



BUSKERUD TINGRETT

KJENNELSE

Avsagt: 07.03.2022 i Buskerud tingrett,
Saksnr.: 21-184143TVI-TBUS/TNES
Dommer: tingrettsdommer Trygve Øydne
Saken gjelder: Fastsettelse av rettigheter etter opsjonsavtale

Nesfjellet Alpin AS

Advokat Knut-Olaf Skarvang

mot

Rukkedalskogen AS

Advokat Petter Holmen

KJENNELSE

Saken kom inn til retten 23.12.2021. Saken omhandlet opsjonsrettigheter knyttet til gnr. 56 bnr. 202 i Nesbyen kommune.

Hovedforhandling ble berammet til 03.-04.03.2022. Under rettsmøte den 04.03.2022 ble det oppnådd en minnelig ordning, som også omfatter sakskostnadene. Partene inngikk det rettsforliket som er inntatt som vedlegg til rettsboken.

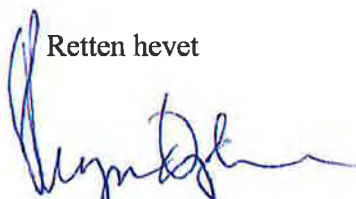
Saken er begjært hevet.

Retten tar begjæringen om heving til følge.

SLUTNING

Sak nr. 21-184143TVI-TBUS/TNES heves.

Partene har frafalt forkynning. Kjennelsen meddeles prosessfullmektigene i aktørportalen.

Retten hevet

Trygve Øydne



BUSKERUD TINGRETT

RETTSBOK

Den 3. mars 2022 kl. 0900 ble hovedforhandling holdt i Buskerud tingrett,

Saksnr.: 21-184143TVI-TBUS/TNES

Dommer: tingrettsdommer Trygve Øydne

Protokollfører: Dommeren

Saken gjelder: Fastsettelse av rettigheter etter opsjonsavtale

Nesfjellet Alpin AS

Advokat Knut-Olaf Skarvang

mot

Rukkedalskogen AS

Advokat Petter Holmen

Til stede: Partene og deres prosessfullmektiger. For saksøkeren møtte Bernhard Tandberg som partsrepresentant. For saksøkte møtte Øivind Tandberg som partsrepresentant. I tillegg møtte Jørgen Haraldseth for saksøkeren, jf. nærmere om dette nedenfor.

Det var ikke innvendinger mot dommerens habilitet.

Partene hadde ikke klart å bli enig om Jørgen Haraldseth skulle gis anledning til å være til stede under forhandlingene. Haraldseth er påberopt som vitne. Saksøkeren gjorde gjeldende at Haraldseth har vært involvert i saken på en slik måte at han må gis anledning til å være til stede. Saksøkte motsatte seg dette. For det tilfellet at Haraldseth ble gitt anledning til å følge forhandlingene, forutsatte saksøkte at han ble ført som første vitne.

Haraldseth svarte på spørsmål fra retten. Etter dette traff retten beslutning om at Haraldseth skulle gis rett til å følge forhandlingene. Retten besluttet også at han skulle forklare seg først av saksøkerens vitner.

Da det første dag også skal gjennomføres befaring, var et tema om vitner skulle møte under befaringsen og eventuelt avgi forklaring på stedet. Retten så ikke grunn til å nekte det. Partene klargjorde at de fleste vitnene møter på ordinær måte dag to av forhandlingene.

Dommeren så ikke grunn til å gå inn på saken karakter, anførsler og påstander. Det ble imidlertid bemerket at enigheten knyttet til tilskjæring av saken, at erstatningspåstanden tas ut av saken, kan klargjøres i rettsboken med protokollering for hva enigheten måtte innebære, dette for å unngå fremtidig tvist relatert til avgrensningen av behandlingen.

Saksøkerens prosessfullmektig fikk ordet til framstilling av saken, og gjennomgikk dokumentbevis.

