltenberggt. 1.

Undertegnede som eier av eiendommen søker herved om følgende dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for utførelse av vann- og kloakkarbeid:

1. Bruk av Polyetenrör til nedföring fra tak i henhold til V.V.S. beskrivelse.
2. Legging av innvendige bunnledninger for overvann i fallene 1 : 70 til 1 : 100.

Jeg vedtar for meg og mine etere eiere vilkårene for dispensasjonen og erklærer herved at kommunen har rett til når som helst å kreve ovennevnte anlegg utført forskriftsmessig, hvis der oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Oslo
Tønsberg, den 13.3. 1969.

Norske Folk
Liv- og Pensjonsforsikring A/S

Eierens egenhendige underskrift

Undertegnede aut. rørleggermester, som skal utføre ovennevnte vann- og kloakkarbeid, anbefaler eierens søknad innvilget med følgende begrunnelse:

Tønsberg, den 10/4 1969

Evjen & Solhaug

Aut. rørleggermester

Ovenstående søknad innvilges — innvilges ikke —.

Denne søknad blir å tinglyse som vedkommende eiendommen, og kan ikke avhjelpes uten Tønsberg Ingeniørvesens samtykke.

Tønsberg, den .....19....

Byingeniør/avdelingsingeniør

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Tønsberg, den .....19....

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: dnlljdwebsystemer.as
Deres referanse: 13-18-9008 (Nina Sanne)
Vår referanse: 12899879545135
Bestilling: A2 2019-04-09 122

Dato
09.04.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1420	91	8.4.1969	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	1002	388	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 www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjema C

Søknad om dispensasjon.

Til Tønsberg ingeniørvesen.

Norske Folks prosjekt, Parmandstorget, Tønsberg

Vedr. gl. nr.

Stoltenbergt. 1.

Undertegnede som eier av eiendommen søker herved om følgende dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for utførelse av vann- og kloakkarbeid:

1. Utløp fra septiktank til hovedledning i Stoltenbergagt. legges med fall 1 : 70
2. 27 mtr. av spillvannsledningen inne i bygget legges med fall 1 : 90
3. En del av byggets drensledninger legges med fall 1:200

Jeg vedtar for meg og senere eiere vilkårene for dispensasjonen og erklærer herved at kommunen har rett til når som helst å kreve ovennevnte anlegg utført forskriftsmessig, hvis der oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Oslo
Tønsberg, den 4. mars 19 69

Norske Folk
Hjelpe- og Pensjonstrygdeforening
Eierens eventuelle underskrift

Undertegnede aut. byggeforetakere, som skal utføre ovennevnte vann- og kloakkarbeid, anbefaler ejerens søknad innvilget med følgende begrunnelse:

Tønsberg, den 19

Evjen & Solhaug
Aut. byggeforetakere

Ovenstående søknad innvilges — innvilges ikke —.

Denne søknad blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Tønsberg ingeniørvesens samtykke.

Tønsberg, den 14/2 19 69

Byingeniør/underingeniøren

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Tønsberg, den 19

Ekspl. kopi bekreftes

MATRIKKELKART

Vedlegg 10

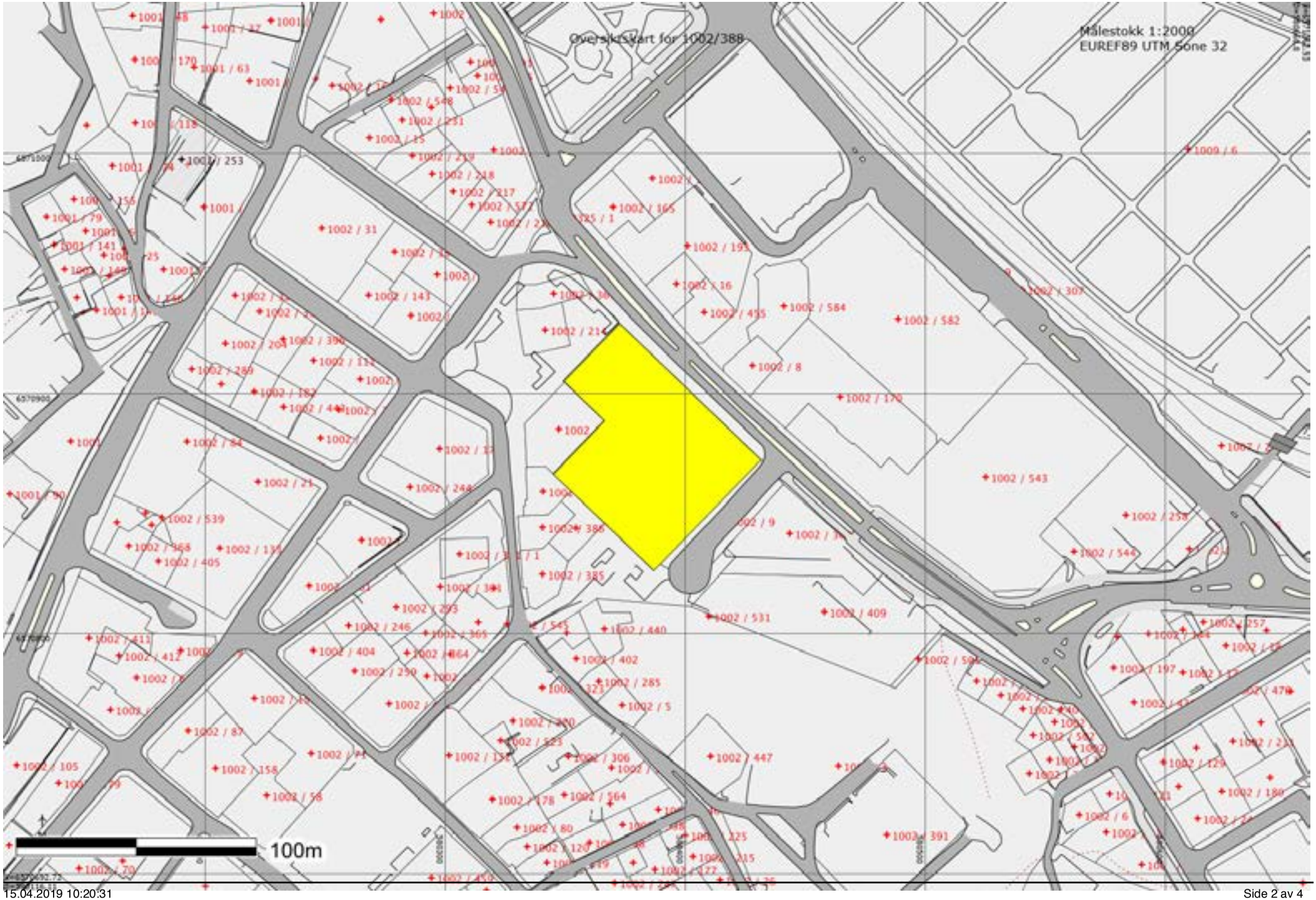
Tønsberg kommune

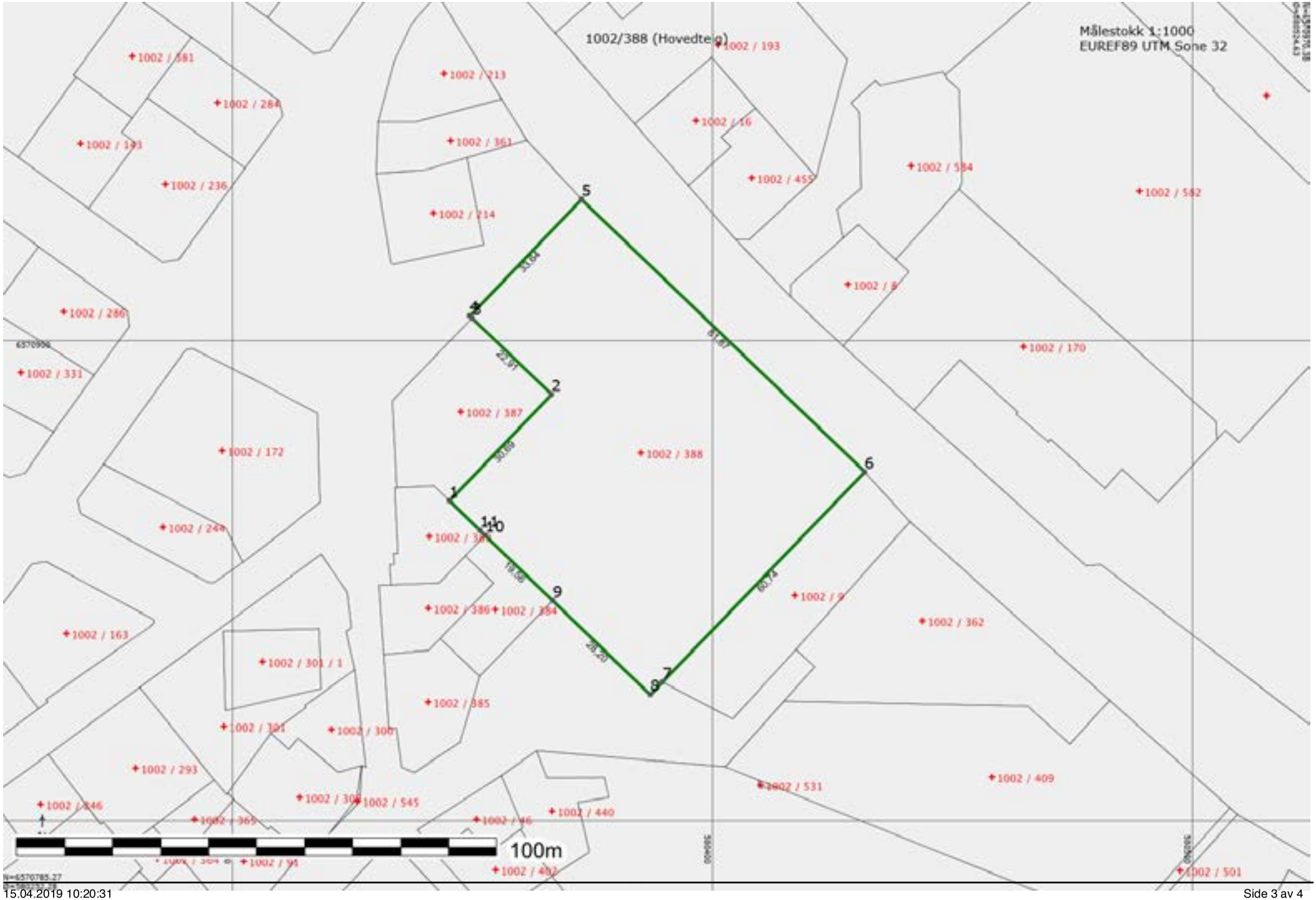
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
704 - Tønsberg kommune	**1002**	**388**	**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 1002/388
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


1002/388 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
1002 / 581
1002 / 284
1002 / 191
1002 / 236
1002 / 213
1002 / 361
1002 / 214
1002 / 193
1002 / 16
1002 / 455
1002 / 584
1002 / 582
1002 / 8
1002 / 280
1002 / 331
1002 / 170
1002 / 387
1002 / 388
1002 / 172
1002 / 248
1002 / 163
1002 / 301 / 1
1002 / 386
1002 / 384
1002 / 385
1002 / 362
1002 / 293
1002 / 531
1002 / 409
1002 / 545
1002 / 440
1002 / 501
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
100m

Areal og koordinater

Areal: 4539,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570876,53 Øst: 580385,15

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570866,62	580345,19	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			30,69	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570888,73	580366,48	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,91	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570904,62	580349,98	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			0,78	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570905,16	580349,42	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			33,64	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570929,39	580372,75	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			81,87	Ikke hjelpelinje		13	
6	6570872,60	580431,72	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			60,74	Ikke hjelpelinje		13	
7	6570828,85	580389,59	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,59	Ikke hjelpelinje		13	
8	6570826,26	580387,10	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			28,20	Ikke hjelpelinje		13	
9	6570845,82	580366,79	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			19,56	Ikke hjelpelinje		13	
10	6570859,39	580352,70	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,54	Ikke hjelpelinje		13	
11	6570860,46	580351,59	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,88	Ikke hjelpelinje		13	

PLANKART

Vedlegg 11

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- K — KJØPESENTER
- BFK — BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR
- UA — UTEOPPHOLDSAREAL - VERT. NIVÅ OVER GRUNNEN

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT
- H730 — BÅNDLEGGINGSSONE - BÅNLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER, "MIDDELALDERBYEN TØNSBERG", AUTOMATISK FREDET MIDDELALDERSK BYGRUNN

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V — VEI
- F — FORTAU

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20170158

DETALJREGULERING AV
STOLTENBERGS GATE 1 - KREMMERHUSET

Komplett planforslag 08.02.2018	Forslagstiller -		KB Arkitekter AS		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av KB Arkitekter AS	08.02.18	MP	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 14.09. - 29.10.2018		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	20.03.18	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 171/18	31.08.18	
Båndleggingssone H730_1 lagt inn, ny presentasjon	07.12.18	CDY	Vedtatt i UBA, sak nr. 004/19	25.01.19	
Justeringer: reduksjon av f_V mot Stoltenbergs gate,			Bystyrets vedtak, sak nr. 007/19	06.02.19	
frisiktlinjer/frisiktsone fastsatt ti 3x20	21.12.18	CDY			

FASADEMATERIALE

Vedlegg 12

Tønsberg kommune

JournalpostID 19/11972

Saksbehandler:
Eirik Waage, telefon:
Kommuneutvikling

Kremmerhuset - Stoltenbergsgate 1 - 1002/0388 - - påbygg, ombygging og riving

Rådmannens innstilling

Søknad om endring av rammetillatelse for kontorbygg, bestående av illustrasjoner og materialbeskrivelse , godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Det må sendes inn nye oppdaterte fasadetegninger før det kan gis igangsettingstillatelse.

