

Hytteavisa.no

For oss som har hytte i Vestfold

DET SKAL VÆRE EN GOD INVESTERING Å LESE HYTTEAVISA

Vårt motto er at Hytteavisa skal gi deg nyttig fagstoff og annen informasjon som du som hytteeier har bruk for og som øker dine verdier.

.....



Tore Solberg
Eiendomsmegler MINEF
Tlf.: 916 44 330
E-post: tore.solberg@em1.no

Sommerminner

LEDER

Husker du da du lå på brygga og fisket krabber med hysing og klesklype? Hva med den store torsken du fikk? Eller da du plasket rundt i fjæra med oransje armringer før du endelig turte å slippe deg løs på dyppet? Husker du hvor utrolig stolt du var da du fikk lov til å ro ut med jolla alene? For ikke å snakke om da du fikk lov til å styre motorbåten for første gang? Mange av oss har minner fra alltid skyfrie sommerdager på familiehytta. Og minnes tidsrom kan ha satt tydelige fotavtrykk på livets kronglete vei. Det var der du traff sommervennen som er blitt venn for livet. Kan hende fikk du ditt første kyss bak ei furu, et kyss du fortsatt minnes med ømhet.

En venn av meg fortalte om en opplevelse som sier mye om kjærligheten til ekte ferie. Sommerferien sto i barnas tegn – først en tur til Legoland. Deretter ble diverse dyreparker og lekeparker besøkt. Siste uka fikk de låne ei lita, enkel hytte. Der fisket de tryte og stekte dem rett i panna. Da de etterpå ble spurt hvilken del av ferien de ville valgt om igjen, var svaret fra begge barna: Trytefiske!

De kvalene jeg har vært vitne til når det skal tas en beslutning i forbindelse med generasjonsskifte, salg eller sameie mellom etterkommere, viser meg at følelsene for hytta er ekstremt sterke. Når noen spør meg hvorfor det knytter seg så sterke følelser til hytta, pleier jeg å stille spørsmålene over og fortelle denne lille historien. Det

som også slår meg, er at de sterke følelsene ikke har noen sammenheng med om hytta er et stort kystpalass eller ei enkel plankehytte. Hytta er det stedet mor og far, bestemor og bestefar hadde tid til deg. Det var der du møtte onklene og tantene dine og lekte med fettere og kusiner. Det er rett og slett der du på mange måter formet personligheten din. Det er nettopp derfor jeg er så opptatt av å informere deg om juridiske og økonomiske problemstillinger. Kunnskap og kløkt vil bidra til at kjærligheten til hytta ikke snus til den store sorgen over tapet av barndommens drømmested.

Bruk sommeren først og fremst til å dyrke kjærligheten til sommerparadisene. Men sett av litt tid til å lese i Hytteavisa.no. Det kan vise seg å være vel anvendt tid.

Sommerhilsen fra



Tore Solberg
Eiendomsmegler MNEF
Alltid tilgjengelig på tlf. 916 44 330



Utgiver: Eiendomsmegler 1 Fritid - Vestfold
Tekst: Kalle Seip, tlf: 922 11 419
Layout, foto, annonsesalg og annonseproduksjon:
Reklameservice Vestfold-Telemark AS - Avd. Folkebadet
tlf: 33 48 24 60 - www.reklameservice.as - www.folkebadet.no
Trykk: Opplag: 12.500

Innhold

Tyveåring i ny drakt	s. 4
Sol øker kjøpeysten	s. 8
Selger treffer kjøper	s. 9
24 investeringstips	s. 10
Sjekk ut nye krav	s. 14
Vestfold har de eldste hytteeierne	s. 15
Ivaretar norsk hyttetradisjon	s. 16
Trær på toppen	s. 18
Måtte ha flaks	s. 22
Gastronomiens høyloft	s. 24
Snakk om sommerferien nå	s. 28
Stygg - stort sett snill	s. 30
Allemannsretten med på kjøpet	s. 34
Redusert boplikt i Larvik	s. 38
Færre kommuner i Vestfold	s. 38
Forsikringsrådgiveren svarer	s. 40
Advokatene i Help svarer	s. 41
Færre tar vårpussen selv	s. 46
Hytta viser hvem du er	s. 50
Tjøme åpner for kjeller	s. 52
Omsetning av fritidseiendommer - med eller uten servitutt?	s. 53
Tenk landsted ved sjøen	s. 56
Hyttedyll gjennom generasjoner	s. 60
Nye byggeregler	s. 62
Endringer i tomtefesteloven	s. 65
Temakvelder	s. 67



— TAKK FOR AT DU HANDLER HVITT —

«Benytter du godkjente håndverksbedrifter og betaler via bank når du pusser opp, er du en medbygger. Da har du sikret håndverkeren trygdeordninger, tariffønn, feriepengene og forutsigbarhet – goder de fleste av oss tar for gitt, men som først er en realitet når du handler hvitt».

CHRISTINE FOSSEN
POLITIMESTER, SØR-ØST POLITIDISTRIKT

#MEDBYGGERNE er et samarbeid mellom offentlig sektor, partene i arbeidslivet og byggebransjen i Vestfold. Formålet er å få flere til å bli medbyggere og handle hvitt, for å sikre et stabilt og trygt arbeidsmarked, bedre de håndverksmessige utførelsene og hindre skadelige arbeidssituasjoner. Følg oss på [facebook.com/medbyggerne](https://www.facebook.com/medbyggerne)

**Arbeidslivskriminalitet
i byggebransjen**



Eiendomsmegler 1
- Norges største megler
7. året på rad

Eiendomsmegler **1**

Tyveåring i ny drakt

Magasinet du holder i hånden er ingen nyskaping. Den er derimot et papirprodukt i ny innfatning.



Jeg har et genuint ønske om å informere om det jeg mener er nyttig for den som har en hytte

På grunnmuren av en 20 år lang tabloidavis-historie vokser en helt ny hytteavis fram. - Men det er bare på det ytre at Hytteavisen, som tabloidavisen het, du vil finne de store endringene, sier Tore Solberg. I 20 år har han sørget for å føre hytteeiere i Vestfold med nyttig informasjon om alt som beveger seg i hyttemarkedet, og som er nyttig for enhver hytteeier. - Og det skal jeg definitivt fortsette å gjøre, sier eiendomsmeglere.

To plattformer

Men alt har sin tid. Også Hytteavisen i tabloid-format. Fra nå av er produktet todelt – et årlig magasin og en helt ny nettside – www.hytteavisa.no - Det er tid for å fornye produktet. Alt må på et tidspunkt moderniseres, sier Solberg som liker å følge med på nye måter å kommunisere et budskap på. - Men grunntanken fra Hytteavisen blir med videre i Hytteavisa.no, sier han og minner oss om hva oppgaven er og har vært. - Jeg har et genuint ønske om å informere om det jeg mener er nyttig for den som har en hytte, sier han.

Sikre verdier

Det er Solbergs definisjon på nyttig kunnskap som preger Hytteavisa.no. Han er først og fremst tilhenger av å sørge for å gjøre kjent viktige sider ved hva det betyr økonomisk å eie en hytte. - Da er det viktig å kjenne til både juridiske problemstillinger og offentlige reguleringer, sier han. Selv om ikke leseren planlegger et salg, er Solberg opptatt av at hytteeiere må sikre verdiene sine. - Da er det viktig å unngå krangel med kommune eller fylkesmann. Holder du fred med naboen er det både verdifremmende, og det sikrer at hytta kan være det fristedet det skal være, sier Solberg.

Ledende hytteformidler

Tore Solberg er nærmest som en legende å regne, i alle fall i sammenheng med formidling av fritidsboliger. Ingen andre eiendomsmedglere har i de siste 30 årene solgt så mange dyre eiendommer ved sjøen som han. - Det er moro å se at etter 27 år i Georg Solberg AS, fem og et halvt år i Z-Eiendom, og nå et år i samarbeid med Eiendomsmeidler 1, så har jeg

beholdt posisjonen som en betydelig hytteformidler i Vestfold, sier Solberg.

Takknemlig for tilliten

Energi og engasjement preger megleren, som selv mener at kunnskap om å selge en hytte er noe helt annet enn kunnskap om å selge hus. - Den kunnskapen besitter jeg. Samtidig har jeg lokalkunnskap, og jeg er – til tross for at jeg ikke lenger er helt ung – fortsatt moderne i hodet. Når jeg i tillegg er tilgjengelig på telefonen stort sett bestandig, og ikke minst lever og ånder for fritidseiendommer, har jeg vært heldig å få med meg kundene på en lang og hyggelig reise i bransjen, sier han og takker for tilliten kundene gir ham.

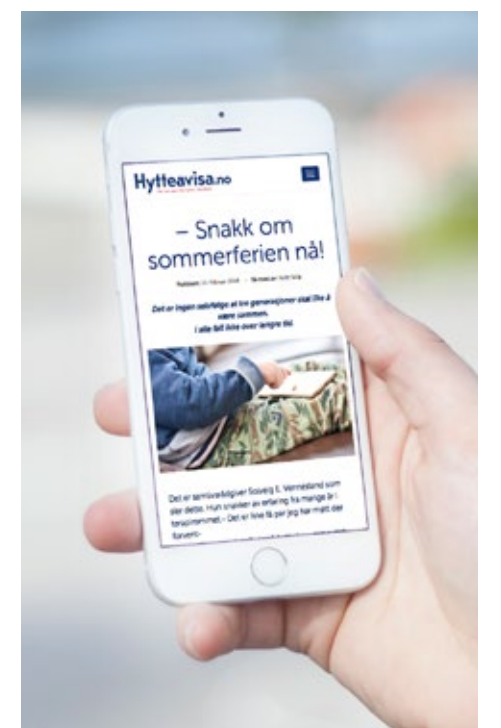
Hytteavisa nå også på nett

Hytta ved sjøen er ikke lenger bare et sted for skoleferien. Vi haler og drar i sesongen og gjør den så lang vi bare kan – noen av oss gjør hyttetilværelsen til et helårsprosjekt. Dermed er også fokus på hytta som verdi et anliggende for hele året.

Denne utviklingen har vi i Hytteavisa.no tatt konsekvensen av. Fra nå kan du nå oss på PC-en, nettbrettet eller smarttelefonen året rundt på www.hytteavisa.no. Der vil vi kontinuerlig legge ut nye og gamle artikler som kan gi deg nyttig informasjon om jus, økonomi, offentlige vedtak og reguleringer og tips til hvordan du kan opprettholde eller øke verdien på hytta di. Du vil også finne reportasjer som kan gi deg inspirasjon.

På www.hytteavisa.no vil du også finne linker til viktige nettsider som driftes av kommuner, relevante offentlige instanser, organisasjoner og foreninger. I tillegg vil vi ha en oversikt over kompetente håndverkere, arkitekter, jurister og andre fagfolk du på et tidspunkt kan ha behov for. Blant mye mer vil vi også gi deg oversikt over sommerens aktiviteter i Vestfold, påmeldingsskjema til temamøter og en mulighet for deg som hytteeier til å komme med innspill til redaksjonen. Nettopp det siste er viktig for oss for å kunne videreutvikle www.hytteavisa.no slik at den kan være til nytte for flest mulig.

E-post: tore@hytteavisa.no





Eva K. Mathisen
Megler MNEF – Fritid-Vestfold

Etter endt utdanning på Handelshøyskolen BI Oslo var jeg så privilegert å kunne gå direkte ut i fast jobb hos EiendomsMegler 1, den gang Vestfold nå BV. Jeg har jobbet som megler i 16 år, stort sett med forskjellige bolig typer. Høsten 2015 gikk jeg over til vår fritidsavdeling og gleder meg nå til å jobbe sammen med Tore Solberg.

Jeg er født og oppvokst i Sandefjord. Da jeg var liten var jeg så heldig at min mormor hadde sommerhytte på Bergan på Østerøya. Denne ble flittig brukt på våren og utover sommeren. Husker dette som en kjempe fin tid med bading, krabbefikning og fisking med bånnsnøre fra den røde Pioneren til mormor.

I dag bor jeg helt nede ved sjøen i Tangenbukta på Vesterøya. Jeg er gift med Terje Mathisen som er yrkesfisker. Han er ute hele året og tråler etter reker, noe som er veldig populært blant hyttefolk som kommer til Sandefjord om sommeren.

Vi bruker skjærgården i Vestfold mye selv, som jeg mener er den vakreste langs hele kysten vår. Jeg ser frem til å være med på å gi andre muligheten til å nyte Vestfold skjærgården, og alt hva den har å tilby.

EiendomsMegler 1
Fritid - Vestfold

Gravearbeider
Sjøarbeider
Vann og avløp
Hyttetomter
Bryggebygging
Mudring



MASKINENTREPRENØR
ARNE RØD
Sandefjord
Tlf. 33 48 30 90 Mobil. 90 11 30 90
& CO A/S

Bygg- og tømrermester
TOROLF STENERSEN AS



Nybygg • Tilbygg • Rehabilitering • Restaurering
Ettersyn/ vedlikehold av hytter og brygger



Gjekstadvn. 5, 3218 – Tlf.: 33 46 38 00 - Mob.: 91 34 43 90
torolf@torolfstenersenas.no – haavard@torolfstenersenas.no – www.torolfstenersenas.no

GJEEKSTADVEIEN 5



PEC Sandefjord ble etablert i 2000 og vi har spesialisert oss på installasjoner i bolig og næringsbygg. Vi er for tiden 30 ansatte, inkl. tekniske saksbehandlere.

Våre tjenester består av:
Installasjoner i husstander, omsorgsboliger,
barnehager, serviceoppdrag, lager- og
kontorbygg, internkontroll og data.

PEC SANDEFJORD AS
Din lokale elektriker

Gjekstadvn 5, 3218 Sandefjord – Tlf.: 33 42 62 50 – Fax: 33 42 62 59 – sandefjord@pec.no

Sol øker kjøpelysten

De gode minnene fra solfylte sommerdager vekker kjøpelysten. Derfor ga sommeren 2014 hyttemarkedet et prisløft i fjor.

Markedet i fjor åpnet meget bra. Hyttemarkedet var sterkt etter den fantastiske sommeren 2014, sier eiendomsmegler Tore Solberg.

- Jeg var veldig fornøyd med hvordan markedet utviklet seg utover sommeren. Men jeg må innrømme at det var noe sterkere på vår- og forsommeren enn senere. Dette i motsetning til 2014, da ettersommeren var best, sier Solberg.

Han konkluderer med at han er veldig godt fornøyd med hyttemarkedet sett under ett i 2015.

Optimist

En titt i krystallkula gir Solberg god grunn til optimisme.

- Jeg ser nå at på grunn av svak krone, er de kjøpelystne ikke like ivrige på å handle feriebolig i utlandet, sier han.

Men det er ikke bare svak kronekurs som dukker opp i krystallkula. Et generelt urolig Europa skremmer mange.

- Tyrkia er for eksempel rammet både av uroligheter på grensen mot Syria, i økende grad i krangel med stormakten Russland og i tillegg utsatt for terrorangrep, sier Solberg som helt klart ser at interessen for hytte ved sjøen i Norge øker på grunn av dette.

Lav rente

Fjellhyttemarkedet har i vinter vært svært godt. Det indikerer tradisjonelt at sommerhyttemarkedet også vil være bra. Solberg mener det, sammen med den lave renta, er gode tegn.

- Den lave renta har mye å si, særlig for "folkehytterne" opp mot fem million kroner.

Det betyr at mange vil vurdere at et hyttekjøp ikke vil bety store endring i de månedlige utgiftene de er vant med.

Også for de dyre hyttene har renta noe å si. Men i det segmentet har trolig børsuro hatt større betydning og sørget for å trekke folk mot eiendomsinvesteringer.

- I historisk perspektiv har godt beliggende sjøhytter vært svært gode og sikre investeringer, sier Solberg.

Været i fjor avgjør

Alle er enige om at ingenting kan måle seg med en sommer i Vestfold når sommeren er som i 2014. Med det friskt i minne er Solberg optimist med hensyn til markedssituasjonen i 2016.

- Men vi skal samtidig være nøkterne og være klar over at ingenting vokser inn i himmelen. Ei heller hytteprisene, sier han og peker på at været som var, alltid har en viss betydning for markedssituasjonen.



Selger treffer kjøper

Møysommelig har Tore Solberg bygget opp et kundekartotek som sikrer en kjøper det rette objektet.

- Men kundekartoteket sikrer også at selgeren treffer på riktig kjøper, mener Solberg som gjennom sitt kontaktnett har formidlet noen av landets dyreste hytter.

- Det er ingen tvil om at både selger og kjøper setter pris på at salget foregår på en diskret måte uten medieoppmærksomhet, sier Solberg.

Ikke oppsikt

Kartotek kunder får beskjed fra Solberg når et passende objekt er til salgs. På samme måte kan selgere få vite når det er meldt interesse for deres type eiendom.

- Målet er at salget skal gå til høyest mulig pris, raskest mulig, til minst mulig markedsomkostninger og med maksimal diskresjon inntil eiendommen er tinglyst, sier Solberg.

Blant annet ble to av Vestfolds dyreste hytter solgt på denne måten i 2015.

Blir større

Solberg jobber hele tiden aktivt for å gjøre kartoteket større. De som har vært i kontakt med ham i forbindelse med et av hans objekter, får tilbud om å listeføres i kartoteket.

- Vi annonserer også både på nett og i trykte medier etter både kjøpere og selgere, forteller han og legger til at når du henvender deg til Eiendomsmegler 1 Fritid-Vestfold er det Tore Solberg og ikke en assistent som tar saken din.



Eiendomsmegler Tore Solberg har bygd opp et omfangsrikt kartotek av både kjøpere og selgere.

For nye registrerte kunder søker vi følgende hytter:

Sandefjord/Larvik med strandlinje **10-25 mill**

Sandefjord/Larvik **4-6 mill**

Tjøme med strandlinje **15-30 mill**

Hvasser **7-15 mill**

Nøtterøy - gjerne øy **7-15 mill**

Dessuten har vi registrerte kunder i alle prisklasser og kommuner, og disse er spesielt på hugget akkurat nå.

EiendomsMegler 1

1. Sjekk grunnboka. Rydd opp i gamle heftelser.
2. Er tomta oppmålt? Hvis ikke, begjær oppmåling. Uklare grenser selger ikke godt.
3. Sjekk at veirettigheter, parkering, sti, brygge etc. er i behold.
4. Har noen venner/naboer "vennerettigheter" hos deg? Lag en avtale som gir deg mulighet til å si opp "vennerettighetene".
5. Er alle bygg lovlig oppført? Eksisterer det en ferdigattest? Prøv å få en bekreftelse fra kommunen på at alt er ok. Jo nærmere vannet, jo viktigere.
6. Mange har dessverre unnlatt å være med på felles investeringer som vei, vann, kloakk, felles brygge, felles hogst osv. Det straffer seg ved salg.
7. Den yngre generasjon er ikke like opptatt av trær som de noe eldre. Hogg de trærne du kan for å sikre sol og utsikt. Betal gjerne for det. Det kan lønne seg.
8. Sjekk kommuneplanen. Før du vet ordet av det kan hytta ligge i et LNF-område eller strengt område.
9. Ved sameie: Ha en klar avtale om hva som skal skje om du vil ut av det.
10. Forkjøpsretter: Er de aktive eller bør de slettes?
11. Unngå nabokrangel. Det selger dårlig.
12. Hold rettighetene dine i hevd. Få dem tinglyst om de ikke er det, da kjøper er opptatt av det.
13. Har du festetomt? Ofte eksisterer to festekontrakter – en tinglyst og en ikke-tinglyst (forlengelse av den tinglyste). Disse er ofte ikke knyttet sammen. Hvilken av dem gjelder?
14. Om det er uklarheter i festekontrakt angående tid, regulering av fes teavgift el. er det lønnsomt å ordne opp. Kjøpere skyr uklarheter.
15. Tomtefeste er som regel trygt og sikkert, men pga. Strasbourg-dommen sier en del kjøpere nei takk. Sjekk om det er mulig å innløse tomte til en fornuftig pris.
16. Forbered salget i god tid. Det kan fort dukke opp noe som forsinker prosessen.
17. Ta gjerne bilder sommeren i forveien.
18. Bruk profesjonelle håndverkere/arkitekter når noe skal gjøres på hytta. Hjemmesnekring/tegning selger dårlig.
19. Fiks opp ute. Det er lov å rake stranden og plukke småstein.
20. Før hadde nesten alle hytter trehvit panel. Mal gjerne i lyse moderne farger.
21. Fjern gamle møbler. Med få, ikke kostbare grep kan hytta få en fin "face-lift". Alle liker vakre ting å se på.
22. Lag deg et solkart ved St.hans tider der du merker av når sola står opp og når den går ned på de forskjellige uteplassene.
23. Har du «ubrukelig strandlinje», vurder mudring.
24. Har du ikke båt/bryggeplass, vurder å få tak i en.