Saksøkerens påstand:

1. Rukkedalskogen AS plikter ved påkrav fra Nesfjellet Alpin AS å overdra areal markert til alpinformål med tilhørende vernebelte, som markert på situasjonskart datert 22.04.2021, fra eiendommen gnr. 56, bnr. 202 i Nesbyen kommune til Nesfjellet Alpin AS som festetomt og i nødvendig utstrekning medvirke til Nesfjellet Alpin AS' tiltredelse av arealet, herunder ved søknad om endret arealformål eller dispensasjon fra arealformålet, søknad om fradeling og oppmåling, og tinglysing av festekontrakten.
2. Rukkedalskogen AS dømmes til å betale Nesfjellet Alpin AS' sakskostnader.

Saksøktes prosessfullmektig fikk ordet til innledning. Det ble foretatt noe supplerende dokumentasjon. Det ble uttalt at grunnlagene for frifinnelse ble påberopt alternativt.

Saksøktes påstand:

1. Rukkedalskogen AS frifinnes.
2. Nesfjellet Alpin AS dømmes til å betale sakens omkostninger innen to uker fra dommens forkynnelse.

For saksøkeren – partsforklaring:

Navn: Bernhard Tandberg
Fødselsdato: 27.11.1985
Adresse: Rukkedalsvegen 71, Nesbyen
Stilling: Eiendoms- og prosjektutvikler. Styremedlem/ aksjonær,
ble formant, avga forsikring og forklaring.

For saksøkte – partsforklaring:

Navn: Øivind Andreas Tandberg
Fødselsdato: 07.01.1967
Adresse: Niels Henrik Abels vei 6, Oslo
Stilling: Eiendomsutvikler. Daglig leder,
ble formant, avga forsikring og forklaring.

Retten dro deretter på befaring. Under befaringen møtte to vitner som det ble tatt personalia for, som ble formant og ble gitt anledning under befaringen til å uttale seg.

Vitne nr. 1: Jørgen Haraldseth, f. 08.07.1982, Nesbyen, eiendomsutvikler/ styremedlem/ aksjonær, ble gjort kjent med vitneansvaret, formant og avga forsikring.

Vitne nr. 2: Knut Tandberg, f. 06.01.1951, Nesbyen, grunneier, ble gjort kjent med vitneansvaret, formant og avga forsikring.


Befaringen ble innledet i nedre ende av alpinbakken, dernest på toppen av bakken. Begge parter peke på og forklarte forhold av betydning for saken. Vitnene Jørgen Haraldseth og Knut Tandberg, som deltok under befaringen, hadde ikke særskilt å tilføye.

Rettsmøtet ble for dagen avsluttet ca. kl. 16.10.

Rett ble på nytt satt fredag den 04.03.2022 kl. 09.00. Partene opplyste at de ønsket å forhandle om en minnelig ordning, uten rettens medvirkning. Det ble tatt pause i rettsforhandlingene. Rett ble på nytt satt ca. kl. 11.30. Partene inngikk slikt rettsforlik som fremgår av vedlegg til rettsboken. Partene ble informert om virkningen av rettsforlik. Ingen av partene så grunn til oppløsning av rettsforliket, som ble integrert som vedlegg til rettsboken. Partene signerte rettsforliket/ vedlegget. Dommeren signerte også. Av hensyn til tinglysning ble rettsforliket signert i to originaler.

Retten opplyste at hevningskjennelse blir avsagt i etterkant av rettsmøtet og meddelt prosessfullmektigene i aktørportalen.

Rettsmøtet ble avsluttet ca. kl. 12.20.

Retten hevet

Trygve Øydne

Vedlegg til rettsbok i sak 21-184143TVI-TBUS/TNES:

Mellom Nesfjellet Alpin AS og Rukkedalskogen AS er det i rettsmøte den 04.03.2022 inngått rettsforlik. Dette følger som vedlegg til rettsboken. Innholdet av rettsforliket er som følger:

RETTSFORLIK

Mellom Nesfjellet Alpin AS, org nr 939 211 691 («Nesfjellet Alpin») og Rukkedalskogen AS, org nr. 911 825 953 («Rukkedalskogen») er det inngått følgende rettsforlik i sak 21-184143TVI-TBUS/TNES:

