

An aerial photograph showing a residential development in a rural area. The scene includes a winding road, several houses with solar panels on their roofs, and a mix of bare trees and some with autumn foliage. In the background, there are large, flat fields. A white truck and a car are visible on the road.

**aktiv.**

Hammeren tomteområde 280/111, 3158 ANDEBU

**Rimelig og ferdig regulert  
tomteområde på ca. 6,4 mål  
regulert for boligformål - Perfekt  
for utbyggere**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

## Thomas Peder Otterbech

**Mobil** 970 87 056

**E-post** thomas.otterbech@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 490 000,-  
**Selger:** Hammeren Utvikling AS

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 6446 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 280, bnr. 111  
**Oppdragsnr.:** 1311240089

# Rimelig og ferdig regulert tomteområde på ca. 6,4 mål regulert for boligformål

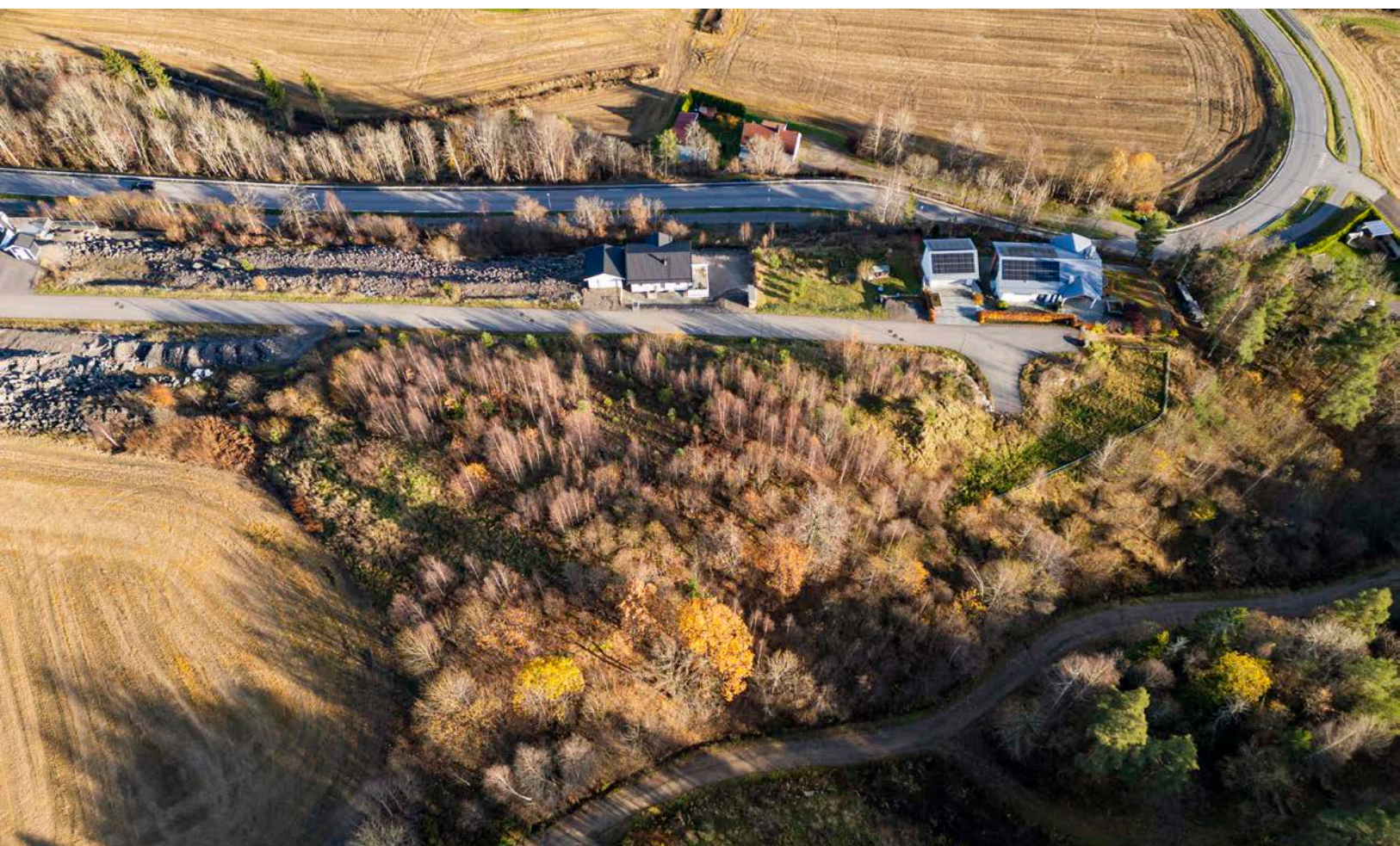
Attraktivt utviklingsområde på 6,4 mål, regulert for boligformål – ideelt for utbyggere!

Dette unike tomteområdet på ca. 6,4 mål er regulert til bolig og byr på spennende muligheter for utvikling av både eneboliger og småhus. Med en strategisk plassering nær skole, barnehage og dagligvare, samt kort avstand til større bysentra, gir beliggenheten en perfekt kombinasjon av naturnærhet og tilgjengelighet. Reguleringsplanen er på plass, noe som forenkler byggeprosessen og åpner for raskere prosjektstart. Eiendommen gir rom for fleksibel utforming med gode muligheter til å skape attraktive og barnevennlige boliger, samt romslige uteområder som vil appellere til både etablerte familier og førstegangskjøpere.