24 investeringstips

1. Sjekk grunnboka. Rydd opp i gamle heftelser.

De fleste har ikke sett grunnboka siden de kjøpte hytta. Der kan det ligge heftelser på eiendommen du ikke husker eller er klar over. Ved å logge deg på www.seeiendom.no kan du ta ut grunnboka av egen eiendom og eiendommen den er skilt ut fra. Du kan ta ut 10 eiendommer kostnadsfritt per innlogging. På denne siden kan du få oversikt over tinglyste heftelser og rettigheter på eiendommen. Gamle heftelser kan sette begrensninger for eiendommen din. Mange heftelser kan bety redusert verdi på eiendommen med flere hundre tusen, og kanskje opp en million kroner eller mer.

2. Er tomta oppmålt? Hvis ikke, begjær oppmåling. Uklare grenser selger ikke godt.

Mange eiendommer har kun en gammel skylddelingsforretning eller tomtebeskrivelse i festekontrakten, men ikke målebrev eller matrikelbrev med nøyaktige grenser. Grensetvister oppstår ofte i forbindelse med salg av eiendommen eller ved generasjonskifte. Det man trodde var egen parkeringsplass, er kanskje i realiteten naboens. Det er svært uheldig hvis du skal selge hytten. Vær oppmerksom på at kommunens kartsider kan være unøyaktige der det kun foreligger skylddelingsforretning/grensebeskrivelse. Naboer kommer gjerne drassende med dette i en salgs-situasjon og kan få "ballegrep" på deg da.

5. Er alle bygg lovlig oppført?

Ulovlig oppførte bygg/brygger blir aldri lovlige selv om de har stått der en stund. Skrekkehistoriene er mange. Det beste er å ha ferdigattest på alle oppførte bygg. Eventuelt kan du prøve å få en bekreftelse fra kommunen på at alt er ok.

6. Felles investeringer

Mange har unnlatt å være med på felles investeringer grunnet vanskelig økonomi eller manglende behov. Flere "sliter" også med foreldre eller besteforeldre som har den innstillingen at "slik har det alltid vært, og sånn skal det fortsatt være". Imidlertid har utviklingen gått fort framover og kravene endres. Derfor er det viktig at man har lagt til rette for vei, vann, kloakk, båt plass, utsikt og sol.

16. Forbered salg i god tid

Ofte er ikke familiediskusjonen helt avsluttet før hytta legges ut på salg. Det forkludrer prosessen, noe som ofte fører til dårligere pris. Også uklare tomtegrenser, gamle forkjøpsretter eller uklarheter i naboforholdet kan virke negativt på prisen.

22. Lag deg et solkart

Sola er viktig i Norge, kanskje viktigere enn utsikt. Sol er sommer, og muligheten for sol har mye å si for verdien av eiendommen. Spesielt er kveldssol viktig, men for mange er også frokost i sola med ferske rundstykker, kaffe og avis et høydepunkt på dagen.

23. Vurder mudring

Mudring har i de senere årene blitt vanskelig å få til mange steder. Men er det mulig, høyner det verdien vesentlig mer enn kostnadene ved å gjøre det.



Skifer skaper stemning

**Din idé...
Vår utfordring!**

Hjem • Hage • Hytte

Vi tilpasser skifer etter mål.

SKIFER - THORSEN
Skifer - Kantstein - Heller - Granitt

Autorisert forhandler
Skifer-Thorsen AS, Raveien 269, 3220 Sandefjord
Telefon 33 45 17 05, E-post: post@skiferthorsen.no

Skifer-Thorsen AS er Vestfolds ledende skifer-leverandør.

Oslo - Vestfold



BY8 Oslo - Tønsberg - Nøtterøy
Bussen har store komfortable seter med god bein plass, arbeidsbord, strømuttak og gratis wi-fi.

nettbuss Bus4You



NX14 Oslo - Sandefjord - Larvik - Stavern
Flere daglige avganger. Gratis wi-fi.

nettbuss express

Billetter og de beste prisene finner du på nettbuss.no *Vi kjører for deg!*

SKAL DU KJØPE HYTTE?

Sørg for å sikre deg juridisk.

Med HELP Boligkjøperforsikring får du tilgang til landets fremste advokatmiljø for boligkjøpere.



HELP
FORSIKRING

MER TID PÅ HYTTA

Nå slipper du å vente mens resepten din blir behandlet. Bestill klargjøring på din smarttelefon og hent medisinerne når det passer deg.

Søk etter Ditt Apotek på:

Download on the App Store | ANDROID APP ON Google play

eller send kodeord «dittapotek» til 2262

GokstadApotekene
www.gokstadapotekene.no

ditt apotek
- vi gir deg bedre helse

Andebu apotek | Kilen apotek | Pindsele apotek

Ring 33 48 31 50 for elektriker

Elektro sterk strøm • Elektro svak strøm

bravida[®] www.bravida.no

Sjekk ut nye krav

Ikke godta krav fra grunneier eller grunneiers advokat uten å ha sjekket gyldigheten av kravet.

Det er budskapet fra daglig leder i Norsk Hyttelag, Audun Bringsvor.

- Av og til lurer jeg på om det er en skremselsstrategi noen har lagt opp til, sier han og peker på at enkelte grunneiere og advokater er raske til å true med domstolen i tvilsomme saker.

- Flere av våre medlemmer har blant annet mottatt brev med uberettiget krav om ny og forhøyet festeavgift, sier Bringsvor.

Klare regler

Da den nye tomtefesteloven ble vedtatt av Stortinget i vår, trodde mange grunneiere at det var fritt fram å endre festeavgiften.

- Selv om loven gikk lenger i grunneiers favør enn vi hadde håpet på, er det på ingen måte rett fram for bortfester. Det er klare regler, sier Bringsvor.

Ikke samsvar

Bringsvor er derfor opprørt og frustrert over at enkelte advokater går grunneiers ærend på det han mener er falske premisser. Han viser til et brev som et av hans medlemmer har mottatt

fra et advokatfirma. Brevet er et kravbrev om hevet festeavgift som i følge Bringsvor ikke er i samsvar med reglene.

- Råtomtverdien er beviselig satt alt for høyt, noe jeg mener å kunne dokumentere, sier han.

Sjekk med advokat

Mange hytteeiere tar ikke opp kampen når det er advokater inne i bildet, mener Bringsvor.

Dette bekreftes av eiendomsmegler Tore Solberg, som mener det er viktig å sjekke ut om det er hold i krav fra grunneier eller grunneiers advokat. Han mener det ikke er alltid at retten er på deres side.

- Enten det gjelder ny festeavgift, ekstratyelser eller endringer i veirett eller liknende, er det viktig å sjekke gyldigheten med egen advokat, mener Solberg.

Branner tar liv

Bruk av åpen ild og elektrisitet som er de vanligste grunnene til hyttebranner. I perioden 2009-2014 var det 851 branner i hytter og fritidsboliger, ifølge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Hvert år rykker brannvesenet ut til mellom 100 og 150 hyttebranner. De siste ti årene har til sammen 25 personer mistet livet i branner i hytter og fritidsboliger.

I en undersøkelse fra 2011 svarte åtte prosent av hytteeiere at de ikke hadde røykvarsler på hytta. En av tre hadde ikke byttet batteri i røykvarsleren det siste året. I praksis betyr det at 150.000 hytter kan være uten røykvarsler som virker.

(Kilde: Aftenposten)

Skattefri gevinst ved salg av fritidsbolig

Med fritidseiendom menes fast eiendom med bygning som benyttes for fritidsformål, for eksempel hytte eller landsted. Gevinst ved salg av fritidseiendom er skattefri når:

- eieren har brukt eiendommen som egen fritidseiendom i minst fem av de siste åtte årene (brukstid), og
- eiendommen blir solgt eller salget blir avtalt mer enn fem år etter at den ble kjøpt og mer enn fem år etter at den tatt i bruk, eller ifølge ferdigattest var oppført.

Bare brukstid i egen eiertid regnes med. Brukskravet kan oppfylles for flere fritidseiendommer samtidig.

(Kilde: skatteetaten.no)

Hyttetur med Leaf

Jeg har fått gleden av å låne en Nissan Leaf for å prøve å leve livet på den grønne siden og finne ut hvordan elbilen gjør seg som familiebil. Derfor gir jeg meg i kast med å sette den første og største elbilmyten på prøve: Kan jeg kjøre elbilen til hytta? Svaret er: Til hytteturer trenger man tøffere lut. Det er absolutt teknisk mulig for mange, men som en generell hovedregel vil jeg heller anbefale en «vanlig» bensinbil, tog eller buss. Rett og slett fordi det per dags dato ikke er mange nok ladestasjoner rundt om i det ganske land. (pappahjerte.blogg.no)

Vestfold har de eldste hytteeierne

Hver femte hytteeier i Norge er over 70 år. Dermed står vi overfor tidenes generasjons- skifte i hytte-Norge. Vestfold står først i køen. Fylket har landets eldste hytteeiere.



Vestfold har norgesrekord i godt voksne hytteeiere. Hver fjerde hytteeier i fylket er over 70 år.

Landbruksunntaket

Landbruksunntaket er et av de viktigste unntakene fra hovedreglene i tomtefesteloven. Det gir bortfester på visse kriterier rett til å nekte hytteeiere å innløse en festetomt, selv om alle andre kriterier er oppfylt.

Hvis grunneiere påberoper seg dette landbruksunntaket, har du rett til å kreve dokumentasjon på at de faktisk oppfyller kravene:

- Landbrukseiendommen må som hovedregel være i drift og drives av eieren selv, om unntaket skal kunne påberopes.
- Landbrukseiendommen må ha et totalareal på over 100 dekar inkludert festetomtene, eller ha fulldyrket jord på mer enn 20 dekar.
- Inntektene fra festetomtene etter tenkt lovlig regulering på innløsnings- tidspunktet må utgjøre mer enn kroner 15 000 til sammen (minstebeløpet skal indeksreguleres årlig).
- Festeinntektene etter tenkt lovlig regulering på innløsnings- tidspunktet må til sammen utgjøre 5 % eller mer i forhold til det gjennomsnittlige årlig driftsresultat fra eiendommen.
- Landbruksunntaket gjelder ikke for landbrukseiendom eid av det offentlige eller av foretak der det offentlige deltar.
- Hvis bortfester kan nekte innløsning, må han tilby fester en forlengelse av kontrakten.

(kilde: Huseiernes landsforbund)

generasjon som ikke har finansiell mulighet til å løse ut søknene sine, sier han.

Start diskusjonen

Bringsvor anbefaler hytteeiere å ta en diskusjon om skifte jo før jo heller.

- Hvis det viser seg at hytta må selges ut av familien, er det en fordel å få vite det tidlig. Da kan alle få mulighet til å få mest mulig ut av hytta mens den fortsatt er i familien, sier han.

- Om barna skal overta hytta i fellesskap og eie den i sameie, er det også viktig å diskutere ønsker og forventninger tidlig. På den måten kan man kanskje forhindre konflikter, mener Bringsvor.

Vestfold er det fylket i landet med klart høyest andel hytteeiere over 80 år. I følge en analyse utført av Norsk Hyttelag, er hele 8,2 prosent av hytteeierne i Vestfold 80 år eller eldre. Tønsberg topper kommunelisten med 10,7 prosent over 80.

Landsgjennomsnittet for fylker er på 6,1 prosent. Neste fylke på listen etter Vestfold er Akershus med 7,0 prosent.

Høyt prisnivå

Hele 24 prosent av hytteeierne i Vestfold er over 70 år, mot et landsgjennomsnitt på 21,1 prosent. Daglig leder i Norsk Hyttelag, Audun Bringsvor, mener at forklaringen ligger i det høye prisnivået på attraktive sommerhytter ved sjøen.

- I Vestfold finnes mange hytter som har steget enormt mye i verdi siden 1960 og-70-tallet. Dermed er det mange i neste

Norsk Hyttelag

Norsk Hyttelag er en interesseorganisasjon for hytteeiere over hele landet. Vi taler hyttefolkets sak i møte med både hyttekommuner, storting og regjering. I tillegg tilbyr vi gratis teknisk og juridisk rådgivning til våre medlemmer, samt et omfattende fordelsprogram med rabatter på alt fra forsikring til byggevarer. Med hyttegeneral Odd-Bjørn Hjelmeset i spissen sikrer vi hyttekosen for våre medlemmer, enten det er tomtefeste, eiendomsskatt, konflikt med håndverkere eller uenighet med hyttenaboene som truer hyttefreden.

Les mer på www.norskhyttelag.no.





Ivaretar norsk hyttetradisjon

- Vi har lange og gode hyttetradisjoner her til lands. Her vil folk ha fred og ro. Vi ønsker å passe på hyttefreden for hyttefolket.

Det er daglig leder i Norsk Hyttelag, Audun Bringsvor, som sier dette. Han leder den relativt ferske interesseorganisasjonen som så dagens lys første gang i 2013.

- Vi har allerede over 5000 medlemmer, sier Bringsvor.

Løser konflikter

Hyttefolk er greie folk, og de aller fleste er stort sett strålende fornøyde med tingenes tilstand. - Men når for eksempel kommunen ser på hyttefolket som en belastning og ikke en berikelse, kan det fort oppstå konflikter. Vår jobb er å løse slike konflikter, sier Bringsvor.

Skal ikke betale

Han mener at hyttefolk og vertskommuner har felles interesse. - Men i blant ser vi at kommuner belaster hytteeierne med skatter for å skaffe seg en

grendeskole. Slikt reagerer vi på. Folk uten stemmerett skal ikke betale for overforbruk i kommunene, mener han.

Veilede

Norsk Hyttelags strategi er ikke å hisse til strid. Derimot er Bringsvor opptatt av å være proaktiv.

- Vi jobber først med å veilede kommunene før de velger å innta en ufordelaktig holdning til hyttefolket.

Et gode

Men det er ikke alltid veiledning er tilstrekkelig. - Neste skritt er å hjelpe medlemmene våre med eventuelle klager, sier Bringsvor som opptatt av å markedsføre hyttene som et gode for kommunene.

- Hyttefolket er svaret på fraflytting fra bygdene, mener han og anbefaler deg og meg

å ta en titt på Norsk Hyttelags nettside:

www.norskhyttelag.no.

- Vi har forhandlet fram interessante fordeler for våre medlemmer, forteller Bringsvor.



- Folk reiser ikke på hytta for å krangle. Eventuelle tvister kan du få hjelp med hos oss, sier daglig leder i Norsk Hyttelag, Audun Bringsvor.

EN REN HERRESPESIALIST... MED HOVEDFOKUS PÅ BUKSER



Meyer - Trousers for a perfect fit



Alberto - Pants we love



Brax - Feelgood bukser



Benytt deilige fridager til fornyelse av din mørke dress, smoking eller kjole&hvitt.

Noen av våre leverandører:

Olymp, Bugatti, Meyer, Alberto, Brax, Oscar of Sweden, Cavaliere, Lacoste, Lyle&Scott, Fynch Hatton, Park Lane, Dovre



Dronningensgate. 5 - Sandefjord - Tlf. 33 46 37 99

Trær på toppen

Fem prosent av de sakene juristene i Huseiernes Landsforbund håndterer, er nabo tvister. Høyest på listen over nabo tvister står trær.

- Uenighet mellom naboer om hvorvidt et tre skal fjernes eller ikke, er en gjenganger, sier advokat Anders Leisner i Huseiernes landsforbund.
- Hvor høye må trærne være før jeg kan kreve dem fjernet fra naboens eiendom, er en problemstilling som årlig dukker opp både i villastrøk og i hytteområder.
- Tilgang til sol og utsikt er jo særlig viktig for mange når de er på hytta, sier Leisner.

Kostbart

- Enkelte har nok skumlet med tanker om å snike seg ut i nattens mulm og mørke og fjerne irritasjonsmomentet – naboens tre som skygger for sola.
- Å gå løs på naboens trær uten at det er enighet om det, kan få alvorlige følger. Ikke ta saken i egne hender, sier Leisner.
- Han sikter til at gjenskaffelsesverdien kan bli svimlende høy.
- Det er ikke uten videre billig å måtte skaffe til veie og plante 45 hasselbusker i voksen størrelse eller en 100 år gammel furu.

Undersøk

- Å ta en sak til retten er heller ingen billig moro. Leisner nevner et par i Sandefjord som gikk helt til Høyesterett med sin nabo tvist.
- Det kostet hundretusener av kroner og endte

- med at paret måtte selge huset sitt i forsøket på å få retten med seg.
- Hvis du har en situasjon der du mener at naboen har noe du tror er ulovlig, for eksempel et høyt, skyggefullt tre, bør du først undersøke hva som er riktig, mener Leisner.
- Spør en som har greie på det. I blant vil kommunen kunne gi deg et svar. Ofte er det en advokat du må søke hjelp hos, sier han.

Gi og ta

- Men forsøk først med det gode.
- Ta en prat over gjerdet. By på en kopp kaffe. Prøv å komme til en minnelig ordning, sier Leisner.
- Han tror at de fleste saker kan løses ved for eksempel selv å tilby seg å utføre eller påkoste fellingen av trærne.
- Tilby deg å hugge trærne og gjøre opp veden, anbefaler Leisner. Han mener at du som nabo kommer lengst ved å forholde deg til kjærlighetsbudet: Ikke gjør noe med naboen som du ikke vil at han eller hun skal gjøre mot deg.

Advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund anbefaler at du prøver å løse mulige nabokonflikter med det gode.



Skade eller særlig ulempe

Det finnes flere bestemmelser i lovverket som regulerer retten til trær på egen eiendom.

De ulike bestemmelsene gjør at hovedbestemmelsen, som mange kjenner til, ikke nødvendigvis gjelder i alle tilfelle. Hovedbestemmelsen sier at om det ikke er videre om å gjøre for eieren av treet, må han ikke ha trær som er til skade eller særlig ulempe for naboen enn tredjeparten av trehøyden.

- Det er i utgangspunktet ikke avstanden til nabogrensa vi skal måle, men avstanden til hus, hage, tun eller dyrket jord, sier advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund.

Videre heter det at trærne må utgjøre skade eller særlig ulempe.

- Skaden må være påviselig. Skyggen gjør eksempel at planter vokser dårlig eller dør. Ulempe kan være hva som helst, men den må være kvalifisert. Blant de vanligste ulempene er at trærne tar sola eller skygger for utsikten, sier Leisner.

Naboen

- din nærmeste fiende

I høst kom en bok på markedet som presenterer landets mest spektakulære nabokrangler. Boka, som heter "Den jævla naboen", er skrevet av journalistene Ronny Berg og Olav Brekke Mathisen. Det som i følge Tønsbergs Blad overrasket forfatterne mest, er at stirring på naboen som et våpen i konflikten, er vanlig.