Sammendrag:

Saken gjelder endelig material- og fargevalg i forbindelse med ombygning og bruksendring av Kremmerhuset, Stoltenbergate 1.

UBA ga i møte 25. januar administrasjonen delegert myndighet til å gi rammetillatelse når reguleringsplanen var ferdig behandlet i Bystyret. Fage- og materialvalg ble IKKE delegert, og det ble fattet følgende tilleggspunkt:

- Endelig valg av materialvalg og farge avgjøres av UBA før IG

I rammesøknaden var det foreslått å kle fasaden med mørke kobberplater. Fargen på kobberplatene ligger i den mørke enden av fargepaletten på Farmandstredet.

KB Arkitekter har sendt inn nye illustrasjoner med en nytt fasadeforlag.

Rådmannen anbefaler UBA å godkjenne foreslåtte fasadematerialer som omsøkt.

Innledning – hva saken gjelder

Saken gjelder endelig material- og fargevalg i forbindelse med ombygning og bruksendring av Kremmerhuset, Stoltenbergate 1.

UBA ga i møte 25. januar administrasjonen delegert myndighet til å gi rammetillatelse når reguleringsplanen var ferdig behandlet i Bystyret. Fage- og materialvalg ble IKKE delegert, og det ble fattet følgende tilleggspunkt:

- Endelig valg av materialvalg og farge avgjøres av UBA før IG

I rammesøknaden var det foreslått å kle fasaden med mørke kobberplater. Fargen på kobberplatene ligger i den mørke enden av fargepaletten på Farmandstredet.

Faktagrunnlag

I rammesøknaden var det foreslått a kle fasaden med mørke kobberplater. Fargen på kobberplatene ligger i den mørke enden av fargepaletten på Farmandstredet.

KB Arkitekter har sendt inn nye illustrasjoner med en nytt fasadeforlag. Under følger materialbeskrivelsen fra arkitekt.

Materialbeskrivelse

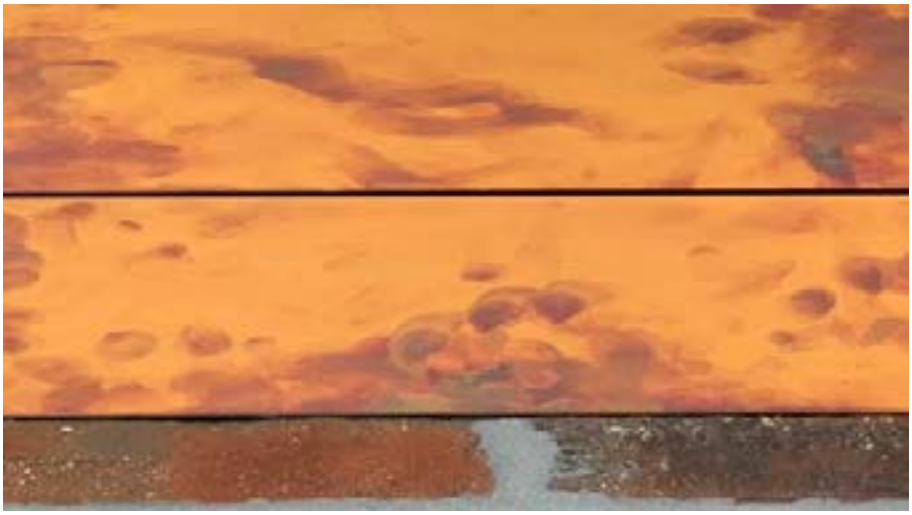
Kremmerhuset - bolig består av de 9 øverste etasjene i forretnings og kontor-komplekset Farmandsstredet, oppført på slutten av 60-tallet. Bebyggelsen er forblendet med rød tidstypisk tegl og er en komposisjon av store volumer, kombinert med store teglflater og tilsvarende vindusfelt. Ombygging og restrukturering av de øverste etasjene fra kontor til boligformål inviterer til en ny materialitet. Kravet til denne er tilpasning og harmoni med eksisterende tegl i den gjenværende bebyggelsen. Denne bebyggelsen representerer en base for boligprosjektet.

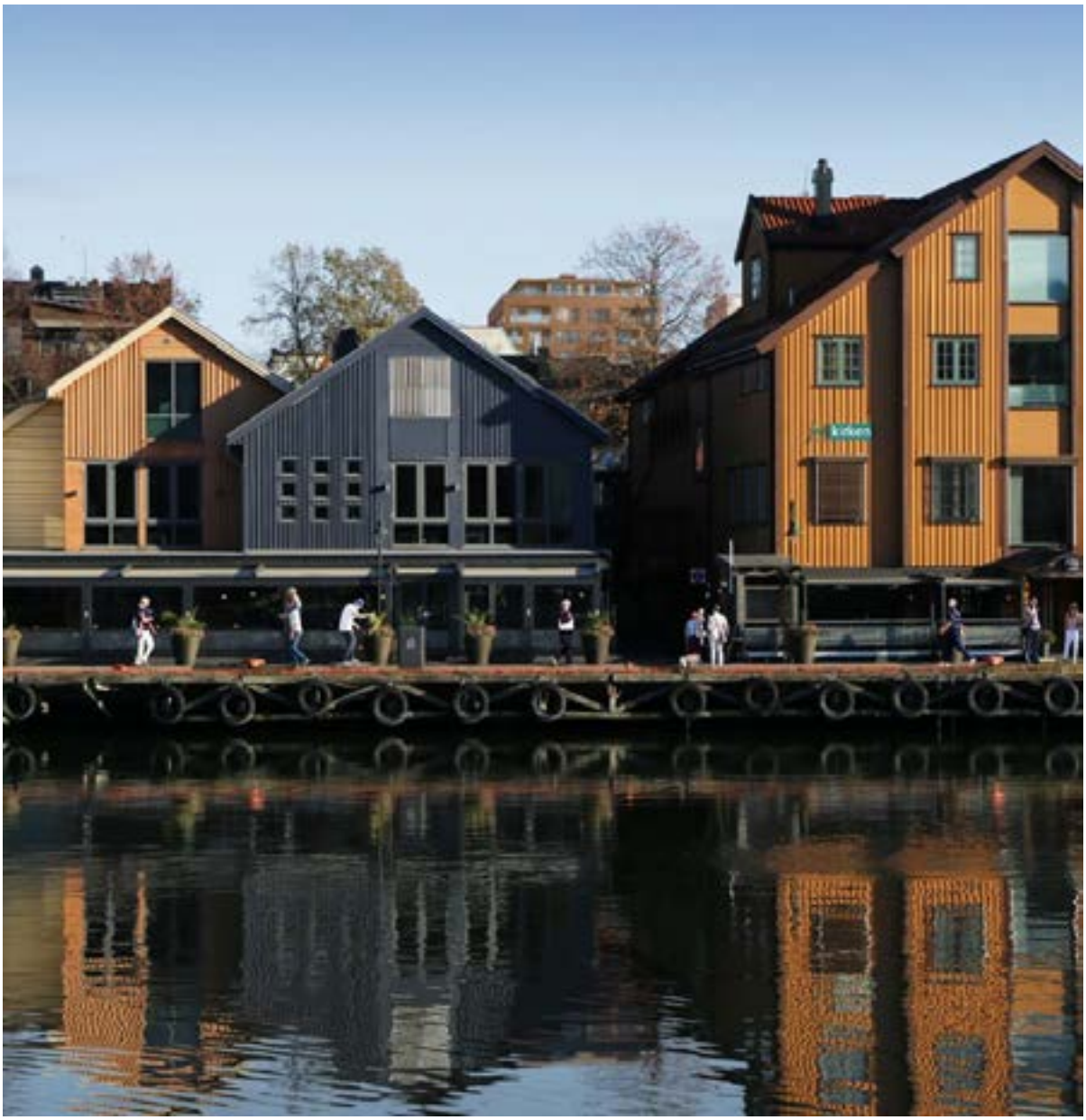
Det utkragete yttervegg-skjiktet som bla a muliggjør inntrukne balkonger, foreslås tekket med metallplater i falset horisontalt forband. (Kfr Illustrasjon.)

Den er lys kobbertonet og vil stå godt til teglstensforblendingen. Ytterveggen i de inntrukne balkongene består av impregnerte stående trepanel, svakt pigmentert for å beholde trestruktur og

farge over tid. Farge på vinduer vil legges tett opp til tilstøtende materiale i kulør og glans.

Kombinasjonen av syrebehandlete stålplater og impregnert lyst trefarget panel vil gi den ønskete dybde, kontrast og materialspill i fasaden.





Rettslig grunnlag:

Reguleringsplan

Eiendommen under regulering, detaljregulering av – Stoltenbergs gate 1 - Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158.

Det er gitt føringer for tiltakets visuelle utforming i reguleringsbestemmelsene § 3.1

Det er gitt føringer for tiltakets visuelle utforming i reguleringsbestemmelsene § 3.1

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 127, 1)

Balkonger skal ha rekkverk av glass på maks 1,5 meter over terrassegulv. Det tillates ikke innglassing av balkonger.

Material- og fargevalg

Fasaden skal utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, fortrinnsvis i grå / brun. Ved valg av materiale må det legges vekt på hvordan dette patineres over tid.

Vegger og tak i inntrukne terrasser, skal ha ens farge og materiale. Fargen i inntrukne partier skal være lysere enn og stå i kontrast til hovedfasaden.

Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av det faste utvalget for bygge- og arealplansaker. Materialer, farger og solavskjerming skal dokumenteres med fysiske materialprøver og realistiske 3d-illustrasjoner som viser bygget i nær- og fjernvirkning. Illustrasjonene skal vise sammenhengen med eksisterende bygg i nærvirkning og Tønsbergs bysilhuet i fjernvirkning.

Forholdet til kommuneplanen
Forholdet til kommuneplanen
Ikke aktuelt.

Vurderinger
I reguleringsbestemmelsen er det lagt vekt på at tilpasning hovedsakelig skal skje gjennom å videreføre fargene i eksisterende teglfasade. Det skal også legges vekt på hvordan materialene patineres eller utvikler seg over tid, slik at det på sikt også er en sammenheng mellom ny fasade og eksisterende fasade. Det er derfor krav til at nær- og fjernvirkning dokumenters for å kunne vurdere hvordan bygget vill fremstå i bybildet.

Fasaden til Farmandstredet fremstår som rød, men inneholder en fargepalett som går fra oransje til mørk brun.

Stålplatene er lysere enn de mørkere kobberplatene som opprinnelig ble foreslått i rammesøknaden. Fargen ligger i den lyse enden av fargepaletten, men er fortsatt innenfor fargepaletten.

Som en følge av å velge enn lysere farge på fasaden vil kontrasten til de lyse inntrukne lyse partiene med verandaer ikke ha samme kontrastvirkning som man før ved å velge en mørkere farge.

På bakgrunn av innsendte illustrasjoner mener rådmannen at nytt forlag til fasadekledning er i tråd med kravet til utforming jamfør gjeldende bestemmelser.

Alternative løsninger
Opprinnelig fasadekledning godkjennes.