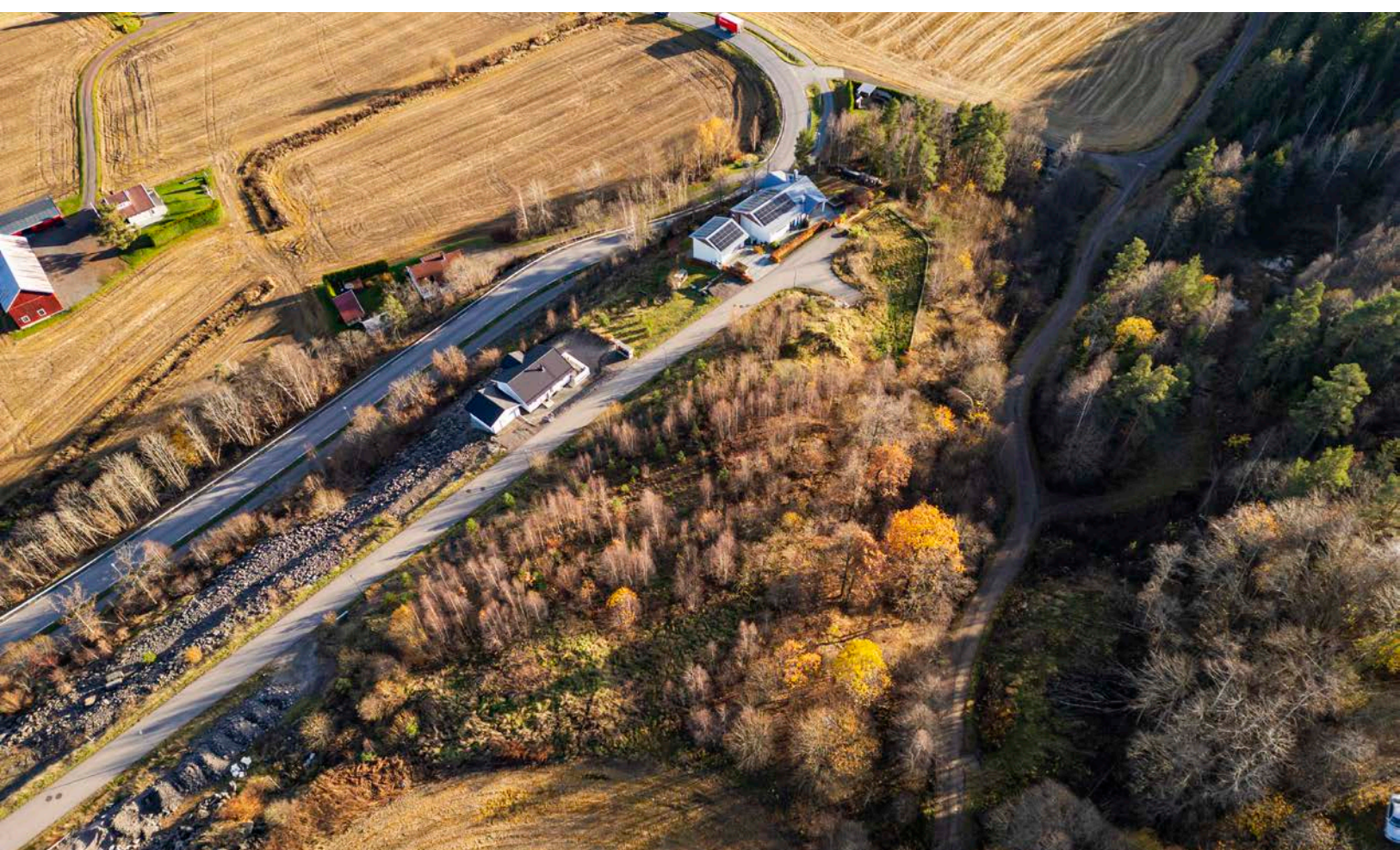


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	8
Nabolagsprofil .....	23
Budskjema .....	41









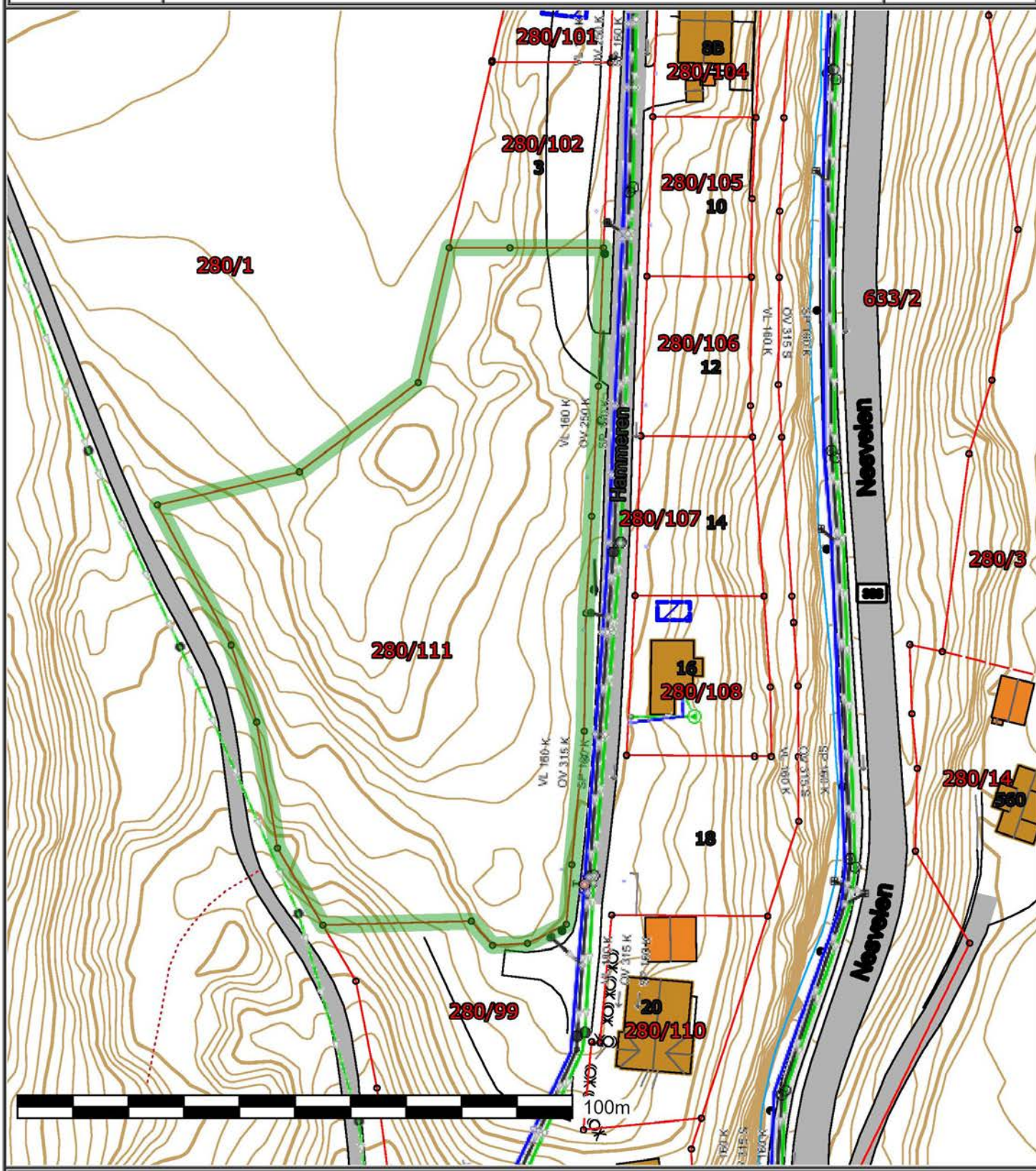
Eiendom:	Gnr: 280	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	gnr. 280 bnr. 111 viser også nr. 107			



**SANDEFJORD  
KOMMUNE**

Dato: 5/11-2024 Sign:

Målestokk  
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

6446 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Denne utviklingstomten på oppgitte 6 446 m<sup>2</sup> er regulert for småhusbebyggelse og har et spennende potensial for utbygging. Tomten er egnet for både frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse, i henhold til reguleringsplanen, med mulighet for flere boenheter. Eiendommen har vei, vann og avløp frem til tomtegrensen, men må klargjøres før bygging. Alle byggeprosjekter krever søknad og godkjenning fra kommunen i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Kommunen har tatt over all infrastruktur og friarealer.

Det oppgitte arealet kan avvike fra faktiske forhold, og det foreligger per i dag ikke målebrev men et matrikkelbrev som angir GPS punktene. Reguleringsplanen stiller også krav til radonsikring, som må ivaretas i byggeprosessen. Denne tomten gir boligutviklere en gylden mulighet til å skape et attraktivt, familievennlig boligområde i et rolig og naturnært nabolag.

