

Prisliste

Oppdatert 22.05.25

Leil.nr.	Bygg	Plan	Antall sov	BRA	BRA-i	Netto balkong/ terrasse m²	BRA-e	Bodnummer	Pris	Omkostninger	Totalpris	Driftskostnad	Fiber/TV	Akonto varme	Sum felleskostnader	Solgt
24-0201	24	2	2	91	85	0	6	14	6 890 000	180 136	7 070 136	2 032	459	680	3 171	LEDIG
24-0202	24	2	3	128	121	14	7	10	12 990 000	332 636	13 322 636	2 767	459	968	4 194	LEDIG
24-0302	24	3	1	46	42	0	4	1	3 690 000	100 136	3 790 136	1 152	459	336	1 947	LEDIG
24-0303	24	3	3	140	128	13	12	17	13 190 000	337 636	13 527 636	2 910	459	1 024	4 393	LEDIG
26-0205	26	2	2	62	57	0	5	13	4 990 000	132 636	5 122 636	1 459	459	456	2 374	LEDIG
26-0206	26	2	2	101	95	8	6	9	9 690 000	250 136	9 940 136	2 235	459	760	3 454	LEDIG
26-0207	26	2	2	64	59	8	5	3	5 790 000	152 636	5 942 636	1 499	459	472	2 430	LEDIG
26-0301	26	4	2	99	93	14	6	15	10 590 000	272 636	10 862 636	2 195	459	744	3 398	LEDIG
26-0303	26	3	2	62	57	0	5	7	5 190 000	137 636	5 327 636	1 459	459	456	2 374	LEDIG
26-0304	26	3	2	101	95	8	6	16	10 190 000	262 636	10 452 636	2 235	459	760	3 454	LEDIG
26-0305	26	3	2	64	59	8	5	8	5 990 000	157 636	6 147 636	1 499	459	472	2 430	LEDIG
26-0401	26	4	2	111	104	14	7	5	9 990 000	257 636	10 247 636	2 481	459	856	3 796	LEDIG
28-0201	28	2	2	72	67	7	5	18	6 790 000	177 636	6 967 636	1 662	459	536	2 657	LEDIG
28-0202	28	2	3	115	107	7	8	4	11 590 000	297 636	11 887 636	2 481	459	856	3 796	LEDIG
28-0203	28	2	1	41	37	0	4	12	3 550 000	96 636	3 646 636	1 049	459	296	1 804	LEDIG
28-0204	28	2	1	41	37	0	4	2	3 550 000	96 636	3 646 636	1 049	459	296	1 804	LEDIG
28-0301	28	3	2	91	83	7	8	11	9 790 000	252 636	10 042 636	1 990	459	664	3 113	LEDIG
28-0302	28	3	3	133	120	7	13	6	13 950 000	356 636	14 306 636	2 747	459	960	4 166	LEDIG

Ved kontraktsinngåelse betales et innskudd på kr 100.000, resten av kjøpesummen betales ved overlevering av boligen.

I tillegg skal det betales 5.000,- pr. bolig i oppstartsmidler til sameiet. Dette kreves inn av oppgjørsmegler når sluttoppgjøret skal innbetales.

Dokumentavgift vil utgjøre 2,5% av leilighetens verdi. Det tas forbehold om endringer i tinglysingsgebyrer. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

All innredning markert grått er illustrativt og følger ikke med ved kjøp av leilighet.

Fra 01.01.24 trådte ny standard for areal- og volumberegninger av bygninger i kraft, og alt salgsmateriell angir arealer og begreper iht. til NS3940:2023.

BRA-i: Bruksarealet innenfor omsluttende vegger

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, eksempelvis boder.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Boenhetenes totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale BRA inneholder også arealer for innvendige vegger.

FOYNKVARTALET

Bindende kjøpetilbud og midlertidig kjøpekontrakt for kjøp av leilighet.

Selger: Storgaten 28 Tønsberg AS, org.nr. 914 912 644

Sendes til E-post: kjøpstilbud@folksom.no

Prosjekt: Foynkvartalet, Storgaten 24, 26 og 28.

Eiendom: Gnr 1002 bnr. 241, 567 og 166 og i Tønsberg kommune.

Kjøper 1:	Fødselsnummer:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post:	Telefonnr:

Kjøper 2:	Fødselsnummer:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post:	Telefonnr:

Undertegnede bekrefter herved bud om kjøp av leilighet:

Leilighetsnummer:	Fast kjøpesum iht. prisliste:
	Kr , - + omk.

Jeg/vi tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av ovennevnte leilighet.

Finansieringsplan: Ved kjøp av ny bolig kreves det normalt 10% innskudd av kjøpesum (fri kapital) ved utstedt garanti jf. Bustadoppf.lov § 12. Mens resten av beløpet ved fremtidig innflytting. **Vi tilbyr nå innskudd kun kr 100.000,- uavhengig av pris og størrelse på leiligheten.** Finansieringsbekreftelse fra bank på hele kjøpesummen må foreligge før avtale inngås. **Sum forskudd: Kr. 100.000,-**

<u>Bank/låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse & tlf nr:</u>

Undertegnede har gjort seg kjent med prospekt/leveransebeskrivelse/salgssoppgave, selgers standard kjøpekontrakt og samtlige vedlegg (herunder tegninger av leiligheten, prisliste, foreløpig utomhusplan, samt reguleringskart og bestemmelser). Undertegnede godtar betalingsplanen og betaler i tillegg omkostninger i henhold til opplysninger i salgssoppgaven. Kjøpstilbudet gjelder til og med den: **__._.2025 kl __:__.** Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste tilbudet som her fremsettes. Likeledes er jeg klar over at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap. Jeg er kjent med og godtar alle salgsvilkår og forbehold som gjelder for salget og som fremkommer av salgssoppgave med vedlegg. Bud akseptert av selger gjelder, sammen med salgssoppgave og vedlegg til denne, som foreløpig kjøpekontrakt. Jeg aksepterer at e-post benyttes som kommunikasjonsmiddel og at e-signering med Bank-ID av kjøpekontrakt kan benyttes som signatur i anledning dette kjøpet. Kopi av legitimasjon må vedlegges. Ved innlevering av kjøpetilbud aksepterer jeg at selger kan sjekke og få bekreftet finansiering hos oppgitt bank/innhente kredittopplysninger.

Selgers aksept av bud/ se signatur av BankID: _____

Dato: _____

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Budsjett

Oppdatert 21.05.25

INNTÉKT	
3600 Driftskostnad	556 673
3620 TV/Bredbånd	99 144
Sum inntekt	655 817
KOSTNAD	
5330 KOSTNADStyrehonorar	-31 500
5400 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-4 500
6200 Strøm- og energikostnader	-45 000
6310 Vaktmester	-24 000
6340 Heisalarm	-3 000
6341 Vaktsentral/brannvarsling	-12 000
6361 Fast renhold - bolig	-40 000
6361 Renhold næring	-10 000
6390 Andre driftskostnader	-15 000
6390 Porttelefon - bolig	-20 000
6391 Snømåking, strøing, feiing	-24 000
6420 Bevar HMS	-5 938
6500 Verktøy og redskaper	-5 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 500
6551 Lås og beslag	-10 000
6602 VVS anlegg	-10 000
6611 Heis	-30 000
6617 Brannvernustyr og -varsling	-12 000
6663 Ventilasjon - bolig	-18 000
6700 Revisjonshonorar	-7 000
6710 Forretningsførerhonorar	-90 000
6714 Andre tjenester - bolig	-43 200
6951 TV/Bredbånd	-99 144
7500 Forsikringer	-67 035
7500 Forsikringer	-26 000
7770 Betalingskostnader	-2 000
Sum kostnad	-655 817
Driftsresultat	0
FINANSPOSTER	
Netto finansposter	-
Årsresultat	
8980 Overført sameiekapital	-
Sum overføringer	-
ARBEIDSKAPITAL	
Årsresultat	-
1561 Varme, kostnad til avregning	-200 664
2966 Akonto varme	200 664
Endring arbeidskapital	-

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Utkast V E D T E K T E R

for

Sameiet Storgaten 24, 26 og 28
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Storgaten 24, 26 og 28. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [../../] 2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, fordelt på tre bygninger på eiendommen gnr. 1002, bnr. [matrikelnummer fastsettes senere] i Tønsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet og alle seksjonseiere gis rett til å bruke arealer på andre eiendommer, herunder uteoppholdsarealer, bodarealer, tekniske rom mv. Sameiets eiendom vil bli del av et større realsameie som eier utearealer og andre fellesarealer i Foynkvartalet sammen. Bruk av disse arealene vil reguleres av egne vedtekter som etableres for realsameiet.