Økonomiske konsekvenser
Ikke vurdert

Konsekvenser for næringsutvikling
Ikke vurdert

Helse- og miljøkonsekvenser
Ikke vurdert

Konsekvenser for folkehelse
Ikke vurdert

Konsekvenser for barn og unge
Ikke vurdert

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg
Ikke vurdert

Konklusjon
Rådmannen anbefaler UBA å godkjenne fasadekledning som forslått.

Videre behandling
UBA avgjør saken

Tønsberg,14.02.2019

Jan R. Eide
Kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder

SAKSFREMLEGG

Vedlegg 13

Tønsberg kommune

JournalpostID 18/66905

Saksbehandler:
Kim Boisen, telefon: 33 34 86 18
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Kremmerhuset - Stoltenberggaten 1 - PlanID 0704 20170158, 1.gangsbehandling

Utvalg	Møteddato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	31.08.2018	171/18

Rådmannens innstilling
Forslag til detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, datert 08.02.2018 legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

Endringer i bestemmelsene:

1. Mulighet for at toppetasjen kan være inntrukket tas ut, jf. bestemmelsenes § 4.2.
2. Fasaden skal utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, fortrinnsvis i grå / brun. Material og farge på innsiden av private balkonger må være lik for hele bygget og stå i tydelig kontrast til øvrig fasade, jf. bestemmelsenes § 3.1.
3. Mulighet for bruk av karnapper som fasadeelement utenfor byggegrensen tas ut, jf. bestemmelsenes § 4.2.
4. Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av UBA på bakgrunn av utfyllende illustrasjoner for nær- og fjernvirkning og fysiske materialprøver, jf. bestemmelsenes §§ 3.1 og 6.1.
5. Byplanens krav for 600 m2 til områdelekeplass for utbygging over 30 boenheter kan ikke fravikes og kan løses med kompenserende tiltak, jf. bestemmelsenes § 3.2.

Illustrasjoner

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det foreligge oppdaterte illustrasjoner iht. vedtaket, som viser:
    - Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)
    - Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)

- Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)
- Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)

Det delegeres Rådmannen å gjøre endringer i bestemmelser i tråd med vedtaket og legge planen ut til offentlig ettersyn.

31.08.2018 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:
Aamodt fremmet følgende fellesforslag:
Rådmannens innstilling pkt. 1 i Endringer i bestemmelsene tas ut og erstattes med:
1. Byggegrense ligger i formålsgrensen der ikke annet er vist i plankartet. Toppetasjen skal være minimum 3 meter inntrukket fra fasadeliv.

Fasadelivet for høyblokken (Kremmerhuset) skal ligge i samme vertikale plan for hele bygget.

Nytt pkt. 6: .
Jfr. bestemmelsenes §3.6.
Overvann skal fordrøyes gjennom vegetasjon på tak over plan 9.
Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Ved alt.vot ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.
Innstillingens pkt. 2,3,4 og 5 enstemmig vedtatt.
Fellesforlsagets pkt. 6 enstemmig vedtatt.
Innstillingens forslag om illustrasjoner enstemmig vedtatt.

UBA- 171/18 Vedtak:

Forslag til detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, datert 08.02.2018 legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

Endringer i bestemmelsene:

1. Byggegrense ligger i formålsgrensen der ikke annet er vist i plankartet. Toppetasjen skal være minimum 3 meter inntrukket fra fasadeliv. Fasadeliv for høyblokken (Kremmerhuset) skal ligge i samme vertikale plan for hele bygget.
2. Fasaden skal utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, fortrinnsvis i grå / brun. Material og farge på innsiden av private balkonger må være lik for hele bygget og stå i tydelig kontrast til øvrig fasade, jf. bestemmelsenes § 3.1.
3. Mulighet for bruk av karnapper som fasadeelement utenfor byggegrensen tas ut, jf. bestemmelsenes § 4.2.
4. Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av UBA på bakgrunn av utfyllende illustrasjoner for nær- og fjernvirkning og fysiske materialprøver, jf. bestemmelsenes §§ 3.1 og 6.1.
5. Byplanens krav for 600 m2 til områdelekeplass for utbygging over 30 boenheter kan ikke fravikes og kan løses med kompenserende tiltak, jf. bestemmelsenes § 3.2.
6. Jfr. bestemmelsenes §3.6.
   Overvann skal fordrøyes gjennom vegetasjon på tak over plan 9.
   Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Illustrasjoner

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det foreligge oppdaterte illustrasjoner iht. vedtaket, som viser:
   - Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)
   - Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)

- Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)
- Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)

Det delegeres Rådmannen å gjøre endringer i bestemmelser i tråd med vedtaket og legge planen ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag:
KB Arkitekter AS fremmer på vegne av Seltor Bolig AS forslag til detaljregulering av Stoltenberggaten 1 (Kremmerhuset).

Planoppstart ble varslet 27.09.2017 og det kom inn 5 merknader til varslet.

Dagens bygg har stått tomt siden 2013 og det har vist seg vanskelig å finne nye leietakere.

Planforslaget legger til rette for en ny utforming og framtoning av Kremmerhuset og kombinert formål bolig/forretning/kontor opp til og med 3. etasje (sett fra Stoltenberggaten), og rent boligformål fra 4. til 9. etasje. 9. etasje er i dag teknisk etasje og denne foreslås utvidet til fullverdig boligetasje. Samlet sett tenkes etablert 35-50 nye boenheter.

Byggegrense for hele bygget settes på linje med dagens brystning i 2.-3. etasje, i praksis en utvidelse av bygget med knapp 1,5 m i alle retninger fra 4. etasje opp.

Kremmerhuset er et ikonisk bygg i Tønsberg by og en markant del av byens arkitektoniske profil og historikk. Siden 2013 har bygget imidlertid stått tomt og man har ikke lykkes å finne nye leietakere. Byggets nåværende utforming er lite forenelig med næringslivets forventninger til kontorlokalers kvalitet og innretning. Det framstår som lite sannsynlig å få til liv og drift i bygget som det står nå.

Rådmannens vurderinger er basert på illustrasjonene tilknyttet planforslaget. Disse er basert på et arkitektonisk konsept som framstår moderne og enkelt. Bygget framstår med et dempet uttrykk, men er dog helt avhengig av at material- og fargevalg på innsiden av private balkonger holdes likt for samtlige leiligheter samt at dette står i god kontrast med den øvrige fasaden.

Material- og fargevalg vil være avgjørende for byggets framtoning i bybildet. Det er et vidt spenn av muligheter for dette og forslagsstiller anbefaler i sitt forslag bruk av mørke/nær sorte kobberplater. Rådmannen anbefaler at fasaden utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet fortrinnsvis i nyanser av grå / brun. I tillegg må material og farge på innsiden av private balkonger må være lik for hele bygget og stå i tydelig kontrast til øvrig fasade.
Da det fremlagt konseptet gir en breddeutvidelse av bygget vurderer Rådmannen det som riktig og viktig en ny toppetasje ikke gjøres inntrukket men i stedet trekkes ut på linje med resten av bygget. En slik entydig fasadeprofil vil i understreke byggets vertikalitet og rene linjer og minske virkningen av breddeutvidelsen for øvrig. Det anbefales derfor at muligheten for at toppetasjen kan være inntrukket tas ut av bestemmelsene. Endringen vurderes å ikke ha virkning for viktige siktlinjer.

Det legges opp til parallell plan og byggesaksbehandling. Dette vil si at rammesøknad varsles for naboer og berørte parter samtidig som planforslaget sendes på offentlig høring. Det anbefales derfor at illustrasjonene som viser tiltaket fra ulike standpunkt, på både nært og fjernt hold oppdateres i henhold til Rådmannens innstilling før planen sendes ut til offentlig ettersyn og rammesøknaden nabovarsles. UBA skal da sluttbehandle planen i samme møte som de skal behandle rammesøknaden.

Rådmannen anbefaler enkelte endringer og tilføyelser til bestemmelsene ift. byggets utforming. Bestemmelsene, med de foreslåtte endringer iht. innstillingen fremhevet og markert, ligger som vedlegg til saken.

Saken var oppe til behandling i UBA 08.06.2018. UBA vedtok å sende saken tilbake til administrasjonen. Det er utarbeidet nye illustrasjoner for to ulike materialvalg. Illustrasjonene ligger som vedlegg til saken. Saken fremmes ellers uendret.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:
Plankartforslag
Reguleringsbestemmelser - forslagsstillers forslag m/endringer iht. rådmannens innstilling
Planforslag 08.02.2018
Illustrasjoner, samlet
Støynotat - Veitrafikk
Notat om fasadeendring
Kremmerhuset - fasade i kobberplater_1
Illustrasjoner - fasademateriale

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningslovens § 12-8 Oppstart av reguleringsarbeid
Plan- og bygningslovens § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag
Plan- og bygningslovens § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

Planstatus
Forholdet til kommuneplanen:
I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål.

I Kommunedelplan for sentrum, Byplan er planområdet avsatt til sentrumsformål og ligger innenfor hensynsone for "*båndlegging etter lov om kulturminner".*

Forholdet til reguleringsplan
Planområdet er uregulert.

Pågående reguleringsarbeid
- Detaljregulering for parkeringsanlegg og sentral for søppelsuganlegg i Haugarfjellet. PlanID 0704 2018. Planoppstart varslet 04.04.2018. Varslet planområde grenser inn til foreliggende planforslag.

Faktagrunnlag:
Områdebeskrivelse
Planområdet/eiendommen ligger i Tønsberg sentrum mot Farmandstorget i nord, Fayesgate i vest, forlengelsen av Torggaten med Carl E. Paulsens plass i syd, Haugatingsgaten i syd-øst, og mot Stoltenbergs gaten i nord-øst.
Bygningsmassen er plassert på et høydedrag i øvre del av byen, mellom de to markerte høydene/fjellene; Slottsfjellet i nord og Haugar i syd. Begge områdene representerer viktige perioder i byens historie.
Mellom de to fjellene og vestover ned mot sjøkanten vokste byen fram. Tiltaket har derfor en historisk, strategisk plassering i bybildet.

Planområdet inkluderer selve høyblokken, vei/manøvreringsareal ifm. rampe til kjelleranlegg og tilstøtende takareal over del av kjøpesentret.

Eksisterende bygg. Hele fasaden fra 3. etasje og opp foreslås utvidet 1,5 m, tilsvarende vegglivet for de nedre etasjene. Areal for teknisk anlegg på taket tenkes utvidet og erstattet med ny boligetasje.

Planforslaget berører følgende eiendomme:

Gbnr.	**Hjemmelshaver**
1002/388	Farmandstredet Eiendom AS
1002/9	Tønsberg Kommune

Særlige utfordringer
Utforming, tilpasning og bevaring er særlig viktige tema i planen, og det er derfor fokusert særlig på disse i vurderingene.

Merknader til varsel om planoppstart (referert og kommentert av forslagsstiller)
Planarbeidet ble varslet igangsatt med annonse 01.06.2016. Grunneiere, naboer, velforeninger samt regionale myndigheter ble samtidig varslet særskilt med brev.

Det kom inn 5 merknader til varsling av planoppstart.

Nedenfor følger en oversikt over innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer.

Vestfold Fylkeskommune, datert 23.10.17
På grunn av den sentrale beliggenheten i byen, bør sykkelparkering prioriteres. Det er viktig å sikre høy kvalitet på private og felles uteoppholdsarealer.

Barn og unges interesser
Det forutsettes at det i det videre planarbeidet gjøres en grundig vurdering og gis en inngående beskrivelse av hvordan hensynet til barn og unge blir ivaretatt, herunder hvordan planen forholder seg til RPR for barn og unge punkt 5a) og kravene i Byplanen.

Kulturarv.
Kulturarv ønsker vurdert om en utvidelse av 9. etasje vil være utilbørlig skjemmende i forhold til middelalderbyen. Det samme gjelder siktlinjer, by-siluett og fjernvirkning.

Forslagstillers kommentar:
RPBA.
Det er tatt utgangspunkt i kravet til sykkelparkering i sentrum; 1,5 sykkelplass pr leilighet mindre enn 50 m2 og 3 sykkelplasser pr leilighet over 50m2. Plassene vil bli lokalisert i eget låsbart område ved hovedatkomst og i kjellerplan. I tillegg kan besøksparkering skje i eksisterende overdekket sykkelstativ på Carl E. Paulsens plass.