1. Rukkedalskogen skal ved påkrav fra Nesfjellet Alpin og i henhold til festekontrakten av 29. 08.1990 overdra som festetomt areal markert i oransje som nedfarer («Nedfartene»), med tilhørende vernesoner som er vist på situasjonsplan vedlagt rettsforliket («Kartet»), fra eiendommen gnr. 56, bnr. 202 i Nesbyen kommune til Nesfjellet Alpin. Kartet skal ikke anses som endelig, men skal være førende for plassering av løyper og vernesoner. Rukkedalskogen skal medvirke til slik overdragelse med sin signatur som hjemmelshaver i alle tilfeller der det er påkrevet, herunder ved søknad om fradeling og oppmåling, og ved tinglysing av festekontrakten. Rukkedalskogen skal ikke å motarbeide Nesfjellet Alpin sin tiltredelse av arealet til Nedfartene. Løypene med tilhørende vernesoner skal reguleres inn i detaljplan for F10 i samsvar med det førende kartet.
2. Nesfjellet Alpin aksepterer at Rukkedalskogen arbeidet for en utbygging av fritidshytter i tråd med kommunedelplan med ikrafttredelse 21.06.2016, på de arealene på Kartet som ikke er avsatt til løyper og vernesoner og bekrefter at Nesfjellet Alpin ikke vil fremme innsigelser mot en slik utvikling, herunder basert på avtale om festekontrakt fra 1990 og ny avtale om det samme fra 2011, eller på annet grunnlag.
3. Rukkedalskogen skal ikke oppføre bygnings- eller anleggselementer i vernesonene til løypene. Dog kan det legges tomteareal for fritidseiendommer og anlegg for veier innenfor vernebeltet. Vernebeltet i skjæringer kan reduseres til 10 meter. Vernebeltet i flatt terreng eller i fyllinger skal ha bredde på ca. 20 meter. I vernebeltet skal det ikke kunne settes opp gjerder eller andre innretninger, løsøre eller foretas annen bruk uten Nesfjellet Alpins tillatelse, selv om arealet ligger innenfor fritidsboligens tomt.
4. Kulverter for fremføring av vei bør ha en bredde på ca. 20 meter i midtre løype, og ca. 30 meter i søndre løype.
5. Det skal gis gjensidig og ubegrenset veirett over henholdsvis F9 og F10.

Rukkedalskogen gis rett til å knytte seg til veiadkomst over F9, Gnr. 56 Bnr. 1173 og 1174 på østre siden av BKB1-feltet, på oversiden av alpinløypa «Turisten» med atkomstrett for de fritidshytter som blir oppført i F10, Gnr. 56 Bnr. 202 og til eventuelle fremtidige fritidsboliger på Gnr. 56 Bnr. 1087.

Nesfjellet Alpin og/eller Nesfjellet Eiendom AS og/eller Nesfjellet Prosjektutvikling AS gis atkomstrett over den vei som etableres av Rukkedalskogen inn på og over F10, dog slik at dette ikke skal hindre hytteutbyggingen på F10. Adkomsten fra F9 inn til F10 skal angis i plankartet og planbestemmelsene for F9. Rukkedalskogen må selv innhente de nødvendige tillatelser for bygging av slik veigrunn, og skal selv dekke alle kostnader og utlegg tilknyttet opparbeidelse av slik veigrunn fra det punkt veien ellers ville ha stoppet i F9 og inn på F10. Det samme gjelder strøm, vann, avløp og annen infrastruktur. Rukkedalskogen skal også ha rett til å forskuttere veibygging og bygging av infrastruktur gjennom F9 i samsvar med reguleringsplanen dersom eier av F9 ikke iverksetter dette selv.

6. Rukkedalskogen skal betale et markedsmessig vederlag til eier av F9 for innpåkjøp på eksisterende veigrunn over F9, samt annen infrastruktur omtalt i punkt 4. Dersom det ikke oppnås enighet om vederlag for innpåkjøp fastsettes dette ved skjønn. Fritidstomter på F10 og eventuelle nye tomter kommende fra Rukkedalskogens eiendom gnr. 56 bnr. 1087 må inngå i veilag for andel som disponeres

på F10 etter alminnelige prinsipper. Det ytes ikke et vederlag for Rukkedalskogens rett til å benytte areal til veigrunn over F9.