Seksjonseiere/eiendommer innenfor Foynkvartalet, herunder Sameiet Storgaten 24, 26 og 28 plikter å delta i realsameiet og betale sin andel av felleskostnader til drift og vedlikehold og medlemskontingent fastsatt av realsameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Den fastsettes på bakgrunn av seksjonens BRA I.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

(2) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, disse vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(5) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Tiltak som påvirker bygningenes eksteriør, eller som kan påvirke bygningenes bevaringsverdi eller berøre hensyn som ivaretas av kulturminnemyndigheter, skal godkjennes av styret. Dette omfatter bl.a. tekniske installasjoner, varmepumpe, markiser, screens o.l., endring av fasadekledning eller utvendige farger, eller utskiftning av vinduer og dører.

Oppsetting av skilt for næringsseksjonene skal godkjennes av styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunnlag.

Endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Sameiets rett til bruk av arealer på annen grunn

Sameiet har rettigheter til å benytte arealer på andre eiendommer. Disse arealene skal brukes i tråd med de tinglyste avtaler som foreligger. Arealer som sameiet har en eksklusiv rett til, eksempelvis bodarealer i kjeller, skal brukes på samme måte som seksjonerte fellesarealer, dvs. i tråd med eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Næringsseksjonene skal ha særskilt rett til å bruke arealer utenfor næringsseksjonene som eksempelvis kan brukes til uteservering. Dette reguleres av tinglyste avtaler, og leieavtaler med andre grunneiere og realsameiet som eier fellesarealene i Foynkvartalet. På arealene som er eksklusive for næringsseksjoner, skal det kunne utøves slik bruk som er nødvendig for virksomheten som drives der, eksempelvis inngjerding/avgrensning av uteservering, oppsetting av pergola eller parasoller e.l.

For næringsseksjonen i Storgaten 24 er det inngått en særskilt rett om uteservering utenfor næringsseksjonen inn mot kvartalet.

3-3 Boder for seksjonene

Hver seksjon har tilgang til en bod i henhold til avtale mellom sameiet og eier av [gnr] [bnr]. Bodene fordeles mellom seksjonseierne etter oversikten i vedlegg [...] til disse vedtektene.

3-4 Fellesarealer og allmennhetens tilgang

Utvendige fellesarealer på sameiets eiendom (portrom fra Storgaten) skal være tilgjengelige for allmennheten. Realsameiet har tinglyst rett til bruk av arealet. Portrommet kan ikke stenges for ferdsel uten samtykke fra realsameie eller utbygger av Foynkvartalet.

3-5 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og ventilasjonsanlegg.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(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 hærværk.

(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.

(10) For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 ledd. 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) Sameiet har plikt til å vedlikeholde arealer som disponeres på naboeiendom, herunder tekniske rom, tekniske installasjoner (herunder bunnledninger/rørinstallasjoner) som naturlig hører til arealer sameiet benytter, sykkelparkering, bodarealer, gangarealer og andre arealer som benyttes av sameiet tilsvarende som fellesarealer. Tilsvarende gjelder for hovedtavle, sprinkleranlegg og brannalarmanlegg. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også midlertidige utearealer som ligger utenfor sameiets eiendom. Sameiets plikter i forhold til eier av naboeiendom reguleres i særskilte avtaler.

5. Forsikring

Sameiet tegner bygningsforsikring for sameiets bygningsmasse og eiendom. Sameiet plikter å koordinere bygningsforsikring med eier av kjellerarealer i samme bygninger, og tegne felles forsikring eller krysstegne forsikring i samme forsikringsselskap.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Felleskostnader knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonen eller næringsseksjonene til gode, dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene imellom. Dette gjelder alle kostnader til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealene.

(4) Følgende kostnader skal dekkes av næringsseksjonene, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonene.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører som gjelder næringsseksjonene.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene.
- Kommunale avgifter

(5) Følgende kostnader skal dekkes av boligseksjonene, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen, inkludert kostnader til renhold og løpende vedlikehold.

- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- TV/bredbånd (pr. boligenhet).
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av takterrasse, samt sluk, rør og membran knyttet til dette.
- Kommunale avgifter

(6) Følgende kostnader skal fordeles mellom alle seksjonene, jfr. avsnitt (1) over:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene.
- Vedlikehold av reparasjon av fasader
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av tak, samt sluk, rør og membran knyttet til dette. Snøbrøyting, ettersyn og fjerning av istapper, strøing, renhold av fasader (graffiti) og renhold av fortau. .

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 3 medlemmer og 1 varamedlem. Et av styrets medlemmer skal til enhver tid være representert fra næringsseksjonene.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Styret kan representere sameiet utad og forplikte sameiet overfor eier av naboeiendom der sameiet har bruksrettigheter og forpliktelser, og overfor realsameiet.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og

stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. Midlertidige bestemmelser i byggeperioden – rettigheter for utbygger

I byggeperioden frem til ferdigstilling av siste byggetrinn i Foynkvartalet, har utbygger rett til nødvendig adkomst over og bruk av sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen, herunder adkomst gjennom portrom i SG26 og trapp/heissjakt i SG24 og SG26. Utbygger kan pålegge seksjonseiere midlertidig eller permanent flytting av adkomster og utomhusarealer, sykkelparkering og boder i kjeller.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres ut samtykke fra Foyn Holding AS (org nummer 913 726 006)

Mens Foynkvartalet bygges ut har sameiet midlertidige uteområder. Disse skal benyttes, driftes og vedlikeholdes i tråd med disse vedtektenes bestemmelser om permanente

utearealer. De nærmere rettighetene til bruk av arealene fremgår av tinglyst avtale med grunneier.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Oppgjørsmegler: Oppgjørsmegleroppjøret AS Foretaksregisteret orgnr. 992767022MVA
Type oppdrag: 09.Salg eiendom-kontraktsoppdrag
Eierform: Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 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.

Mellom

Storgaten 28 Tønsberg AS

Orgnr: 914 912 644

c/o Folksom AS
Storgaten 32
3126 Tønsberg

Det tas forbehold om at kjøpekontrakt og/eller hjemmel kan bli transportert til et annet konsernselskap i samme konsern som Storgaten 28 Tønsberg AS før overlevering, slik at boligkjøper vil få en annen kontraktsmotpart enn Storgaten 28 Tønsberg AS.

heretter kalt **selgeren**, og

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Leilighet i eierseksjonssameie Storgaten 24, 26 og 28
Matrikkel	Gnr. 1002, bnr 241/166/567 , i Tønsberg kommune. Eiendommen vil få ny matrikkel når omorganisering av eiendommene er gjennomført og byggene er ferdig seksjonert.
Eierform tomt	Felles eiertomt

Boligen er foreløpig betegnet med bolig/leilighet nr .

Prosjektet er planlagt med totalt 18 boliger av varierende boligtyper.

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

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

§ 2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr , 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kapitalinnskudd til sameiet kr 5000	
Dokumentavgift	
Tingl gebyr skjøte	
Tingl gebyr pantedokument	
Grunnboksutskrift	
Totalt kr.	0.-

Innbetalingsplan	Beløp
14 dager etter garantistillelse	Avtalt forskudd -
2 dager innen overtagelse	Sluttoppgjør -

Det tas forbehold om endringer/tillegg i gebyrer for tinglysing. Herunder eventuelle ekstra gebyr for elektronisk tinglysing hos privat og/eller offentlig aktør.

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr 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 og private avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på oppgjørsmeglers klientkonto to dager før overtagelse.

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

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 2, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

§4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av følgende oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Megleroppgjøret AS
Postboks 380
3101 Tønsberg
Tlf: 33 33 20 00, Epost: post@megleroppgjoret.no

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres oppgjørsmeglers klientkonto nr **94811095960** og merkes med **KID-kode**

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

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med oppgjørsmegler 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.