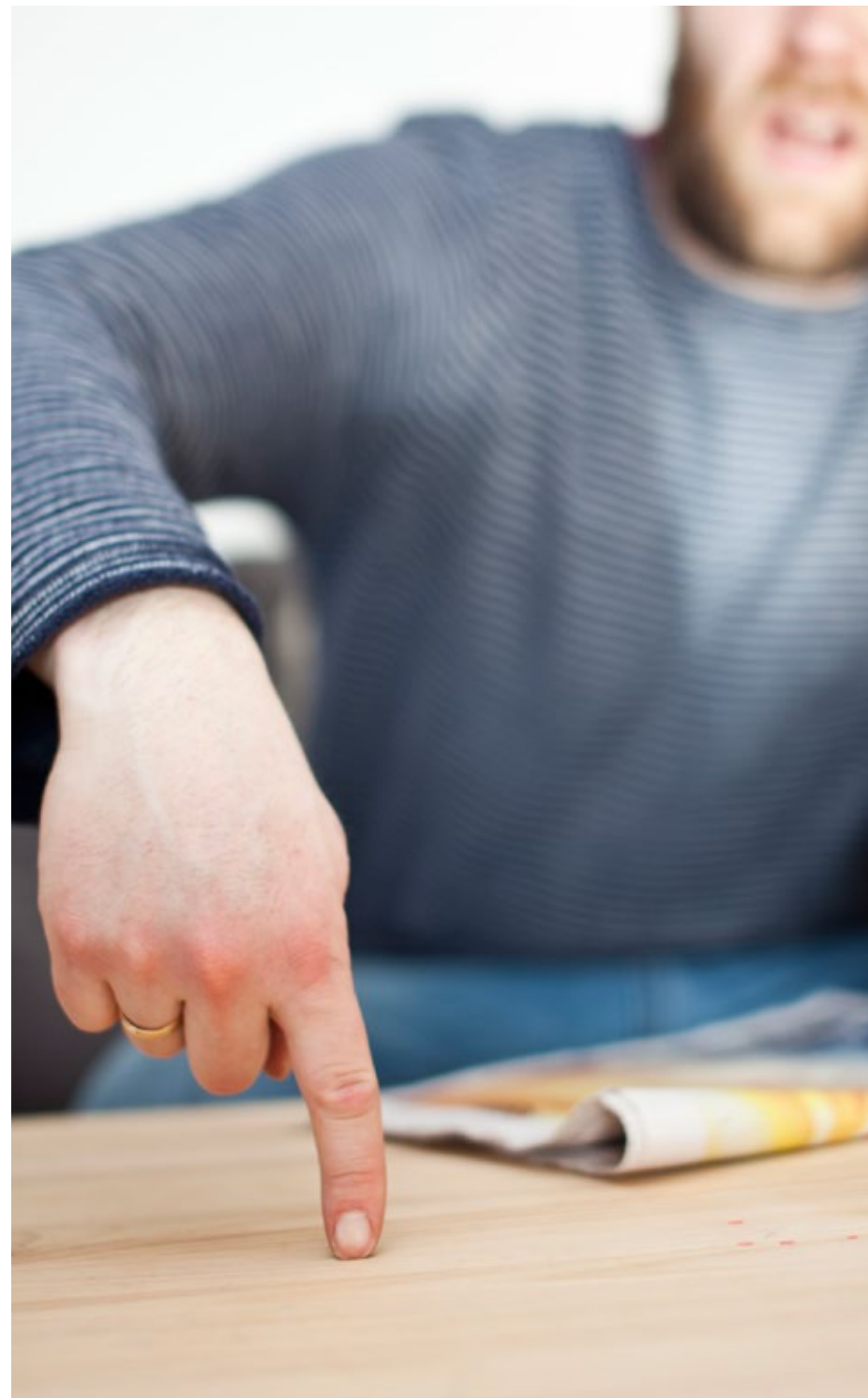
- Det kan skape både ubehag og frykt hos den som blir utsatt for det, sier Berg til avisen.

En undersøkelse gjort av DNB viser at en av tre har kranglet med naboen.

- Konflikter starter ofte med noe lite, og bygger seg opp, sier informasjonssjef Gro Jørgensen i Sekretariatet for konfliktrådene til Tønsbergs Blad. I mange tilfeller hjelper det å snakke sammen med en upartisk megler til stede. Jørgensen sier at hun har mange solskinnshistorier, som to naboer som feller et tre i fellesskap før de deler veden og tar en kopp kaffe sammen.

Dersom kriteriene over er oppfylt, skal treet beskjæres eller fjernes med mindre det er nevneverdig om å gjøre for treet eier å ha det stående.

- Det betyr at det skal ha en nytteverdi for eieren, som estetisk- eller affeksjonsverdi, eller som le for vind, skjerming mot innsyn eller lignende. Men det er et objektivitetskrav. Det må være mulig for oss andre å forstå hvorfor treet skal bli stående, forklarer advokaten.



HER ER DET NYE BADET DITT!



KAN DU DRØMME DET, KAN VI GJØRE DET VIRKELIG.

Har du et drømmebad i tankene men klarer ikke helt å visualisere det? Kom til vår fine butikk i Tjøme sentrum med mange flotte utstillinger og nyt litt inspirasjon eller ta med en målsatt skisse av drømmebadet ditt, så kan vi tegne forslag til deg.

Vi jobber med alt av rørarbeider i bolighus, bad, varmeanlegg, varmepumper, gulvarme, bedrifter og landbruk. Spør oss om en god totalpakke når du skal pusse opp badet ditt, slik at du kan lene deg tilbake mens vi gjør hele jobben.

Vanntett kvalitet!



Egil Carlsen AS

Haugsjordet 11 • 3145 Tjøme • 33 39 03 22 • egilcarlsen.no • man-fre 9-16
VARME & BAD - NORGES ENESTE LANDSDEKKENDE RØRLEGGERKJEDE FOR PRIVAT- OG BEDRIFTSMARKEDET



- Måtte ha flaks

Han satte to krystallklare krav: Hytta skal være mest mulig vedlikeholdsfri, og den skal være ferdig til skoleferien.

Utenfor Sandefjord ligger i dag Nils Petter Gills drømmested. Det har blitt så godt som vedlikeholdsfritt, og det ble ferdig til skoleferien. Det første kravet er neppe verdt en reportasje. Kebony i ytterkledningen, sinktak, aluminiumsbeslåtte vinduer, vanningsanlegg i plenen og datastyrt gressklipper finner du etter hvert på mange hytter i Vestfold-skjærgården.

Forvandlingen

Men at hytta ble ferdig til sommerferien i 2012, er en bragd verdt å dvele ved. Hytta til Gill er nemlig ikke bare ei hytte. Eiendommen ligger på nordenden av øya Tossen i Mefjorden. Der lå det fra før fem gamle, små hytter uten strøm og vann, og sju brygger. I løpet av ett år ble

eiendommen forvandlet til et moderne hyttekompleks med ei hovedhytte, et annekst, et sjøhus og tre gode brygger. Og selvsagt strøm, vann og Internett. Da ferien startet, var det bare å begynne å spille croquet. - Jeg startet søknadsprosessen sommeren 2011. Det var viktig at byggeprosessen ikke skulle ødelegge for familiens sommerferie i 2012. Livet er for kort til å hoppe over hytteferien en sommer, sier han.

Drømmen

Askerværingen Nils Petter Gill har et sterkt forhold til Sandefjord. Faren hans vokste opp der, og familiehytta i Ormestadvika ble flittig brukt i

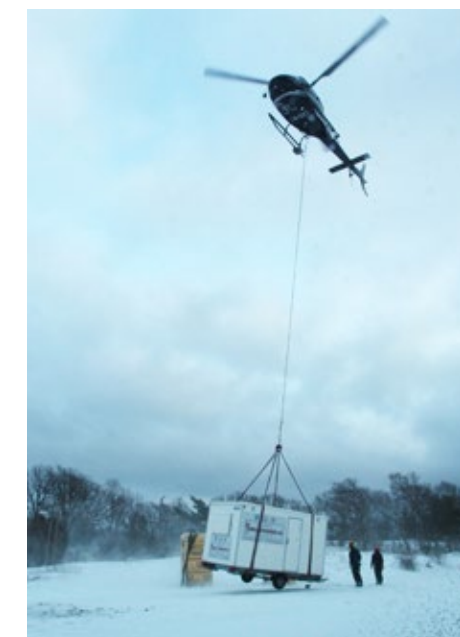
sommerferiene.

- Sandefjord er en vanvittig fin by. Den har alt. Regner det en dag, er det kort vei til kinoen. Alt er i nærheten, likevel er havet rett ut, sier han. I mange år kastet han varme blikk ut på Tossen. Da halvparten av øya kom på salg hos eiendomsmegler Tore Solberg, var det bare å kaste seg rundt.

- Vi brukte hytta to somre uten å gjøre noe. Fin tid med kortspill og stearinlys, forteller Gill.

Hyttetun på Tossen

- 185 kvm hytteareal fordelt på tre hytter på øya Tossen
- Byggherre: Nils Petter Gill
- Byggherres representant: Tore Kinnerød
- Arkitekt: Andreas Holmsen
- Hovedentreprenør/prosjektleder: Bygg- og tømrermester Torolf Stenersen AS
- Elektriske installasjoner: PEC Sandefjord AS
- Murmester: Oddvar Johannessen AS
- Rørlegger: Karl Jørgen Svendsen AS
- Grunnarbeid: Carl C. Fon AS
- Tak/blikkenslager: Vestfold Kobber og Blikk AS
- Maler: Bjørvik & Haugen AS
- Helikopter: EHC European Helicopter Center



Kommunal velvilje

Hvordan det var mulig å gå gjennom søknadsbyråkratiet og gjennomføre byggeprosessen i løpet av ett år, beror på visse forutsetninger, skal vi tro Gill. God planlegging, en kommune med høy servicegrad, en løsningsorientert fylkesmann, en samarbeidsvillig arkitekt og dyktige, lokale håndverkere med godt nettverk. - Dessuten flaks med vinterværet, legger bygg- og tømrermester Torolf Stenersen til. Det var han som vant anbudet på prestisjeprosjektet og viste at det umulige er mulig.

Lokale aktører

Det var skarp konkurranse om å få jobben på Tossen. Men alle aktuelle kandidater var lokale, forteller Gill.

- Alle involverte, bortsett fra at en venn representerte meg under prosessen og et Valdresfirma som bygde sengene, var lokale aktører, sier byggherren som mener det er viktig å støtte lokalt næringsliv.

- Men like viktig er det at lokale aktører kjenner hverandre og har tillit til hverandre. De kan lettere løse utfordringer. Dessuten blir de værende og er tilgjengelige også etter at prosjektet er ferdig. Kommer jeg med en byggmester fra Asker, kan jeg risikere at kommunikasjonen med myndigheter blir mye vanskeligere, sier han.

Trebåtentusiaster

At Torolf Stenersen er en stor aktør med løsningsorienterte, entusiastiske medarbeidere, var også en forutsetning for å nå ferdigstillelse til sommeren 2012. Han hadde kapasitet til å sette flere lag på prosjektet.

- Vi er en gjeng med trebåtentusiaster, så for oss var det å sette oss i snekka på vei til jobb på øya bare trivelig, sier han og priser værgudene for at ikke isen stoppet båten.

Kulde ingen hindring

Men for å frakte materialer var ikke snekka god nok. Da måtte det helikopterhjelp til.

- Bare et par dager den vinteren blåste det såpass at helikopteret ikke kunne sette ned materialpakkene, forteller Stenersen, som berømmer byggherrens vilje til å akseptere merkostnader grunnet kulde:

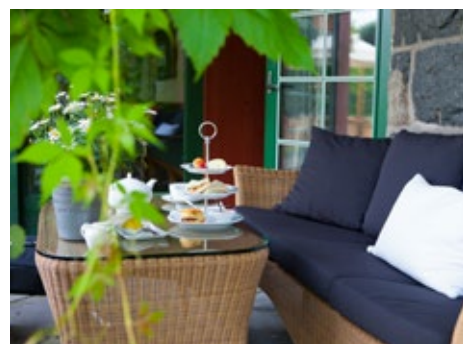
- Da det ble for kaldt til å støpe, antydte vi en forsinkelse. Gill spurte hva som skulle til for å fortsette. Jeg sa at vi var avhengig av at et oppvarmet telt ble det strukket over hele byggeplassen. "Ja, så sett i gang", var Gills korte beskjed.



- Det som i dag er hotell- og restaurant-bedriften Engø Gård, var i sin tid Pihls Pensjonat – et av Tjømes mange somerpensjonater, med en glansperiode frem til slutten av 50-tallet. Pensjonatet begynte med noen få gjester i midten av 1920-årene og virksomheten varte til 1960-årene. Dagens Engø Gård ble åpnet sommeren 2000 etter en omfattende restaurering og modernisering.

- Stedet er åpent hele året. Om vinteren dominerer konferansene, om sommeren er det gode overnattingsmuligheter for feriegjester. Mange leier deler av stedet til bryllup og jubileer.

- Engø har 47 rom for overnatting.



Gastronomiens høyloft

Hva med en kopp kaffe foran peisen i fjøset? Eller en bedre middag på høyloftet? Fra potetkjelleren kan du bestille fra et rikholdig vinutvalg, og i stallen er det god plass til et større selskap, om det er ønskelig.

Den smale veien snor seg forbi fjell knatter og mellom små jordflekker med hvite "traktoregg". I det du nærmer deg sjøen, dukker et gammelt gårdsbruk opp. Mellom vakre, historiske bygninger troner den innholdsrike låven, hjertet i Engø Gård.

- Den gamle låven er fullstendig restaurert, forteller vår vennlige guide, Birgitte Christensen. Hun viser også til at det nesten årlig bygges nytt eller restaureres noe gammelt på Engø, om behovet tilsier det.

- Til sommeren ferdigstilles en sjøbod for enklere måltider nede ved bryggeanlegget.

Hele året

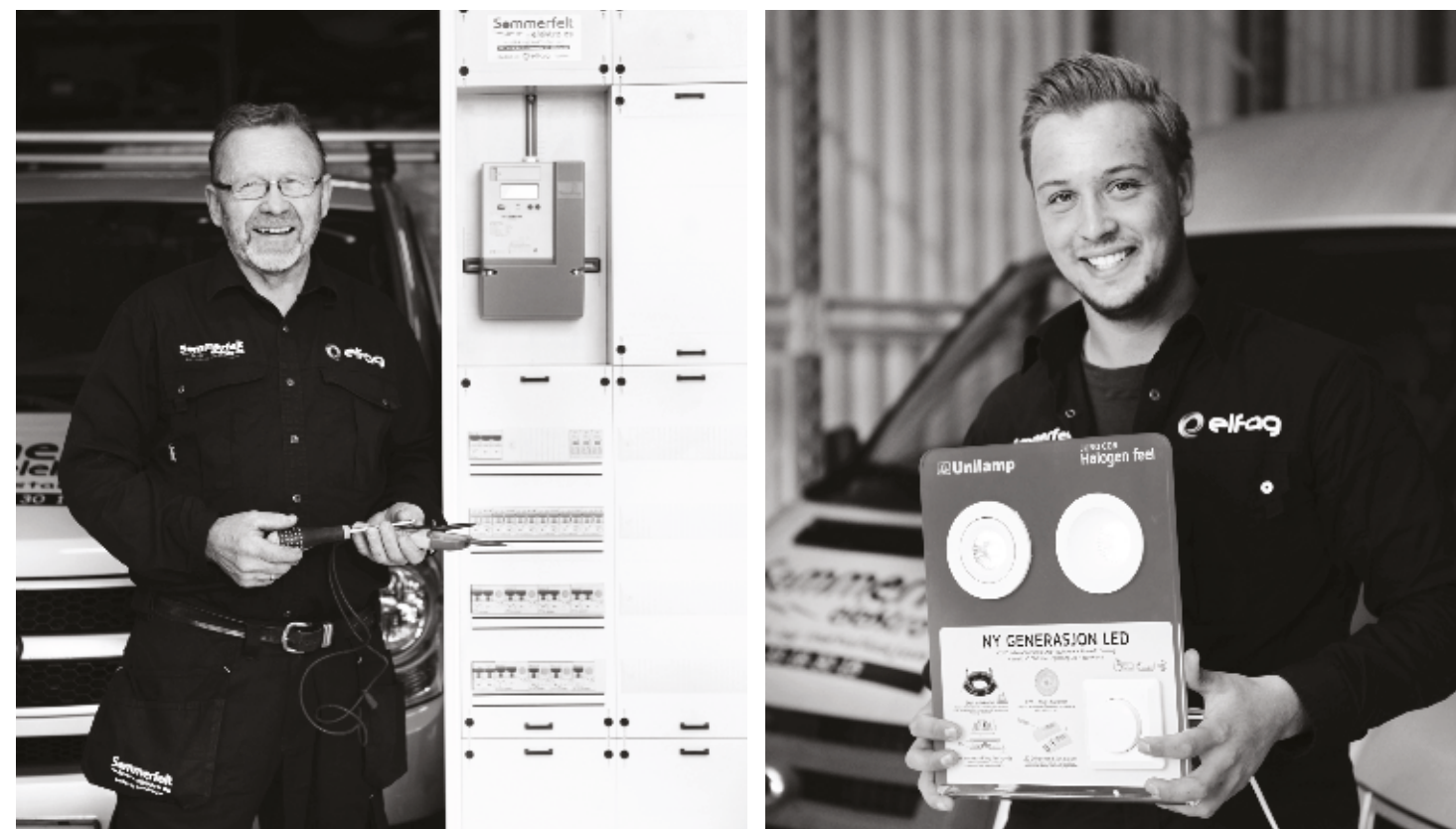
Mange av Tjømes hytteeiere kjenner godt til Engø Gård. Ved åpning og stenging av hyttene vår og høst, finner en del veien til Engøs fasiliteter.

- Vi holder åpent hele året, forteller Christensen. Både fastboende fra et stort omland og de som i blant ser til hytta si i løpet av vinteren, stikker gjerne innom her for en kopp kaffe i peisestuen, eller en frokost eller lunsj i vinterhagen "Sjøglimt".

Et gastronomisk måltid

Vår guide anbefaler å gjøre som mange andre, velge en middag på restaurant Pileredet på høyloftet.

- Vi legger stor vekt på å bruke lokale og skandinaviske råvarer. For å gi deg som gjest den beste opplevelsen, skiftes Engø Gårds inspirasjonsmeny månedlig. På den måten får du de beste råvarene til enhver tid – uansett sesong, sier Christensen som også minner om at på Engø er det en populær tradisjon å drikke afternoon tea.



Rask levering og god service!
Brunevarer, hvitevarer, data, telefoni, parabol, belysning, varmepumpe og el-installasjon

Vi har flyttet til nye flotte lokaler i Nansetgata 89, velkommen!



Ring oss **33 18 30 15**
www.sommerfeltelektro.com

Sommerfelt
elektro as

Medlem av:
EURONICS

Påskeåpent

Skjærtorsdag
Langfredag
Påskeaften

9-16

Vi har bygget om butikken og ønsker velkommen med ekstra gode tilbud på utstillingsvarer!

**ALLTID
LAV PRIS!**



Borskutrekker Batteri
DS18DJL 1,5Ah 18V

1290,-



Veggmaling 10 Harmoni
Hvit 3 L

159,-

**ALLTID
LAV PRIS!**



Terrassebord Cu-imp
Furu 21x095 Kl.1

9,90 pr lm



Klart du kan!

Adresse: Østveien 591, 3145 Tjøme
Telefon: 06292
E-post: kundeservice@maxbo.no

Vi tar oss av ditt oppussingsprosjekt på hytta!

VI UTFØRER:

- Våtromsrehabilitering • Maling • Tapetsering
- Gulvlegging • Flislegging • Teppelegging



HOFF håndverk

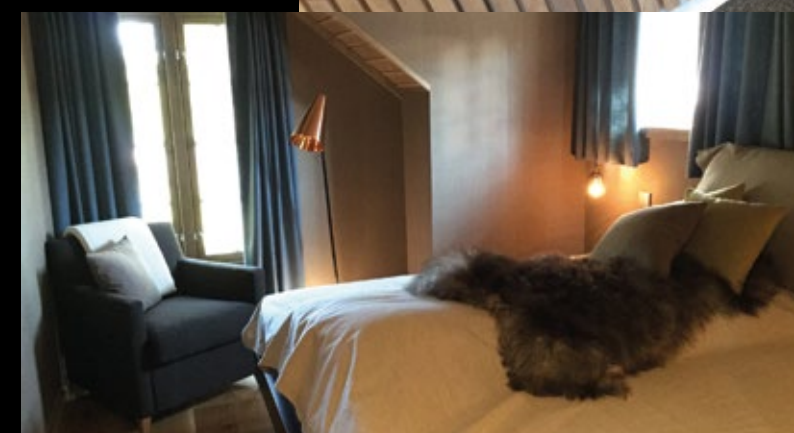


Følg oss på
Facebook

Adr: Pindsleveien 2A, Sandefjord | Tlf: 97 18 30 00 | E-post: post@hoffmaler.no | www.hoffmaler.no

point

ARKITEKTUR
INTERIØRDESIGN
KONSEPTDESIGN



DRANGEDAL
KRISTIANSAND
SANDEFJORD

WWW.POINTDESIGN.NO

- Snakk om sommerferien nå!

Det er ingen selvfølge at tre generasjoner skal like å være sammen.
I alle fall ikke over lengre tid.



Det er samlivsrådgiver Solveig E. Vennesland som sier dette. Hun snakker av erfaring fra mange år i terapirommet.

- Det er ikke få par jeg har møtt der forventninger til generasjonsferie på hytta har vært svært forskjellig, sier hun.

Ulik livsstil

Statistikken sier at Vestfold har størst andel eldre hytteeiere i landet. Det kan bety at flere generasjoner ønsker å benytte seg av drømme-stedet.

- Men det er stor forskjell på livsstil hos de ulike generasjonene. Det er ikke lenger nødvendigvis slik at alle blir like blanke i øynene ved tanken på den tradisjonelle, enkle hyttesommeren, sier Vennesland.

Skaper irritasjon

- De gamle bør tenke seg godt om, mener samlivseksperten.

Den eldste generasjonen vil kanskje gå en tur og ta seg en god middagslur. Det er deres oppfatning av hva som er det gode liv.

Men er det ungdom med på hytta, vil de gjerne sitte oppe lenge og kanskje ikke spise frokost før utpå dagen en gang.

- Ulik tilnærming kan skape irritasjon og krangel, noe ingen har glede av i ferien, mener Vennesland.