Barn og unges interesser.
Innenfor planområdet er det satt krav til opparbeidelse av nærlekeplass.
Det forutsettes at eksisterende leke- og oppholdsområder benyttes. Kfr punkt 4.8. Tilbud til barn og unge i området er en parkourpark / klatrevegg/balanseutstyr ved Bullsgate, Papirhuset teater med tilbud for barn og unge etter skoletid, Haugarrock (som er lokaler for band), skatepark ved Gunnarsbøparken og Tønsberg og Nøtterøy bibliotek med tilbud for alle aldersgrupper. Dette representerer et variert tilbud innen idrett og kultur for barn og unge i området. Med unntak av parkourområdet og Papirhuset teater, kan de nevnte områdene nås uten å krysse trafikkerte veier. Det er langsomgående trafikk og gågater i planområdet mot sentrum. Området ligger i gangavstand til barnehager, Træleborg skole og Tønsberg Svømmehall.

Kulturarv.
Fylkeskommunen er opptatt av om tiltaket vil skjemme byens identitet og særpreg. Dette gjelder spesielt høyder og landskapsprofil. Den strenge formen med horisontale bånd på dagens fasade vil bli løst opp med større grad av variasjon i form og uttrykk i tråd med ny funksjon og slik bli en del av det varierte bybildet i fjern- og nærvirkning. Byens silhuett og siktlinjer vil ikke endres. Fasadeuttrykkets variasjon vil forholde seg til naboskapets varierte bebyggelse fra ulike tider og epoker. Det er gjennomført møte

med Vestfold fylkeskommune og kommunen i forbindelse med siktlinjer, fasader med mer.
Se kap 4.2 vedrørende utvidelse, samt foto med nye fasader.

Fylkesmannen i Vestfold, datert 06.10.2017
Ved regulering til boliger og leke- og aktivitetsplasser, forutsetter vi at Rundskriv T--2/08 "Om barn og planlegging" legges til grunn. Fylkesmannen er positiv til en høyere arealutnyttelse i by- og tettstedsområder, men vil gjøre oppmerksom på at det reiser noen utfordringer mht. leke- og uteoppholdsarealer. Vi forutsetter at dette utredes i reguleringsarbeidet, og at Byplanens bestemmelser legges til grunn. Dersom planforslaget ikke oppfyller kravene, fordrer dette en god begrunnelse, men redusert lekeareal kan oppveies av lekearealer av særlig god kvalitet. Dette bør sikres i reguleringsbestemmelser og evt på plankart.

Dersom det ikke er mulig å imøtekomme kravet om lekeareal innenfor tiltaksområdet, kan det kompenseres for dette ved at det erverves arealer i nærheten som kan brukes til formålet, eller at tiltakshaver ruster opp et eksisterende fri- eller lekeområde i nærheten etter avtale med kommunen, jfr. Byplanen. Ved en slik løsning anbefaler Fylkesmannen at kommunen fastsetter vilkår om opprusting og krav til rekkefølge i reguleringsbestemmelsene for å sikre gjennomføring og kvalitet.

Forslagstillers kommentar:
Det forutsettes at eksisterende leke-- og oppholdsområder benyttes. Kfr punkt 4.8. Tilbud til barn og unge i området er en parkour--park/klatrevegg/balanseutstyr ved Bullsgate, Papirhuset teater med tilbud for barn og unge etter skoletid, Haugarrock (som er lokaler for band), skatepark ved Gunnarsbøparken og Tønsberg og Nøtterøy bibliotek med tilbud for alle aldersgrupper. Dette representerer et variert tilbud innen idrett, kultur og frilek for barn og unge i området. Med unntak av parkourområdet og Papirhuset teater, kan de nevnte områdene nås uten å krysse trafikkerte veier. Det er langsomtgående trafikk og gågater i planområdet mot sentrum. Området ligger i gangavstand til barnehager, Træleborgskole og Tønsberg Svømmehall.

Statens Vegvesen, datert 07.11.2017
Adkomsten til bygningen blir via Haugatingsgaten. Med en fremtidig stenging av Nedre Langgate må det forventes en trafikkøkning i Stoltenbergs gaten. Vegvesenet ber derfor om at eksisterende sikt fra Haugatingsgaten mot Stoltenbergs gaten opprettholdes og ikke bygges ned.

Forslagstillers kommentar:
Tatt til etterretning.

Vesar datert 21.12.2017
Vesar har ingen innvendinger til detaljreguleringen så fremt renovasjonsforskriftens § 9 blir fulgt.

Forslagstillers kommentar:
Det er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene at «Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligene plassert i parkeringsetasje. Avfallet fra næring og husholdningsavfall skal holdes adskilt. Renovasjon skal løses i lukkede rom, enten som nedgravede containere eller som egne avfallsrom i bygningene.

Lene og Bjørn Ivar Utnes, datert 30.10.17

KB Arkitekter og kommunen har vurdert at reguleringsarbeidet ikke krever en konsekvensutredning da tiltaket ikke vurderes å få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Som naboer vil vi hevde at alle relevante forhold skal konsekvensutredes da det kan ha en vesentlig innvirkning på vårt bomiljø.
Ut i fra vedlegget i nevnte brev, finner vi det vanskelig å vurdere hva "... forholde seg til eksisterende kontorbygnings "fotavtrykk", samt utvidelse av eksisterende 9. Etasje til bolig" faktisk innebærer? Slik vi ser det er det ikke mulig ut fra vedlagte tegning å få en forståelse av hva det egentlig innebærer.
Det eksisterende kontorbygget ("tårnet") er allerede langt høyere enn hva kommunens reguleringsplan tilsier. Det er dermed ikke akseptabelt for oss at det eksisterende "fotavtrykket " utvides.
Med andre ord aksepteres ikke kommunens vurdering av at det ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, da formuleringene i brevet er utydelige og vi således finner at vedlagt materiale er mangelfullt.

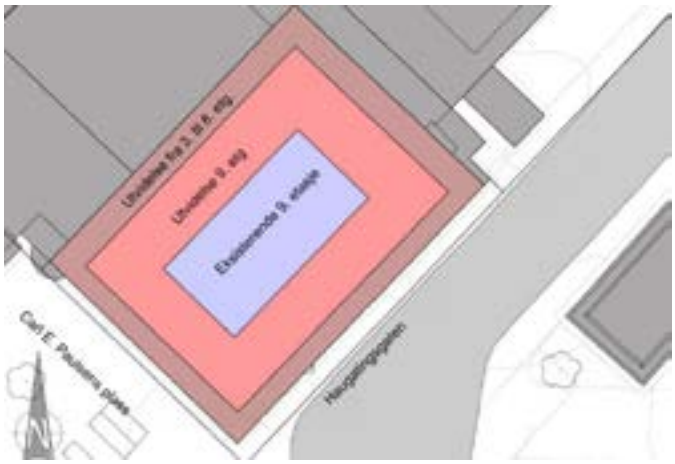
Forslagstiller kommentar:
Krav til konsekvensutredning vurderes etter kriterier gitt i forskrift om konsekvensutredninger. I henhold til forskriften er det vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.
Eiendommen omfattes i dag ikke av reguleringsplan. Det er Byplan som er gjeldende plangrunnlag, og denne har ikke begrensninger i forholdt til utvidelse av 9. etasje på eksisterende bygg.
Utvidelsen vil skje på følgende måte:
Høyblokken utvides med 1,5m ut fra eksisterende fasadeliv fra 4 etg. (sett fra Stoltenberggaten) til 9 etg. på alle 4 fasadesider, men strekker seg ikke utover livet til eksisterende balustrade i 3. etasje.
9.etg med eksisterende teknisk rom blir konvertert til boliger og er planlagt med 3 leiligheter. Volumet i 9 etg. utvides med ca. 6 meter i bredde og lengde. Eksisterende 9. etasje har i dag et bruksareal (BRA) på ca. 170 m2. Utvidelsen vil utgjøre at totalt bruksareal i 9. etasje vil bli ca. 410 m2 bruksareal (BRA).
Høyblokken vil i hovedsak forholdes seg til eksisterende høyder (Kote + 49.6), men i reguleringen er maks byggehøyde økt til kote +50.50. Bakgrunnen for høydeøkningen er at det, basert på erfaring med ombygging av eksisterende bebyggelse, kan være vanskelig å forutse virkningen av dagens teknisk forskrift før prosjektet er detaljprosjektert.
Det er regulert inn muligheten for heis oppbygg på taket utover maks tillatt byggehøyde. Prinsippsnittet viser hvordan prosjektet forholder seg til eksisterende bygning.
Det vises for øvrig til utredelse i Kap. 4.2 med tilhørende illustrasjoner.

Planbeskrivelse *(Hovedpunkter i forslagsstillers planbeskrivelse)*
Planforslaget tilrettelegger for oppussing og ombygging av Kremmerhuset for boligformål. Tiltaket inkluderer etablering av takhage/terrasse på tilstøtende tak (tilsvarende 3. etasje). Samtidig legger planen til rette for en vesentlig transformasjon av Kremmerhusets markante fasadeuttrykk.

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger av planforslaget/ planens konsekvenser ligger vedlagt saken. Enkelte beskrivelser fra planbeskrivelsen med særlig betydning for rådmannens vurdering gjengis her:

<u>Utvidelse 9. etasje.</u>
9.etg med eksisterende teknisk rom blir konvertert til boliger og er planlagt med 3

leiligheter. Volumet i 9 etg. utvides med ca. 6 meter i bredde og lengde. Eksisterende 9. etasje har i dag et bruksareal (BRA) på ca. 170 m2. Utvidelsen vil utgjøre at totalt bruksareal i 9. etasje vil bli ca. 410 m2 .



Eksisterende tekniske etasje erstattes med inntrukken (9.) boligetasje.

Høyblokken vil i hovedsak forholde seg til eksisterende høyder (Kote + 49.60), men i reguleringen er maks byggehøyde økt til kote +50.50. Bakgrunn for høydeøkningen er at det, basert på erfaring med ombygning av eksisterende bebyggelse, kan være vanskelig å forutse virkningen av dagens tekniske forskrift før prosjektet er detaljprosjektert. Det er regulert inn muligheten for heisoppbygg på taket utover maks tillatt byggehøyde.

Rådmannens vurderinger:
Forslag til reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med kommuneplanens/Byplanens bestemmelser om uteoppholdsareal, parkering, boligtetthet m.m. Tema som risiko og sårbarhet, grunnforhold, estetikk og tilpasning er utredet i planen og ivaretatt i bestemmelsene.

Rådmannen vil spesielt peke på følgende punkter:

<u>Parkering</u>
Planforslaget legger til rette for etablering av mellom 35 og 50 nye boenheter. I planmaterialet er det redegjort for at etablering av parkering i tråd med Byplanens bestemmelser er mulig selv ved etablering av 50 nye boenheter.

<u>Uteopphold</u>
Uteopphold i planen løses til dels med private balkonger samt en felles takhage i 3. etasje på tilstøtende tak over del av Farmandstredet.

Planen legger til rette for etablering av 35-50 boenheter. Byplanen utløser krav om 150 m2 nærlekeplass for utbygging av mellom 30 og 40 boenheter, pluss 5 m2 per boenhet fra 41 til 50. Totalt altså 200 m2 for maksimal utbygging.

Øvrig uteopphold må løses gjennom kompenserende tiltak iht. Byplanen. De umiddelbart mest aktuelle arealer i den forbindelse er Farmanstorget og Carl E. Paulsens Plass. For Farmanstorget er det et startet opp et aktuelt prosjekt for en helhetlig opparbeidelse av torget. Det er enda ikke startet opp noe konkret for Carl E. Paulsens Plass, blant annet fordi det er visse usikkerheter her i forbindelse med nytt parkeringsanlegg under Haugarfjellet hvor det er tenkt en heisadkomst på eller nær plassen. Siden det siktes mot rask realisering av planen anses det mest hensiktsmessig at det aktuelle prosjektet bidrar

til prosjektet for Farmandstorget.

Forslagsstiller har lagt til grunn at Byplanens krav om områdelekeplass for utbygginger over 30 boenheter kan fravikes og planforslaget inneholder derfor intet krav til funksjoner eller arealer knyttet til områdelekeplass. Rådmannen finner ikke grunnlag for å fravike dette kravet og anbefaler derfor at dette kravet innarbeides i bestemmelsene. Det henvises til innstillingens pkt. 5.

Bevaring
Det er i planforslaget grundig redegjort for at Kremmerhusets utforming gir utfordringer med å få til attraktive lokaler for moderne kontordrift. Kremmerhuset er et markant element i Tønsbergs bysilhuett. Uten aktiv bruk framstår bygget livløst, og særlig på kveldstid framstår bygget mørkt i et ellers levende bysenter.

Planforslagets svar på dette er dels å endre bruken til boligformål, og dels en totalrenovering av byggets fasade. Bevaring av byggets karakteristiske uttrykk anses av forslagsstiller ikke som mulig. Det er utarbeidet et notat om forholdet som ligger som vedlegg til saken.