7. Rukkedalskogen frafaller innsigelsesrett for utbygning på F9, og Nesfjellet Alpin frafaller innsigelsesrett for ovennevnte utbygging på F10.
8. Gjensidige veiretter skal tinglyses i Rukkedalskogens eiendom 56/202 og i 56/1173 og 56/1174, Nesfjellet Eiendom AS sin eiendom 56/1173 og 56/1174 og Nesfjellet prosjektutvikling AS sin eiendom 56/770.
9. Rettsforliket innebærer endelig oppgjør av alle krav og anførsler som har blitt fremført i tilknytning til sak 21-184143TVI-TBUS/TNES.
10. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.
11. Partene begjærer saken hevet som forlikt og partene frafaller forkynning av rettens hevingskjennelse. Partene frafaller også retten til å anke.

Nesbyen 4. mars 2022

For Rukkedalskogen AS	For Nesfjellet Alpin AS	
Øivind A. Tandberg	Bernhard Tandberg	Jørgen Haraldseth

Som Grunneiere av arealet kalt F9 gnr/ brn 56/1173, 56/1174 og 56/770 samtykker vi til avtalen og de rettigheter og plikter dette medfører for oss.

Nesfjellet Prosjektutvikling AS, org nr 919 280 204 (56/770)	For Nesfjellet Eiendom AS, org nr 914 405 750 (56/1173 og 56/1174)
Bernhard Tandberg	Bernhard Tandberg

Partene har signert rettsforliket i mitt nærvær i rettsmøte.

Nesbyen, den 04.03.2022
Trygve Øydne
Tingrettsdommer

Vedlegg til rettsbok i sak 21-184143TVI-TBUS/TNES:

Mellom Nesfjellet Alpin AS og Rukkedalskogen AS er det i rettsmøte den 04.03.2022 inngått rettsforlik. Dette følger som vedlegg til rettsboken. Innholdet av rettsforliket er som følger:

RETTSFORLIK

Mellom Nesfjellet Alpin AS, org nr 939 211 691 («Nesfjellet Alpin») og Rukkedalskogen AS, org nr. 911 825 953 («Rukkedalskogen») er det inngått følgende rettsforlik i sak 21-184143TVI-TBUS/TNES:

1. Rukkedalskogen skal ved påkrav fra Nesfjellet Alpin og i henhold til festekontrakten av 29. 08.1990 overdra som festetomt areal markert i oransje som nedfarter («Nedfartene»), med tilhørende vernesoner som er vist på situasjonsplan vedlagt rettsforliket («Kartet»), fra eiendommen gnr. 56, bnr. 202 i Nesbyen kommune til Nesfjellet Alpin. Kartet skal ikke anses som endelig, men skal være førende for plassering av løyper og vernesoner. Rukkedalskogen skal medvirke til slik overdragelse med sin signatur som hjemmelshaver i alle tilfeller der det er påkrevet, herunder ved søknad om fradeling og oppmåling, og ved tinglysing av festekontrakten. Rukkedalskogen skal ikke å motarbeide Nesfjellet Alpin sin tiltredelse av arealet til Nedfartene. Løypene med tilhørende vernesoner skal reguleres inn i detaljplan for F10 i samsvar med det førende kartet.
2. Nesfjellet Alpin aksepterer at Rukkedalskogen arbeidet for en utbygging av fritidshytter i tråd med kommunedelplan med ikrafttredelse 21.06.2016, på de arealene på Kartet som ikke er avsatt til løyper og vernesoner og bekrefter at Nesfjellet Alpin ikke vil fremme innsigelser mot en slik utvikling, herunder basert på avtale om festekontrakt fra 1990 og ny avtale om det samme fra 2011, eller på annet grunnlag.
3. Rukkedalskogen skal ikke oppføre bygnings- eller anleggselementer i vernesonene til løypene. Dog kan det legges tomteareal for fritidseiendommer og anlegg for veier innenfor vernebeltet. Vernebeltet i skjæringer kan reduseres til 10 meter. Vernebeltet i flatt terreng eller i fyllinger skal ha bredde på ca. 20 meter. I vernebeltet skal det ikke kunne settes opp gjerder eller andre innretninger, løsøre eller foretas annen bruk uten Nesfjellet Alpins tillatelse, selv om arealet ligger innenfor fritidsboligens tomt.
4. Kulverter for fremføring av vei bør ha en bredde på ca. 20 meter i midtre løype, og ca. 30 meter i søndre løype.
5. Det skal gis gjensidig og ubegrenset veirett over henholdsvis F9 og F10.