Lojalitetskonflikt

Hun mener at et hytteliv med tre generasjoner samlet er en krevende øvelse.

- Mange barneforeldre kommer til terapirommet og sier at de ikke vil på hytta mer med barn og svigerforeldre, forteller hun.

Ofte ønsker den biologisk nærmeste å være lojale mot sine foreldre.

- Ønsket om ikke å såre de eldre er et tilbakevendende tema. Dermed kommer ofte sønnen eller datteren til vertsparet i en lojalitetskonflikt som fort kan utløse en krangel med partneren, sier hun.



Ærlig talt

- Mitt tips i terapirommet er: Snakk om ferien lenge i forkant, sier Vennesland.

Muligheten for å lykkes er større hvis du tar opp på forhånd hvordan man ønsker å ha det.

- Kanskje skal man velge å spise ute i blant og finne på noe hver for seg. Man trenger ikke å være sammen hele tiden, sier hun.

Det kan også være smart å forsøke å møtes i et forventningskompromiss. Man kan dele på tiden på hytta, og kanskje møtes til en overnatting i overgangene.

Samlivsrådgiveren er også tilhenger av å være ærlig.

- Det går an for de unge å si til de eldre at de ønsker å bruke hytta alene for å pleie forholdet.



Samlivsrådgiver Solveig Vennesland er tilhenger av ærlighet rundt forventninger.



Copyright: Jotun AS, Foto: Dag G. Nordveien

Grundig vedlikehold hindrer svartsoppen i å etablere seg, sier daglig leder Østen Bjørvik i malerfirmaet Bjørvik & Haugen AS.

Stygg – stort sett snill

Vi har sett den mange ganger. Og selv om vi maler over, dukker den opp igjen. Det krever litt innsats for å bli kvitt svartsoppen.



Kjært barn har mange navn. Så også med svartsoppen, eller aureobasidium pullulans som den heter på latin. Svertesopp, overflatesopp eller malingsopp kalles den også.

- Den er ikke farlig i utgangspunktet. Men lar du det gå for langt, kan den føre til råte og redusere kledningens levetid betraktelig, sier daglig leder Østen Bjørvik i malerfirmaet Bjørvik & Haugen AS.

Fuktig miljø

Men pen er soppen ikke når den misfarger veggen.

- Stort sett representerer den et kosmetisk problem, særlig på lyse flater, sier Bjørvik. Svartsoppen finner du først og fremst på nordveggen der sola ikke kommer til og tørker eventuell fukt fra veggen. Om veggen står nær vegetasjon, påvirker det også fuktighetsnivået. Overflatebehandlingen har størst betydning for å hindre framveksten av svartsopp.

- Vasker du huset annethvert år, får ikke svartsoppen satt seg, sier Bjørvik som anbefaler å vaske med Jotuns husvask.

Forarbeid

I blant må ny maling påføres. Men uansett hva slags maling eller beis du bruker, kreves det litt forarbeid for å sikre deg mot svartsoppen. Da er rensesprosessen litt grundigere enn ved årlig vedlikehold.

- Først ville jeg vaske med Jotun kraftvask, forklarer Bjørvik.

Er det fortsatt spor etter svartsoppen, er det smart å påføre Jotuns Sopp- og Algedreper før du maler.

Akrylmaling

- Nyere forskning viser at bruk av akrylmaling gir best resultat, sier Bjørvik og peker på at Jotuns nye malingsprodukt, Optimal OptiWhite skal være spesielt gunstig mot soppen.

Optimal OptiWhite er basert på en spesialakryl med ekstremt lavt skittopptak som reduserer at smuss og skitt fester seg på overflaten, og den inneholder filmkonserverende midler mot svertesopper.

- Men dropper du forarbeidet og bare setter i gang å male, er det uansett ikke lenge før veggen din igjen er full av svartsopp, advarer Bjørvik.



Copyright: Jotun AS, Foto: Dag G. Nordveien



Copyright: Jotun AS, Foto: Dag G. Nordveien

Sommerstue i glass

Gir deg en lun uteplass hele året!

weinor



Nyhet!
Nå med
solskjerming
integreert

Innglassing
av balkong

Markiser
& dukskifte

Velkommen innom vårt showrom på Tjøme!

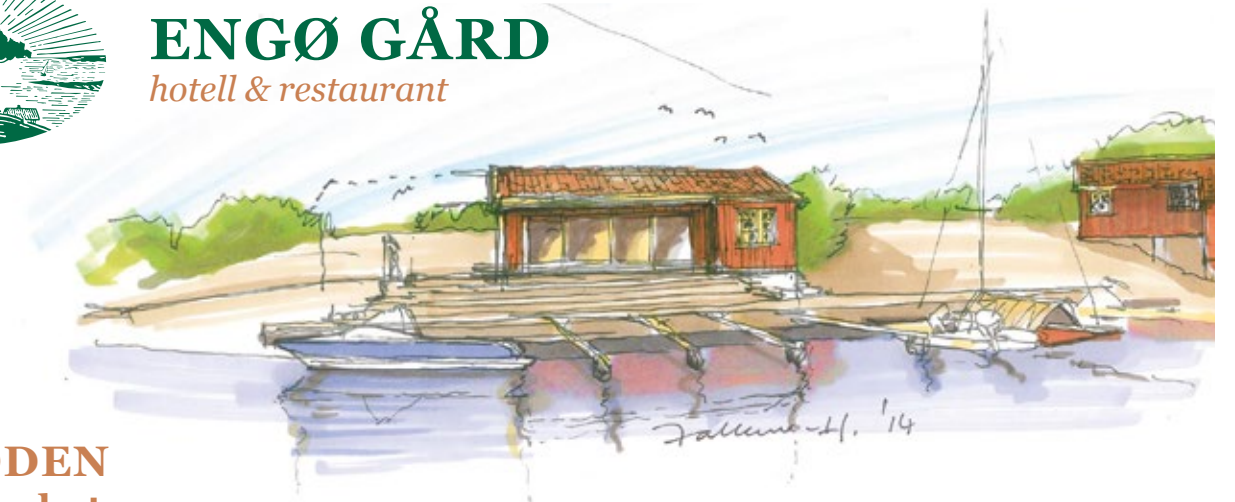


BO &
BYGG

Haugsjordet 2 - 3145 Tjøme | www.boogbygg.no | Kundesenter: 993 85000



ENGØ GÅRD
hotell & restaurant



SJØBODEN vårens nyhet

Rett i vannkanten av Røssesundet ligger øyens flotteste selskaps- og møtelokale. Her serveres enkle måltider rett i vannkanten for selskaper på opptil 22 personer.

VAMP konsert i hagen

26. og 27. juli
Sommerens flotteste konsertopplevelse. Bestill konsertpakker med overnatting allerede i dag. Vi serverer lunsj og middag *bord må forhåndsbestilles*. Konsertbillett kjøpes på billettservice.no eller hos oss.



Nyt et måltid servert i en av Norges beste restauranter

Lunsj Serveres fra kl. 12.00 - 13.30.
Dagens meny basert på sesongens råvarer.

Afternoon Tea Serveres fra kl. 15.00 - 17.00

Middag Bordsetninger fra kl. 18.00 - 20.30
Vi serverer en 4 til 7 retters Inspirasjonsmeny.

Gml. Engø vei 25 | 3145 Tjøme | Tlf. 33 39 00 48 | post@engo | www.engo.no

Allemannsretten med på kjøpet

"Riv ned gjerdene" sang visesangeren Lars Klevstrand midt på 1970-tallet. Den oppfordringen tok kommunene i Vestfold på stort alvor. Kystlinjen har i de siste 25 år blitt stadig mer tilgjengelig for allmennheten.



- Gjerder som sperrer tilgangen til kystområdene for folk flest er ikke lenger et stort problem, sier Ivar Otto Myhre.

Den tidligere kommuneadvokaten i Sandefjord har opprettholdt engasjementet for de praktiske følger av allemannsretten. Det til tross for at han ikke lenger sitter i episenteret for de voldsomme kreftene som utløses av en konflikt mellom grunneier og allmennheten.

- Fortsatt ser vi at folk som legger til i en vik med båt, badegjester som soler seg eller en hobbyfisker på et svaberg kan bli jaget av grunneier, sier Myhre.

Gjerdegruppe

Historien om allmennhetens kamp mot grunneiere som mente seg hevet over friluftsløven, startet egentlig i Sandefjord på 1990-tallet. Da tok bystyret tak i gjerdeproblemet.

- Store deler av kyststripen var utilgjengelig for folk, og kommunen etablerte en gjerdegruppe for å se på forholdene, forteller Myhre.

Konfliktene toppet seg ved at fire grunneiere gikk til sak mot staten da fylkesmannen ikke godtok deres klage. De tapte, og Furumoa-dommen i Høyesterett fra 1998 viste klart at allmennheten har rettigheter til å benytte utmark.

- Det er ikke rimelig at noen kan definere mange mål som sitt private område. Privat område rundt hytta er i dag regnet som ett mål, sier Myhre.

Nye eiere

Fred varer ikke evig. Slik er det også i hytteverdenen.

- Når hytter blir solgt og det kommer nye eiere, kan nye problemer oppstå, sier Myhre som forteller at 80 prosent av konflikter knyttet til friluftsløven er mellom hytteeiere, og ikke mellom hytteeiere og lokalbefolkning.

- Hyttefolket bruker allemannsretten hele tiden. De vil jo gjerne gå tur eller finne seg et fint sted å legge til med båten.

Myhre minner om konflikten mellom grunneier Kjell Christian Ulrichsen og badegjester som fortøyde båtene sine på Thorsholmen, 50-70 meter fra hytta hans ytterst på Østerøya i Sandefjord. Det var en konflikt Ulrichsen tapte i retten.

- Husk at når du kjøper ei hytte, får du allemannsretten med på kjøpet, sier advokaten.

Fire rekker

Ikke sjelden oppstår det også uenighet mellom hytteeiere som ikke alltid viser forståelse for hverandres behov. De kan for eksempel ha ulik tilgang til sjøen, noe som kan bli konfliktfylt. De første bygde seg hytte i første rekke. Så har nye tomter blitt solgt i bakenforliggende terreng.

- Langs Vestfold-kysten ligger hyttene i fire rekker. Ikke alle grunneiere tenkte opprinnelig på å legge til rette for gode atkomstmuligheter for eventuelt nye hyttearealer, sier Myhre.

Folk på trappa

Du kan ikke legge til med båten din ved en privat brygge uten tillatelse.

- Men etter min mening kan sedvaneretten gi deg anledning til å sette deg på trappa til ei hytte i skjærgården og spise nista di når ikke det er folk på hytta, sier Myhre.

Han peker på at hyttene stort sett er i bruk i to måneder.

- I de øvrige ti månedene kan du risikere å møte folk som nyter sola på trappa di, sier Myhre som mener det har skjedd en holdningsendring i retning av bedre kår for allmennheten i skjærgården.

- Det har skjedd en formidabel utvikling når det gjelder bevisstgjøring fra 1990-tallet til i dag, sier han.



Kyststien for alle

Langs kysten mellom Svelvik og Helgeroa finner du en vakker skjærgård med badestrender, svaberg og rustikke kystsamfunn. Der finner du Norges lengste og best tilrettede kyststi!

Kyststien i Vestfold er i hovedsak en sammenhengende vandringsrute på etablerte stier og mindre veier. Den er forsøkt lagt der du møter vakker kystnatur og interessante kulturminner. Mange steder slynger stien seg helt ut på strandkanten og over svabergene som

preger landskapet. Andre steder kommer du opp på høye, skogkledde åser der du kan stoppe opp og skue ut over havet.

Kyststien er hele tiden merket med en lys blåfarge. I skogen omkring kan du fritt ferdes dersom du ønsker noen avstikkere ut fra Kyststien. Her gjelder den norske allemannsretten. Regler er slått opp på info-tavlene langs stien.

Kilde: Vestfoldguide.net

Ring 815 00 004 og få gratis befaring på hytta!



NÅ! SOLSKJERMING -30%
UTVALGTE PRODUKTER

Få gratis befaring med gode tips og råd. Vi har egen produksjon på Kløfta og opptil 15 års garanti. Markisemannen/Lunex har mange års erfaring og leverer all type solskjerming til alle typer hytter.

markisemannen
tenkende solskjerming

www.markisemannen.no
Tlf: 815 00 004

Redusert boplikt i Larvik

I fjorårets avis fortalte Hytteavisen at folket skulle si sin mening om boplikt i kommunen. Nå er saken avgjort.

I slutten av mars i fjor vedtok bystyret at ordningen med boplikt oppheves nesten overalt i kommunen. Unntaket er, slik rådmann Inger Anne Speilberg foreslo, i Kjerringvik, Ula, Helgeroa, Nevlunghavn, Stavern og Farris-bygda. Det betyr at det fortsatt kreves fastboende i de mest populære områdene.

Kompromiss

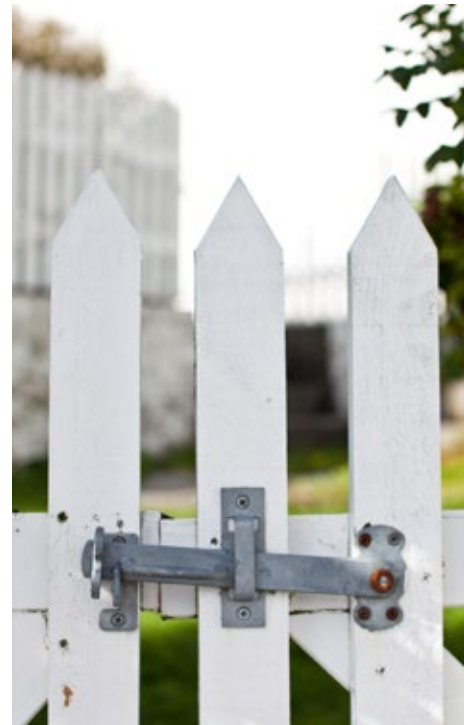
Da Landbruksdepartementet i mai ga grønt lys for vedtaket, var det slutten på en lang strid i kommunen. Høyre ønsket å fjerne boplikten helt, begrunnet med næringsutvikling og eienomsutvikling, mens Arbeiderpartiet ville beholde boplikten uten reduksjon. Motstanderne begrunnet sitt standpunkt med tilflytting og lys

i alle vinduer. Dermed var rådmannens forslag å regne som et kompromiss som ble enstemmig vedtatt.

På hjemmesiden til Larvik kommune finner du detaljerte kart over områdene omfattes av bopliktforskriften www.larvik.kommune.no

Bolig blir fritidsbolig

Selv om det fortsatt kreves boplikt i indrefileene i Larvik, vil nå boliger som ligger tett inntil disse sentrene være fritatt for boplikt. Det kan bety at flere boliger nå kan selges som fritidsboliger. - Dette er kjempeaktuelt i Tjølling og gamle Brunlanes, sier Tore Solberg.



Færre kommuner i Vestfold

Du som har hytte på Tjøme eller Nøtterøy vil trolig ikke lenger ha hytte der i 2018. Da heter hyttekommunen din Færder.



Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner har lagt til rette for en storslagen endring i kommunestrukturen i landet vårt. I Vestfold har flere kommuner snakket sammen, og flere av dem har allerede sendt søknad til Sanner. Det har blant andre Tjøme og Nøtterøy gjort. I et felles kommunestyremøte den 20. januar vedtok Nøtterøy og Tjøme å sende søknad om sammenslåing av de to kommunene. Navnet på den nye kommunen vil bli Færder kommune.

Vear går til Tønsberg

Tønsberg, som en tid var med i forhandlingene med Tjøme og Nøtterøy, må fortsatt klare seg alene. Larvik og Lardal har også sendt søknad til Jan Tore Sanner. Men når Sandefjord utvider sine grenser ved å sluke Stokke, Andebu, får Tønsberg litt av Stokke. Beboerne i Vear har vært klare på at de føler seg mer knyttet til Tønsberg enn til Sandefjord, noe Jan Tore Sanner har vist forståelse for.

Larvik og Holmestrand vokser

Siden Larvik har flest hytter av de to kommunene, vil de fleste hytteeiere fortsatt beholde hytta si der den har ligget. Den nye kommunen vil hete Larvik, og sentrum i kommunen vil fortsatt være Larvik. Også kommunene Hof og Holmestrand søker om å slå seg sammen. Dermed er Hof kommune ute av søga.

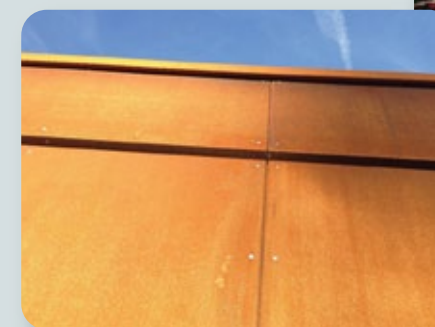
VESTFOLD KOBBER & BLIKKENSLAGERVERKSTED AS

ER EN TOTALLEVERANDØR FOR TETTE TAKLØSNINGER OG MED TAKPRODUKTER SOM HAR VELDIG LANG LEVETID.

Vi leverer og monterer til lands og til vanns

Tlf. 33 42 04 80
Fax. 33 42 04 90

www.vkb.no



Vi utfører alt av:

- Blikkenslagerarbeider
- Ventilasjonsarbeider
- Peishetter
- Kjøkkenhetter
- Taktekkingsarbeider som omlegging til singel /tak.
- Membrans-tekninger med FOAMGLASS OG VIP ISOLASJON

Vi monterer alle takløsninger i kobber og sink i alle varianter av overflater. Kobber og sink er krevende materialer som krever at underliggende konstruksjoner og gamle håndverkstradisjoner blir ivarett.

KOBBER ble oppdaget for 9000 år siden i Anatolien (Tyrkia) Kobber er et av de eldste materialene som er brukt i byggeindustrien. Første produksjons år 1280. Eldste byggeprosjekt HAGA SOPIA ISTANBUL, år 558

KOBBER KAN LEVERES I FORSKJELLIGE OVERFLATER SOM: Standard Surface – Nordic Brown Light – Nordic Brown – Nordic Brass – Nordic Green Traditional – Nordic Green Living 1 – Nordic Blue Traditional – Nordic Blue Living 1 – Nordic Royal.

Sink er et krevende materiale. Når det gjelder hva som brukes som undertekking, eller hva som brukes på topp av nærliggende konstruksjoner, og håndverksmessig riktig utførelse er en forutsetning for lang levetid.

Vi leverer også alle andre produkter til tak og fasader som TITAN – ALLUMINIUM-COLORCOAT HPS 200 ULTRA som har meget lang garantitid fra 15 – 40 år på produkt og arbeidsgaranti ved utfyllelse av garantibevis.

DERBIGUM ER ETTLAGS BRANNSIKKER, VANNTETT PLASTOMER –BITUMEN MEMBRANN SOM MONTERES BÅDE MED GLATT OVERFLATE OG SOM DERBICOLOR: ESTETISK OVERFLATE MED GRANULAT I FLERE FARGER TIL ALLE HYTTETAK.





Forsikringsrådgiveren svarer

Vibeke Svendsen
Forsikringsrådgiver
SpareBank 1 BV
Telefon: 33 48 35 39

1. Vi bygde en brygge for 5 år siden til 1 million. Nå er den nesten borte etter høstens orkan. Jeg har hørt at dette muligens dekkes av naturskade fondet, er det riktig?

Svar: Grensen for erstatningsmessig stormskade går ved liten storm (20,8 m/sek). Det er meteorologiske målinger som legges til grunn for om det har vært så sterk vind at eventuelle ødeleggelse kan defineres som stormskade. Dessverre er ikke brygge omfattet av Norsk Naturskadepool. Dette gjelder både flytebrygge og betongbrygge.

2. Gjør det noen forskjell om det bare var storm? Vi har fullverdi-forsikring på hytta, men ikke noen spesiell forsikring for brygga. Kan det da dekkes av hytteforsikringen?

Svar: I dette tilfellet spiller det ingen rolle, da det uansett ikke dekkes av naturskade-forsikringen. Bygningsforsikring på hytta omfatter derimot bryggen, men den maksimale erstatningen er satt til 50 000kr.

3. Vi har oppdaget stokkmaur i hytta, vi mistenker at det kommer fra det svarte panelet under panoramavinduene mot syd. Dekkes slikt av forsikringen?

Svar: Dersom du har en sopp og råteforsikring, vil skade på bygning som skyldes insekt dekkes. Da erstattes også utgifter til utryddelse av insekter som kan gjøre skade. Stokkmaur er et typisk eksempel på en insekt som gjør skade på bygning. Egenandel avhenger av hva som er avtalt.