### **Beliggenhet**

Tomtområdet Hammeren i Høyjord ligger naturskjønt og fredelig til i Sandefjord kommune, nær Andebu. Området passer godt for de som ønsker å bo landlig, men likevel ha tilgang til nødvendige fasiliteter og gode forbindelser til større byer.

#### Beliggenhet og Nærområdet

Hammeren ligger i Høyjord, et rolig tettsted omgitt av vakker natur og frodige skogsområder som innbyr til friluftsliv hele året. Området ligger i nærheten av flere turstier som byr på naturopplevelser, både for småturer og lengre utflukter. Høyjord er kjent for Høyjord stavkirke, Norges eneste stavkirke i Vestfold, som ligger i umiddelbar nærhet til Hammeren.

#### Skoler og Barnehager

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager innen rekkevidde:

Høyjord skole er nærmeste barneskole, et lite og trygt skolemiljø som ligger rundt 3-5 minutters kjøring fra Hammeren.

Andebu skole ligger litt lenger unna og kan være et alternativ dersom barna skal begynne på ungdomstrinnet.

Heimdal barnehage er en lokal barnehage som dekker behovet for de yngste barna i familien.

Turområder

Området rundt Høyjord byr på rikelige muligheter for friluftsliv. De skogkledde områdene rundt Hammeren er ideelle for fotturer, joggeturer og sykkelturet, mens nærliggende vann og innsjøer gir muligheter for fiske og padling.

Annen Relevant Informasjon

Hammeren er et rolig og barnevennlig område med et tett og trygt lokalmiljø.

Nærheten til både natur og by gjør det attraktivt for de som ønsker et pusterom fra byens mas, men likevel ha tilgang til det nødvendige innen kort rekkevidde.

### **Adkomst**

Fra E18 ved Sem følger du disse veibeskrivelsene for å komme til tomtområdet Hammeren i Høyjord:

Fra E18, ta avkjørsel 35 ved Sem og følg skiltingen mot Andebu/Høyjord.

Når du er på fylkesvei 312 (FV312), følg denne veien vestover mot Andebu.

Fortsett på FV312 gjennom Andebu sentrum, ca. 10 km, til du kommer til et skilt som viser vei mot Høyjord.

Ta til høyre ved skiltingen til Høyjord, og følg fylkesvei 306 (FV306) videre nordover.

Følg FV306 noen kilometer til du kommer til avkjørselen mot Hammeren, som er merket med et lite skilt.

Fortsett på denne veien til du kommer til Hammeren, hvor tomtområdet ligger rolig til, omgitt av skog og landlige omgivelser.

Totalt tar kjøreturen ca. 20-25 minutter fra E18 ved Sem.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen rundt Hammeren og Høyjord er preget av spredt boligbygging med en blanding av eldre og nyere hus, og området har et landlig og tradisjonelt preg. Her finner man hovedsakelig frittliggende eneboliger og gårdsbruk, som gir stedet en åpen og luftig atmosfære med mye grøntområder mellom eiendommene. Mange boliger i området har store tomter og er omgitt av enten skog eller åkre, noe som gir en god følelse av privatliv og nærhet til naturen.

I tillegg til boliger og gårdsbruk finnes det også noe småhusbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse, ofte arrangert som små tun eller mindre felt, spesielt rundt Høyjord sentrum. Denne typen bebyggelse gir rom for både familier og eldre som ønsker et rolig og landlig bosted.

Hammeren ligger i nærheten av Høyjord stavkirke, en viktig historisk bygning og et landemerke i området. Kirken er omgitt av flere historiske bygninger og godt bevart kulturmiljø, som tilfører en autentisk og tradisjonsrik atmosfære til området.

Totalt sett gir bebyggelsen i Hammeren og Høyjord et inntrykk av et landlig, velholdt og familievennlig område med et rolig preg, men samtidig med en viss nærhet til Sandefjord og Andebu, hvor man finner større servicetilbud og fasiliteter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

De nærmeste barnehagene til Hammeren i Høyjord er:

Heimdal barnehage – Ligger i nærheten av Høyjord, ca. 10 minutters kjøring fra Hammeren. Denne barnehagen dekker behovet til mange av familiene i området, og har et godt og trygt tilbud for barn i alderen 1–6 år.

Andebu barnehage – Ca. 15 minutters kjøring unna, lokalisert i Andebu sentrum. Denne barnehagen har også et bredt tilbud for ulike aldersgrupper og kan være et godt alternativ dersom man ønsker en større barnehage nærmere Andebu.

Mo barnehage – Ligger også i Andebu kommune, og er et annet alternativ litt lenger unna. Dette er en mindre barnehage med en god plassering i rolige omgivelser.

Disse barnehagene tilbyr både utendørs og innendørs aktiviteter tilpasset aldersgruppene, og ligger i nærheten av naturlige omgivelser som brukes aktivt i barnehagehverdagen.

### **Skoler**

Høyjord skole (1.-7. klasse): Skolen ligger omtrent 1,5 km fra området, med rundt 110 elever fordelt på 8 klasser.

Signo grunn- og videregående skole: Spesialskole som ligger ca. 9,8 km unna og har 12 elever fordelt på 7 klasser.

Andebu ungdomsskole (8.-10. klasse): Omtrent 10,6 km unna med 219 elever fordelt på 16 klasser.

### **Videregående skoler:**

Re videregående skole: Ca. 12,6 km unna med 600 elever.

Gjennestad videregående skole: Ligger 22,6 km unna og har 240 elever.

### **Skolekrets**

Høyjord og Andebu skolekrets

### **Offentlig kommunikasjon**

Veiforbindelse og Offentlig Transport

Adkomsten til Hammeren er enkel, og det finnes flere veiforbindelser til større byer og fasiliteter:

Andebu sentrum ligger ca. 10 km unna, med både butikker, apotek og andre nødvendige tjenester.

Tønsberg: Omtrent 30-35 minutters kjøretur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Sandefjord sentrum: Rundt 25-30 minutters kjøretur sørvestover fra Høyjord.

Torp Sandefjord lufthavn ligger ca. 30 km unna, en kjøretur på omtrent 30-35 minutter, og gir gode reisealternativer både nasjonalt og internasjonalt.

Togstasjon: Nærmeste togforbindelse finner du i Tønsberg eller Sandefjord, med regelmessige avganger til Oslo og sørover til Sørlandet.

### **Solforhold**

Området byr på ideelle solforhold, spesielt på sommerstid, hvor solen belyser tomten fra tidlig morgen til sen kveld. Morgensolen når området direkte, og gir en varm start på dagen, mens ettermiddags- og kveldssolen sikrer lys og varme til sent på dagen.

Denne eksponeringen gjør tomten perfekt for utendørsarealer, hager og oppholdsplasser, og skaper et lyst og innbydende miljø for fremtidige boliger.

Solforholdene gjør også området attraktivt for familier som ønsker gode lysforhold og muligheten til å nyte solrike dager både inne og ute.