Rukkedalskogen gis rett til å knytte seg til veiadkomst over F9, Gnr. 56 Bnr. 1173 og 1174 på østre siden av BKB1-feltet, på oversiden av alpinløypa «Turisten» med atkomstrett for de fritidshytter som blir oppført i F10, Gnr. 56 Bnr. 202 og til eventuelle fremtidige fritidsboliger på Gnr. 56 Bnr. 1087.




Nesfjellet Alpin og/eller Nesfjellet Eiendom AS og/eller Nesfjellet Prosjektutvikling AS gis atkomstrett over den vei som etableres av Rukkedalskogen inn på og over F10, dog slik at dette ikke skal hindre hytteutbyggingen på F10. Adkomsten fra F9 inn til F10 skal angis i plankartet og planbestemmelsene for F9. Rukkedalskogen må selv innhente de nødvendige tillatelser for bygging av slik veigrunn, og skal selv dekke alle kostnader og utlegg tilknyttet opparbeidelse av slik veigrunn fra det punkt veien ellers ville ha stoppet i F9 og inn på F10. Det samme gjelder strøm, vann, avløp og annen infrastruktur. Rukkedalskogen skal også ha rett til å forskuttere veibygging og bygging av infrastruktur gjennom F9 i samsvar med reguleringsplanen dersom eier av F9 ikke iverksetter dette selv.

6. Rukkedalskogen skal betale et markedsmessig vederlag til eier av F9 for innpåkjøp på eksisterende veigrunn over F9, samt annen infrastruktur omtalt i punkt 4. Dersom det ikke oppnås enighet om vederlag for innpåkjøp fastsettes dette ved skjønn. Fritidstomter på F10 og eventuelle nye tomter kommende fra Rukkedalskogens eiendom gnr. 56 bnr. 1087 må inngå i veilag for andel som disponeres

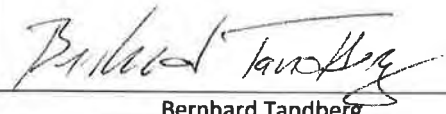

på F10 etter alminnelige prinsipper. Det ytes ikke et vederlag for Rukkedalskogens rett til å benytte areal til veigrunn over F9.

7. Rukkedalskogen frafaller innsigelsesrett for utbygning på F9, og Nesfjellet Alpin frafaller innsigelsesrett for ovennevnte utbygning på F10.
8. Gjensidige veiretter skal tinglyses i Rukkedalskogens eiendom 56/202 og i 56/1173 og 56/1174, Nesfjellet Eiendom AS sin eiendom 56/1173 og 56/1174 og Nesfjellet prosjektutvikling AS sin eiendom 56/770.
9. Rettsforliket innebærer endelig oppgjør av alle krav og anførsler som har blitt fremført i tilknytning til sak 21-184143TVI-TBUS/TNES.
10. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.
11. Partene begjærer saken hevet som forlikt og partene frafaller forkynning av rettens hevingskjennelse. Partene frafaller også retten til å anke.

Nesbyen 4. mars 2022

For Rukkedalskogen AS	For Nesfjellet Alpin AS	
		
Øivind A. Tandberg	Bernhard Tandberg	Jørgen Haraldseth

Som Grunneiere av arealet kalt F9 gnr/ brn 56/1173, 56/1174 og 56/770 samtykker vi til avtalen og de rettigheter og plikter dette medfører for oss.