4. Vi har maur i hytta spesielt om våren. Vi aner ikke hva årsaken er. Hva gjør vi?

Svar: Hvis dette er maur som i utgangspunktet kun er skjemmende, men som ikke gjør skade, vil ikke forsikringsselskapet kunne hjelpe deg. Det er derimot en hel del dere selv kan gjøre for å forebygge. Her er noen tips fra Rentokil:

- Rydd opp - pass alltid på å vaske og rydde bort mat og drikke med det samme.
- Bruk klut og kost - til å fjerne matsmuler fra kjøkkenbenken og under kjøkkenredskaper.
- Riktig oppbevaring - bruk lufttette beholdere til tørrmat der det er mulig.
- Husdyr - har du kjæledyr så husk å fjerne all mat som ikke blir spist.
- Blokker - Noe som gjør det vanskeligere for maurene til å gå inn i huset ved å tette alle sprekker og hulrom rundt dører og vindusrammer.
- I hagen - hold kompost tildekket og sørg for at alle søppelkasser har tette lokk.

5. Hvert år tømmer vi og stenger alt vann på hytta. Jeg pleier å gjøre det, men sist høst gjorde sønnen min det. Resultatet var at et av rørene sprang lekk da jeg skrudde på i vår. Dekkes denne skaden av forsikringen?

Svar: Det avhenger av flere faktorer. I utgangspunktet dekkes frost-skade, men i de fleste tilfeller vil egenandelen bli forhøyet. I tillegg kan erstatning falle bort eller bli redusert ved brudd på sikkerhetsforskrifter. Sikkerhetsforskrifter er de tiltak som forsikringsselskapene forventer at du som forsikringstaker ivaretar for å forhindre skade. Du skal sørge for at alle rom i bygningen er tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frost-skader. I tillegg skal røranlegg stenges og tappes. Hvert enkelt skade-tilfelle vurderes utfra kriterier som nevnt over.

6. Vi har båten vår i vinteropplag på en grasslette nedenfor hytta vår. I høst blåste det et tre over båten og den ble totalt ødelagt. Er det noen forsikring som dekker slikt.

Svar: Dersom du har en kaskodekning på båten din, dekkes også denne type skade under opplag.

7. Hva slags forsikring bør vi ha på hytta vår?

Svar: Det viktigste er at du velger en forsikring som dekker brann og naturskade. Enkelte ønsker også å sikre seg mot vann som trenger inn gjennom tak og andre utettheter i bygninger. Da må du velge en utvidet forsikring. Mange velger i tillegg en forsikring som gir erstatning ved skadedyr og insekt. Snakk med din rådgiver dersom du er usikker på hvilken dekning du har, og ikke minst hvilken du bør ha.

8. Vi har oppdaget en stor råteskade i veggen på soverommet som ligger inntil badet. Dekkes slikt av forsikringen?

Svar: Dersom skadeårsak skyldes utett våtrom, vil en utvidet bygningsforsikring dekke skade også på tilstøtende rom. Har du en vanlig bygningsforsikring, dekkes det ikke.

9. Gjelder min forsikring hvis jeg leier ut hytta gjennom airbnb.com?

Svar: Ja, det vil dekkes i vilkår i Sb1. Utleie må varsles selskapet og egenandelen økes på boligen (egenandel er 10 000 kr) . Maximum utleie er 2 mnd per år. Minner om at hvis leier "tømmer hytta" for eiendeler, så vil ikke forsikringen dekke dette.

10. Kona mi og jeg har vært gift i 35 år og har et relativt kaldt kjærlighetsforhold, men når vi kommer ned på hytta i Tjølling, som har vært i hennes familie i 60 år, blir hun like fyrrig som da hun var 20. Jeg lurer nå på hvordan jeg kan få det samme til å skje i vårt hjem på Smestad?

Svar: Det er tydelig at den friske sjøluften i Vestfold påvirker din kone på mange områder. Noe du også ser ut til å nyte meget godt av. At dere bør tilbringe mer tid på hytta, hersker det liten tvil om. For maksimalt utbytte bør dere vurdere å gjøre hytten om til helårsbolig.

Advokatene i Help svarer på hyttespørsmål

Advokatene
Thomas Nygaard
Jarran Dolve
Dag Are Børresen



3. Vi har i alle år hatt bryggeplass på en brygge bestefar bygde i 1965 etter tillatelse fra grunneier den gang. Dagens grunneier nekter oss nå å bruke denne brygga, da vi verken har noen tinglyst rett til dette eller annen dokumentasjon. Kan han det?



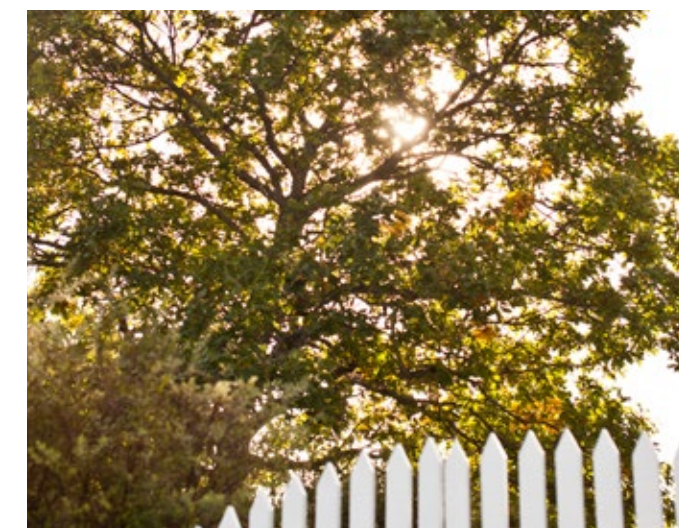
Svar: Rettighetens innhold må tolkes, og for hvem den gjelder. Dette kan være vanskelig når ingenting er skrevet ned. At det har vært en avtale, synes lite tvilsomt ettersom din bestefar fikk bygge brygga. Spørsmålet er om brygga kun var ment til bruk for din bestefar, eller også hans etterkommere. Ei brygge bygges jo gjerne for å vare. Dette kan brukes som holdepunkt for at rettigheten ikke var personlig, men tilligger eiendommen dere har overtatt som en varig rett. Tinglysing spiller bare en rolle hvis dagens grunneiere har kjøpt eiendommen i god tro om at de også overtok brygga, så det er nok ikke avgjørende her. Manglende skriftlig avtale kan også avhjelpe av hevd. For synlig innretning, som en brygge jo er, er hevdstiden 20 år.

4. Vi har i alle år siden 1975 parkert to biler rett utenfor tomtegrensen vår etter muntlig avtale med tidligere grunneier. Nå er denne biten, pluss litt til, solgt uten vårt vitende til naboen i nord som nå nekter oss å parkere der, alternativt at vi inngår en leieavtale med 5.000 kroner pr år. Kan han det?

Svar: Hvis du ikke kan dokumentere en slik rettighet, kan det være vanskelig å sannsynliggjøre at parkeringen bygger på avtale, og ikke kun på tålt bruk. Dersom du kan sannsynliggjøre at du hadde en avtale om varig, vederlagsfri bruk, kan ikke ny eier uten videre oppheve rettigheten. Ettersom det er naboen i nord som har overtatt arealet, antas det at han kan ha vært kjent med deres parkering. I så fall kan han vanskelig sies å ha vært i god tro. Uten bekreftelse fra tidligere grunneier, synlig avmerking e.l., kan dette likevel bli vanskelig. Hvis grunnlaget virker tynt, kan det være grunn til å forhandle om en avtale. Parkering i hytteområder kan være gull verdt.

1. Da vi kjøpte hyttetomt av grunneier i 1968 hadde vi flott utsikt til sjøen og sol fra morgen til kveld. Nå ser vi ikke sjøen lenger, og sola går ned klokken 18. Alle trærne som skygger for sol og utsikt ligger på grunneiers eiendom. Grunneier, som er barnebarn til han vi kjøpte av, forlanger 300.000 kroner for å hogge dem. Kan han det?

Svar: Dette er et spørsmål om rettigheter etter naboloven, ikke om pris. Naboloven har en særbestemmelse om trær i § 3, mens § 2 i korte trekk sier at naboen ikke skal påføre hverandre urimelig ulempe. Utgangspunktet er at trær som står nærmere opparbeidet del av nabotomt enn en tredel av høyden kan rammes av § 3. (f.eks. et ni meter høyt tre som står nærmere enn tre meter). Det blir uansett en interesse-avveining mellom den enes behov for å beholde trærne, og den andres behov for å få dem fjernet. I mange tilfeller kan en rimelig løsning være å beskjære grener eller tynne ut ved felling av enkelte trær. Dersom du ikke kan kreve trærne fjernet, kan dere i stedet forhandle om pris og inngå en avtale. Prosessrisiko på begge sider kan gi grunnlag for en avtale begge kan leve med. Ofte kan det lønne seg å tilby seg å dekke kostnadene til felling og bortkjøring selv, men sørg i så fall for å ha en skriftlig avtale før du setter i gang. Ta også høyde for at det vil gro igjen etter hvert.



2. Naboen vår i syd plantet et morelltre foran vår hytte i 1975. Det medfører at vi har mista utsikten til sjøen og flere netter er det et helvetes spetakkel fra måker som ribber treet. Kona mi, som er mest diplomatisk, har prøvd å snakke med naboen for å få dem til å beskjære treet, uten å lykkes. Hva kan vi gjøre?

Svar: Spørsmålet ligner det foregående, men i tillegg til tapt utsikt kommer støy fra måkene. Domstolene vektlegger hva folk flest vil bli sjeneret av. Normalt tillates frukttrær, og disse tiltrekker seg fugler. Grener som krysser tomtegrensen, kan nok her uansett beskjæres. Etter naboloven § 12 skal imidlertid naboen først varsles. Generelt er det likevel slik at vegetasjon som gror til med tiden, er enklere å gjøre noe med enn skogen som "alltid" har vært der. Se også svaret over.

5. Grunneier har i vår festekontrakt forkjøpsrett til hytta. Vi kjøpte hytta i 1989, og da benyttet han den ikke. Kan han det? (Vil det vært noen forskjell om det hadde vært i 1996?)

Svar: Det er vanlig at grunneier betinger seg forkjøpsrett til festetomter. Om forkjøpsretten er i behold må tolkes. Den kan være det selv om festeretten har blitt overdratt tidligere. Det som her er sikkert, er at forkjøpsretten ikke bortfaller som følge av bestemmelse om lengstetid på 25 år i løysingslova § 6, jf. § 23. Det er her gjort unntak hvor forkjøpsretten gjelder tomt som er utskilt fra grunneiers eiendom, eller hvor tomtene er egnet til å slås sammen. Det spiller således ingen rolle om hytta er kjøpt i 1989 eller 1996. (I festeforhold er det ikke alltid gitt at de samme kontraktsregler kommer til anvendelse, som i kontraktsretten for øvrig. Rettspraksis viser at lovregler om forkjøpsrett passer dårlig i festeforhold p.g.a den spesielle avtalekonstruksjonen.)



6. Kommunen har pålagt hele vårt vellag, som har felles kloakk, om å utbedre kloakkavløpet. Vi har nå mulighet å få et nytt felles anlegg til det kommunale nettet. Imidlertid må vi da grave over flere eiendommer, og nå har en grunneier satt seg på bakbeina og vil ikke la oss grave over hans eiendom. Kan han det? Hva bør vi gjøre?

Svar: Det bør først sjekkes om vellagets vedtekter kan inneholde bestemmelser om at alle grunneiere er forpliktet til å være med på denne type felles løsninger. Villet må i alle tilfeller ha et rettslig grunnlag for å kunne grave på annen manns eiendom. Hvis de ikke har det gjennom avtale, må det vurderes om det er nødvendig å ekspropriere rett til å legge rør over denne eiendommen, eller om det finnes alternative løsninger. Rør bør uansett legges til minst mulig ulempe for berørte eiendommer. Kommunen antas ellers å kunne bidra gjennom særskilt pålegg til denne grunneieren om å koble seg til felles anlegg.

7. Anlegget er kostnadsberegnet til kr 200.000 pr hytte. De pengene har ikke jeg, og jeg er så gammel at jeg heller ikke får lån. Hva kan jeg gjøre med det?

Svar: I og med at kommunen har pålagt utbedring og/eller tilknytning, må nok dette gjøres. Avløpsanlegget vil koste penger uansett om det skjer enkeltvis eller i felles regi, og hvis det er lovlig vedtatt er du som velmedlem pliktig til å delta. Hytta kan med andre ord bli for kostbar å beholde.

8. Vi har en hytte med egen strandlinje. Hvor går grensen ut i vannet? Er det noen forskjell der vi har et skjær utenfor i eiendommens syd/vestlige hjørne.

Svar: Eiendomsrett ut i saltvann omfatter vanligvis marbakken, det vil si ut til punktet hvor det blir markant dypere, eller to meter målt ved middels lav vannstand. Skjæret kan ha egen marbakke, og kan endre tomtegrensene på stedet. Det forutsetter imidlertid at skjæret er omfattet av privat eiendomsrett.

9. Eier av hytta bak oss har ikke strandlinje, men har nå rett utenfor vår hytte, på ca. 3m dybde, lagt ned moring og bøye til sin cabincruiser. Dette liker vi dårlig, da det ofte er fest på båten, med mye alkohol og lettkleddede damer. Har han lov til det?

Svar: Ingen kan legge ned varig moring på deres eiendom uten å ha et særskilt rettsgrunnlag for bruken (avtale e.l.). Det første spørsmålet blir da hvor grensen for eiendom går, utover i sjøen. Eiendomsretten til strandeieendom omfatter normalt også sjøbunnen et stykke utover. Med unntak av enkelte lokale regler, er det normalt ut til marbakken, det vil si der hvor bunnen begynner å falle sterkt. Hvor marbakke ikke kan påvises, er det i stedet ut til 2 meters dyp, målt ved middels lav vannstand. Hvis det er marbakke, kan således bunnen hvor moringen er festet være omfattet av deres eiendomsrett. Det må uansett avklares om naboen kan ha fått rett til moring, som en servitutt. Det er mer uklart hva som gjelder hvis moringen er lagt ned utenfor det som omfattes av deres eiendomsrett, men det kan fortsatt være i strid med deres øvrige strandrettigheter. Og uansett skal slik oppankring ikke være til unødig sjenanse. Det vil være i strid med allemannsretten. Her som det gjelder en hyttenabo, kan også naboloven § 2 få betydning. Overfor kommunen kan dere dessuten anføre at moringen må anses som et søknadspålagt tiltak. Selv om det anses som en midlertidig konstruksjon, kan ikke dette plasseres til vesentlig ulempe for dere.



10. Det er nå satt opp et stort felles søppelkassaneanlegg ca. 100 meter syd for hytta vår. Det medfører ødeleggelse av vår fine utsikt til sjøen, og vond lukt. Særlig søndager og mandager ser det ut som en svinesti og lukter forferdelig etter helgens festligheter. Her om dagen kom det en grevling med bleiene til nabogutten. Kan de anlegge et slikt anlegg uten å varsle naboene?

Svar: Nei, et slikt anlegg kan nok ikke opprettes uten at nærliggende naboer er varslet og kommunen har gitt tillatelse, men alle i området må ikke nødvendigvis varsles. Det at anlegget ikke holdes i orden og er til sjenanse kan uansett rammes av naboloven § 2. Det må tas opp med de det gjelder, og eventuelt kommunen hvis det ikke skjer noen bedring. Se også lokale renovasjonsbestemmelser.



11. Vi har hytte ca. 300 meter fra sjøen. I dag har vi bryggeplass på brygga vi deler med naboen. Naboen er et sameie mellom flere søsken, og de har ikke vært med på vedlikehold de siste 10 åra. Hva kan vi gjøre med det?

Svar: Dette er et spørsmål om nødvendig vedlikehold etter sameieloven. Hvor det ikke kan oppnås flertall for hva som må gjøres, har dere likevel krav på at brygga holdes forsvarlig ved like. Det er imidlertid kun utgifter til helt nødvendige reparasjoner som kan kreves dekket som regresskrav mot øvrige sameiere. Etter foreldelsesreglene er det uansett begrenset til utlegg i løpet av siste tre år. Ved fremtidig vedlikeholdsbehov bør alle sameiere varsles, og nødvendige utlegg straks kreves dekket i etterkant.

12. Vi har prøvd å finne grensene til hytte tomta vår. Vi finner ikke grensemærkene i naturen, og det står veldig uklart i skylddelingen fra 1936 der det står at det går fra kryss i fjell til kryss i fjell. Vi trenger nå å få fastsatt dette, da naboen fra Oslo elger seg innpå oss. Hva gjør vi?

Svar: Som ved alle forhold mellom naboer, bør dere først ta en prat. Klarer dere ikke å bli enige om hvor grensene går, er det ikke noe poeng å få kommunen til å måle opp. Dere kan heller begjære grensegangssak for jordskifteretten. Kostnaden for en slik jordskiftesak avhenger av antall parter og lengde på grenser. Hvor det kun gjelder uklar grense mellom to hytteeiendommer, vil gebyr vanligvis utgjøre i overkant av 10.000 kroner, og det deles normalt likt mellom eiendommene.



13. Onkel Gunnar har forkjøpsrett til vår hytte som er tinglyst i 1985, i forbindelse med at mor kjøpte han ut. Nå skal vi selge, men han vil ikke slette denne da han hevder at han vil bruke forkjøpsretten og kjøpe vår hytte for takst. Vi har avholdt takst og den ble 5 millioner, men vi har nå fått et bud fra naboen på 7 millioner. Hva gjør vi?

Svar: Ettersom det her synes å være en personlig rettighet, er forkjøpsretten sannsynlig bortfalt fordi den er eldre enn 25 år, jf. løysingslova § 6. Etter overgangsbestemmelser i § 23 falt slike eldre løsningsretter uansett bort 01.07.2015. Onkel Gunnar må eventuelt dokumentere at det stiller seg annerledes. Gitt at forkjøpsretten likevel skulle bestå, vil betingelsene komme an på hva forkjøpsretten innebærer. Står det "til takst", forutsettes det at salgsprosess med budrunder ikke igangsettes. Normalt ville han derimot måtte trå inn i høyeste bud.

14. Vi eier en hytte på Tjøme sammen med min svoger og svigerinne. Solberg har antydnet at den er verdt ca. 20 millioner kroner. Nå vil de selge, men det vil ikke vi, og vi har ikke råd til å kjøpe dem ut. Har du noen råd til oss, da de truer med tvangsoppløsning av sameie?

Svar: Sameiere har rett til å komme seg ut av sameiet. Blir man ikke enige om frivillig salg, eller har mulighet til å kjøpe hverandre ut, kan den som vil ut begjære tvangsoppløsning etter sameieloven § 15. I praksis er det vanskelig å dele eiendommer likt. Derfor blir svaret ofte tvangssalg til høystbydende. Det er trolig ingen tjent med, så hvis dere ikke har mulighet til å overta den andre sameieandelen er det trolig bedre å enes om et frivillig salg.

Advokatene i Help svarer på hyttespørsmål

15. Jeg eier en hytte i Brunlanes sammen med en nevø og niese. Dette fungerte greit da min bror og jeg eide den sammen, men nå er det slik at jeg blir sittende med alt vedlikeholdet. Det betyr i praksis at jeg kommer med malerkosten, og de kommer med ølkassa når vi skal på hytta. Dette gidder jeg ikke lenger. De hører ikke på meg selv om jeg har snakket med dem og sendt mail? Hva kan jeg gjøre?

Svar: Dette er (som over) et spørsmål om nødvendig vedlikehold. Du utgjør ikke flertallet i sameiet. Derfor kan du godt innkalle til dugnad, men i den grad de ikke bidrar, trenger ikke du å gjøre det heller. Et problem er at det er høyst subjektivt hva som er nødvendig vedlikehold. Det kan for eksempel være delte meninger om råtne planker må skiftes eller ei. Hvis sameiet fungerer så dårlig, kan du foreslå at sameiet oppløses, og at hytta selges. Alternativt kan nødvendig arbeid kanskje settes bort.

16. Kona mi og jeg har vært gift i 30 år. For 20 år siden arvet jeg hytta i Sandefjord etter mine foreldre. For 15 år siden bygde vi om hytta for 2 millioner som vi lånte i banken. Dette er nå nedbetalt. Kona vil nå skilles da hun har truffet en kjekking som er 20 år yngre enn henne. Solberg har vurdert hytta til ca 12 millioner. Jeg mener at det er min hytte og skal ha hele salgssummen, kona mi hevder at hun skal ha halvparten. Hva er riktig?