Selger samtykker i at oppgjørsmegler, 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) oppgjørsmeglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest to virkedager 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 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 deknings salg 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 omtvистa vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og oppgjørsmegler 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. Oppgjørsforetaket 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 7 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos oppgjørsmegler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og oppgjørsforetaket kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Oppgjørsforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at oppgjørsmegler må gjennomføre identitetskontroll og andre nødvendige kundetiltak av partene før oppgjør og overskjøting kan skje. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før partene bidrar til at oppgjørsmegler kan gjennomføre kundetiltakene. Dersom kjøper ikke

bidrar til at oppgjørsmegler får gjennomført kundetiltakene, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5.

§ 5

HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

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

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Det vil bli tinglyst en pantobligasjon med tinglysingssperre på eiendommen.

Andre heftelser:

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og vil følge med ved salget:

Storgaten 24:
2018/1196734-2/200
BESTEMMELSE OM PARKERING
29.08.2018.

Storgaten 28:
1933/900653-1/91
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 22.04.1933
Plikt til å gjøre om forandringer på eiendommen
foretatt ih.t. bygningskommisjonens tillatelse

2018/1196734-1/200
BESTEMMELSE OM PARKERING
29.08.2018 21.00

2018/1196806-1/200
BESTEMMELSE OM PARKERING
29.08.2018 21.00

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

§ 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 oppgjørsmegler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsoppgjørsmegler. Pantdokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantdokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres oppgjørsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 7

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler, jfr Buofl § 9 (3).

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til oppgjørsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger

ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til oppgjørsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

§ 9

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

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 28 dager før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

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.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøper gir styret i sameiet fullmakt til å frigi eventuelle tilbakehold omhandlende fellesarealer. Dette under forutsetning av at styret i hovedsak er bestående av kjøperne.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ikke vil kunne utstedes før endelige utearealer ferdigstilles på grunn av trinnvis utbygging i kvartalet.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken boligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

§ 10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§ 11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

§ 12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

§ 13

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon. 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.

§ 14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 250 000,-.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

§ 15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- At det er gitt igangsettingstillatelse og andre nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter.
- At prosjektet har oppnådd minst 70% solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisten og i antall.
- At prosjektet har oppnådd tilstrekkelig utleie av næringsarealene for åpning av byggelån
- Åpning av byggelån
- At styret i selgers selskap vedtar igangsetting

Selger må senest innen 12 måneder fra budaksept gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Avtalen er bindende i 12 måneder fra budaksept. Utbygger må fatte byggebeslutning innen disse 12 månedene for at avtalen skal gjennomføres. Ved selgers kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på oppgjørsmeglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

§ 16

ANDRE AVTALER

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten skriftlig samtykke fra selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport er kjøpers ansvar. Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse.

§ 17

KONTRAKTSOPPDRAK

Det gjøres spesielt oppmerksom på at oppgjørsmegler kun er gitt i oppdrag å formalisere den allerede inngåtte bindende avtalen mellom partene i form av utarbeidelse av kjøpekontrakt, tinglysing og oppgjør på eiendommen. Dette medfører at oppgjørsmegler ikke kan gjøres ansvarlig for elementer ved avtaleinngåelsen og opplysninger gitt partene imellom. Videre medfører dette at oppgjørsmegler ikke har/kommer til å besiktige eiendommen.

§ 18

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Vedlegg 1, Prospekt med tegninger
- Vedlegg 2, Prisliste
- Vedlegg 3, Budsjett sameie
- Vedlegg 4, Utkast vedtekter for sameiet
- Vedlegg 5, Standard kjøpekontrakt
- Vedlegg 6, Plankart og bestemmelser

§ 19

SIGNATURER

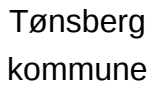
Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos oppgjørsoppgjørsmegler.

Sted/dato: Tønsberg,

Kjøper:

Selger:

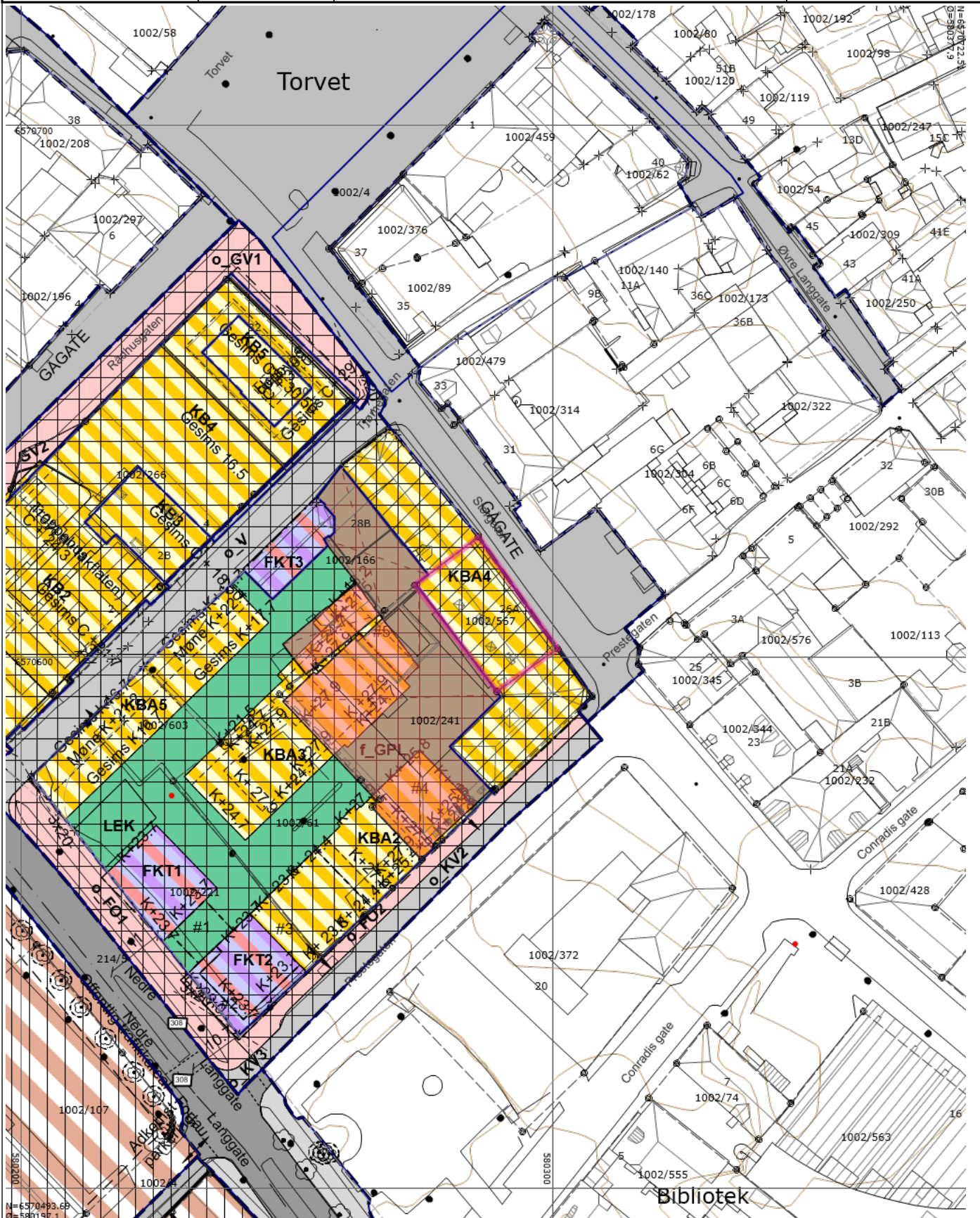
.....
Storgaten 28 Tønsberg AS v/



Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 567	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgaten 26 3126 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Foynkvartalet			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
A	Diverse	A	Bygg og anlegg		Samferdsel
▪	Gatelys (belysningspunkt)	▪	Gatelys (Lysarmaturl)	●	Mast
•	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense		RpRegulertHøyde
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Avkjørsel - kun utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktl		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Gatetun
	Annet kombinert formål		Bestemmelsesområde		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner		Frisikt		Lekeplass
	Gårdsplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate		Høydekurve		

Detaljregulering av Foynkvartalet

Bestemmelser

PlanID: 3905 20180171

Tilhørende plankart: 27.02.2024

Andre rettslig bindende plandokumenter:

- Illustrasjonsplan datert 08.01.2021 Tegn. nr. L-001, Rev.nr. H

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt reguleringsplan	03.04.2024	KST-035/24
Vedtatt endring	11.12.2024	KST-195/24

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av et sentrumskvartal med varierte funksjoner samt bevaring av bygningsmiljø langs Storgaten, Prestegaten og Tjømegaten. Viktige hensyn i planen er å sikre gode private og felles uteoppholds- og lekearealer. Planen skal også ivareta hensyn til siktlinjer, kulturminner, kulturmiljø, eksisterende bygningsmiljø og gatestruktur. Det tillates maksimalt 89 boenheter innenfor planområdet.