### **Radonmåling**

I reguleringsplanen for området står det at det er registrert radonforekomster i grunnen. Det er derfor spesifisert at det må gjennomføres radonforebyggende tiltak i byggeprosessen for å hindre radoninntrenging i fremtidige boliger.

## Energi

### Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 490 000

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 280, bruksnummer 111 i Sandefjord kommune.

## **Vei, vann og avløp**

Tilknytningsavgift og etableringskostnader

Offentlig vei, vann og avløp er ført frem til tomtegrensen. Kjøper er ansvarlig for alle gravearbeider og kostnader knyttet til etablering av disse til hver enkelt bolig som oppføres. I tillegg påløper tilknytningsavgift per bolig i henhold til gjeldende satser i Sandefjord kommune. For detaljer om tilknytningsavgifter, vennligst se kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer.

For en bolig inntil 300 kvm. Bebygd areal i 2024, vil tilknytningsavgiftene være som følger:

Tilknytningsgebyr vann (inntil 300 kvm):  $300 \text{ kvm} \times 105,00 \text{ kr} = 31\,500 \text{ kr}$

Tilknytningsgebyr avløp (inntil 300 kvm):  $300 \text{ kvm} \times 137,50 \text{ kr} = 41\,250 \text{ kr}$

Tilknytningsgebyr vannpost: 3 196,25 kr

Total tilknytningsavgift:  $31\,500 \text{ kr} + 41\,250 \text{ kr} + 3\,196,25 \text{ kr} = 75\,946,25 \text{ kr}$

Summen for alle relevante avgifter vil altså være 75 946,25 kr. Tar forbehold om feil i oppgitte satser fra Sandefjord kommune sine nettsider.

## **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplanen for Høyjord Østre B24 i Andebu kommune ble vedtatt i 2011. Planen legger til rette for utvikling av et boligområde med både frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Den spesifiserer utnyttelsesgrader, byggehøyder og andre relevante bestemmelser for området. For mer detaljert informasjon om reguleringsplanen, kan du besøke Andebu bygdebok sin nettside.

## **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

# Kontraktsgrunnlag

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 490 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 505 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 507 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Finn.no kr. 1500 pr. tomt.

3 000 Fotograf . Drone

1 900 Gebyr for betalingsutsettelse

2 500 Kommunale opplysninger

21 900 Markedspakke. Gjelder for begge eiendommene 280/111 og 107

6 900 Oppgjørshonorar . (pr. oppgjør(pr. tomt)

50 000 Provisjon tomt. gnr. 280/107

12 000 Systemkostnader og tilrettelegging. Gjelder for begge eiendommene 280/111 og 107

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

2 000 Visninger med personlig oppmøte

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 199 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Thomas Peder Otterbech  
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner  
thomas.otterbech@aktiv.no  
Tlf: 970 87 056

**Oppdragstaker**

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

**Salgsoppgavedato**

28.11.2025

# Vedlegg

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GB/NR 80/2 OG DELER AV GB/NR 81/1, HØYJORD ØSTRE B24 I ANDEBU KOMMUNE. PLAN DATERT 01.06.2011 – PLANID 20100002**

Mindre endring av bestemmelser og kart: 10.03.2015

Kort beskrivelse: Tilrettelegge for høyere utnyttning av planområdet, endre byggegrense samt og endre reguleringsbestemmelsene

**§ 1 PLANENS HENSIKT, GENERELT:**

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- Tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse i tråd med kommuneplan for Andebu kommune 2007 -2020 datert 13.02.2007.
- Tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse, samt topografi og vegetasjon.

**1.1 Planområdet er regulert til:**

**Bebyggelse og anlegg (PBL §§ 12-5, pkt 1 og 12-7):**

- **B1** Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse / eneboliger.
- **B2** Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse - rekke- eller kjedehus samt 4 eller 6-mannsboliger
- **B3 og B4** Boligbebyggelse – tomannsboliger
- Felles Lekeareal.

**1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2):**

- Kjøreveg, offentlig vei
- Gang/Sykkelvei
- Annen veigrunn - grøntareal.

**1.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3):**

- Vegetasjonsskjerm/buffersone

**1.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål:**

- Friluftsmål.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

**§ 2 FELLESBESTEMMELSER:**

**2.1 Utforming (PBL § 12-7, pkt 1)**

Det skal legges spesiell vekt på tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal gis en struktur og form som følger terrenget og som framstår som tilbaketrukket og dempet i uttrykket. Farger og materialbruk skal harmonere med vegetasjon og naturfarger på stedet for å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

**2.2 Plassering (PBL § 12-7, pkt 2)**

Mindre bygninger, f eks garasje/carport tillates oppført med inntil BRA 50 m<sup>2</sup>. Garasjer kan oppføres 1m fra eiendomsgrenser. Det skal være minimum 5m avstand fra avkjørsel til bygning i innkjøringsretning.

### **2.3 Parkering (PBL § 12-7 pkt. 7)**

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 skal være i garasje eller tilsvarende.

### **2.4 Felles lekeareal**

For hele området skal det opparbeides et område for lek og opphold som skal sikres for allmenn bruk. Arealet skal være i samsvar med kommunens regler og bestemmelser.

### **2.5 Friluftsmål**

Innenfor regulert friluftsmål tillates det opparbeidelse av balløkke. Det tillates oppført mindre byggverk som feks. gapahuk eller lignende som enkelt kan fjernes igjen. Det tillates ikke støpte plattinger eller annen form for faststøpte installasjoner.

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**3.1 B1** er regulert til områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor områdene skal det bygges eneboliger.

1. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
2. Innenfor tomta tillates BYA 35 %, inkl 18 m<sup>2</sup> parkeringsareal pr boenhet
3. Maks gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
4. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.

**3.2 B2** er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – Det tillates oppført rekke- eller kjedehus samt 4 eller 6-mannsboliger

Det skal utarbeides en illustrasjonsplan som skal inneholde følgende:

- Planlagte eiendomsgrenser og eksisterende eiendomsgrenser.
- Bebyggelse
- Eksisterende og planlagt terreng
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer.
- Adkomst
- Interne private veier
- Parkering
- Vegetasjon
- Uteoppholdsplass
- Lek
- felles renovasjons-/redskapsbod og postkassevegg

1. Innenfor området B2 tillates 35% BYA
2. Maks gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
3. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.
4. For området B2 skal det opparbeides et område for lek og opphold som skal sikres for allmenn bruk. Arealet skal være i samsvar med kommunens regler og bestemmelser.

**3.3 B3** er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – vertikalt bolig med garasjer.

1. Det tillates å bygge vertikaldelt 2-mannsbolig med garasje tilknyttet boligen. Garasjen kan være frittliggende og tillates oppført ihht til fellesbestemmelsen § 2.2.

2. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
3. Innenfor tomte tillates BYA 35 %, inkl 18 m<sup>2</sup> parkeringsareal pr boenhet
- 4 Maksimal gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
5. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.