Svar: Vi forutsetter felleseie og at byggelånet er nedbetalt av felleseiemidler. Utgangspunktet er hyttas verdi før og etter ombygging. Mannen kan skjevdele (holde utenfor likedeling) den prosentvise verdien av hytta før ombygging. Det resterende deles likt:

- Antatt verdi før ombygging: 7 mill.
- Antatt verdi etter ombygging: 10 mill.
- Antatt verdi på delingstidspunktet: 12 mill.
- Mannen skjevdele 70 %, dvs. 8.4 mill. Resterende 3.6 mill. deles likt (1.8 mill. på hver). Mannen får totalt 10.2 mill., kona 1.8 mill.

- HELP Forsikring er det eneste forsikringselskapet i Skandinavia som spesialiserer seg på advokathjelp gjennom advokatforsikring og boligkjøperforsikring.
- Advokatforsikring er en helt ny måte å tilby advokathjelp på. Kundene er sikret juridisk hjelp og veiledning uten dyre advokatregninger, høye egenandeler og ekstra kostnader.
- Enten man bare ønsker et råd eller saken ender i retten, betaler man ingen timepris. Siden starten i 2005 har HELPs advokater løst mer enn 70 000 saker. HELP Forsikring har mer enn 130 ansatte med hovedkontor i Oslo.



VI UTFØRER ALT INNEN:

**MALING
TAPETSERING
GULV - OG FLISLEGGING**



Nordre Kullerød 17 C, 3241 Sandefjord
tlf. 33 47 91 10 www.bjorvik-haugen.no

Menybutikken der du får så mye mer!

Indre havn

**BEST PÅ
FERSKVARER
OG GRILL**

Vestfolds største vareutvalg!

Vestfolds største grill-sortiment på kjøtt og fisk

Se vår hjemmeside www.menyindrehavn.no

Færre tar vårpussen selv

På samme måte som med bilen, blir båten stadig mer komplisert å skru på selv. Likevel kan noe gjøres selv.

Fortsatt er vårpussen det ultimate vårtegnet for den ihuga båtentusiastene. Det skal lukte bunnstoff og lakk. Det setter i gang drømmen om den herlige båtsesongen.

I den andre enden av skalaen er de som setter fra seg båten ved hytta i slutten av august og finner den på samme sted nypusset med overhalt motor når båtsesongen starter året etter. - Stadig flere velger å overlate både vedlikehold og innvintring til fagfolk, sier Kai Tveitan.

Må ha kompetanse

Tveitan er daglig leder i Framnes Marine & Industriservice AS i Sandefjord. Han mener at en moderne båt ikke er like enkel å ta vare på som den gamle tresjekta.

- Elektronikken har gjort sitt inntog. Det setter store krav til den som skal vedlikeholde eller reparere en motor, sier han.

Likevel er det noe båtieren selv kan gjøre uten å være spesielt teknisk begavet.

- Har du noe kompetanse og kunnskap, kan du fortsatt skifte olje og filter på motoren, mener Tveitan.

Gode råd

Tveitan og gjengen hans på Framnes gir gjerne gode råd til den som vil gjøre en jobb på båten selv. Og han har alt utstyret du trenger for å fikse motoren din. Klarer du det ikke selv, står fem mekanikere klare til å ta hånd om dine problemer.

- Vi påtar oss alle typer reparasjoner både på innenbordsmotorer og skrog i alle type materiale, sier Tveitan.

Tar ansvaret

Du trenger ikke ha skadet båten eller motoren for å ta kontakt med Tveitan.

- Mange vil at vi skal ta ansvaret for båten, både for å innvintre, vedlikeholde og sette den i stand til neste sesong, forteller Tveitan som samarbeider med andre aktører på Framnes som tar båtpuss og vinteropplag.



Framnes Marine & Industriservice AS

- Ansatte kjøpte selskapet i 2014
- Tilhold på Framnes
- Utfører reparasjoner, årlig vedlikehold og service
- Autorisert Yanmar- og Volvo Penta-forhandler, delelager
- Butikk med båtutstyr, bunnstoff og båtpleieprodukter
- Epost: mail@framnesmarine.no

Se opp for dieseldyr

Mange båtiere glemmer å fylle opp tanken når de setter båten i vinteropplag. Da kan dieseldyr og kondens skape trøbbel til våren.

- Slurv med vedlikehold av båt og motor koster norske båtiere millioner av kroner hvert år, sier båt ekspert Erik Nyhus i Biltema.

Han mener at mange nye båtiere ikke vet hvordan de best tar vare på sin nyinnkjøpte luksus.

- Den beste måten å unngå dieseldyr på, er å fylle tanken helt opp. Dieseldyr kan gi tette filtre, defekte brennstoffventiler, redusert effekt og motorstopp, sier han.

Ifølge Nyhus kan folk gjøre mye av vedlikeholdet selv. Og aller helst om høsten. Da er det bare å sette båten på vannet når våren kommer.

Sjekkliste for innenbords båtmotor:

- Smør alle smørpunkter med vannfast fett.
- Bytt olje på motoren.
- Bytt oljefilter samtidig med oljeskiftet.
- Sjekk om batteriene har nok væske.
- Er motoren ferskvannkjølt, bør du sjekke egen kjøletank.
- Impelleren er avgjørende for motorens kjøling og bør sjekkes grundig.
- Sjekk om vifteremmen er stram.
- Dersom luftfiltrene er sorte, bør de skiftes ut.
- Vannutskillingsfilter på de fleste motorer bør rengjøres.
- Sjekk koblinger og drivstoffkoblinger, det er viktig for å forebygge brann.
- Dersom båten din har aksling, sjekk pakkboxen.
- For påhengsmotor bør du også undersøke om motoren kjøler som den skal. Start motoren og ta en titt på kontrollstrålen.

(Newswire)

Vi skreddersyr solskjerming til dine vinduer!



Det som henger i vinduet er en viktig del av interiøret ditt. I tillegg har innvendig solskjerming praktiske egenskaper gjennom å skjerme for sol og innsyn. Vi viser deg gjerne de spennende mulighetene og skreddersyr en løsning som passer perfekt til dine vinduer.

Vi leverer også gardiner etter mål. Stoffer fra Designer Guild og Prestigious.

Ta en prat med oss!

FARGERIKE BJØRVIK
BJØRVIK MALERSERVICE AS

Pindsleveien 1, Sandefjord
Telefon 33 42 17 30
www.bjorvik.no

Vi utfører alt innen elektroinstallasjon og vedlikehold, hus og hytte

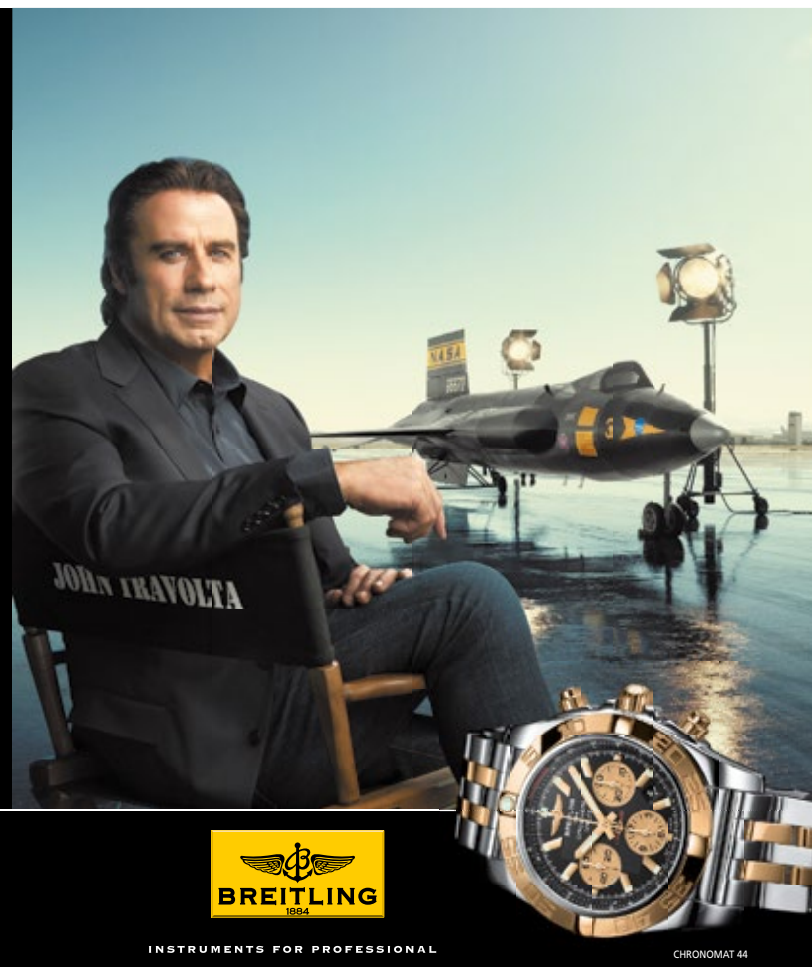


**SANDEFJORD
ELEKTRO A-S**

Hegnasletta 9, 3217 Sandefjord
Tlf: 33 42 32 00
mail@sandefjordelektro.no

WELCOME TO MY WORLD

In the lead role: John Travolta, movie legend and aviation aficionado. Guest star: the legendary North American X-15 that has smashed all speed and altitude records and opened the gateway to space. Production: Breitling, the privileged partner of aviation thanks to its reliable, accurate and innovative instruments – such as the famous Chronomat, the ultimate chronograph. Welcome to a world of legends, feats and performance.



URMAKER NÆSS
PROTID URMAKER
Storgt. 2, Sandefjord
Tlf. 33 46 22 97



INSTRUMENTS FOR PROFESSIONAL

CHRONOMAT 44

Det er smart å ta service på bilen når du er på hytta!

Garanti • Høy kompetanse • Moderne utstyr

Vi utfører service, reparasjoner og EU-kontroll på alle bilmerker.
Vi er offentlig godkjent, autorisert bilverksted.
Vi gir deg 3 års garanti på deler og arbeid.

Ta kontakt på **telefon 40 00 11 29** for avtale

PINDSLÉ
auto

Telefon: 40 00 11 29
post@pindsleauto.no

Mekonomen
Bilverksted

A photograph of a modern bathroom featuring a large, white, freestanding bathtub. A grey armchair is visible on the left. The background shows a city skyline through a window. The overall aesthetic is clean and contemporary.

Vi tar utfordringen!

MURMESTER ÅGE LETH

920 30 795 - Ring for en uforpliktende befaring

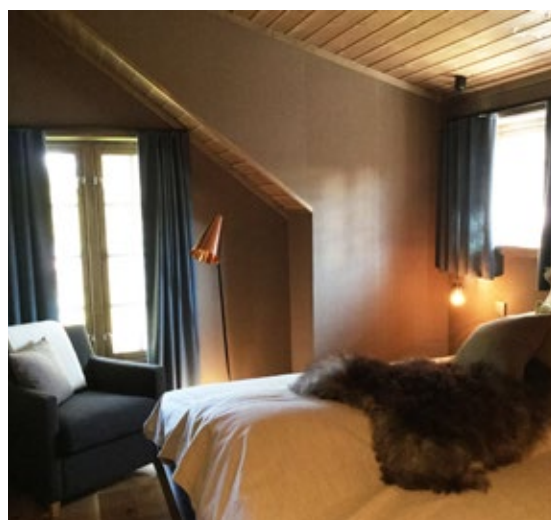
MURMESTER
Oddvar Johannessen

- mur og pussarbeider
- skifer og naturstein
- forstøtningsmurer
- flislegging
- piper og ildsteder
- betongarbeider



Ta kontakt for en uforpliktende prat

Tlf: 908 44 579 - Sandefjord - www.ojmur.no



Interiørarkitekt Eline Eide i arkitektfirmaet Point er opptatt av at hytta skal reflektere menneskene som bruker den.



Hytta viser hvem du er

Skal du bygge om hytta. Eller kanskje du skal bygge på? Kanskje er du så heldig at du skal bygge helt nytt. Uansett bør du bruke tid – tid til tenke.

Hytta framstår kanskje som like viktig for den norske identiteten som naturen, sier amerikaneren Ellen Rees til nettsiden UiO. Hun har studert fenomenet hytte gjennom et omfattende forskningsprosjekt.

- Når du skal gjøre noe med hytta di, mener jeg det er viktig at den reflekterer de menneskene som skal bruke den, sier interiørarkitekt Eline Eide i arkitektfirmaet Point i Sandefjord.

Identitet

Interiøret er en viktig faktor for å skape identitet. - Interiøret skaper liv i ei hytte, sier hun. Hyttas uttrykk vil være forskjellig om det er et voksent par som skal bruke den sammen med gode venner, om det er en storfamilie som inn- tar sommer-residensen eller om den skal være et godt sted å jobbe fra.

- Farger, materialvalg, lys og tekstiler er med på å skape identitet, mens møbler er prikken over i-en. Det er viktig å tørre å satse, sier Eide.

Soner

Rominndeling – eller soneinndeling – har i seg mange muligheter som fraviker fra standard. Stikkord er fleksibilitet.

- Åpne arealer mellom kjøkken, stue og spise- stue kan markeres ved nivåforskjeller. Du kan også bruke en glass-skyvevegg som kan åpnes for å skille eller slå sammen to soner etter behov, sier hun.

En lettvegg som ikke går helt til taket kan skape kontakt og åpenhet mellom to soner.

- Den kan gjerne være basis for en garderobe på den ene siden og bokhyller på den andre.

Siktlinje

Interiørarkitekten er også opptatt av et tredje begrep, nemlig siktlinjer. Det kan være at materialvalget i gulvet knytter flere rom sammen, eller at lyssettingen inne fortsetter i uterommet og visker ut overgangen mellom innerom og natur.

- Å skape siktlinje kan også gjøres ved farge eller beplantning, sier Eide som uansett mener at funksjon må ha hovedfokus.

- Ofte blir resultatet best i et nært samarbeid mellom kunde og interiørarkitekt. Kundens behov er fundamentet, mens arkitekten sitter med redskapet, sier hun.

Sovet godt?

Grip dagen!



For å yte maks i hverdagen, er en god natts søvn helt avgjørende!



– Vi er din **SPESIALIST PÅ GOD SØVN!** Velkommen

Man - fre 9-17 • Lør 10-16



etablert 1990

-gjør natten til en drøm!

Prinsens gate 1,
Sandefjord
tlf: 40 60 59 18
www.sovestudio.no

Tjøme åpner for kjeller

Det politiske flertallet i kommunestyret i Tjøme har åpnet for å utvide hytta under bakken. Det tillates også nybygg av hytter i kommunen.

Da kommunestyret i Tjøme 3. september i 2015 vedtok å oppheve forbudet mot kjellere i fritids- hus, ble det lagt lokk på en lang kamp i kommunen. Allerede nå har kommunen hatt stor pågang fra hytteeiere som ønsker å "gå under jorden".

- Det er nå anledning til å søke om å bygge kjeller, sier avdelingsingeniør Hans Petter Abrahamsen i Tjøme kommune.

Men det er ikke bare å finne fram dynamitten og sette i gang.

- Søknaden vil bli vurdert opp mot kommuneplanens bestemmelser, sier Abrahamsen.

Slutt på konflikt

Det er ti år siden den mest omskrevne kjelleren på Tjøme ble bygd. Da finansmannen Paal Hveem kjøpte hytte på Brøtsø utenfor Tjøme, fikk han nei på søknad om å bygge kjeller. Da kommunen oppdaget at han likevel hadde gjort det – og forlangte den fjernet – var det starten på en konflikt som nåværende kommunestyre ikke så seg tjent med å fortsette.

-Et politisk flertall var uenig i forrige kommuneplans begrensninger på dette området, sier Abrahamsen på spørsmål om hvorfor forbudet ble opphevet.

Kan bygge

Det samme kommunestyret har også sluppet opp det strenge forbudet mot å bygge nye hytter på Tjøme.

- Vi har fått mange søknader også om å bygge hytter, sier Abrahamsen.

Han peker på at ny fritidsbebyggelse kun er tillatt som fortetting i byggeområder med formål fritidsbebyggelse.

- Også her er knyttet spesielle vilkår til godkjenning av søknaden. Blant annet skal tomter som fradeles være på minst ett mål, sier han.

Omsetning av fritidseiendommer – med eller uten servitutt?

Tekst: Advokat Kim Fredrik Johansen, Protector

Ved salg av fritidsbolig, vil det som regel oppstå flere spørsmål vedrørende ulike rettigheter og plikter tilknyttet egen eller annen mands eiendom. Foreligger det boplikt? Kan en fremtidig kjøper fortsette bruken av naboens vei eller brønn? Er min jakt eller fiskerett omsettelig? Osv. De ulike spørsmålene kan dessuten være en forutsetning for en potensiell boligkjøper.

Hva er en servitutt?

En servitutt er en rettighet på en fremmed grunneiendom. Rettigheten karakteriseres gjerne ved at den begrenser grunneierens egen bruk av eiendommen, i én eller annen form.

Dersom din gode hyttenabo har en veirett, over din hyttetomt - vil dette være et klassisk eksempel på en servitutt. Hvor vidt naboen din kan avhende denne rettigheten, vil naturligvis være et aktuelt tema ved en potensiell omsetning. En må på dette punkt se hen til grunnlaget for servitutten.

Som regel stiftes en servitutt ved at en skriftlig avtale inngås, dernest gjøres avtalen kjent for ulike tredjeparter ved at denne oversendes Kartverket for tinglysing. Da vil rettigheten registreres i grunnbokbladet - tilhørende den eiendommen som yter den aktuelle rettigheten. En rettighet til å etablere et gjerde ved nabogrunnen, vil til eksempel

fremstå som en heftelse i naboens grunnbok:

Servitutter i grunn:
09/03/1961 BESTEMMELSE OM GJERDE

Krev å få det skriftlig

Skriftlige og tinglyste servitutter byr sjeldent på problemer. Det er imidlertid ikke et krav om at servitutten må være skriftlig, ei heller er det et krav om at avtalen må tinglyses. Servitutten kan for det første stiftes ved muntlige overenskomster. For det annet kan den stiftes ved hevd - og for det tredje kan den ledes ut av lovgivning, reguleringsplaner, kulturminner og konsesjoner.

Som selger eller formidler av en fritidsbolig, vil det således alltid være hensiktsmessig å kartlegge ulike potensielle servitutter. Det må i denne sammenheng bemerkes at muntlige servitutter ofte vil ha et bevismessig spørsmål, dersom det senere skulle oppstå en tvist mellom partene. Det er vanskelig å få både innhold og omfang på det rene. Skriftlighet og tinglysing (notoritet) anbefales derfor, uavhengig om en skal stifte ny servitutt, eller om det dreier seg om en muntlig servitutt som allerede er stiftet.

Ulike servitutter

Det finnes to ulike servitutter, den som tilhører personen eller selskapet, og den som tilhører eiendommen. Den «personlige» servi-

tutt kan gi én eller flere personer en bestemt rettighet, denne rettigheten kan i utgangspunktet avhendes, men en må likevel se hen til den konkrete avtalen. Dersom servitutten er strengt personlig, vil den neppe kunne omsettes. Et eksempel kan her være en servitutt som er etablert for å avhjelpe rettighetshaverens funksjonshemming. Formålet og stiftelsesgrunnlaget vil være aktuelle vurderingsmomenter hva gjelder spørsmål om omsetning. En servitutt tilhørende eiendommen, er en såkalt «realservitutt», denne kan i utgangspunktet kun avhendes sammen med eiendommen eller deler av denne. I enkelte tilfeller må servitutten medfølge eiendommen.

Unngå fremtidige tvister

Den viktigste avklaringen i forbindelse med et salg, er i denne sammenheng å se om det foreligger servitutter ved din eiendom – enten som en rettighet eller en plikt. Dernest må det tas stilling til om er tale om en «personlig» servitutt, eller en «realservitutt». Det er viktig å få frem alle relevante opplysninger i forbindelse med salg, da reduserer man samtidig muligheten for fremtidige tvister. Likevel – man kan aldri gardere seg helt mot uenigheter og tvister i etterkant av salg. Vår anbefaling er derfor at du som selger av en hytte også tegner eierskifteforsikring.

§3-4.1 Tiltak lenger fra sjøen enn 100 meter

§3-4.1.1 Ny fritidsbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5 og 6)

Ny fritidsbebyggelse er tillatt som fortetting i byggeområder med formål fritidsbebyggelse på følgende vilkår:

- a. dersom den ikke vil være til hinder for etablert allmenn ferdsel, eller dersom den ikke kommer i konflikt med registrerte verdifulle natur- og kulturelementer.
- b. Tomt for hver nye fritidsbebyggelse må ha minimum størrelse på 1,0 dekar.
- c. Dersom det skal fortettes med to hytter eller flere på en eiendom, skal det utarbeides detaljert reguleringsplan for minimum denne eiendommen.
- d. Det er en forutsetning for tillatelse til ny fritidsbebyggelse at den har forskriftsmessig vann- og avløpshåndtering
- e. Ny hyttebebyggelse skal gis samme begrensning i størrelse og areal som gjelder for eksisterende hyttebebyggelse i samme område

§3-4.1.2 Eksisterende fritidsbebyggelse – utvikling (pbl §11-9, pkt 5 og 6)

- a. Det er forbud mot oppføring av annekst, samt vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.
- b. Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 kvm, det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås.
- c. Mindre utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på vilkår innenfor følgende rammer:
 1. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
 2. Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet boligdel av fritidsbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 16 meter.
 3. Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuetvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.