§ 2 Reguleringsformål (§ 12-5)

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

Vertikalnivå 1

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ bevertning/kontor/ tjenesteyting, parkeringsanlegg/renovasjon og energianlegg (KBA1)

Vertikalnivå 2

Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1 – F/K/T3)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/ tjenesteyting/ kontor/ bevertning/hotell (KBA2– KBA5)

Gårdsplass (GP)

Lekeplass (LEK)

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

Vei (V)

Kjørvei (KV1 – KV3)

Fortau (FO1 – FO2)

§ 2.3 Hensynsoner (§12-6)

Sikringssone - friskt (H140)

Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_2)

Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 2.4 Bestemmelsesområder (§12-7)

Bestemmelsesområde (#1) – Passasje og gangbru

Bestemmelsesområde (# 2 og #3) - Uteoppholdsarealer

Bestemmelsesområde (#4 og #5) - Bygningsutforming

§ 3 Fellesbestemmelser

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

Ny bebyggelse skal i form av volum, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre en helhetlig tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. Hensynsone 570_1 og 570_2 har egne bestemmelser om bevaring og disse tillates ikke påbygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for ny bebyggelse.

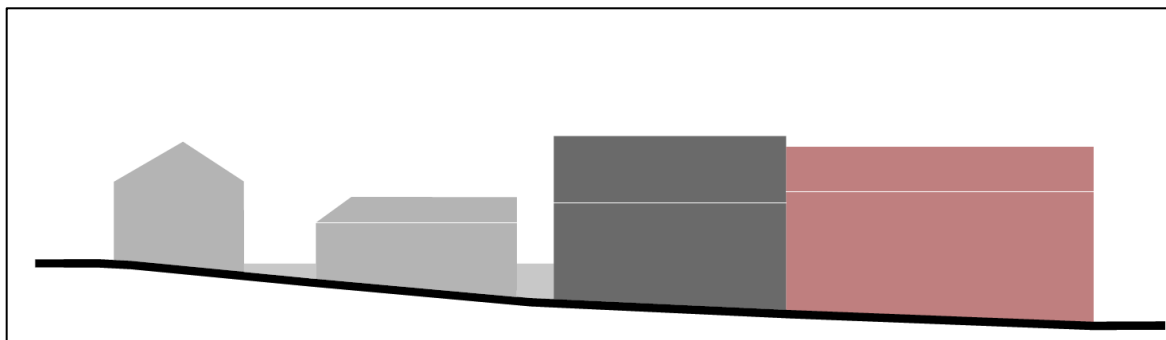
Hvert individuelle bygg skal ha sin egen, helhetlige utforming, materialbruk og farge som skiller det fra nabobygget. Første etasje ut mot gateplan skal fremstå åpent med større vindusflater og skal skille seg fra de øvrige etasjene. Eksponerte undersider av utkrageringer, balkonger, portrom etc. skal behandles som fasade og skal vises eller beskrives i rammesøknad.

Heis og trappehus på tak skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge.

Mot indre gårdsrom tillates inntrukne eller delvis inntrukne balkonger, karnapper, utkrageringer, arkader mm. der dette inngår som en tydelig integrert del av byggets overordnede arkitektur. Balkonger og andre store bygningsdetaljer skal ha materialbruk og detaljering som harmonerer med hovedbygget.

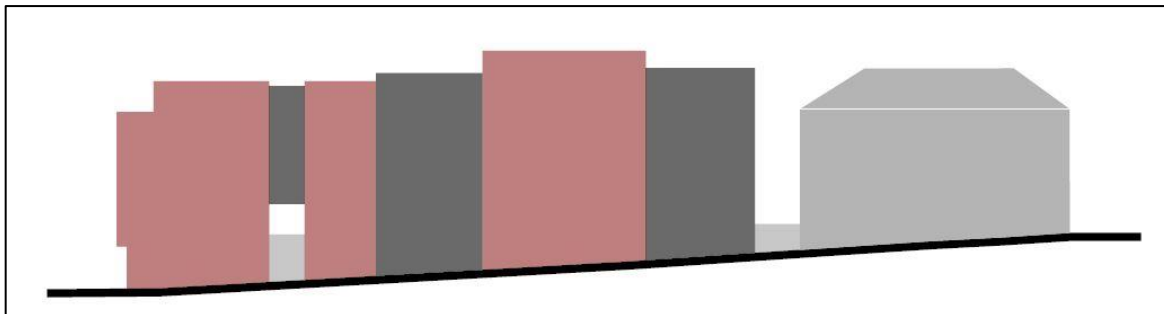
Det skal utarbeides en redegjørelse for materialer, farger og detaljering for hvert enkelt bygg.

Ny bebyggelse langs Tjømegata skal ha saltak og brytes opp i forskjellige volumer jf. prinsippsnitt 1. Fasade mot Tjømegata skal ha tre og glass som hovedmaterialer med stående kledning og vindusstørrelse og format som er tilpasset historisk bebyggelse i Storgaten 28. Mot indre gårdsrom tillates store vinduer og inntrukne balkonger.



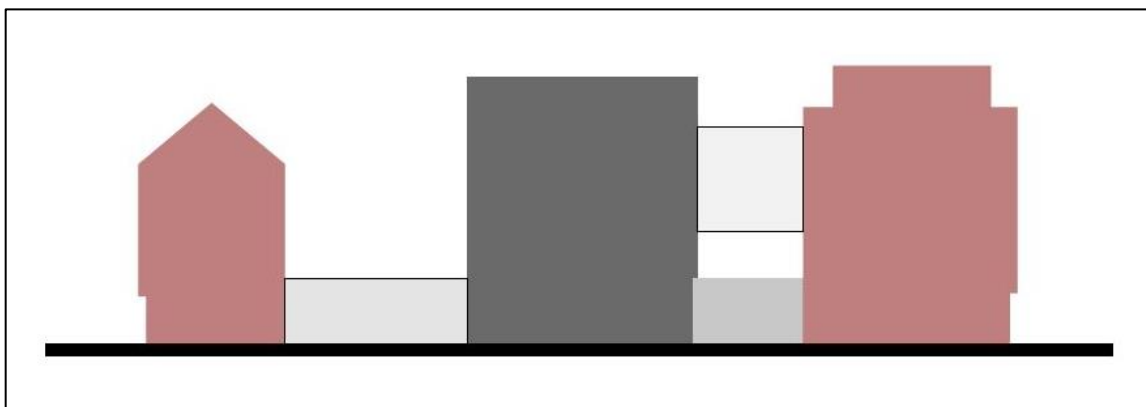
Prinsippsnitt 1 – Tjømegaten

Ny bebyggelse langs Prestegaten skal brytes opp i forskjellige volumer, med variasjon i høyde, farge og fasadeforskyvninger jf. prinsippsnitt 2. Fasadene mot gaten skal ha tegl, mur (og/eller) puss og glass som hovedmaterialer. Innslag av tre tillates.



Prisnippsnitt 2 – Prestegaten

Ny bebyggelse langs Nedre Langgate skal brytes opp i forskjellige volumer, med variasjon i høyde farge og materialbruk. Det skal være tydelige åpninger mellom byggene over parkeringsdekke. Det tillates store vinduer, men ikke innglassede balkonger på fasade vendt mot Nedre Langgate. Det tillates gangbro i inntil to etasjer fra 3 etg. over gatenivå jf. prisnippsnitt 3.



Prinsippsnitt 3 – Nedre Langgate

Bebyggelsen i indre gårdsrom (KBA3) skal ha fasader av hovedsakelig tre og glass, med en tydelig struktur av dekker og søyler, som danner rammeverk for balkonger og andre større bygningsdeler.

Passasjer og trapper som knytter sammen gårdsplassen med gateløpene utenfor kvartalet, skal utformes slik at de skaper opplevelseskvaliteter og følelse av trygghet gjennom bruk av vegetasjon, effektbelysning, materialer og kunst. Materialer som benyttes skal være varige og av god kvalitet.