**3.4 B4** er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – vertikalt bolig med garasjer.

1. Det tillates å bygge vertikaldelt 2-mannsbolig med garasje tilknyttet boligen. Garasjen kan også være frittliggende og kan oppføres ihht til fellesbestemmelsen § 2.2.
2. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
3. Innenfor tomte tillates BYA 40 %, inkl 18 m<sup>2</sup> parkeringsareal pr boenhet
- 4 Maksimal /gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
6. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.

#### **§ 4 Adkomstvei (Offentlig vei)**

Adkomstveien inn til boligområdet skal opparbeides ihht Andebu kommunes normer og regler. Regulert bredde er 8 meter.

#### **§ 5 BESTEMMELSER I SIKRINGSSONEN**

Frisiktzone.

Frisiktzone fra felles kjøreveg mot Fv.306. Frisiktstrekant kjøreveg skal være 10x70, gang- og sykkelsti skal være 4x30.

Det tillates ikke beplantning i frisiktsonen som overstiger 0,5m veinivå.

#### **§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 pkt. 10)**

Før det fremmes rammesøknad for området **B2** skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan i hht § 3.2. Planen skal behandles og godkjennes av kommunens planavdeling.



## Forslag til reguleringsplan for Høyjord østre B24 - 2. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Teknisk utvalg	07.06.2011	050/11
Kommunestyret	21.06.2011	040/11

### Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes forslag til reguleringsplan for Høyjord Østre B24 med reguleringsbestemmelser, sist revidert 30.05.2011. Vilkår for godkjennelsen er at merknader fra Vestfold fylkeskommune etterkommes.

### 07.06.2011 Teknisk utvalg

#### Møtebehandling:

Nytt pkt 3.10 i rekkefølgebestemmelsene: G/s-vei fra ny adkomst og vestover opp til krysset skal opparbeides og bekostes av utbygger før byggearbeidene påbegynnes.

#### Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt med tilleggspunkt i reguleringsbestemmelsene.

#### TUT-050/11 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes forslag til reguleringsplan for Høyjord Østre B24 med reguleringsbestemmelser, sist revidert 30.05.2011. Vilkår for godkjennelsen er at merknader fra Vestfold fylkeskommune etterkommes.

Nytt pkt 3.10 i rekkefølgebestemmelsene: G/s-vei fra ny adkomst og vestover opp til krysset skal opparbeides og bekostes av utbygger før byggearbeidene påbegynnes.

### 21.06.2011 Kommunestyret

#### Møtebehandling:

Det ble lagt fram brev fra utbygger Hans Kristian Høyjord vedr. merknader til vedtak fra møte i teknisk utvalg den 07.06.2011.

Repr. Jan Skaug Andebu Venstre meldte seg innhabil i saken.

Repr. Johnny Lian AP fremmet følgende forslag:

Reguleringsplan B.24  
 ”Nytt punkt 3.10 i teknisk utvalgs innstilling utgår”

**Votering:**

Innstilling fra teknisk utvalg uten punkt 3.10 - ble enstemmig vedtatt med 24 stemmer.

**KST-040/11 Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes forslag til reguleringsplan for Høyjord Østre B24 med reguleringsbestemmelser, sist revidert 30.05.2011.  
 Vilkår for godkjennelsen er at merknader fra Vestfold fylkeskommune etterkommes.

**Vedlegg:**

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
30.05.2011	70268	B24 forslag til bestemmelser REV 30mai 11.docx
01.06.2011	70552	B24 Plankart 2 gang.pdf
01.06.2011	70553	B24 Planbeskrivelse 2 gang.pdf

**Faktaopplysninger**

Forslag til reguleringsplan for Høyjord østre B24 har vært ute til offentlig ettersyn men svarfrist 24.05.2011.

Under følger et sammendrag av de uttalelser som har innkommet:

Fylkesmannen i Vestfold:

- Arealet på reguleringsforslaget er større enn det som er avsatt i kommuneplan. Fylkesmannen påpeker at det ikke er laget en konsekvensutredning på kommuneplannivå på dette arealet. De mener at politikerne har blitt feilinformert.

*Merknad: Det ble under 1. gangbehandlingen vedtatt dispensasjon fra kommuneplan på utvidelse av boligområde, TUTsaknr. 019/11, datert 29.03.2011.*

Utbygger har følgende kommentarer:

1. Fylkesmannens uttalelse er ikke å betrakte som innsigelse.
2. Vi oppfatter uttalelsen slik at kommunestyret ikke har fått tilstrekkelig informasjon om konsekvensene for landskapet før vedtak om å sende planen ut på høring. Dette bestrides på følgende grunnlag: Det er avholdt informasjonsmøter med administrasjon, ordfører og andre sentrale politikere før vedtak om høring. Sakspapirene dokumenterer dette.
3. I kommunens vurdering og behandling går det klart fram at planforslaget er tilstrekkelig utredet. Dette gjelder også grunnlaget for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er det bla ikke avsatt tilstrekkelig areal til adkomstvei. I tillegg kommer at gjenværende areal av gbnr 80/2 ville fått en meget uheldig arrondering som ville umuliggjøre en fornuftig drift. Dette var forhold som ble grundig drøftet med kommunen i forkant planstart. Det vises også til framlagt landbruksfaglig rapport som følger saken.
4. Fylkesmannen hevder at kommunen ikke har fremmet krav om konsekvensutredning etter § 5. Det er neppe lovgivers mening at det ikke skal være rom for administrativt og politisk skjønn i små plansaker. Etter vår mening er forskriftenes krav om konsekvensutredning vel ivaretatt fra utbygger og kommunens side.

5. Fylkesmannen ber om et møte med kommunen. Dersom dette møtet gjelder vårt planforslag vil vi anmode om å få delta på dette møtet.

Statens vegvesen:

- Frisiktsoner innarbeides i planen.

*Merknad: innarbeidet i planen*

- Adkomst til eiendom gbnr. 79/4 stenges og føres inn på ny adkomstvei til område B24.

*Merknad: innarbeidet i planen*

- Støyskjerm bør etableres.

*Merknad: Det foreligger en støyrapport som bekrefter at støy ikke er noe problem.*

- De ber om at det innarbeides i bestemmelsene et rekkefølgekrav som sier at gang- og sykkelveien fra ny adkomst og vestover skal etableres før ferdigattest kan gis.

*Merknad: Utbygger ønsker å ta dette inn i utbyggingsavtalen. Kommunen har et vedtak på at g/s-veien fra Heimdal til Moa skal etableres i 2011 – dette betyr at ovenstående punkt antakelig ikke blir aktuelt. Utbygger er innstilt på kravet dersom det blir aktuelt.*

Planforum – Andebu kommune:

- Spør hva tilfredsstillende sikringstiltak er. Ønsker et gjerde på min. 1,2 meter med topplist.

*Merknad: Sikringen blir tilfredsstillende utført og skal godkjennes av kommunen.*

- Spør om hvem som skal stå ansvarlig for vedlikeholde av lekeareal.

*Merknad:*

- Bestemmelsene bør inneholde et kapittel og støy.