Det er Rådmannens vurdering at Kremmerhuset i nåværende form ikke vil finne bærekraftig drift. Bevaringshensynet veier tungt for et så ikonisk bygg, men betydningen av aktivisering og drift av bygget vektes her tyngre. Rådmannen legger denne vurderingen til grunn for sine vurderinger.

Utforming/estetikk
Det er i planforslaget utarbeidet et forslag for framtidig utforming av Kremmerhuset. Forslaget baserer seg på et forholdsvis enkelt konsept, med en rolig og ensartet fasade i ett primærmateriale og -farge, med bruk av vinduer og inntrukne balkonger som brytende elementer. Balkonger er i illustrasjonene opparbeidet i lyst tre. Primærmaterialet er veldig fleksibelt, men det er dog lagt til grunn en mørk farge i det fremlagte prosjektet. Det er utarbeidet flere illustrasjoner av de ulike mulighetene for valg av fasademateriale, bla. kobberplater og cortenstål. Konseptet inkluderer i tillegg en toppetasje med boligformål i stedet for dagens tekniske etasje (ny 9. etasje).

Rådmannen baserer sine vurderinger på dette forslaget/konseptet og illustrasjonene som er utarbeidet for disse. Det er planlagt parallell behandling av plan- og byggesak og naboer og berørte parter vil derfor motta nabovarsel om rammesøknad sammen med varsel om offentlig høring, og UBA skal så behandle begge sakene parallelt i det samme utvalgsmøtet.

Karnapper:
Det er i planforslaget innarbeidet mulighet for bruk av «karnapper» som brytende elementer i fasaden. Løsningen minner om den som er brukt med god effekt på nybygget i Anton Jensens gate 2 (AJ2).

Det er allikevel visse vesentlige forskjeller mellom de to byggene. AJ2 er et teglbygg med typiske vindusbånd og er karakterisert med mer horisontale fasader. Karnappene er der det vesentligste element som sikrer brudd i fasaden ved å tilføye asymmetri og kontrast.

Kremmerhuskonseptets fasader er mer vertikale og variasjonen i vinduer og balkonger hjelper allerede til å bryte opp fasaden, samtidig som at materialbruken for balkongene i seg selv blir et vesentlig kontrastelement.

Venstre: Hovedkonsept for utforming av bygget (mulighet for baldakiner i toppetasjen er senere tatt ut). Materiale: Sementpuss i gråbrun.
Høyre: Bruk av karnapper som fasadeelement. Materiale: Kobberplater, vil framstå ganske mørk brun/svart.
I tillegg forskjellige løsninger for utforming av inntrukket toppetasje og vinduer/balkonger.

Det er rådmannens vurdering at tilføyelsen av karnapper som enda et fasadeelement kan bidra til at et mer urolig uttrykk. En slik effekt vil i så fall forsterkes av byggets unike størrelse og synlighet.

Rådmannen anbefaler derfor at muligheten for karnapper tas ut av bestemmelsene, jf. innstillingens pkt. 3.

<u>Toppetasje:</u>
Planforslaget inkluderer en ny inntrukket toppetasje som erstatning for dagens tekniske etasje. Rådmannen vurderer at utvidelsen av denne etasje har liten betydning for tiltakets samlede virkninger for landskap og siktlinjer.

Toppetasjen er foreslått inntrukket for ikke å framstå høyere enn dagens bygg fra nært hold. Fra avstand vil den inntrukne etasje være en del av byggets profil; slik som den tekniske etasjen er det i dag. Samtidig inkluderer planforslaget en utvidelse av dagens bygg som vil føre til en forlengelse av samtlige fasader på ca. 3 m. Bygget vil altså framstå bredere enn i dag.

Kremmerhuset har en fremtredende rolle i bylandskapet og er og vil fortsatt være et viktig landemerke i byen. Rådmannen vurderer at dette hensynet må veie tungt, og at det derfor er uheldig om toppetasjen skiller seg ut og framstår adskilt fra, og mer privatisert enn, det øvrige bygget.

Rådmannen vurderer derfor at det er hensiktsmessig at en ny toppetasje ikke gjøres inntrukket men i stedet trekkes ut på linje med resten av bygget. En slik entydig fasadeprofil vil i tillegg understreke byggets vertikalitet og minske virkningen av breddeutvidelsen for øvrig.

Det anbefales derfor at ny toppetasje ikke trekkes inn men trekkes ut i vegglivet på linje med de øvrige etasjene, jf. innstillingens pkt. 1.

Eksempel på virkninger for kulturlandskap/siktlinjer av den ny utformingen, her sett fra Haugar. Kontur for dagens bygg vist med rød stiplet linie.

Endringen er diskutert med avdeling for Kulturarv i Vestfold fylkeskommune og det vurderes foreløpig at den neppe vil få virkning for viktige siktlinjer. For å sikre at dette avklares før sluttbehandling er det tatt inn i innstillingens pkt. 6 at illustrasjonsmateriale skal revideres før planen legges ut til offentlig ettersyn, slik at endringen illustreres ift viktige siktlinjer. Riksantikvaren får da også forholdet til vurdering.

Fjernvirkning

Kremmerhusets posisjon i bybildet generelt er som et av de mest markante og synlige byggene i Tønsberg sentrum. Det er derfor viktig å kunne vurdere hvordan tiltaket passer inn som en del av byens silhuett (fjernvirkning).

Rådmannen anbefaler derfor at det stilles krav om at tiltakets fjernvirkning ved rammesøknad må illustreres fra ulike standpunkter samt at byggets utforming, samt farge- og materialvalg må behandles politisk. Dette skal gjelde både ved rammesøknad, eventuelle justeringer ved igangsettingstillatelse samt for eventuelle andre endringer underveis. Det henvises til innstillingens pkt. 4.

Nærvirkning/tilpasning

Nesten alle siktelinjer til Kremmerhuset fra ulike nære standpunkt har det til felles at dele av kjøpesenter-komplekset også er synlig. Det vil derfor være viktig at beslutningstakerne kan vurdere hvordan det nye Kremmerhuset form- og fargemessig forholder seg til resten av kjøpesenter-komplekset.

Rådmannen anbefaler derfor at det stilles krav om at tiltakets nærvirkning ved rammesøknad må illustreres fra ulike standpunkter. Det henvises til innstillingens pkt. 4.

Som det framgår av vedlagte illustrasjoner vil ens farge- og materialbruk for de enkelte balkongene være avgjørende for byggets nærvirkning. Rådmannen anbefaler derfor at dette sikres i bestemmelsene, jf. innstillingens pkt. 2.

For å sikre byggets tilknytning til det øvrige Farmandstredet, foreslås det en tilføyelse i bestemmelsene om at material- og fargevalg må kunne gjenfinnes i den eksisterende teglfasade fra Farmandstredet. Denne framstår som rød, men inneholder reelt en fargepalett som går fra oransje til mørk brun, samt toner av grå og brun. Forslagstiller har utarbeidet ulike illustrasjoner for bruk av fasadematerialene sementpuss i grå og brune nyanser, cortenstål i «rust»-farge og kobberplater i mørkbrun, nesten sort. Historisk sett har fargepaletten for Tønsberg sentrum vært mangfoldig, men har i nyere tid blitt harmonisert til en rolig, lysere og mer dempet fargepalett.

Kremmerhuset med en fasade i rustoransje cortenstål eller mørk brun, nesten sort kobber vil gi bygget en helt annen karakter og vil i større grad fange blikket og dominere bysilhuetten. Begge materialer vil kunne gi bygget en helt annen visuell posisjon og rolle enn et mer dempet material/fargevalg. En kraftig, markant eller for mørk farge som bryter med byens fargepalett vil dermed kunne skape en for høy grad av kontrast.

Rådmannen legger til grunn at Kremmerhuset alene, i kraft av sin høyde, sitt volum og nye arkitektoniske uttrykk vil få en markant posisjon i gatebilde og i bysilhuetten, og at en markant og for mørk material- og fargebruk kan gjøre bygget for dominerende.
Det anbefales derfor at fasaden utformes i en farge som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, men fortrinnsvis i en nyanse av grå / brun. En slik fasade vil ha tyngde nok til å stå i bra kontrast med Farmandsstredets røde tegl, samtidig som fargen vil være rolig nok til å harmonere med den lysere, dempede fargepalett som kjennetegner store deler av Tønsberg sentrum.

Det vises til innstillingens pkt. 2.

Konsekvenser for næringsutvikling:
Det aktuelle bygget er i dag innrettet til kontorbruk fra 3. etasje opp. Planforslaget fører derfor formelt sett til tap av kontorareal. Som det er redegjort for i planforslaget har eksisterende kontorlokaler liten praktisk nytteverdi da de ikke er i hht. dagens standard.

Rådmannen vurderer at planforslaget samlet sett ikke har vesentlige konsekvenser for næringsutviklingen.

Helse- og miljøkonsekvenser:
<u>Støy</u>
Planforslaget medfører at fasaden/deler av fasaden for enkelte boenheter ut mot Stoltenberggate vil ligge i gul støysone. Norconsult har forestått støyberegninger for prosjektet og utarbeidet tilhørende notat, som ligger som vedlegg til saken.

Støysone rundt Kremmerhuset. Nordøstlige fasade og dele av tilgrensende fasader ligger i gul støysone og krever tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå for bolig og uteareal på balkong.

Kremmerhusets nordøstvendte fasade (samt hjørner) ligger i gul støysone og vil kreve støydempende tiltak. Forslagsstiller har i planforslaget (bestemmelsenes § 3.3) selv lagt til grunn at minst 50 % av støyfølsomme funksjoner for hver boenhet, herunder minst 1 soverom, kan ligge med vindu mot stille side.

I praksis betyr det at særlig luftemulighet må kartlegges detaljert ifm. rammesøknad. Rådmannen legger til grunn at dette kan løses enten ved å sikre stille side (hjørneleiligheter), eller at det etableres et eget lavt plassert luftevindu på innsiden av balkong (dette må i helhet ligge under et tett balkongrekkverk).

Det vurderes i samme notat at balkongrekkverk må være tette og minimum 1,2 m i høyde for at areal på balkonger skal kunne godkjennes som uteoppholdsareal. Det er i bestemmelsene satt krav om at balkongrekkverk maks. kan være 1,5 m høye. På bakgrunn av dette bør det være mulig å få samtlige balkonger godkjent som privat uteoppholdsareal.

<u>Sol/skygge</u>
Det er vedlagt sol/skygge-analyse som del av planmaterialet. Det vurderes at den planlagte utvidelse av byggets omfang og høyde har minimal betydning for byggets skyggevirkning for omkringliggende bygg. Planens eget felles uteareal på takterrasse har bra solforhold og dets plassering i 3. etasje mellom Farmandstorget og Carl E. Paulsens plass sikrer at framtidig utbygging vil ha begrenset betydning for kvaliteten på utearealet.

På bakgrunn av rådmannens vurderinger anses hensynet til helse- og miljøkonsekvenser å være ivaretatt i planforslaget.

Risiko og sårbarhet
Det foreligger en risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget. Rådmannen vurderer at nødvendige tiltak er innarbeidet i planen.

Grunnforhold
Områdestabiliteten er avklart i planarbeidet. Avklaring av øvrige grunntekniske forhold er sikret via bestemmelsenes § 3.5.

Konsekvenser for folkehelse:
På bakgrunn av rådmannens vurderinger knyttet til støy, tilgang til uteopphold og rekreasjonsarealer, samt trafikksikkerhet anses hensynet til folkehelse å være ivaretatt i planforslaget.

Konsekvenser for barn og unge:
Skolevei
Planområdet ligger ca. 800 m til Træleborg skole. Langs veien er det fortau med fotgjengeroverganger ved nødvendige kryssinger av hovedveiene. Når Slagenveien er krysset, er man inne på lokalveinettet på Træleborg. I perioder på dagen er det en del trafikk i St. Olavsgate. Her er det imidlertid fortau og et viktig krysningspunkt er sikret med opphøyd gangfelt.

Til Byskogen skole er det ca. 1,5 km. Langs veien er det fortau og gangs- og sykkelvei. Det er nødvendig å krysse hovedveier. Ved kryssing av Stoltenbergs gate og Hortensveien ved Trudvangveien er det lysregulert kryssing. Det er mye trafikk opp Stenmalen og videre på Hortensveien, men her er det god separering av gående og kjørende. Det er også separering av syklende og gående på store deler av veien.