Adkomst/ passasje fra Nedre Langgate:

Passasjen skal ha innslag av grønt og vegetasjon. Vann/overvann kan integreres i grøntarealer eller som separate elementer. Det skal legges til rette for opphold/ sittemuligheter

Adkomst fra Tjømegaten:

Gangareal være trinnfritt. Passasjen skal ha innslag av grønt og vegetasjon vann/overvann kan integreres i grøntanlegg. Vann/overvann kan integreres i grøntarealer eller som separate elementer.

Adkomst fra Storgaten

Skal utformes som en passasje gjennom bebyggelsens 1. etasje i KBA 4. Passasjen skal være trinnfri.

Øvre adkomst fra Prestegaten

Skal ha trapp mellom bebyggelsen i KBA2 og KBA4. Adkomsten skal ha innslag av grønt/ vegetasjon

Nedre adkomst fra Prestegaten

Skal utformes som en passasje gjennom bebyggelsen i KBA 2. Passasjen skal ha kunstnerisk utsmykking av tak/ vegger

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)

Maksimale gesims og mønehøyder er vist i plankart med byggegrenser og høydeangivelse.

Rekkverk/skjerming for støy til uteoppholdsarealer på tak tillates opp til 1,5 meter i tillegg til angitt gesimshøyde. Rekkverk/støyskjerm skal utformes i transparente materialer som monteres på innsiden av parapet/brystning.

Rekkverk/støyskjerming til terrasser/balkonger skal utformes i materialene glass, tre, stål eller tegl. Rekkverk/støyskjerming som overstiger 1,2 meters høyde over ferdig terrassegulv/balkonggulv skal fra 1,2 meter og opp bestå av glass/ transparent materiale.

Heis og trappehus tillates inntil 2 meter over maksimal byggehøyde og skal være tilbaketrukket minimum 2 meter fra fasadeliv som ligger mot vei. For fasader mot gårdsrom kan heis og trappehus ligge i fasadeliv.

Eventuelle heisoppbygg over tak på saltak tillates kun på takflate inn mot gårdsrom.

Heis/trappehus innenfor bestemmelsesområde # 3 med direkteadkomst til tak med uteopphold tillates inntil 4,0 meter over ferdig terrassegulv og skal være tilbaketrukket minimum 4 m fra fasadeliv som ligger mot vei.

For fasader mot gårdsrom kan heis og trappehus ligge i fasadeliv.

Der byggehøyder ikke er angitt skal eksisterende gesims og mønehøyde være gjeldende. Ved gjenoppbygging/ rehabilitering tillates mindre avvik på maks 100 cm fra eksisterende gesims og mønehøyde. Eksisterende byggehøyder skal dokumenteres ved rammesøknad.

LEK og GPL skal støyskjermes mot Nedre Langgate. Skjermen skal minimum være 1,5 meter og maksimum 1,8 meter. Rekkverk/støyskjerm skal bestå av glass/ transparent materiale.

§ 3.3 Grad av utnytting (pbl. § 12-7, 1)

Det tillates inntil 11000 m² BRA innenfor KBA1 – KBA5 og F/K/T1 – F/K/T3.

Parkeringsarealer/tekniske rom og boder i KBA1 medregnes ikke.

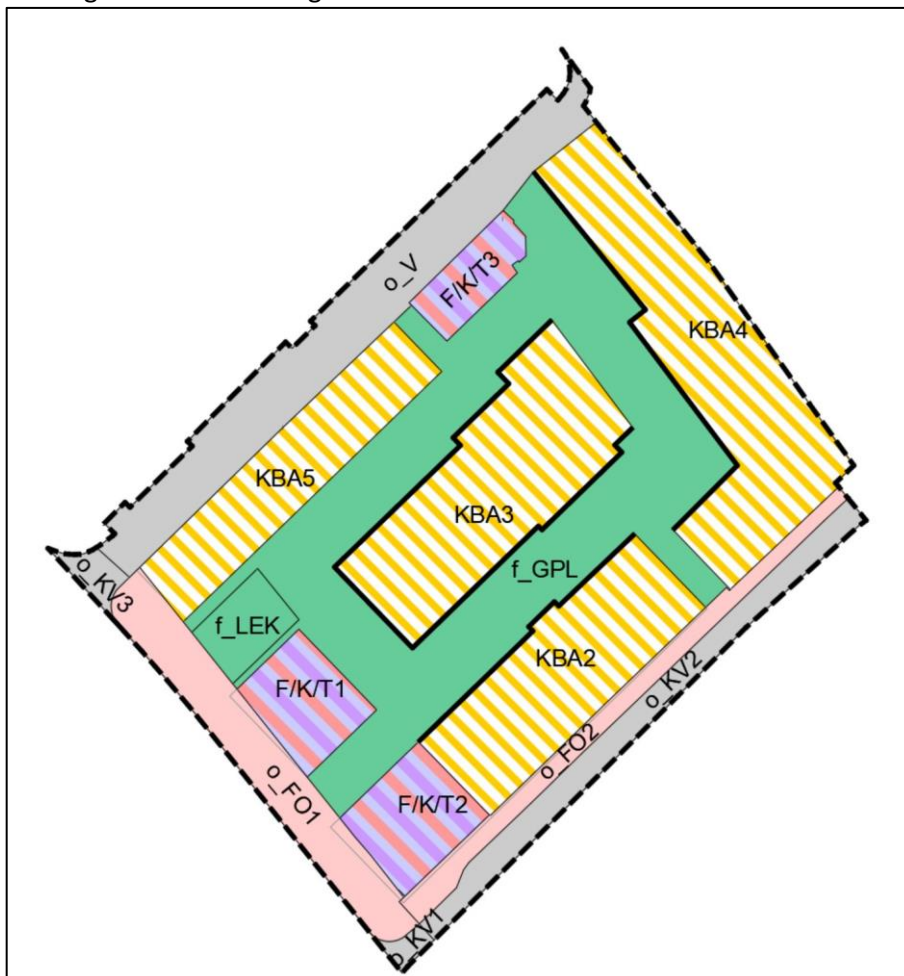
§ 3.4 Bruk av arealer og boligsammensetning

Minimum 35% av bruksarealet (BRA) til bebyggelsen (F/K/T 1 – F/K/T3 og KBA1 – KBA5) skal benyttes til formålene forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/hotell.
Arealer til parkering, tekniske rom, boder ol. skal ikke medregnes.

Innenfor planområdet skal det være variert sammensetning av boligstørrelser. Minimum 50 % av boligene skal være større enn 60 m². Det tillates maksimalt 89 boenheter innenfor planområdet.

§ 3.5 Balkonger og utkrager (pbl. § 12-7, 1)

Balkonger tillates kraget ut over byggegrense/formålsgrensen inntil 2 meter langs fasader vist med sort linje i figur 4. Utkragede balkonger tillates ikke utover formålsgrensen mot vei. Utkragede balkonger tillates ikke innklasset.



Figur 4

Utkraget bebyggelse mot Nedre Langgate skal ha minimum 3.7 meter høyde over terreng

§ 3.6 Uteoppholdsareal og lek

Minste uteoppholdsareal (felles og privat) pr. boenhet er 20 m². Inntil 10 m² kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Fellesarealer skal primært ligge på inngangsplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Areal til lek for barn skal ha førsteprioritet for bruk av areal på bakkeplan/inngangsplan i forhold til plassering – solforhold.

Illustrasjonsplan datert 08.01.2021, Tegn. nr. L-001, Rev.nr. H skal legges til grunn for opparbeidelse av arealer innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.

Illustrasjonsplanens uttrykk for blågrønne løsninger, variasjon, kvalitet i materialer, utforming av overgangssoner mellom fellesareal og bebyggelse og lokalisering og innhold på leke- og oppholdsarealer skal forstås som retningslinjer som ikke kan fravikes uten at tilsvarende løsninger i kvalitet og funksjon opprettholdes gjennom endringer.

Illustrasjonsplanen skal ikke forstås som detaljert, og er ikke bindende for avgrensning eller plassering av funksjoner, møblering, vegetasjon og blågrønne løsninger.