*Merknad: Det foreligger en støyrapport som bekrefter av støy ikke er noe problem*

Vestfold fylkeskommune har ikke kommet med uttalelse da det ikke er utført undersøkelser i marka. Undersøkelse er bestilt og blir utfør 6. og 7. juni. Fylkeskommunen kommer med uttalelse etter at rapporten foreligger.

Det har vært snakket om stråling fra radiomast og trafo. Utbygger kan ikke se at det er noe problem da boligene kommer mye lenger unna masta enn hvor eksisterende boliger ligger.

**Vurdering**

Merknader som har innkommet har delvis blitt innarbeidet i forslaget til reguleringsplan som nå blir framlagt til 2. gangs behandling.

Vi kan ikke se at politikerne har blitt feilinformert om arealet på forslaget kontra kommuneplan da det er et eget vedtak på dispensasjonen fra kommuneplan.

# Nabolagsprofil

3907-280/111/0/0 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Høyjord Linje 124	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	24 min 🚗 24.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 48 min 🚗

## Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	12 min 🚗 9.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	12 min 🚗 10.6 km
Re videregående skole 600 elever	15 min 🚗 12.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	22 min 🚗 22.6 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

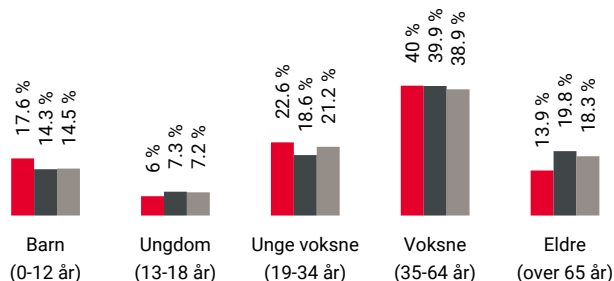
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyjord	810	345
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	24 min 🚶 1.7 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 🚗 8.6 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 🚗 8.5 km

## Dagligvare

Kiwi Andebu	11 min 🚗
Meny Andebu PostNord	12 min 🚗 10.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Haugarbanen idrettsanlegg	12 min
Fotball, friidrett	
0.8 km	
Høyjord Skole	20 min
Aktivitetshall, ballspill	
1.5 km	
Treningscenteret Andebu	12 min
Revetal Treningscenter	14 min

## Boligmasse

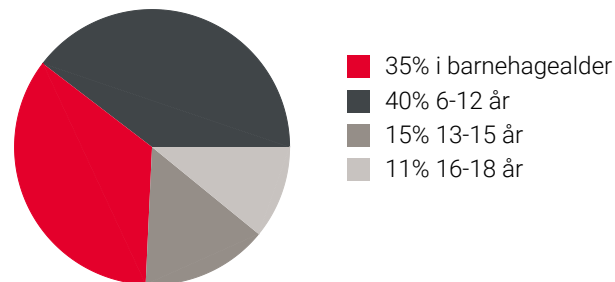


86% enebolig  
14% annet

## Varer/Tjenester

Andebu Senter	12 min
Gokstad Apotek, Andebu	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