Rådmannen anbefaler at det ikke fravikes fra Byplanens krav til områdelekeplass (se Uteopphold), og krav til uteopphold vil med dette være i tråd med overordnet plan.

På bakgrunn av rådmannens vurderinger knyttet til uteopphold, lek og trafikksikkerhet anses hensynet til barn og unge å være ivaretatt i planforslaget.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:
Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for kommunesammenslåingen.

Rådmannens konklusjon:
Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn på vilkår som angitt i rådmannens innstilling.

Økonomiske konsekvenser:
Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for kommunens driftsbudsjett.

Videre behandling:
Ved positiv behandling i UBA legges planforslaget ut til offentlig ettersyn i 6 uker før den fremmes for UBA til 2.gangsbehandling med påfølgende egengodkjenning i Bystyret.

Behandlingsgebyr

Gebyret fastsettes etter gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av plansaker. Gebyrregulativ for 2017 benyttes da komplett planforslag forelå i desember 2017. Gebyret er summen av følgende punkter:

2A. Gebyr etter planområdets størrelse (ca. 2 daa):	kr 56 980,- (Varenr 1805)
2B. Gebyr etter bebyggelsens areal, (ca 6000 m2 BRA):	kr 136 740,- (Varenr 1814)
2C. Tillegg for planer i byområdet (25% av pkt. 2A+2B)	kr 62 709,- (Varenr 1819)
Fratrekk for allerede innbetalt gebyr for oppstartsmøte:	- kr 43 120,- (Varenr 1803)

Totalt gebyr kr 213 309,-

Faktura sendes til:
Seltor Bolig AS
Faktura@seltor.no

Tønsberg, 14.08.2018

Geir Viksand
rådmann

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder

Forslag til reguleringsbestemmelser:
Her gjengis forslagsstillers forslag til reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene med endringer iht. rådmannens innstilling ligger som eget vedlegg til saken.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV

PlanID 0704 20170158

- FORSLAGSSTILLERS FORSLAG -
Dato: 08.02.2018

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplan er å legge til rette for boligutvikling i eksisterende bebyggelse. Planen legger til rette for etablering av ca. 35 – 50 boenheter i eksisterende bebyggelse “Kremmerhuset”. Kvaliteter som estetikk, uteområder og gode solforhold skal vektlegges.
Reguleringen skal være et bidrag til revitalisering av bymiljøet i Tønsberg sentrum. Deler av eksisterende kjøpesenter inngår i planen, men planen legger ikke opp til utvidelse ved kjøpesenter.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 pkt. 1)

Bolig/forretning/kontor (BFK)
Kjøpesenter (K)
Uteoppholdsareal (UA)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)

Fortau (F)
Kjørevei (V)

§ 2.3 Hensynssoner (pbl § 12-5, pkt. 6)

Sikringssone – frisikt (H140)

§ 3
Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Bebyggelse skal sikres et variert utrykk gjennom farge – og materialbruk. Bebyggelsen og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

Balkonger skal ha rekkverk av glass på maks 1,5 meter over terrassegulv. Det tillates ikke innglassing av balkonger.

§ 3.2 Uteoppholdsareal for boliger (pbl. § 12-7, 2)

Det må etableres minimum 20 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan være privat eller felles areal. Inntil 10 m2 kan godkjennes som privat balkong/terrasse om de har tilstrekkelig støyskjerming.

Det skal anlegges nærlekeplass på minimum 150 m2 iht. § 1.11 i Byplanens utfyllende bestemmelser. Kravet økes med 5 m2 per boenhet over 40, opp til ekstra 50 m2 ved totalt 50 boenheter innenfor planområdet.

Ovenstående krav til areal til uteopphold og lek som ikke er mulig å oppfylle på privat grunn skal løses ved kompenserende tiltak iht. § 1.11 i Byplanens utfyllende bestemmelser. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende plasser, torg eller grøntarealer/parker. Ved opprustning 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.

§ 3.3 Støy (pbl § 12-7, 3)

Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot lokal stille side.

Det må dokumenteres tilfredsstillende støyforhold for balkonger i støyutsatt fasade for at disse kan regnes med som privat uteoppholdsareal iht. § 3.2.

§ 3.4 Luftkvalitet (pbl § 12-7, 3)

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

§ 3.5 Geoteknikk (pbl § 12-7, 4)

Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjektertes av geoteknisk fagkyndig i henhold til rapport av 15.01.2018 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS.

§ 3.6 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Overvann skal primært fordrøyes gjennom vegetasjon på tak over plan 9. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
Det skal utarbeides kommunalteknisk plan. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Bydrift.

§ 3.7 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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 fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.8 Parkering

Bilparkering:

- Det skal avsettes maks 0,2 plasser pr. boenheter under 50 m2 og minimum 0,2 og maks 0,5 plasser pr. boenhet over 50 m2.
- Minimum 5 % av parkeringskravet skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
- Minimum 5 % av parkeringskravet skal etableres med strømuttak.

Sykkelparkering

- Det skal avsettes min. 1.5 plasser pr. boenhet under 50 m2 og minimum 3 plasser pr. boenhet over 50m2.

§ 3.9 Vannbåren varme (pbl. § 12-7, 8)

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet og det skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme.
Kommunen kan helt eller delvis gi unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres bruk av alternative løsninger for tiltaket som vil være energi eller miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.10 Renovasjon (pbl § 12-7)

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligene plassert i parkeringsetasje. Avfallet fra næring og husholdningsavfall skal holdes adskilt. Renovasjon skal løses i lukkede rom, enten som nedgravede containere eller som egne avfallsrom i bygningene.

§ 3.11 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides utomhusplan for hele planområdet i målestokk (1:200) som skal vise følgende:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eiendomsgrenser, eksisterende og nye

- Atkomst
- Beplantning
- Utforming av uteoppholdsarealer
- Interne stier/gangareal
- Kjøreareal og adkomster
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning
- Parkering
- Sykkelparkering
- Overvannshåndtering
- Slukplassering
- Areal for snøopplag

§ 3.12 Anleggsplan (pbl. § 12-7, 11)

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det utarbeides og godkjennes en anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosessen som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafikksikkerhet, parkering, forurensing, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig/forretning/kontor (BFK)

Innenfor BFK tillates det etablering av bolig, forretning og kontor med etasjevis begrensing som følger:

- Forretning (kjøpesenter), parkering, renovasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner tillates i kjeller, u. etg, 1. etg og 2.etg
- Bolig/kontor tillates i 2. og 3 etasje
- Boligformål tillates fra 4. til 9. etasje

§ 4.2 Plassering

Byggegrense ligger i formålsgrensen der ikke annet er vist i plankartet.
Toppetasjen skal være minimum 3 meter inntrukket fra fasadeliv.

Private uteoppholdsarealer skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.

Fra 4. etasje og opp tillates etablert karnapper som fasadeelement opp til 40 cm utenfor bygge/formålsgrensengrensen.

§ 4.3 Høyde

Maksimale byggehøyder er vist på plankart.
Det tillates etablering av tekniske installasjoner og heisoppbygg på tak opp til 1.5 meter over angitt maks møne/gesimshøyde, for et areal tilsvarende maks. 10 % av takflaten. Slike installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 4.4 Uteoppholdsareal (UA)

Arealet som vist på plankartet gjelder tak over for del av kjøpesenterets 2. etasje.
Arealet skal være felles for alle boenheter innenfor felt BFK.

Arealet skal sikres god tilgjengelighet for alle boenheter. Arealet skal opparbeides med variert innhold og bruk av grønne elementer. Utformingen skal ha fokus på

oppdeling i mindre, varierte oppholdssoner. Utforming skal framgå av utomhusplan.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig formål
Følgende arealer skal være offentlige:
Fortau (F)

§ 5.2 Kjørevei (V)
Arealformålet omfatter avkjørsel til kjelleretasje.

§ 6
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Dokumentasjonskrav ved rammesøknad
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3.11
- Kommunalteknisk plan for vann og avløp iht. § 3.6
- Geotekniske rapport iht. § 3.5
- Støybeskyttende tiltak iht. § 3.3
- Dokumentasjon for kompenserende tiltak iht. § 3.2

§ 6.2 Dokumentasjonskrav ved igangsettingssøknad
Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Anleggsplan iht. § 3.12

§ 6.3 Igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal uteoppholdsareal UA være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet iht. § 4.4.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal areal til nærlekeplass, områdelekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet iht. § 3.2.

Tønsberg kommune

JournalpostID 18/100037

Saksbehandler:
Ena Selimotic, telefon:
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Kremmerhuste - Stoltenbergs gate 1. PlanID 0704 20170158. 2.gangsbehandling

Utvalg	Møteddato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	25.01.2019	004/19
Bystyret	06.02.2019	007/19

Rådmannens innstilling
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, datert den (7.12.2018) med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Plankart:

1.1 Hele planområdet merkes med hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner og skravur i plankartet. Som tekst i tegnforklaringen på plankartet tilføyes: *«Middelalderbyen Tønsberg», automatisk fredet middelaldersk bygrunn.*

1.2 Formål uteoppholdsareal endres til vertikalnivå 3. Formål kjøpesenter utvides.

2. Planbestemmelser:
2.1 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 3.2:

Nærlekeplass skal fortrinnsvis ha minste bredde 7 meter.
Kvalitetskrav nærlekeplass: 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.
…

Kvalitetskrav områdelekeplass:
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.

2.2 Teksten i § 2.3: *Hensynssone H730 – Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner* erstattes med følgende:

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden

Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Dersom det under arbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regional kulturminnemyndighet skal varsles og Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette.

2.3 Følgende tekst tas ut av planbestemmelse § 3.5 Geoteknikk:

I henhold til rapport av 15.01.2018 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS.

2.4 Krav om geoteknisk rapport knyttes til igangsettingstillatelse istedetfor rammetillatelse.

2.5 § 2.1 Reguleringsformål oppdateres i tråd med oppdatert plankart.

Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser til berørte planer.

25.01.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

UBA- 004/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, datert den (7.12.2018) med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Plankart:

1.1 Hele planområdet merkes med hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner og skravur i plankartet. Som tekst i tegnforklaringen på plankartet tilføyes: *«Middelalderbyen Tønsberg», automatisk fredet middelaldersk bygrunn.*

1.2 Formål uteoppholdsareal endres til vertikalnivå 3. Formål kjøpesenter utvides.

2. Planbestemmelser:
2.1 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 3.2:

Nærlekeplass skal fortrinnsvis ha minste bredde 7 meter.
Kvalitetskrav nærlekeplass: 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.
…

Kvalitetskrav områdelekeplass:
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.

2.2 Teksten i § 2.3: *Hensynssone H730 – Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner* erstattes med følgende:

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Dersom det under arbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regional kulturminnemyndighet skal varsles og Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette.

2.3 Følgende tekst tas ut av planbestemmelse § 3.5 Geoteknikk:

I henhold til rapport av 15.01.2018 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS.

2.4 Krav om geoteknisk rapport knyttes til igangsettingstillatelse istedetfor rammetillatelse.

2.5 § 2.1 Reguleringsformål oppdateres i tråd med oppdatert plankart.

Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser til berørte planer.

06.02.2019 Bystyret:

Møtebehandling:
Innstilling fra UBA enstemmig vedtatt.
Etter dette har bystyret fattet følgende vedtak:

BY- 007/19 Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, datert den (7.12.2018) med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Plankart:

1.1 Hele planområdet merkes med hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner og skravur i plankartet. Som tekst i tegnforklaringen på plankartet tilføyes: *«Middelalderbyen Tønsberg», automatisk fredet middelaldersk bygrunn.*

1.2 Formål uteoppholdsareal endres til vertikalnivå 3. Formål kjøpesenter utvides.

2. Planbestemmelser:
2.1 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 3.2:

Nærlekeplass skal fortrinnsvis ha minste bredde 7 meter.
Kvalitetskrav nærlekeplass: 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.
…

Kvalitetskrav områdelekeplass:
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.

2.2 Teksten i § 2.3: *Hensynssone H730 – Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner* erstattes med følgende:

> *Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Dersom det under arbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regional kulturminnemyndighet skal varsles og Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette.*

2.3 Følgende tekst tas ut av planbestemmelse § 3.5 Geoteknikk:

> *I henhold til rapport av 15.01.2018 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS.*

> *2.4 Krav om geoteknisk rapport knyttes til igangsettingstillatelse istedetfor rammetillatelse.*

2.5 § 2.1 Reguleringsformål oppdateres i tråd med oppdatert plankart.

> Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser til berørte planer.