Nærlekeplass

Det skal anlegges aktivitets- og lekelementer med vekt på flerbruk. Lekbare elementer for klatring, balanse, møbler og elementer med ulik taktilitet, form og farge innlemmes rundt indre gårdsrom (GPL) og på lekeplass (LEK) og skal til sammen skape et helhetlig leketilbud som utfordrer ulike motoriske ferdigheter. Det skal være forskjellige typer aktiviteter/attraksjoner/opplevelser som utfordrer sansene på ulike måter. Leketilbudet skal tilpasses de minste barna (1-6 år).

LEK og GPL jf. Illustrasjonsplan datert 08.01.2021 Tegn. nr. L-001, Rev.nr. H dekker krav til nærlekeplass for 89 boenheter.

Områdelekeplass

Fra boenhet 30 skal det etableres 700 m² til friområde innenfor gbnr. 1002/4. Området skal opparbeides i tråd med detaljregulering av Vikingodden, planID 3905 20210207 og dekker kravet til områdelekeplass for inntil 89 boenheter.

Kvalitetskrav – områdelekeplass/friområde:

- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.

- På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig

§ 3.7 Plassering/ byggegrenser (pbl. § 12-7, 2)

Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrensen lik formålsgrensen. Formålsgrense for bebyggelse og anlegg viser vegglinn ved terreng/gatenivå. Der bebyggelse er utkraget utover formålsgrensen, vises dette med byggegrenser.

§ 3.8 Skiltplan (pbl. § 12-7, 1)

Det skal utarbeides en samlet skiltplan for hele planområdet (kvartalet).

Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming.

- Uthengsskilt skal ikke ha større areal enn 1 m² og ikke større bredde enn 1 meter.
- Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.
- Skilt skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. Ved bruk av plateskilt, skal platene ha farge som er tilpasset byggets farger.
- Skilt og reklameinnretninger på bygning skal ha likeartet utforming.
- Skilt skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I bygg med flere virksomheter skal skiltene samles på en oppslagstavle, denne kan være frittstående.
- Virksomheter i lokaler med egen fasade langs fortau/gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
- Bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal ha en tradisjonell og historisk utforming.
- Masteskilt tillates ikke.

§ 3.9 Energi (pbl § 12-7, 8)

Nybygg innenfor konsesjonsområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Krav om tilknytning til fjernvarme kan fravikes dersom det kan dokumenteres en bedre miljømessig energiløsning. Ved utbygging av større anlegg skal behov for nettutbygging og eventuelle plasseringer av nettstasjon(er) avklares med nettselskap/EL-leverandør.

§ 3.10 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

Om det under arbeider i området påvises forurenset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen og riksantikvar.

Tiltakshaver skal sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Resultatene av undersøkelsene, inkludert avklaring om normverdier er overskredet, sendes kommunen. Omfang og undersøkelsesmetode avklares med kulturminnemyndigheten

§ 3.11 Geoteknikk/områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)

Utbygging og anleggsarbeider i området må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen.

I forbindelse med detaljprosjekteringen av utbyggingen skal lokalstabiliteten vurderes basert på aktuelle utbyggingsalternativer. Det skal utarbeides geoteknisk rapport for byggetiltak og anleggsfase som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen.

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

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning, spillvann og veiutforming. Planen skal også vise løsninger for infiltrasjon av vann til kulturlagene og ivaretagelse av grunnvannsforhold.

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i henhold til kommunens retningslinjer, jf. "Veileder for overvannshåndtering Del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger" og plan for overvannshåndtering i sentrum. Overvannshåndteringen skal utføres i iht. tretrinnsmodellen med infiltrasjon og fordrøyning før kontrollert utslipp til kommunalt nett. Vannveier, regnbed, infiltrasjon og evt. annen naturbasert håndtering av overvann skal fortrinnsvis benyttes. Overvannsløsninger skal gjennom plassering og utforming innordne seg og tilføre kvaliteter til utomhusarealene.

Egnede flater på tak skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon.

Overvann i gater skal håndteres i henhold til «Designplan for overvannshåndtering og merverdi i Tønsberg sentrum».

Deler av overvannet fra Prestegaten skal ledes til Sjøfartsplassen.

§ 3.13 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 framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Riksantikvarens varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

Alle inngrep som kan ha påvirkning på automatisk fredete kulturlag skal detaljprosjektertes og godkjennes av Riksantikvaren før arbeidet kan igangsettes.

Alle inngrep i bakken innenfor planområdet skal overvåkes arkeologisk ned til konflikt med automatisk fredete kulturlag. Ved behov for ytterligere graving skal det foretas undersøkelser i form av arkeologisk utgravning.

Alt rivningsarbeid som kan påvirke kulturlag under overflaten skal overvåkes av arkeolog.

Avbøtende tiltak skal iverksettes under bygg og parkeringslokk i hele kvartalet. Aktuelle avbøtende tiltak skal være avklart med Riksantikvar før det gis igangsettingstillatelse.

MOV-programmet fra forundersøkelsen videreføres under og etter anleggsarbeidet for å sikre bevaringsforhold for de automatisk fredete kulturlagene.

MOV-programmet skal utvides med ytterligere målepunkter/miljøbrønner på øvre del av tomten og mot Tjømegaten.

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene, herunder også iverksetting av avbøtende tiltak for å sikre langsiktig bevaring av automatisk fredete kulturminner som skal bevares på stedet. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.

Kulturmiljøforvaltningen skal gis adgang til miljøovervåkingsutstyr og nødvendige installasjoner både før, under og etter anleggsfasen.

§ 3.14 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Bil- og sykkelparkering skal etableres under dekke på KBA1.

Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel			
Formål	Grunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	Pr. boenhet under 50 m ²	Maks 0,2	Min. 1
Bolig	Pr. boenhet over 50 m ²	Min. 0,2 – maks 0,5	Min. 2
Arbeidsbygninger og publikumsbygninger	Pr. 100 m ² BRA	Maks 0,5	Min 2 *

* I tillegg til sykkelparkering under lokk skal sykkelparkering også etableres på lokk i samsvar med Illustrasjonsplan.

Det kan etableres inntil 150 parkeringsplasser innenfor planområde. Overskytende parkeringsareal kan brukes til parkeringshusfunksjoner for korttidsparkering i sentrum og ivareta dagens tinglyste avtaler for Foyntaket.

Minimum 20% av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil. Minimum 5% av plassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 3.15 Renovasjon (pbl § 12-7)

Nye tiltak skal tilknyttes kommunalt avfallssug. Inntil avfallssug blir tilgjengelig, skal

renovasjon løses internt i egne avfallsrom i bygningene, med mulighet for henting av avfall fra tilliggende gate.

Plan for renovasjonsløsning skal vise avfallsrom løsning og tilknytning for fremtidig kommunalt avfallssug og godkjennes av Tønsberg kommune.

Det skal etableres parkeringslomme for varelevering og renovasjon i Tjømegaten og Prestegaten. Plassering, størrelse og utforming skal inngå i den kommunalteknisk planen.

§ 3.16 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11) Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Gnr./bnr./festnr
- Tiltakenes plassering i forhold til relevante reguleringsformål og avgrenslingslinjer i reguleringsplan som er relevante for tiltaket/ eiendommen.
- Eiendomsgrenser som skal oppheves.
- Avkjørsler, adkomster, plasser for varelevering og avfallshenting og frisisiktsoner, gangareal og sykkelparkering/ bilparkering.
- Plassering av ny bebyggelse-med høydeangivelse.
- Utforming av grøntområder, eksisterende og ny vegetasjon.
- Løsninger og plassering av arealer som brukes til infiltrasjon og fordrøyning.
- Utforming av uteoppholdsarealer på tak.
- Lekearealer med vegetasjon, lekeapparater og sitteplasser.
- Materialbruk på uteoppholdsarealer og gårds plass.
- Belysning.
- Areal til snøopplag.
- Tekniske anlegg.
- Evt. tiltak mot vegtrafikkstøy.
- Hvordan tilgjengelighet skal ivaretas på alle fellesområder.
- offentlig ledningsnett i eller over grunnen.
- tilknytningspunkt på offentlig ledningsnett.

Utomhusplanen kan deles opp i ulike temakart for bedre lesbarhet.

§ 3.17 Anleggs og riggplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides anleggs og riggplan for hvert byggetrinn- og riveprosess. Planen skal redegjøre for skjerming, trafiksikkerhet, bygge- og anleggsstøy, luftkvalitet, mobilitet, parkering og hvordan kulturmiljøverdier sikres i bygge – og riveprosessen. Planen skal godkjennes av kulturmyndighet og Tønsberg kommune.