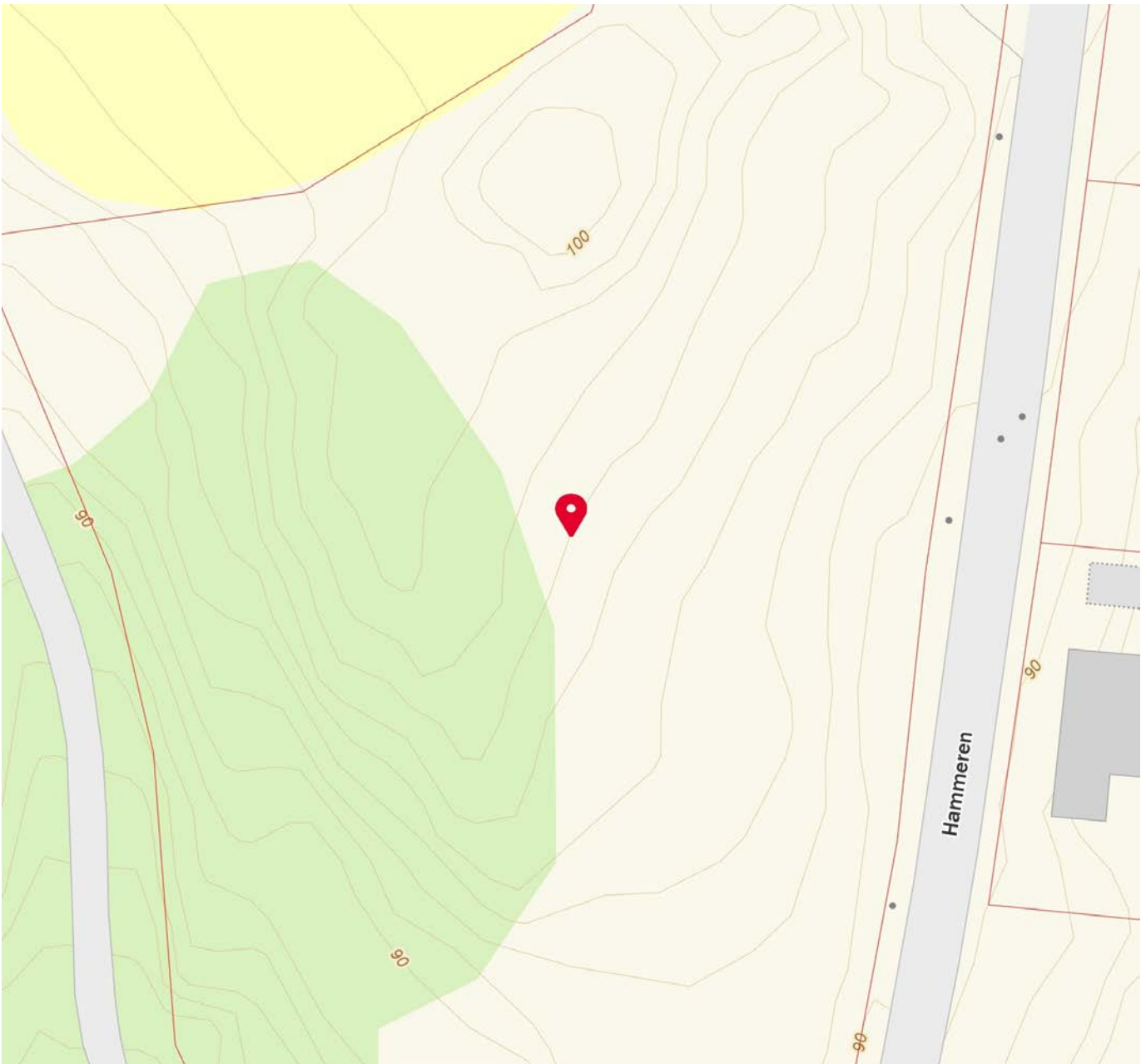


0% 43%

Høyjord  
 Sandefjord kommune  
 Norge

## Sivilstand

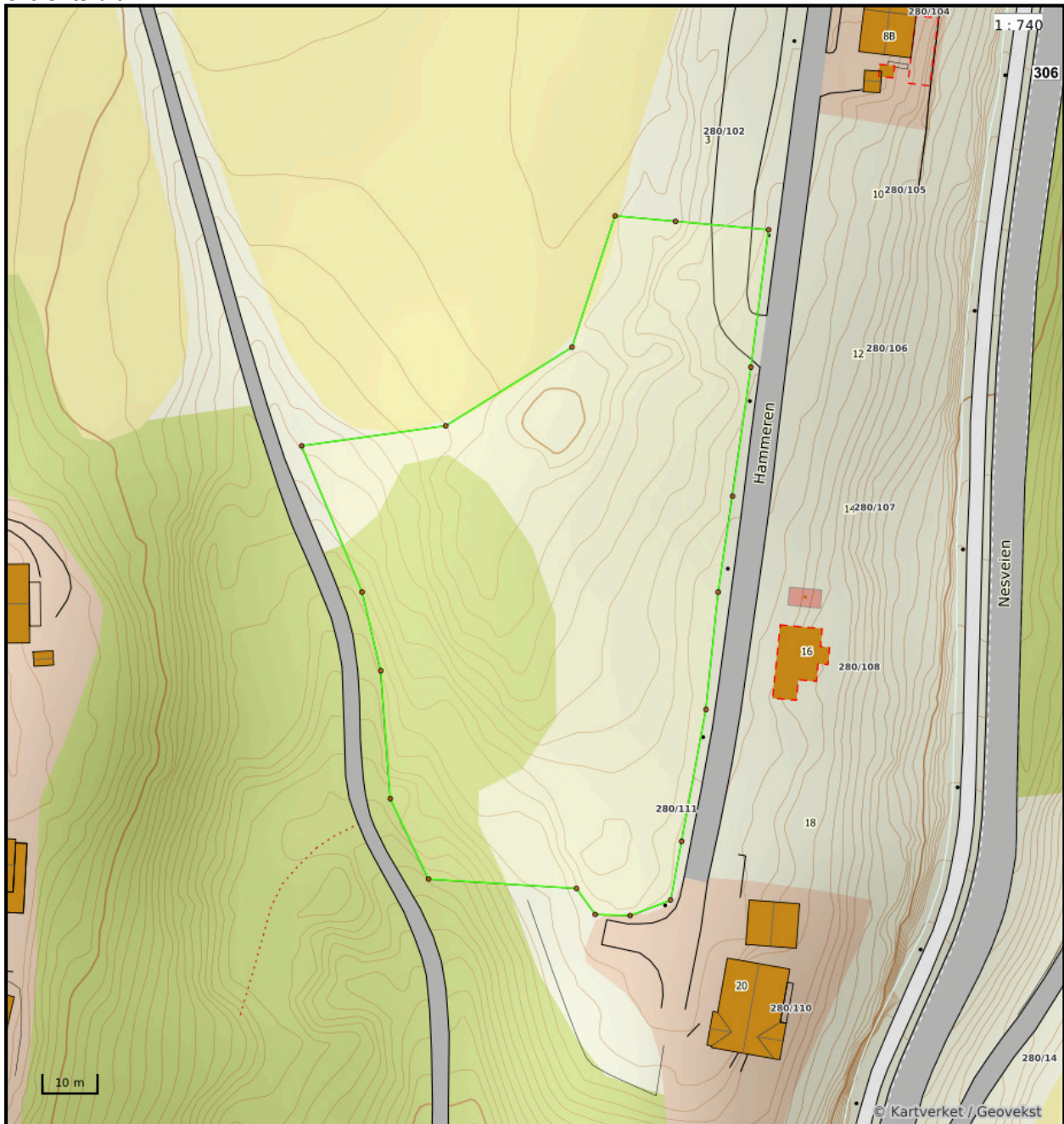
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Matrikkelkart

Kommune Sandefjord KNR 3907 - GNR 280 / BNR 111 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

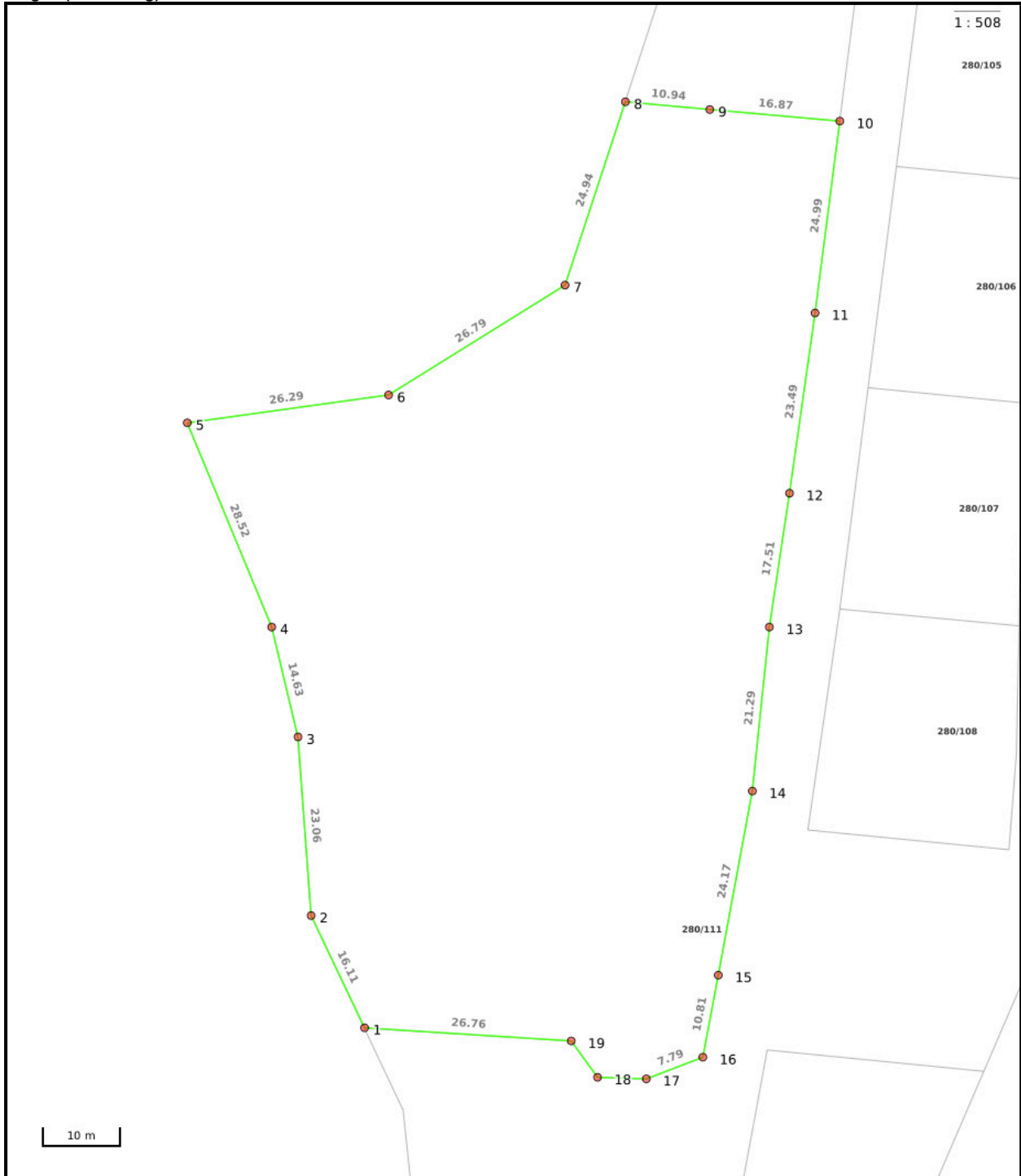
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 6 445,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 581 080,31	563 838,11	16,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 581 094,19	563 829,93	23,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 581 116,94	563 826,16	14,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 581 130,83	563 821,56	28,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 581 156,07	563 808,29	26,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 581 162,05	563 833,89	26,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 581 178,18	563 855,28	24,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 581 202,49	563 860,87	10,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 581 202,49	563 871,81	16,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 581 202,49	563 888,68	24,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 581 177,52	563 887,76	23,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 581 154,06	563 886,54	17,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 581 136,58	563 885,52	21,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 581 115,29	563 885,21	24,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 581 091,22	563 882,97	10,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 581 080,46	563 881,98	7,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 581 077,03	563 874,99	6,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 581 076,67	563 868,69	5,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	200,12	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 581 081,04	563 864,86	26,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	6445.6
Etablert dato	06.06.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	280/111
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	280/111
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			280/111
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	29.04.2015 18.05.2015		Tinglyst 09.06.2015	280/99 (-1686,3), 280/111 (1686,3) 280/1
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	21.05.2013 27.01.2015	12/202		280/99 (40), 280/111 (-40)
Retting av forretning Feilretting	18.05.2012 18.05.2012	J18/12		280/99 (-4799,3), 280/111 (4799,3)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.04.2012 16.05.2012	J18/12	Tinglyst 09.06.2012	280/99 (-4389,2), 280/111 (4389,2) 280/1, 280/102