Sammendrag:
Planforslaget legger til rette for en ny framtoning og utforming av Kremmerhuset. Det legges til rette for kombinert formål bolig/forretning/kontor opp til og med 3.etasje og rent boligformål fra 4. til 9. etasje. 9 etasje er i dag teknisk etasje og denne foreslås utvidet til fullverdig boligetasje. Samlet sett tenkes det etablert 35-50 nye boenheter.

Detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, ble 1.gangs behandlet i UBA 31.08.2018, sak 171/18. Det ble fattet følgende vedtak:

> *Forslag til detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, datert 08.02.2018 legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:*
>
> *<u>Endringer i bestemmelsene:</u>*
> *1. Byggegrense ligger i formålsgrensen der ikke annet er vist i plankartet. Toppetasjen skal være minimum 3 meter inntrukket fra fasadeliv. Fasadeliv for høyblokken (Kremmerhuset) skal ligge i samme vertikale plan for hele bygget.*
>
> *2. Fasaden skal utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, fortrinnsvis i grå / brun. Material og farge på innsiden av private balkonger må være lik for hele bygget og stå i tydelig kontrast til øvrig fasade, jf. bestemmelsenes § 3.1.*
>
> *3. Mulighet for bruk av karnapper som fasadeelement utenfor byggegrensen tas ut, jf. bestemmelsenes § 4.2.*
>
> *4. Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av UBA på bakgrunn av utfyllende illustrasjoner for nær- og fjernvirkning og fysiske materialprøver, jf. bestemmelsenes §§ 3.1 og 6.1.*
>
> *5. Byplanens krav for 600* m2 *til områdelekeplass for utbygging over 30 boenheter kan ikke fravikes og kan løses med kompenserende tiltak, jf. bestemmelsenes § 3.2.*
>
> *6. Jfr. bestemmelsenes §3.6.*
> *Overvann skal fordrøyes gjennom vegetasjon på tak over plan 9. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.*
>
> *<u>Illustrasjoner</u>*
> *1.Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det foreligge oppdaterte illustrasjoner iht. vedtaket, som viser:*
> *Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)*
> *Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)*
> *Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)*
> *Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)*

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden fra 14.09.2018 til 29.10.2018. Det er mottatt 4 høringsuttalelser.

Vestfold fylkeskommune har i sin høringsuttalelse flere merknader som medfører behov for endring av både planbestemmelsene og plankartet.

Det har kommet inn merknader til krav om uteoppholdsareal, herunder krav til nær og områdelekeplasser i planbestemmelsene. Merknaden går ut på at det ikke er hjemlet bredde eller kvalitetskrav til lek slik det stilles krav om i Byplanens § 1.11.

Videre skriver fylkeskommunen at bestemmelsene ikke er tilstrekkelig presise når det gjelder krav til kompenserende tiltak for lek.

Riksantikvaren ber om at det dokumenteres konkret hva som i ombyggingen eventuelt har utløst behovet for å øke byggehøyden fra dagens +49,6 til planens tillatte maksimum på + 50,52.
I høringsuttalelsen står det videre at hele planområdet ligger innenfor det automatisk fredete kulturminnet middelalderbyen Tønsberg. Middelalderbyen må merkes med hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner og skravur i plankartet. Det er også foreslått at teksten i § 3.7 om kulturminner erstattes.

Plandokumentene er justert i tråd med vedtaket fra 1.gangs behandlingen.

Planen anbefales vedtatt i samsvar med rådmannens innstilling.

Vedlegg:
Saksfremlegg 1. gangs behandling
Høringsuttalelse - samlet
Reguleringsbestemmelser iht. rådmannens innstilling
Plankartforslag datert 21.12.2018
Eierform datert 21.12.2018

Innledning – hva saken gjelder:

Saksfremlegg fra 1.gangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget som en del av planforslaget. Rådmannen henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

Saksfremlegget til 2. gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser, forslag til løsninger og videre behandling.

Kortversjon fra 1.gangsbehandling

KB Arkitekter AS fremmer på vegne av Seltor Bolig AS forslag til detaljregulering av Stoltenberggaten 1 (Kremmerhuset).

Planoppstart ble varslet 27.09.2017 og det kom inn 5 merknader til varslet.

Dagens bygg har stått tomt siden 2013 og det har vist seg vanskelig å finne nye leietakere.

Planforslaget legger til rette for en ny utforming og framtoning av Kremmerhuset og kombinert formål bolig/forretning/kontor opp til og med 3. etasje (sett fra Stoltenberggaten), og rent boligformål fra 4. til 9. etasje. 9. etasje er i dag teknisk etasje og denne foreslås utvidet til fullverdig boligetasje. Samlet sett tenkes etablert 35-50 nye boenheter.

Byggegrense for hele bygget settes på linje med dagens brystning i 2.-3. etasje, i praksis en utvidelse av bygget med knapp 1,5 m i alle retninger fra 4. etasje opp.
Kremmerhuset er et ikonisk bygg i Tønsberg by og en markant del av byens arkitektoniske profil og historikk. Siden 2013 har bygget imidlertid stått tomt og man har ikke lykkes å finne nye leietakere.

Byggets nåværende utforming er lite forenelig med næringslivets forventninger til kontorlokalers kvalitet og innretning. Det framstår som lite sannsynlig å få til liv og drift i bygget som det står nå.

Rådmannens vurderinger er basert på illustrasjonene tilknyttet planforslaget. Disse er basert på et arkitektonisk konsept som framstår moderne og enkelt. Bygget framstår med et dempet uttrykk, men er dog helt avhengig av at material- og fargevalg på innsiden av private balkonger holdes likt for samtlige leiligheter samt at dette står i god kontrast med den øvrige fasaden.
Material- og fargevalg vil være avgjørende for byggets framtoning i bybildet. Det er et vidt spenn av muligheter for dette og forslagsstiller anbefaler i sitt forslag bruk av mørke/nær sorte kobberplater.

Rådmannen anbefaler at fasaden utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet fortrinnsvis i nyanser av grå / brun. I tillegg må material og farge på innsiden av private balkonger må være lik for hele bygget og stå i tydelig kontrast til øvrig fasade.

Da det fremlagt konseptet gir en breddeutvidelse av bygget vurderer Rådmannen det som riktig og viktig en ny toppetasje ikke gjøres inntrukket men i stedet trekkes ut på linje med resten av bygget.

En slik entydig fasadeprofil vil i understreke byggets vertikalitet og rene linjer og minske virkningen av breddeutvidelsen for øvrig. Det anbefales derfor at muligheten for at toppetasjen kan være inntrukket tas ut av bestemmelsene. Endringen vurderes å ikke ha virkning for viktige siktlinjer.

Det legges opp til parallell plan og byggesaksbehandling. Dette vil si at rammesøknad varsles for naboer og berørte parter samtidig som planforslaget sendes på offentlig høring. Det anbefales derfor at illustrasjonene som viser tiltaket fra ulike standpunkt, på både nært og fjernt hold oppdateres i henhold til Rådmannens innstilling før planen sendes ut til offentlig ettersyn og rammesøknaden nabovarsles. UBA skal da sluttbehandle planen i samme møte som de skal behandle rammesøknaden.

Rådmannen anbefaler enkelte endringer og tilføyelser til bestemmelsene ift. byggets utforming. Bestemmelsene, med de foreslåtte endringer iht. innstillingen fremhevet og markert, ligger som vedlegg til saken.

Saken var oppe til behandling i UBA 08.06.2018. UBA vedtok å sende saken tilbake til administrasjonen. Det er utarbeidet nye illustrasjoner for to ulike materialvalg. Illustrasjonene ligger som vedlegg til saken. Saken fremmes ellers uendret.
Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Rettslig grunnlag:
Plan- og bygningslovens §§ 12–10, 12-11 og 12-12, behandling og vedtak av reguleringsplan.

Politisk behandling
Detaljregulering for Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, ble 1. gangs behandlet i UBA 31.08.2018, sak 171/18.

Følgende vedtak ble fattet:

31.08.2018 UBA(Utvalg for bygge og arealsaker)

Forslag til detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158, datert 08.02.2018 legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

<u>Endringer i bestemmelsene:</u>
1.Byggegrense ligger i formålsgrensen der ikke annet er vist i plankartet. Toppetasjen skal være minimum 3 meter inntrukket fra fasadeliv. Fasadeliv for høyblokken (Kremmerhuset) skal ligge i samme vertikale plan for hele bygget.

2.Fasaden skal utformes med et fargevalg som kan gjenfinnes i eksisterende fargepalett fra teglen i Farmandstredet, fortrinnsvis i grå / brun. Material og farge på innsiden av private balkonger må være lik for hele bygget og stå i tydelig kontrast til øvrig fasade, jf. bestemmelsenes § 3.1.

3.Mulighet for bruk av karnapper som fasadeelement utenfor byggegrensen tas ut, jf.

bestemmelsenes § 4.2.

4.Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av UBA på bakgrunn av utfyllende illustrasjoner for nær- og fjernvirkning og fysiske materialprøver, jf. bestemmelsenes §§ 3.1 og 6.1.

5.Byplanens krav for 600 m2 *til områdelekeplass for utbygging over 30 boenheter kan ikke fravikes og kan løses med kompenserende tiltak, jf. bestemmelsenes § 3.2.*

6.Jfr. bestemmelsenes §3.6.
Overvann skal fordrøyes gjennom vegetasjon på tak over plan 9.
Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Illustrasjoner
1.Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det foreligge oppdaterte illustrasjoner iht. vedtaket, som viser:
Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)
Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)
Tiltakets utforming og fremtoning ift. resten av Farmandsstredet-bygget (nærvirkning)
Tiltakets utforming og fremtoning ift. Tønsberg bysilhuet (fjernvirkning)

Offentlig ettersyn
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 14.09.2018 til 29.10.2018.

Uttalelser til offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer
4 høringsuttalelser har kommet inn til offentlig ettersyn. Nedenfor gis et sammendrag av merknadene med rådmannens kommentarer.

1.VESAR, datert 02.10.2018
Vesar har ingen innvendinger til detaljreguleringen så fremt renovasjonsforskriftens § 9 plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt. Vesar gjør også oppmerksom på at de kun henter avfall fra husholdninger. Avfall fra næring og husholdning må derfor holdes adskilt.

Rådmannens kommentar:
Ingen ytterligere kommentarer.

2. Fylkesmannen i Vestfold, datert 11.10.2018
Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser vil ikke Fylkesmannen ved miljø og samfunnssikkerhetsavdelingen ha innsigelse til planen. Miljø og sikkerhetsavdelingen finner at planforslaget ikke kommer i vesentlig konflikt med de nasjonale interesser de er satt til å ivareta. De forutsetter at endelig planvedtak følger opp kommunens vedtak av planforslaget punkt 5: Byplanens krav for 600 m2 til områdelekeplass for utbygging over 30 boenheter kan ikke fravikes og kan løses med kompenserende tiltak jf. bestemmelsenes § 3.2. I saksutredningen skriver kommunen at det kan være naturlig at boligprosjektet i Kremmerhuset bidrar til opprusting av Farmanstorget. Miljø og samfunnsikkerhetsavdelingen har ingen merknader til kommunens vurderinger omkring egnet lekeareal.

Rådmannens kommentar:
Kommunen viser foreløpig til mulighet for å oppruste Farmanstorget, men kompenserende tiltak skal forhandles på byggesaksnivå. Byplanens krav til leke areal og byromstrategien legges til grunn for forhandlingene. I planbestemmelse § 3.2 står det følgende: Ovenstående krav til areal til uteopphold og lek som ikke er mulig å oppfylle på privat grunn skal løses ved kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak kan være opprusting av nærliggende plasser, torg eller grøntarealer/parker.

3. Statens Vegvesen, datert 29.10.2018

Formålet med planen er å legge til rette for boligutvikling i eksisterende bebyggelse i Stoltenberggate 1. Vegvesenet har ingen merknader til planen.

Rådmannens kommentar:
Ingen ytterligere kommentarer.

4. Vestfold fylkeskommune, datert 26.10.2018

I reguleringsbestemmelse § 3.2 er det ikke hjemlet bredde- eller kvalitetskrav til lekeplassene slik det stilles krav til i Byplanen § 1.11. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å innta dette i reguleringsbestemmelsene § 3.2.