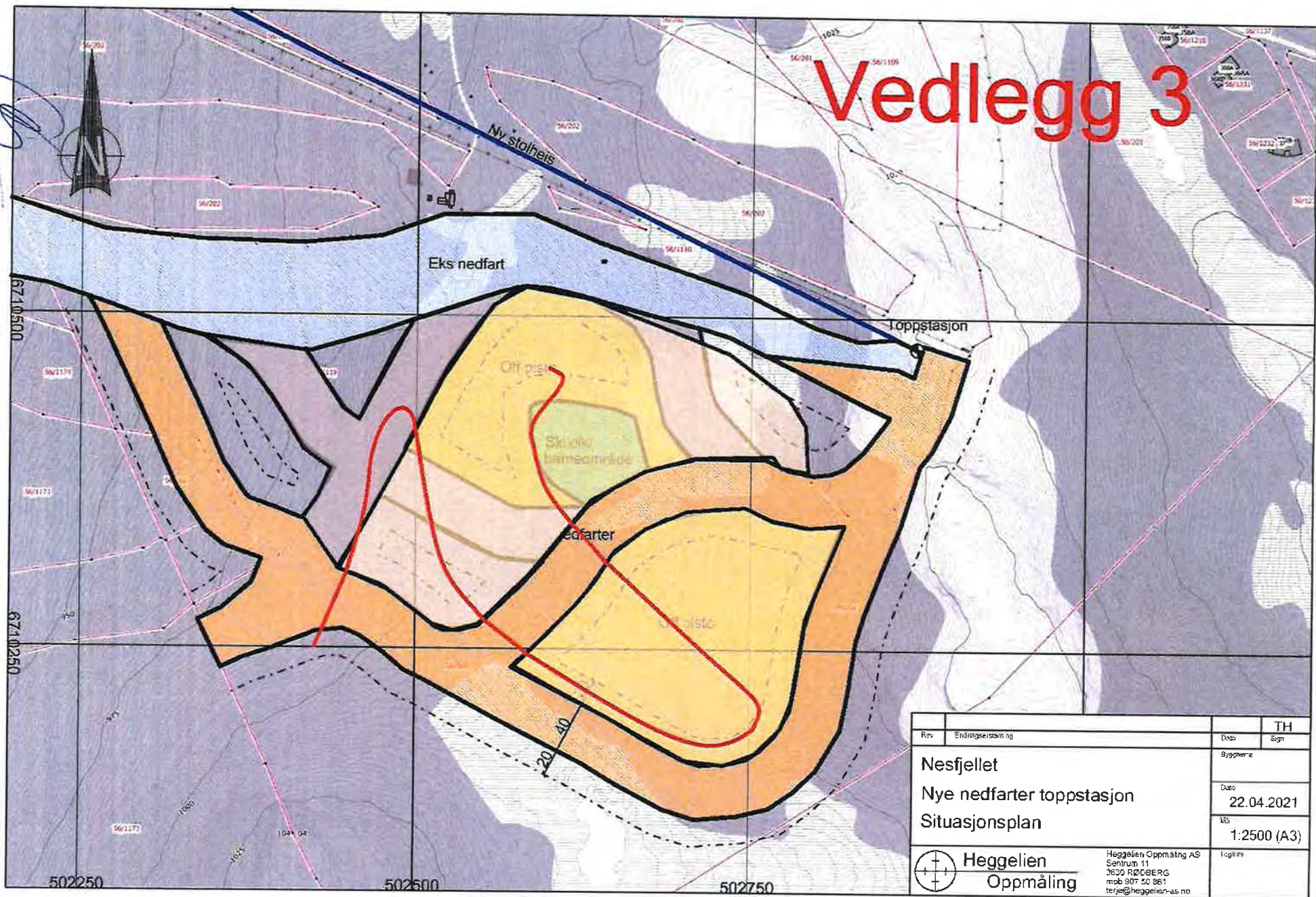
Nesfjellet Prosjektutvikling AS, org nr 919 280 204 (56/770)	For Nesfjellet Eiendom AS, org nr 914 405 750 (56/1173 og 56/1174)
	
Bernhard Tandberg	Bernhard Tandberg

Partene har signert rettsforliket i mitt nærvær i rettsmøte.



Nesbyen, den 04.03.2022
Trygve Øydne
Tingrettsdommer

Vedlegg 3



Rev.	Endringsnummer	Dato	TH
		Byggherre	Sign
Nesfjellet		Dato	
Nye nedfarter toppstasjon		22.04.2021	
Situasjonsplan		Skala	
		1:2500 (A3)	
	Heggelien	Heggelien Oppmåling AS	Logg nr.
	Oppmåling	Senrum 11 3620 RØDBERG mob 907 50 861 terje@heggelien-as.no	