(Ytterligere kriterier fås hos Tjøme kommune)

Kilde: Tjøme kommune



SELGE HYTTA? HUSK EIERSKIFTE- FORSIKRING!

Boligselgere er i følge loven ansvarlig for skjulte feil og mangler i 5 år. Salg av hytte omfattes av de samme reglene. Likevel selges mange hytter uten eierskifteforsikring.

Når det gjelder hytter må man selvsagt forvente at feil kan forekomme, ikke minst fordi mange hytter står tomme store deler av året. Mange er også arvet og bygget med egeninnsats. Fukt- og råteskader ligger overst på klagetoppen, men byggtkniske feil og skadedyr forekommer også hyppig.

Vi anbefaler alltid at du tegner eierskifteforsikring på hytter.

PROTECTOR
forsikring



FRAMNES MARINE & INDUSTRISERVICE AS



Autorisert Volvo Penta og Yanmar-forhandler lokalisert på Framnæs i Sandefjord

Som autorisert forhandler for Volvo Penta og Yanmar har vi tilgang til hele deres reservedelslager, i tillegg til at vi representerer andre anerkjente merker også. Vi samarbeider både med kommersielle og private aktører, og har som mål at private kunder skal kunne nyte båtsesongen til fulle ved at vi løpende bistår om uhellet er ute, og gjennom vinteren utfører service og reparasjoner på båten din, så den er klar til ny sesong.

Landsetter fartøy opp til 75 tonn, bredde inntil 7,3 m.

www.framnesmarine.no – Tlf. 33 42 84 00, tast 2

Deler: johnny@framnesmarine.no

Verksted: kai@framnesmarine.no

Generelt: mail@framnesmarine.no

FMI – din maritime servicepartner



Rådgivning

Lokalkjent er å vite akkurat hvilket svaberg som har best solforhold

Vi hjelper deg med finansiering, plassering og forsikring eller bare gode råd i forbindelse med kjøp, salg og generasjonskifter.

Kontakt en av våre hyggelige rådgivere på telefon 02480, eller ta en tur innom et av våre lokalkontor i Larvik, Tønsberg eller Sandefjord.

Våre lokalkontorer finner du her: www.s1bv.no

Fritzøe Brygge 1 3264 Larvik	Grev Wedelsgt. 3 3111 Tønsberg	Jernbanealleen 23/25 3212 Sandefjord
---------------------------------	-----------------------------------	---

SpareBank 1
BV

TIBB | Foto: Robin Strand

Tenk landsted ved sjøen - på en ny måte!

Et landsted ved sjøen kan like gjerne være en leilighet eller enebolig!

Når det gjelder ferie og fritid ved sjøen så er sol, sjø og «easy living» noe av det viktigste. Det er ikke nødvendigvis å eie egen hytte eller hus med alle de arbeidskrevende oppgaver det medfører. Et landsted kan like gjerne være en leilighet eller enebolig ved sjøen, men det er ikke ofte det dukker opp muligheter på boligmarkedet som oppfyller alle krav. Saltbrygga i Larviks besteskjærgård har derimot disse kvalitetene. Konseptet har nærmest noe sydlandsk over seg.

«Sydenbolig» i den norske skjærgården

Vi er alle forskjellige av natur, noe vi sett av utviklingen i Spania. Det begynte med at mange anskaffet seg egen frittliggende enebolig i en eller annen «Urbanisasjon». I dag snakker vi mer om å kjøpe seg «sydenleilighet».

Med den etter hvert begrensede fritiden vi har til disposisjon, er det flere og flere som ser fordelen av å kunne dra ned til en moderne leilighet. Det handler om en unik kombinasjon av enkelhet, komfort og høy standard. Man ønsker å låse seg inn, åpne kjøleskapet og nyte livets gleder uten å måtte tenke på vedlikehold og hagestell. Slik tenker man etterhvert også i Norge. Ta vintersportsstedene for eksempel: Geilo, Hemsedal, Røldal m.fl. Her har det dukket opp utallige leilighetsprosjekter - og de er veldig populære. Hvorfor ikke tenke slik - også når det gjelder landsted ved sjøen. Det er denne tenkningen og livsstilen som fanges opp og oppfylles med Saltbrygga.

Saltbrygga på Østre Halsen i Larvik - for alle som søker et problemfritt «landsted» ved sjøen

Din neste «sydenbolig» trenger ikke ligge ved havet i Syden. Det er gjerne en enebolig eller leilighet, som ligger på Østre Halsen i Larvik. Saltbrygga ligger nemlig helt nede i båthavnen, åtte meter fra vannkanten og tilbyr et variert spekter av boliger: Lund Hagem's tegnede eneboliger, eneboliger i rekke og leiligheter i forskjellige størrelser. Alle har gedigen utsikt mot hav og sjø. Båthavnen, med båtparkering i bryggekanalen, gjør det enkelt å hoppe om bord og nyte Larviks praktfulle og mangfoldige skjærgård. Hva mer kan man tenke seg? Her kan det være lurt å kjenne sin besøkelsestid, for muligheter som dette kommer neppe tilbake med det første.



Ditt drømme bad –
vår drømmejobb!

Karl J. Svensen as
RØRLEGGERFIRMA

Telefon: 33 46 25 56 | Adresse: Skiringssalveien 37, 3213 Sandefjord

Saltbrygga
ØSTRE HALSEN
LARVIK

Drømmeboliger på Norges kanskje fineste sjøtomt.
Perfekt som landsted!

8 stk. eneboliger
Smakfulle boliger på bryggekanalen. Tegnet av Lund Hagem.

11 stk. eneboliger i rekke
Smarte boliger med gedigen uteplass. Tegnet av Vandkunsten.

8 stk. leiligheter
Varierte leiligheter med fantastisk sjøutsikt. Tegnet av Vandkunsten.

- Nye og moderne boliger i Larviks beste skjærgård
- Uten boplikt – passer som bolig/landsted
- Praktfullt beliggende i båthavnen 8 meter fra vannkanten
- Sjø på 3 kanter og utsikt til åpent hav
- Eneboliger med utsøkte kvaliteter. BRA fra 171 m² – kr. 13.500.000
- Eneboliger i rekke BRA 130 m². Innskudd fra kr. 1.737.000 – 2.097.000 ¹⁾
- Leiligheter fra BRA 52 m² til 111 m². Innskudd fra kr. 747.000 – 2.247.000 ²⁾

¹⁾ Prisantydning fra kr. 1.737.000–2.097.000
Fellesgjeld fra kr. 4.053.000 – 4.893.000
Felleskostnad fra kr. 7.599 – 9.174 pr. mnd

²⁾ Prisantydning fra kr. 747.000–2.247.000
Fellesgjeld fra kr. 1.743.000 – 5.243.000
Felleskostnad fra kr. 4.813 – 11.770 pr. mnd

Nå bygger vi!
Innflytting til jul

Megler eneboliger

Tore Solberg
EiendomsMegler MNEF
Tlf.: 916 44 330
tore.solberg@em1.no

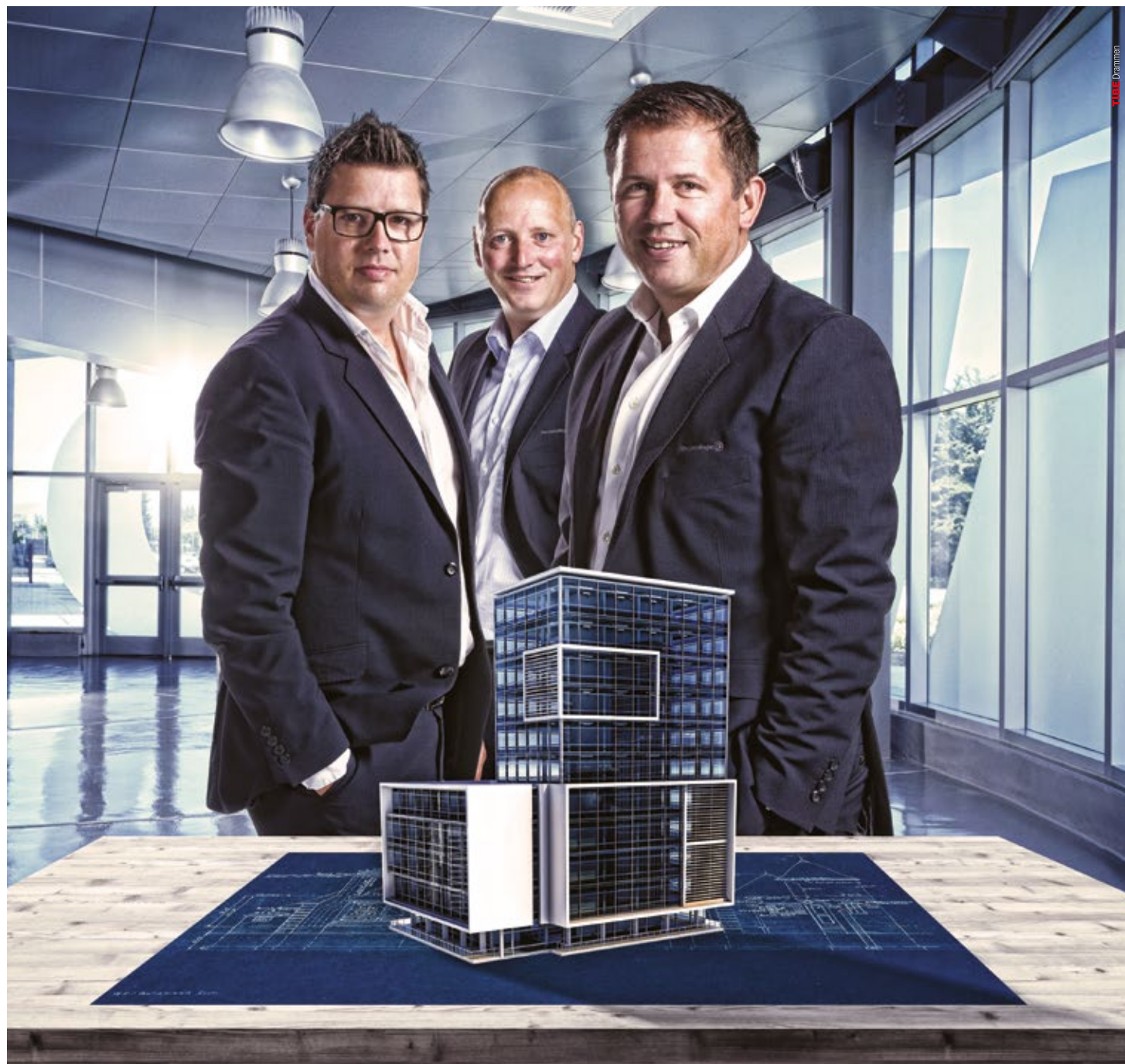
EiendomsMegler 1

Megler leiligheter/ eneboliger i rekke

Per Arne Sølyst
Megler
Tlf.: 950 66 810
per.arne.solyst@em1.no

Sondre Henriksen
EiendomsMegler
Tlf.: 928 46 438
sondre.henriksen@em1.no

Saltbrygga – Østre Halsen, Larvik
Denne sjansen får du ikke igjen!
saltbrygga.no



Selge, kjøpe eller leie næringseiendom?

EiendomsMegler 1 er Vestfolds ledende næringsmegler. Vi har kompetansen og erfaringen som sikrer dine prosjekter innen næringseiendom. Med sterk regional forankring og inngående kunnskap om markedet i Vestfold kjenner vi dine behov og utfordringer. Sammen med SpareBank 1 BV tilbyr vi komplette løsninger innen finansiering, forsikring og plassering. Våre felles rådgivere hjelper deg gjerne.

Les mer om oss, våre produkter og tjenester på:
eiendomsmegler1.no og s1bv.no

SpareBank
BV **1**

EiendomsMegler **1**
NÆRINGSEIENDOM



HYTTESERVICE INNEBÆRER:

- Malertjenester med opptil 10 års garanti
- Vaktmestertjenester - teknisk ettersyn
- Snekkertjenester og takfornyng
- Vask av persienner og markiser
- Fasadevask / steamrengjøring
- Vaskeritjenester
- Renhold
- Gartner



Vi leverer hytteservice i hele Vestfold, alt fra det enkleste rutinearbeid til det mer krevende vedlikehold - uansett hyttestørrelse og beliggenhet.

Anbefaler alle å se på vår facebook side eller nettside for mer info om våre tjenester. Kontakt oss på Chat, epost, telefon eller besøk oss på Nordre Kullerød 13 - butikk og showroom! Vi er raske til å stille på befaring om ønskelig

Nordre Kullerød 13, 3241 Sandefjord
Telefon 33 45 02 21
E-post post@profesjonell.no
www.profesjonell.no

Hytteidyll gjennom generasjoner



Hytta har mange forskjelligartede kvaliteter

Fritidsboliger representerer ofte store verdier, både av økonomisk og ikke økonomisk karakter. Her er det gjerne skapt gode barnomsminner og hytta er et sted man forbindes med familiehygge, ferie og fritid. Hytta representerer for mange mennesker svært god livskvalitet.

Mange er opptatt av å beholde familiestedet i familien gjennom generasjoner. Da oppstår spørsmålet om man bør overføre hytta til barna mens man lever, eller om man skal la det bli opp til arvingene å bestemme hva som skal skje med hytta etter at foreldrene faller fra. Vår erfaring tilsier at det kan oppstå vanskeligheter for yngre generasjoner, dersom det ikke er gitt noen føringer fra den eldre generasjonen.

Dagens familieforhold er også ofte mer kompliserte enn tidligere, noe som forsterker behovet for tydelige avtaler og avklaring av forventninger. I tillegg foreligger usikkerheten rundt hvilke lover som vil gjelde fremover i forbindelse med overføring av fritidseiendom.

Det er mange viktige punkter man bør tenke gjennom når hytta overføres til den yngre generasjon. Det vil typisk være om man skal etablere en sameieavtale mellom barna, om man skal sikre en bruksrett for mor og far og hvordan man skal legge til rette for en bekymringsløs bruk av hytta i familien fremover. Det kan også være naturlig å vurdere skattemessige forhold. Tidligere var det viktig å se hen til arveavgiftsreglene.

Arveavgift og skatt

Arveavgiften er nå opphevet, slik at dette behøver man ikke tenke på dersom man skal overføre nå. Det er imidlertid ingen garanti for at ikke arveavgiften i fremtiden kan bli gjeninnført og det er mange som ser for seg at den på et eller annet tidspunkt vil komme tilbake. Hvis hytta skal gis videre til neste generasjon, kan det være fornuftig å gjøre det nå mens det kan gjøres arveavgiftsfritt.

Etter dagens skatteregler overtar barna foreldrenes skatteposisjon. Det innebærer at dersom foreldrene har oppnådd skattefrihet ved å eie hytta i minst 5 år vil overdragelsen være skattefri. Barna må deretter eie i 5 år før de eventuelt kan selge skattefritt.

Overføring mens man lever

Det er mange fordeler med å overføre hytta mens man lever. Først og fremst vil man da ha kontroll over situasjonen og ha mulighet til å legge føringer for mange vanskelige spørsmål, knyttet både til økonomiske og følelsesmessige forhold. Man har for eksempel mulighet til å hensynta at én av barna har god økonomi, mens en annen har en vanskelig økonomi. Så lenge man overfører hytta mens man lever er det i utgangspunktet ikke noe krav om at man deler likt mellom barna, selv om de fleste nok vil ønske det.

Det er videre mulig å planlegge og gjennomføre en overdragelse over tid, slik at alle parter får god tid til å tenke gjennom hva overdragelsen innebærer av forventninger, rettigheter og forpliktelser. Foreldrene kan sørge for å få avlastning med vedlikehold, og selv forbeholde seg bruksrett til hytta for deler av sesongen. Dersom foreldrene betaler formueskatt, vil denne med dette kunne reduseres.

En av fordelene med å overføre eiendommen mens man lever, er at man får anledning til å forklare bakgrunnen for sine ønsker for fremtiden. Som nevnt har barna ofte ulik tilknytning til hytta, ulik økonomi eller ulike evner/interesser til å utføre vedlikehold osv. Det er også muligheter for å etablere kompensasjonsordninger, slik at én får hytta og at en annen får noe annet samtidig eller senere. Det kan også være lettere å legge til rette for en gradvis overgang, eller eksempelvis en ordning der arvingene overtar hytta til en redusert pris slik at foreldrene kan få en lettere økonomi på sine eldre dager.

En eventuell enighet om overføring av hytta til alle eller noen av barna, bør nedfelles i en skriftlig avtale som helst hele familien er part i.

Overføring ved testament

Selv om man velger å vente med å overføre hytta til etter at man faller fra, kan det være fornuftig å bestemme hvem som skal overta i et testament. Man kan innta bestemmelser i testamentet om bruken av hytta og hvordan bruken eventuelt skal fordeles. Ved en overføring ved testament er man bundet av arvelovens pliktdelsregler, noe som kan vanskeliggjøre en eventuell forskjellsbehandling mellom barna. Med de høye priser som i dag ofte gjelder for fritidsboliger kan det være vanskelig for én av arvingene å løse ut de øvrige, og det får gjerne den konsekvens at hytta ikke lenger kan beholdes i familien.

Ved opprettelse av testament gjelder det en del formregler. Det må blant annet være to vitner tilstede når man signerer testamentet.

Forholdet til ektefelle

Det er viktig å avklare om gjenlevende ektefelle

skal kunne beholde hytta i uskifte så lenge han eller hun lever. Dersom hytta er en av partenes særeie, må det eventuelt bestemmes i ektepakt at ektefellen skal kunne sitte i uskifte med hytta. Dersom førstavdøde har særkullsbarn, må disse samtykke til et eventuelt slikt uskifte. Dette kan gjøres ved en erklæring på forhånd slik at det ikke foreligger usikkerhet om hvorvidt de vil gi slikt samtykke.

Ved opprettelse av ektepakter gjelder det også en del formregler, og det må blant annet være to vitner tilstede når man signerer ektepakten.



Sameieavtale

Dersom hytta overlates til barna i sameie, uavhengig av om man overfører hytta i levende live eller ved testament, anbefaler vi at det opprettes en sameieavtale som regulerer eierskapet mellom barna. Det er en smakssak hvilken detaljeringsgrad man bør legge inn i en slik avtale. De mest sentrale forhold som bør vurderes regulert er bestemmelser om bruken av hytta, vedlikehold og hvordan kostnadene skal fordeles. Det kan også være hensiktsmessig å ta inn et forbud mot å pantsette eller belåne hytta, og man bør også tenke gjennom hva som skal skje dersom én av sameierne ønsker å selge sin andel.

Det er også ofte naturlig at foreldrene forbeholder seg bruksrett til hytta, og også dette bør reguleres i en avtale. Vi vil anbefale formalisering av en slik bruksrett for foreldrene, og at avtalen tinglyses for å oppnå rettsvern. På den måten sikrer man at bruksretten for eksempel er beskyttet mot barnas kreditorer. Dette kan også gjøres enkelt ved at bestemmelsen inntas i skjøttet.

Det gjelder ingen formregler ved opprettelsen av sameieavtaler, men vi anbefaler absolutt at det opprettes en skriftlig avtale.

Barnas skilsmisse eller økonomiske problemer

Mange er opptatt av å sikre eiendommen i familien ved en eventuell skilsmisse.

Foreldrene har anledning til å bestemme at hytta skal være barnas særeie både når man overfører hytta som en gave og ved testament. Dette er ofte fornuftig dersom man ønsker å sikre at neste generasjon kan beholde hytta i familien. Dersom hytta har høy økonomisk verdi og er i felleseie mellom barnet og ektefellen, vil kanskje barnet ikke ha anledning til å kjøpe ut ektefellen ved en eventuell skilsmisse. Dette kan få den konsekvens at hytta må selges.

Det finnes også muligheter for å se på løsninger som kan sikre hytta i familien dersom barna

har økonomiske problemer. Her kan det tenkes flere løsninger. En løsning kan være å overføre hytta direkte til barnebarna, men gi barna en bruksrett til hytta. Det kan også tenkes andre løsninger som kan være aktuelle.