§ 3.18 Støy og luftkvalitet (pbl § 12-7, 3)

Veitrafikkstøy:

Anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn. Der

hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for støybelastning for nye boliger skal det iverksettes tiltak.

- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Alle boenheter skal ha en stille side. Det kan imidlertid tillates dempet fasade som erstatning for stille side for en mindre andel boenheter i planen, opp mot 10 % av boenhetene. Dempet fasade kan oppnås med eksempelvis lavtsittende luftevindu mot skjermet eller innglasset balkong, eller glasskjerm foran luftevindu. Utformingen av støydempende tiltak skal ha høy kvalitet. Denne mindre andelen skal i tillegg ha andre kompenserende tiltak som tilgang til sol, lys, utsikt, og tilgang til kvalitativt gode uteoppholdsarealer.

Boliger i rød støyzone:

Minst 50 % av alle oppholdsrom i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal ha luftevindu mot stille side evt. mot dempet fasade for en mindre andel boenheter, ref. andre ledd.

Boliger i gul støyzone:

Minst ett soverom skal ha luftevindu mot stille side evt. mot dempet fasade for en mindre andel boenheter, ref. andre ledd.

Alle støyfølsomme rom som ikke har luftevindu mot stille side, skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

Minimum 60 % av samlet felles uteoppholdsareal skal ikke ha støynivå over Lden 55 dB.

Teknisk støy:

Teknisk støy fra andre bygninger skal kartlegges og vurderes før rammesøknad.

Musikkstøy

Innestøy skal være i samsvar med tabell 4 – klasse C i NS 8175:2019.

Bygg- og anleggsstøy

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6. Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19. Ved mindre arbeider med kort varighet kan grenseverdiene fravikes, hvis det gjøres avbøtende tiltak som gir minst mulig støyplager for omgivelsene. Herunder varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

Luftkvalitet

Ved detaljering av bebyggelse og utomhusanlegg skal det vurderes tiltak for å skjerme mot eventuell lokal luftforurensning. Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 3.19 Avkjørsler/adkomster

Plassering av avkjørsler kan justeres med inntil 5 meter.

Frisikt fra avkjørsler i Tjømegaten og Prestegaten skal detaljeres og utformes i samråd med vegmyndigheten. Evt. kompenserende tiltak for redusert frisikt skal godkjennes av vegmyndigheten.

Det skal etableres to gangadkomster til gårdsrom fra Prestegaten og en gangadkomst til gårdsrom fra Nedre Langgate, Storgaten og Tjømegaten.

§ 3.20 Universell utforming

Uteoppholdsarealene innenfor planområdet skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming så langt dette er mulig innenfor rammene for bevaring av kulturmiljøet.

Det skal etableres passasjer/adkomst til gårdsrom fra Storgaten, Tjømegaten Prestegaten og Nedre Langgate. Adkomst fra Storgaten og Nedre Langgate skal være universelt utformet.

Fra Nedre Langgate skal det etableres heis med allmenn tilgang mellom FT1 og GP skal plasseres i tilknytning til trapp/ adkomst mellom FT1 og GP.

§ 3.21 Prinsippplan for belysning

Det skal utarbeides plan for utendørs belysning. Planens skal beskrive lysmengde og belysningstidspunkter/lysstyring med hensikt å hindre lysforurensning.

§ 3.22 trinnvis utbygging

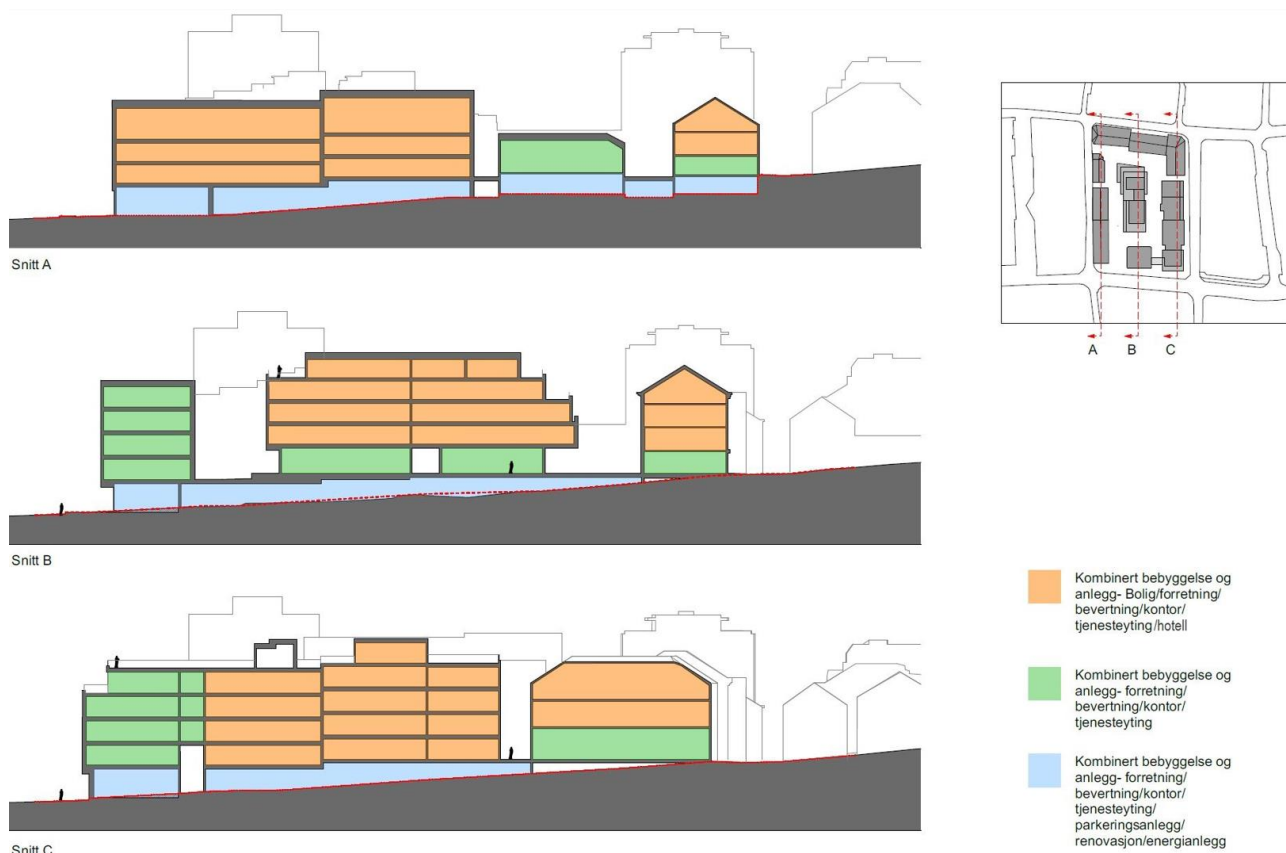
Ved trinnvis utbygging kan det etableres midlertidige parkering, lek og uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Varighet, utforming og sikkerhet skal dokumenteres og godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Funksjonsdeling for de enkelte delområder/bygg

Funksjonsdeling for de enkelte delområdene skal være som vist i formålssnittet.

FORMÅLSSNITT



§ 4.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1 – F/K/T3)

Innenfor F/K/T1, F/K/T2 og F/K/T3 tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting. Bevertning ansees som et underformål av tjenesteyting.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/ bevertning/kontor/ tjenesteyting, parkeringsanlegg/renovasjon og energianlegg, Vertikalnivå 1 (KBA1)

Innenfor KBA1 tillates det etablering av forretning, bevertning, kontor, tjenesteyting, renovasjon, parkeringsanlegg, nettstasjon og tekniske anlegg. Parkeringsanlegg inkluderer parkering for planens formål og kommersiell parkering.

Fasader langs gatene Tjømegaten, Prestegaten og Nedre Langgate skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet forretning/bevertning/tjenesteyting/kontor. Adkomst til boliger og parkering tillates.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/ bevertning/hotell. Vertikalnivå 2 (KBA2 – KBA5)

KBA2: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell. Det skal etableres gjennomgangsmulighet/passasje fra Prestegaten (FT2) til gårdsplass (GP). Passasjen skal ha minimum bredde på 3,5 meter.