Reguleringsbestemmelse § 1.11 sier uttrykkelig at *«[o]overstående krav til areal til uteopphold og lek som ikke er mulig å oppfylle på privat grunn skal løses ved kompenserende tiltak…»* Bestemmelsene slik de er utformet i planen er etter fylkeskommunens syn imidlertid ikke tilstrekkelig presise når det gjelder for kompenserende tiltak. Det er kun i kommunens saksfremlegg det er vist til konkrete steder, Farmannstorget og Carl E. Paulsens Plass, men det er ikke vist til hva de kompenserende tiltakene skal bestå i. Når de kompenserende tiltakene ikke fremgår av reguleringsplanen direkte er det etter fylkeskommunens syn fare for at kommunen ikke har tilstrekkelig grunnlag for å følge opp disse i en senere byggesak. Det er viktig at omfanget av de kompenserende tiltakene angis i bestemmelsene.

Kremmerhuset er et signalbygg fra -70-tallet. De ber om at følgende punkt følges opp, enten skriftlig eller ved et møte: *«Riksantikvaren forventer derfor at utbygger kan dokumentere konkret hva som i ombyggingen evt. har utløst behovet for å øke byggehøyde fra dagens +49,6 til planens tillatte maksimum på +50,52».* Riksantikvaren har forvaltningsmyndighet i middelalderbyen Tønsberg med Tunsberghus festning. Riksantikvaren anfører at de her foreslått endringer av Kremmerhuset vil imidlertid kunne påvirke fremtidige vurderinger av tålegrensen for byggehøyder innenfor eller i nærområdet til middelalderbyen, og forventer derfor at utbygger kan dokumentere konkret hva som i ombyggingen evt. har utløst behovet for å øke byggehøyde fra dagens +49,6 til planens tillatte maksimum på +50,5.

Hele planområdet ligger innenfor det automatisk fredete kulturminnet «middelalderbyen Tønsberg», og middelalderbyen må merkes med hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner og skravur i plankartet. Kulturminnet er heller ikke foreslått sikret gjennom planbestemmelsene. Følgende skal derfor tas inn i planbestemmelsene:

1. *I § 2 Reguleringsformål – 2.3 Hensynsone; H730 – Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner*
2. I § 3 – Fellesbestemmelser – 3.7 Kulturminner skal følgende tekst tas inn i stedet for foreslått tekst; *Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for*

tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Dersom det under arbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regional kulturminnemyndighet skal varsles og Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen lar bestemmelse § 3.2 tilføyes kvalitets og breddekrav for lekeareal i tråd med byplanens § 1.11.
Hensynet til kompenserende tiltak anses tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsbestemmelse § 3.2. Kompenserende tiltak forhandles på byggesaksnivå. Byplanens krav til lekeareal og byromstrategien legges til grunn for forhandlingene. På byggesaksnivå vet vi mer eksakt hvor mange boenheter som skal bygges ut. Dette har sammenheng med arealkravet til lek i Byplanens § 1.11.

Innspillet ift. byggehøyder besvares i eget avsnitt under rådmannens vurderinger.

Innspill omkring båndleggingsssone tas til etterretning og hele planområdet avsettes til hensynsone H730 båndlegging etter lov om kulturminner og bestemmelsenes § 3.7 om kulturminner endres i tråd med fylkeskommunens forslag.

Rådmannens vurderinger
Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1.gangsbehandling (se vedlegg).

Nær - og områdelekeplasser
Vestfold fylkeskommune foreslår en endring av planbestemmelse § 3.2. I høringsuttalelsen står det at det ikke er tilstrekkelig å vise til Byplanens § 1.11 når det gjelder nær og områdelekeplasser. Bredde og kvalitetskrav til lekeareal må presiseres i bestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at krav til bredde og kvalitet for lekeareal i tråd med Byplanens § 1.11 innarbeides i planbestemmelse § 3.2. Det vises til innstillingens pkt. 2.1.

Kompenserende tiltak
Vestfold fylkeskommune skriver i sitt innspill til høringsperioden at bestemmelse § 3.2 som blant annet omhandler kompenserende tiltak ift uteareal ikke er presis nok. Det er fylkeskommunens syn at når de kompenserende tiltakene ikke fremgår av reguleringsplanen direkte er det fare for at kommunen ikke har tilstrekkelig grunnlag for å følge opp disse i en senere byggesak. De mener det er viktig at omfanget av kompenserende tiltak angis i bestemmelsene.

Kompenserende tiltak forhandles først på byggesaksnivå. Tiltakshaver forhandler med virksomhet for eiendomsutvikling om hvor og hvordan tiltaket skal løses. Byplanens krav til lekeareal og byromstrategien legges til grunn for forhandlingene. Byromsstrategien legger til rette for at krav til uteoppholds- og lekeareal ved boligutbygging skal kunne løses gjennom kvalitetsheving av de offentlige byrommene. Kommunen har i tråd med byromstrategien igangsatt planlegging av tre byrom; Rådhusgaten, Kinoplassen og Farmannstorget. Det vises foreløpig til mulighet for å oppruste Farmanstorget som et kompenserende tiltak, men det er vanskelig å ta stilling til i en reguleringsplan. På byggesaksnivå foreligger det mer eksakt informasjon om hvor mange boenheter som skal bygges ut. Dette har sammenheng med arealkravet til lek i Byplanens § 1.11. Farmanstorget kan innen reguleringsplanen er vedtatt være ferdig opprustet. Hvis det er

tilfellet vil det være nødvendig å finne et annet byrom å oppruste som kompenserende tiltak for denne reguleringsplanen.

Det er rådmannens syn at hensynet til kompenserende tiltak er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsbestemmelse 3.2. I bestemmelsen står det at ovenstående krav til areal til uteopphold og lek som ikke er mulig å oppfylle på privat grunn skal løses ved kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak kan være opprusting av nærliggende plasser, torg eller grøntarealer/parker. Ved opprustning 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.

Fylkeskommunens/Riksantikvaren innspill ift. byggehøyder

Det ble i januar 2018 avholdt møte der byggehøyder var tema mellom forslagsstiller og kulturminnemyndighetene, hvor kommunens saksbehandler også deltok. Det ble i dette møte fremvist illustrasjoner av planlagt bygg, med ny inntrukket 9. etasje. Det ble samtidig vist samme skisser for forskjellen mellom eksisterende og foreslåtte nye byggegrenser/byggehøyder, samt hvordan planlagt bygg forholdt seg til disse. Fokus i dette møte var hvordan prosjektet forholdt seg til Haugar og i hvilken grad siktelinjer til og fra Haugar ble påvirket. Kulturminnemyndighetene, inkl. Riksantikvaren hadde i møtet ingen særlige merknader til dette. Det foreligger imidlertidig ikke noe referat fra dette møtet.

Økningen av regulert byggehøyde er kort beskrevet i planbeskrivelsen som en konsekvens av usikkerhetene rundt hvilke konstruksjonsmessige endringer som må til for å bygge om dagens tekniske etasje boligformål i tråd med gjeldende krav.

Plankonsulent har i etterkant, i epost 17.12.2018 supplert begrunnelsen:

> *Hensikten med å oppjustere høydene er at vi skal kunne ha tilstrekkelig høyde i etasjeskille/dekke over 8 etg til å oppnå trinnfri atkomst til tilstøtende terrasser.*
>
> *I tillegg er det ønskelig å ha et visst justeringsmonn for konstruksjon + isolasjon+ sedumtak over 9. etg.*
>
> *Illustrasjonssnittet viser ikke disse forholdene fullt ut.*

Rådmannen vurderer at forholdet ble tilstrekkelig avklart med relevante myndigheter i forkant av 1. gangsbehandlingen og finner ikke grunnlag for å gjøre endringer ifm. sluttbehandlingen.

Automatisk fredete kulturminnet middelalderbyen Tønsberg

Fylkeskommunen skriver i sin høringsuttalelse at planområde må avsettes til hensynsone H730 båndlegging etter lov om kulturminner og skravur i plankartet. I tillegg må det tilføyes følgende i bestemmelse § 2.3: *Hensynssone; H730-båndlegging etter lov om kulturminner.* I Tønsberg sentrum finnes mangfoldige rester av middelalderbyen. Under bakken ligger rester av bygninger, gater og havneområder. Bystrukturen i sentrum er fortsatt middelaldersk. Middelalderbyen Tønsberg er automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Rådmannen er enig i fylkeskommunens merknad. Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner reguleres over hele planområdet. Det vises til innstillingens pkt. 1.1 og 2.2.

Planbestemmelse § 3.7 Kulturminner
Vestfold fylkeskommune foreslår en endring av bestemmelse § 3.7 om kulturminner. Planbestemmelsen er justert i tråd med høringsuttalelsen. Det vises til innstillingens pkt. 2.2.

Geoteknikk
I planbestemmelse § 3.5 er det stilt krav om at all grunn- og fundamenteringsarbeid må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig i henhold til rapport av 15.01.2018 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS. Krav i planbestemmelsene bør ikke vise til fagrapporter. Kravet anses ivaretatt under rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav i § 6. Følgende tekst tas ut av planbestemmelse § 3.5: *I henhold til rapport av 15.01.2018 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS.* Det vises til instillingens pkt 2.3.

Krav om geoteknisk rapport flyttes fra § 6.1 dokumentasjonskrav ved rammesøknad til § 6.2 dokumentasjonskrav ved igangsettingssøknad. Dette med bakgrunn i fremdrift for parallell behandling av plan og byggesak. Det vises til instillingens pkt 2.4.

Plantekniske endringer
Det er gjort noen plantekniske endringer i plankart og planbestemmelser. Formål uteareal endres til vertikalnivå 3. Formål kjøpesenter utvides. Det vises til instillingens pkt 1.2 og 2.5.

Økonomiske konsekvenser
Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for kommunens driftsbudsjett.

Konklusjon
Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering av Kremmerhuset, PlanID 0704 20170158 vedtas med endringer etter offentlig ettersyn i samsvar med rådmannens innstilling.

Videre behandling
Etter 2. gangsbehandling i UBA går planen til bystyret for endelig vedtak/egengodkjenning.

Reguleringsbestemmelser
Reguleringsbestemmelser iht. rådmannens innstilling ligger som vedlegg til saken.
Alle endringer ift. førstegangsbehandlingen er markert med gult. I tillegg er forslag til tilføyelser fremhevet med *kursiv* og slettet tekst med gjennomstreking.

Tønsberg, 07.01.2018

Geir Viksand
rådmann

Anne B. Hekland
virksomhetsleder

BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Vedlegg 14

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

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

INNHOLD

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

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

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren
- § 7. Utføring og materialar
- § 8. Plikt til frådåding
- § 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. Uriette 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 rådvaldshand

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 lovar 16 juni 1988 nr. 63 (bustadoppføringsforskrifter), 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 vidareseal 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 vidareseal 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 knyta 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.

Ny tekst til med lov 6 juni 2001 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 ved lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 5 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. *Vilkåra 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

Føydd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 ifg. 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 samråå 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 pliktа 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 pålegge 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 rikt 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 reinkar 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 ulempe eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utførast 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 grunnbeløpet 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 knyta 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 misshald 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 forespurnad 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. *Særskilde krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

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

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

reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for oppdagsplass, 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 frum 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 dei er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att eit 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 mangler som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som ellers 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 bør 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 forehand 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 leider 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 bevingstilfella 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 motteke. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

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

§ 22. *Skadebot ved heving*

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

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

§ 23. *Lempingsregel*

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 attande 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. *Uretta 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 nokon annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare saksleddd.

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 ein 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 attande 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 late 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 ulempe 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 eit naturleggjande 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 yringa 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 nokot nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsømming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebot skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsfortene ste, 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 og 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 leveranseledd.

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

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, pantereit 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, tilhøyde ein annan enn entreprenøren då 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 eigedommen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnådd 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. *Vørnaden 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 vørnaden 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 tryggd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje tryggd 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 heftе 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 garanti (§ 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 heftе 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 prisstigning, 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 feila særskilt utanhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan utanhald 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 overteking eller for heimelsoverføring, og nokо av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter fyresegnene 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 storre sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje renter 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 fradrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale renter 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 fast 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 fortene sste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortene ste 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, med 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 nominalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Nominalskadebota 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 yt 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 renter 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 yt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på 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 attverande 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 forsinka betaling kan entreprenøren krevje renter 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 kapittelet*

Føresegnene i dette kapittelet 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 ingarett.

Endra med lov 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002, endr. ev. 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 tilleggare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

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

KREMMERHUSET

PANORAMA

PRIVATMEGLEREN

TØNSBERG

KENNETH DOKSHEIM
Tlf: 912 41 500
Mail: kenneth.doksheim@privatmegleren.no

MONITA WRANGSUND
Tlf: 922 49 295
Mail: monita.wrangsund@privatmegleren.no