Åpenhet

Det aller viktigste for å unngå at det blir konflikter ved overføring av hytta til barna, enten det skjer mens man lever eller etter at man er død, er å snakke åpent med familien om egne ønsker. Dersom man er åpen på dette vil det som regel over tid skapes felles forventninger og forståelse, og man unngår at barna får forskjellige forventninger til hva som skal skje med hytta. Dette kan forebygge mange vanskelige, kostbare og langvarige konflikter.

Problemstillingene og løsningene er mange og forskjelligartede. For de fleste vil det være hensiktsmessig å søke juridisk bistand både for å få råd om hvilke løsninger som passer best for den enkelte, og ikke minst for å få bistand til å utarbeide de nødvendige avtaler og dokumenter.

Adv. Hanne Skråmm Espeland
Adv. Christen Agerup

Få mer info på våre temakvelder i Larvik og på Tjøme

TENDEN
ADVOKATFIRMA



Nye byggregler

Det ble 1. juli i fjor innført en del nye regler byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for dette var blant annet at så mye som en tredjedel av kommunenes byggesaker gjaldt såkalte mindre byggetiltak, og at disse stod for en uforholdsmessig stor del av klagesakene.

Reglene skal medføre en forenkling for den som ønsker å bygge. Vi skal nå gå gjennom de viktigste endringene i byggreglene og også si noe om betydningen av den nye byggegrensen i strandsonen.

Større mulighet for å bygge uten nabovarsel eller søknad

Forenklingene som er innført innebærer at en god del tiltak ikke lenger krever nabovarsel eller søknad. De kanskje mest praktiske er:

- Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse og som er under 50 m², mønehøyde som ikke er over 4,0m og gesimshøyde som ikke er over 3,0m. Dette er det såkalte garasjeunntaket som medfører at du kan sette opp en garasje innenfor disse målene uten å søke

eller varsle naboer. Bygningen kan også brukes til andre ting så lenge det ikke er beboelse, for eksempel til bod, hobbyverksted eller øvingslokale. Den største nyvinningen er antagelig at en slik frittliggende bygning kan oppføres inntil 1,0m fra nabogrensen.

- Påbygging på eksisterende bygning på mindre enn 15 m² som ikke er ment for beboelse eller varig opphold. Typiske eksempler er påbygging av en utebod, terrasse eller overbygget inngangsparti.

- Frittstående levegger med høyde inntil 1,8m og med lengde på inntil 10,0m og som er minst 1,0m fra nabogrense, eller tilsvarende levegg med maksimal lengde på inntil 5,0m i nabogrensen. Dette gir muligheter til å bygge slike tiltak vesentlig nærmere naboen uten søknad eller varsel enn hva som har vært tilfelle tidligere.

- Mindre forstøtningsmur med høyde inntil 1,0m kan settes opp 1,0m fra nabogrense og forstøtningsmur med høyde inntil 1,5m kan settes opp 4,0m fra nabogrense.

- Mindre fylling eller planering av terrenget så lenge det er minst 1,0m fra nabogrense.

Økt ansvar for den som bygger

Det er en forutsetning for å bygge uten nabovarsel og søknad at tiltaket ellers er i tråd med de lover, forskrifter og planer som gjelder. Dette kan innebære store begrensninger. For eksempel kan en reguleringsplan inneholde forbud mot enkelte tiltak eller legge begrensninger på disse, så som høyde, utforming eller avstand til nabo. Dersom en skal bygge må en derfor sjekke aktuelle planer som kommuneplanen, eventuell detaljplan og reguleringsplanen.

Videre må tiltaket være i tråd med alle detaljregler som følger av plan- og bygningsloven med forskrifter og det skal oppfylle lovens krav til estetikk og visuelle kvaliteter. Tillatelser fra andre myndigheter, slik som forurensningsmyndigheter og vernemyndigheter, må også innhentes der hvor det er påkrevet.

Det er den som skal bygge, tiltakshaveren selv, som er ansvarlig for at alle disse kravene er oppfylt dersom en bygger uten å søke. Det er derfor viktig å være klar over at det ikke er nok

å sjekke om det er søknadsplikt eller ikke, du må også sjekke om tiltaket tilfredsstillt kravene som følger av lover og forskrifter og du må innhente tillatelser fra aktuelle myndigheter hvis det er nødvendig. Det er derfor forbundet med et vesentlig større ansvar å gjennomføre tiltak uten søknad. Settes noe opp ulovlig kan det som regel kreves fjernet.

Be om en forhåndskonferanse

Dersom du er usikker på reglene som gjelder er det et godt tips å be kommunen om en forhåndskonferanse. Da kan du som regel få avklart om det foreligger søknadsplikt eller ikke, og om det er særskilte regler som du må være oppmerksom på eller som kan være problematiske i forhold til det du tenker å bygge.

I noen tilfeller kan det også være fornuftig å søke selv om tiltaket ikke er søknadspliktig, slik at du får avklart om tiltaket er lovlig eller ikke.

Naboen kan ha innsigelser vansett

Et godt forhold til naboen er det som regel verd å beholde. Det er derfor ikke alltid lurt å la være å varsle naboen selv om det ikke er søknadsplikt. Mange vil nok bli skuffet om det bygges en garasje en meter fra grensen, eller en levegg i grensen, uten at de får vite noe på forhånd. Det er viktig å være klar over at selv om tiltaket

ikke har søknadsplikt, og dermed ikke trenger å nabovarsles, kan det være i strid med naboloven. Du kan for eksempel ikke sette i verk tiltak som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for naboen. Slike tiltak kan naboen kreve fjernet eller krever erstatning for, selv om de er i tråd med plan- og bygningsloven.

Naboloven har også en særskilt regel om varslingsplikten og du plikter å varsle naboen din dersom du skal gå i gang med for eksempel bygging eller graving som kan være til skade eller ulempe for naboeiendommen. Denne varslingsplikten gjelder selv om tiltaket ikke er søknadspliktig.

Byggeforsbudsonen ved sjøen

Ved sjøen er det nå i de fleste kommuner trukket en egen byggeforsbudslinje. Mellom denne linjen og sjøen er det et forbud mot bygging. Byggeforsbudsonen mot sjøen er derfor ikke lenger bare 100 meter fra sjøen, men kan variere ganske betydelig begge veier. I byggeforsbudsonen krever alle tiltak dispensasjon og er dermed søknadspliktig. Det gjelder i utgangspunktet alt fra et større påbygg til en liten uteplattning. Reglene vi har omtalt ovenfor om fritak for søknadsplikt kommer derfor ikke til anvendelse.

Utenfor byggeforsbudsonen vil spørsmålet som oftest være avhengig av plan- og reguleringsmessig status. Ofte vil hytteeiendommer ligge i LNF/LNFR-områder hvor mange tiltak krever dispensasjon og dermed søknad. Dersom du tenker å gjennomføre byggetiltak på hytta som ligger i strandsonen eller i et LNF/LNFR-område bør du alltid be om en forhåndskonferanse med kommunen for å avklare mulighetene.

Adv. Arnt Olaf Stillerud

Kom å få mer info på vår femakveld på Tjøme

TENDEN
ADVOKATFIRMA

Nido: Med materialer i «superb» kvalitet og Italiensk putestoff er denne gruppen noe helt spesielt!

Vestfolds største utvalg i hagemøbler

Velkommen til Gjennestad Hagesenter

Morsø Forno – lekke bakerovner for en ultimatt utendørshygge.

Chios: Elegante spisemøbler i teak. Selv med sine smekke dimensjoner kan den stå ute i år etter år med et minimalt vedlikehold. (Spør oss om vedlikehold av teakmøbler.)

ALT DU TRENGER FOR Å SKAPE GOD SOMMERSTEMNING

Vi er stolte av å presentere årets store utvalg av hagemøbler og annet du trenger for å kunne nyte den gode sommerstemningen på hytta eller hjemme. Planter, krukker og gode sitteplasser skaper den atmosfære som skal til for å nyte svale sommerkvelder med familie og gode venner. Husk at våre ansatte kan like mye om hagemøbler som planter, så velkommen til oss for gode råd og gode tilbud.

GOD MØBELKVALITET – EN SELVFØLGE

Vi satser på kvalitet og våre hagemøbler tåler å stå ute i all slags vær. Med kunstrotting, tekstilene og aluminiumsramme tåler de det norske klima godt. Putene er slitesterke, vann og flekkavvisende og UV-bestandige. Leverandørene vi benytter er seriøse aktører som tenker på miljø, ansvarlighet og kvalitet.



Gjennestad Hagesenter - Gjennestadtnet 10, 3160 Stokke
Tlf 33 36 36 36 / www.hageland.no

Endringer i tomtefesteloven

1. juli 2015 trådte de lenge varslede endringene i tomtefesteloven i kraft. Bakgrunnen var at Norge ble dømt i Menneskerettighetsdomstolen fordi Stortinget ikke i tilstrekkelig grad hadde vurdert endringene om eiendomsretten da de tidligere reglene om forlengelse i tomtefesteloven ble vedtatt.

Det har blant både festere og bortfester vært mye usikkerhet omkring hva endringene faktisk medfører. Vi skal nedenfor gå gjennom en del av de viktigste endringene i tomtefesteloven. Alle de aktuelle endringene gjelder forhold knyttet til forlengelse, enten som skal skje eller som har skjedd etter den tidligere lovbestemmelsen.

Automatisk forlengelse

Tomtefesteloven er nå endret slik at det skjer en automatisk forlengelse av festeavtalen for bolig- og fritidstomter dersom tomta ikke blir innløst. Etter loven skjer forlengelsen da på samme vilkår, men som vi kommer til kan bortfester kreve regulering.

Dette innebærer at det ikke lenger er behov for fester for å kreve forlengelse. Forlengelsen skjer automatisk etter loven. Dette er nytt, men innebærer ingen dramatiske endringer sammenholdt med de øvrige reglene. For fester og bortfester er dette på mange måter en forenkling.

Regulering ved forlengelser

Når et festeforhold er blitt forlenget etter loven, og ikke etter bestemmelser i festekontrakten, kan bortfester kreve regulering av festeavgiften etter en ny bestemmelse i tomtefesteloven. Ved forlengelsesomskjeretterbestemmelsen i festekontrakten må en tolke selve festekontrakten for å finne ut om det er grunnlag for regulering eller ikke. Hvis det følger av festekontrakten at festeavgiften ikke skal reguleres mer enn konsumprisindeksen vil bortfester ikke ha rett til regulering etter den nye bestemmelsen.

Ved lovbestemt forlengelse kan bortfester nå kreve at festeavgiften reguleres til 2 % av råtomteverdien. Råtomteverdien er verdien av tomta forutsatt at det kun er lovlig å sette opp de hus og bygninger som finnes på tomta og fratrukket all verdiøkning festeren har stått for. En skal tenke seg tomta slik den var da den første gang ble festet bort og sette en nåverdi på den. Det skal ved verddivurderingen legges til grunn at den ikke lovlig kan bebygges mer enn den allerede er gjort. Dersom råtomteverdien da er kroner 500 000, blir den nye festeavgiften etter forlengelsen kroner 10 000.

Etter en slik forlengelse kan festeavgiften reguleres hvert tiende år etter konsumprisindeksen, slik som øvrige festetomter.

Bortfester må kreve regulering innen tre år etter at festetiden løp ut. Hvis denne fristen oversettes tapes retten til å kreve regulering. Det er derfor svært viktig for bortfester å overholde denne fristen.

I byene eller ved sjøen har ofte tomtene svært høy verdi. For å verne fester mot altfor høye festeavgifter er det et tak på reguleringen for bolig- og fritidstomter. Avgiften kan ikke reguleres høyere enn til kroner 9 000 per dekar i 2002-kroner, dette utgjør ved regulering i 2016 kroner 11 725. Er tomta på flere dekar øker maksimalbeløpet tilsvarende.

Ingen regel uten unntak

Fører reguleringen til en svært stor økning i festeavgiften er det gitt en særskilt overgangsregel. Denne bestemmer at avgiftsøkningen skal skje gradvis til og med 2016 slik at den ikke kan økes med mer enn kroner 8 000 for festeavgift som forfaller før 1. januar 2017.

I lovendringen er det også gjort et generelt unntak fra maksimalbegrensningen, men dette unntaket er ment å være svært snevert og gjelde unntakstilfellene. Rettspraksis må nok vise hvor terskelen ligger, men unntaksregelen kan tenkes å være aktuell for små tomter som har en råtomteverdi på flere millioner kroner. For disse tomtene må det sies å være usikkert hva riktig ny festeavgift ved forlengelse vil være.

Regulering hvert 30. år

Det er også en ny bestemmelse i tomtefesteloven som sier at partene på nytt kan kreve regulering hvert 30. år. Både bortfester og fester kan kreve slik regulering hvert 30. år etter reguleringen som skjedde ved lovbestemt forlengelse av festeforholdet.

Festeavtaler som er forlenget etter

De senere årene er en god del festeavtaler blitt forlenget i medhold av tomtefesteloven § 33, både under den midlertidige loven og tidligere. I mange av disse tilfellene har bortfester vært avskåret fra å kreve regulering fordi fester hadde rett til forlengelse på samme vilkår.

Nå er det gitt en egen overgangsregel som gir bortfester rett til å kreve regulering av festeavgiften for festetomter hvor det har skjedd en slik forlengelse etter loven. Bortfester kan da kreve regulering etter 2 %-regelen som nevnt

ovenfor under de samme forutsetninger og med de samme begrensninger som ved forlengelser som skjer etter at endringene trådte i kraft.

Fristen for å fremme krav om slik regulering er utløpet av 2017. Overholdes ikke fristen taper bortfester dette kravet.

Innløsning når det er mindre enn 10 år igjen av festetiden

Til sist er det kommet en ny regel som bestemmer at dersom en festetomt innløses etter den innløsningsadgang som foreligger etter loven kan bortfester kreve at festeavgiften reguleres etter den nye 2 %-regelen før innløsningssummen beregnes når det er mindre enn ti år til festetiden går ut.

Adv. Arnt Olaf Stillerud

Kom å få en sjekk av din festekontrakt i Larvik på vår temakveld

Tenden Advokatfirma ANS er Vestfolds ledende advokatfirma med kontorer i Sandefjord og Tønsberg. Tenden har 38 medarbeidere, hvorav 26 advokater og er med det et av de største firmaene mellom Oslo og Stavanger. Firmaet bistår næringsdrivende, privatpersoner og offentlige organer over hele landet, og er som følge av spesialisering og honorarnivå et konkurransedyktig alternativ til de største advokatfirmaene.

For å sikre spesialisering og høy juridisk kvalitet, er Tendens advokater organisert i kompetansegrupper. Tett samarbeid og ulik erfaringsbakgrunn gir firmaet en bred samlet kompetanse. Arnt Olaf Stillerud er medlem i kompetansegruppen for fast eiendom. Hanne Skråm Espeland og Christen Agerup er medlemmer i kompetansegruppene for familie/arv/skifte og fast eiendom.



VAR DET NYTTIG FOR DEG Å LESE HYTTEAVISA.NO?

Dersom ikke noe av innholdet var nyttig for deg, kontakt meg gjerne og klag. Kom gjerne med tips om temaer.

Med vennlig hilsen

Tore Solberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 916 44 330
E-post: tore.solberg@em1.no



Eiendomsmegler 1
Fritid - Vestfold



Mange fikk svar

Da Tore Solberg i Eiendomsmegler1 sammen med advokatfirmaet Tenden arrangerte temakvelder i fjor vår, var spørsmålene mange. Det var svarene også.

- Vi har fått mange gode tilbakemeldinger på temakveldene våre, sier Solberg. Han er godt fornøyd med oppmøtet både i Sandefjord og i Oslo.

- Det er tydelig at mange har glede av et møte direkte med advokaten. Direkte kommunikasjon med fagfolk er en effektiv måte å få svar på det man lurer på, sier Solberg.

Salg eller sameie

Det mange lurer på, er hvordan man bør løse temaer som knytter seg til familiehytta.

- Det er ikke enkelt å ha oversikt over hvordan et generasjonsskifte bør foregå på en ryddig måte slik at det er mulig å beholde hytta i familien, sier Solberg.

Andre vurderer å inngå et sameie, det kan være på tvers av generasjoner, eller mellom søsken eller søskenbarn.

- Her er det lett å trå feil. En samtale med advokat kan gi svar på mange vanskelige spørsmål.

Tomtefeste

Det andre hovedtemaet som fikk mye fokus på temakveldene, var spørsmål knyttet til tomtefeste.

- Det knyttet seg stor usikkerhet til hvilke endringer vi ville se i den nye tomtefesteloven, og hvilke konsekvenser det ville få for den enkelte. Det var derfor et veldig aktuelt tema i fjor, sier Solberg.

Selv om loven nå foreligger, oppstår det stadig situasjoner der det er uenighet mellom grunneier og fester.

- Det viser at temaet fortsatt er svært aktuelt.

Nye temakvelder

De mange frammøtte i Oslo og i Sandefjord i 2015 har inspirert Solberg til å gjenta suksessen. Denne gangen vurderer han å tilby hytteeiere gratis konsultasjoner på et par nye steder.

- Vi har så langt planer om å arrangere temakvelder i Larvik og på Tjøme, sier Solberg som sier at han selv selvsagt vil være til stede både for å besvare spørsmål om de oppgitte temaene, og for å kunne diskutere kjøp og salg av hytter i Vestfold.

Temakvelder

Onsdag 4.mai kl 19-21

Sparebank 1 sine lokaler
på Fritzøe Brygge i Larvik

Første del

Hvordan bevare familieidyllen gjennom et generasjonsskifte?

Bør man overføre hytta til barna mens man lever?

- legge føringer i testament
- eller la alt bli opp til arvingene og politikerne som skal vedta ny arvelov

Hva er viktig å passe på når hytta overføres til den yngre generasjon?

- Sameieavtale
- Bruksrett for mor og far
- Må barna likebehandles
- Hva med skilsmisse eller kreditorpågang for barna

Andre del

Tomtefestesjekk – hvordan er avtalen din

- Når kan jeg innløse festetomten?
- Hva må jeg betale for å innløse festetomten?
- Hvor lang er festetiden – når løper avtalen ut?
- Hvor mye kan festeavgiften øke?

HUSK Å TA MED DEG KOPI AV HELE DIN FESTE KONTRAKT OG FÅ SVAR.

Fredag 3.juni kl 19-21

Havna Scandic Hotell
på Tjøme

Første del

Hvordan bevare familieidyllen gjennom et generasjonsskifte?

Bør man overføre hytta til barna mens man lever?

- legge føringer i testament
- eller la alt bli opp til arvingene og politikerne som skal vedta ny arvelov

Hva er viktig å passe på når hytta overføres til den yngre generasjon?

- Sameieavtale
- Bruksrett for mor og far
- Må barna likebehandles
- Hva med skilsmisse eller kreditorpågang for barna

Andre del

Nye byggeregler

- Hva kan jeg regne med å få bygget

Representanter fra bygningsavdelingen i Tjøme kommune og advokat Arnt Olaf Stillerud gir deg god orientering

Påmelding: eva.mathisen@em1.no - tlf 976 63 403

Arrangementene er GRATIS



Eva K. Mathisen
Megler MNEF



Tore Solberg
Eiendomsmegler MNEF



Arnt Olaf Stillerud
Partner, advokat



Christen Agerup
Partner, advokat

Eiendomsmegler 1
Fritid - Vestfold

TENDEN
ADVOKATFIRMA

For å sikre spesialisering og høy juridisk kvalitet, er Tendens advokater organisert i kompetansegrupper. Tett samarbeid og ulik erfaringsbakgrunn gir firmaet en bred samlet kompetanse. Arnt Olaf Stillerud er medlem av kompetansegruppen for fast eiendom, og arbeider hovedsakelig med overdragelser av fast eiendom, tomtefeste, plan- og byggesaker, entreprisere, rettigheter til fast eiendom og tvistesaker. Advokat Christen Agerup er medlem av kompetansegruppen for fast eiendom samt kompetansegruppen for familie, arv og skifte. Han arbeider mye med arve- og skifterettslige spørsmål og generasjonsskifter.

Vi sees på Metro Bowling & Lekeland



Metro Bowling & Lekeland Sandefjord er et kjempestort innendørs lekeland med hoppeslott, spiralsklier, trampoliner, klatrevegg, klatrestativ, tunneller, ballhav, softballkanoner og mye mer.

I samme bygg finner du også Megazone laserspill og vår bowling-avdeling. Her har vi 10 topp moderne bowlingbaner, biljard, shuffleboard, underholdningsspill, café med pizza og grillkjøkken.

 /metrobowlingoglekeland



Moro for
hele
familien



Metro Bowling & Lekeland Sandefjord AS
Hinderveien 8, 3223 Sandefjord
Telefon 33 52 30 00

Les mer om oss på nett
www.metrobowling.no | www.metrolekeland.no