KBA3: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.

KBA4: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.

KBA5: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.

§ 4.5 Lekeplass (LEK)

Innenfor arealet skal det etableres lekeplass.

Lekeplassen skal tilrettelegges for barn alder 1-12 år, Lekeplassen skal ha forskjellige funksjoner og sees i sammenheng med øvrige lek og aktivitetselementer som etableres innenfor GPL.

Kvalitetskrav lekeplass

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet skal ha universell utforming og minst 20 % av arealet skal ha vegetasjon.
- lekeplassen skal være opparbeidet og godkjent iht utomhusplan
- Gangveg som fører til og inntil eventuell sandlek /sandkasser skal ha fast dekke

§ 4.6 Gårdsplass (GPL)

Arealet er felles for F/K/T1 – F/K/T3 og KBA2 – KBA5.

Innenfor arealet skal det etableres gangarealer, oppholdsarealer (felles og privat), lek, grøntanlegg, benkeplasser/sitteplasser, trapper/ramper og uteservering for formål og funksjoner i tilliggende bebyggelse. Overvannstiltak skal være en integrert del av utformingen.

Felles gangsoner og oppholdssoner skal defineres ved materialbruk. Plantesoner skal ha minimum 40 cm jorddybde og tillates i opphøyde plantefelt fra oppholdssoner og gangarealer. Andel grønt skal utgjøre minimum 25% av det totale arealet. Vegetasjonen skal være variert og i ulike høyder.

Private arealer for bolig tillates inntil 2,5 meter ut fra fasadeliv og skal maksimalt være 20 m² pr. boenhet. Skille mellom felles- allment tilgjengelige- og private arealer skal være tydelig markert med vegetasjon og/eller møblering.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende områder er offentlige trafikkarealer:

- Vei (V)
- Fortau (FO1 – FO2)
- Kjørevei (KV1 – KV3)

§ 5.2 Vei (V)

Veier skal utformes i henhold til enhver tids gjeldende gatebruksplan for Tønsberg sentrum og designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum. Alle tiltak skal godkjennes av veimyndighetene.

Veien skal opparbeides i et plan, med mulighet for at to lastebiler kan passere hverandre.

§ 5.3 Fortau (FO1 – FO2)

Fortau skal utformes i henhold til gatebruksplan for Tønsberg sentrum og designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum, dat. des. 2015.
Alle tiltak skal godkjennes av veimyndighetene.

§ 5.4 Kjørevei (KV1 – KV3)

Veier skal utformes i henhold til gatebruksplan for Tønsberg sentrum og designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum, dat. des. 2015.
Alle tiltak skal godkjennes av veimyndighetene.

§ 6 Hensynssoner (pbl .2-6 jfr. §11-8)

§ 6.1 Sikringssone – Frisikt (H140) (pb. §11-8 a)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Oppstammede trær, stolper o.l. tillates.

§ 6.2 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_2)

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres i samråd med kulturminnemyndigheten.

I Storgaten 24, 26 og 28 tillates etablering av arker og/eller innskutte takterrasser og takvinduer på tak mot gårdsrom (GPL). På tak mot Storgaten (nordøst) kan det tillates takvinduer/lysstriper.
Balkonger tillates på fasader inn mot gårdsrom (GPL).

§ 6.3 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av kulturminnemyndigheten, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8. Søknad skal sendes i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Inngrep i grunnen som går dypere enn 0,4 meter er søknadspliktig etter kulturminneloven.

§ 7 Bestemmelsesområder

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 - Gangbro

Innenfor bestemmelsesområdet tillates gangbro mellom F/K/T1 og F/K/T2.

Gangbroen kan være inntil to etasjer fra 3 etg. over gatenivå og opp. Maksimal gesimshøyde K+ 20.0. Gangbroen tillates tilrettelagt med rekkverk over maksimal gesimshøyde.

Gangbroen skal i hovedsak bestå av transparente materialer.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 - Uteopphold

Takterrasse/uteopphold skal være felles for F/K/T1 og F/K/T2.

Takterrassene kan møbleres med bl.a. benker, lave sitteamfi, bord, plantefelt/kasser, mindre leegger og andre elementer naturlig tilhørende uteopphold.

Plantefelt/kasser skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne etablere små trær/større busker.

Artssammensetning av planter skal være klimatilpasset og gi variasjon i opplevelse av farger og teksturer til enhver årstid. Baldakin tillates utkraget over terrasse, inntil en meter fra fasadeliv.

§ 7.3 Bestemmelsesområde #3

Takterrasse/uteopphold/lek skal være felles KBA2 og F/K/T2 og tilrettelegges for variert bruk med en inndeling for ulike aktiviteter og aldersgrupper. Inntil 25 m² av terrassearealet tillates brukt til privat terrasse for bolig.

Takterrassene kan møbleres med bl.a benker, lave sitteamfi, bord, plantefelt/kasser, mindre leegger og andre elementer naturlig tilhørende uteopphold.

Pergola uten annen skjerming tillates minimum 3 meter fra fasadeliv mot gate.

Plantefelt/kasser skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne etablere små trær/større busker.

Artssammensetning av planter skal være klimatilpasset og gi variasjon i opplevelse av farger og teksturer til enhver årstid. Gulv på takterrasse skal ha felter med variert belegg.

Minimum 30% av arealet skal ha dekke av vegetasjon.

§ 7.4 Bestemmelsesområde #4

Takterrasse/uteopphold/lek skal være felles for boligene innenfor KBA2 og tilrettelegges for variert bruk med en inndeling for ulike aktiviteter og aldersgrupper.

Takterrassene kan møbleres med bl.a benker, lave sitteamfi, bord, plantefelt/kasser, mindre leegger og andre elementer naturlig tilhørende uteopphold.

Pergola uten annen skjerming tillates minimum 3 meter fra fasadeliv mot gate.

Plantefelt/kasser skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne etablere små trær/større busker. Artssammensetning av planter skal være klimatilpasset og gi variasjon i opplevelse av farger og teksturer til enhver årstid. Gulv på takterrasse skal ha felter med variert belegg. Minimum 30% av arealet skal ha dekke av vegetasjon.

§ 7.5 Bestemmelsesområde #5

Innenfor bestemmelsesområdet skal bebyggelsens 1. etg i KBA3 trekkes inn slik at arealet blir en del utearealet/gårdsplassen (GPL). Bebyggelsen tillates understøttet med søyler og mindre veggelementer.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, 10)

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Perspektiv og fasadeoppriss som illustrerer bebyggelsen
- Geoteknisk rapport iht. § 3.11
- Godkjent kommunalteknisk detaljplan og plan for håndtering av overvann iht. § 3.12
- Plan for renovasjonsløsning iht. § 3.15
- Skiltplan iht. § 3.8
- Utomhusplan iht. § 3.16
- Støyberegning av støy fra trafikk, tekniske installasjoner og musikk/utelivsstøy, samt beskrivelse av avbøtende tiltak og dokumentasjon av dette.
- Redegjørelse for material- og fargebruk med materialprøver
- Dokumentasjon på tilfredsstillende miljøforhold angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520
- Eksisterende byggehøyder
- Avbøtende tiltak for automatisk fredete kulturlag iht. § 3.13
- Prinsippplan for belysning iht. 3.21
- Avtale mellom utbygger og kommune for opparbeidelse av områdelekeplass. Iht. § 3.6

§ 8.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor KBA1 - KBA5 og F/K/T1 – F/K/T3 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Vann- og avløpsanlegg
- Fortau (FO2) unntatt KBA4
- Vei (V) og kjørevei KV2 unntatt KBA4
- Anleggs- og Riggplan iht. § 3.17
- Områdelekeplass iht. § 3.6
- Kommunalteknisk avtale
- Kartlegging av evt. grunnforurensing iht. § 3.10
- Parkeringslomme for varelevering og renovasjon unntatt KBA4

§ 8.3 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor KBA1 - KBA5 og F/K/T1 – F/K/T3, skal følgende være ferdig opparbeidet/gjennomført:

Felles uteoppholdsarealer på GPL, LEK og takterrasser naturlig tilhørende gjeldende felt.

- Støyskjermingstiltak
- Nærlekeplasser
- Vei V og kjørevei KV2 med parkeringslomme for varelevering og renovasjon naturlig tilhørende gjeldende felt.