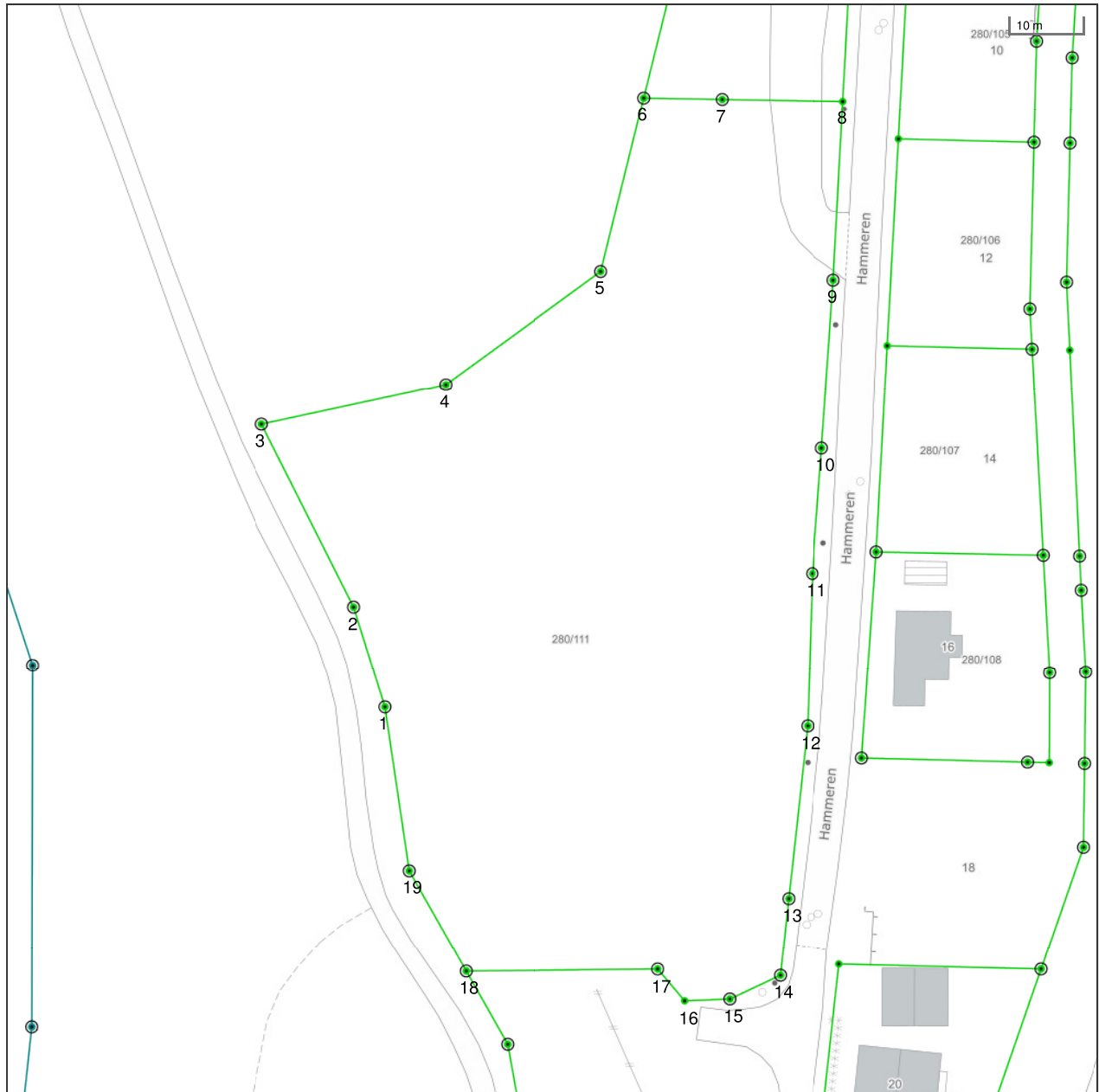
### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6581096.73	563877.79		Ja	6445.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMMEREN UTVIKLING AS S917712883	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vestengveien 40 1725 1725 SARPSBORG	

# Eiendomskart for eiendom 3907 - 280/111//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                              |  |                                |                                     |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	6 445,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6581096,729458833 <b>Øst</b> 563877,7887921758

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6581116,94	563826,16	1 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,06	
2	6581130,83	563821,56	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,63	
3	6581156,07	563808,29	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,52	
4	6581162,05	563833,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,29	
5	6581178,18	563855,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,79	
6	6581202,49	563860,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,94	
7	6581202,49	563871,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,94	
8	6581202,49	563888,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,87	
9	6581177,52	563887,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,99	
10	6581154,06	563886,54	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,49	
11	6581136,58	563885,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,51	
12	6581115,29	563885,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,29	
13	6581091,22	563882,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,17	
14	6581080,46	563881,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,81	
15	6581077,03	563874,99	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,79	
16	6581076,67	563868,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,31	
17	6581081,04	563864,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,81	209,64
18	6581080,31	563838,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,76	
19	6581094,19	563829,93	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,11	



Sandefjord kommune

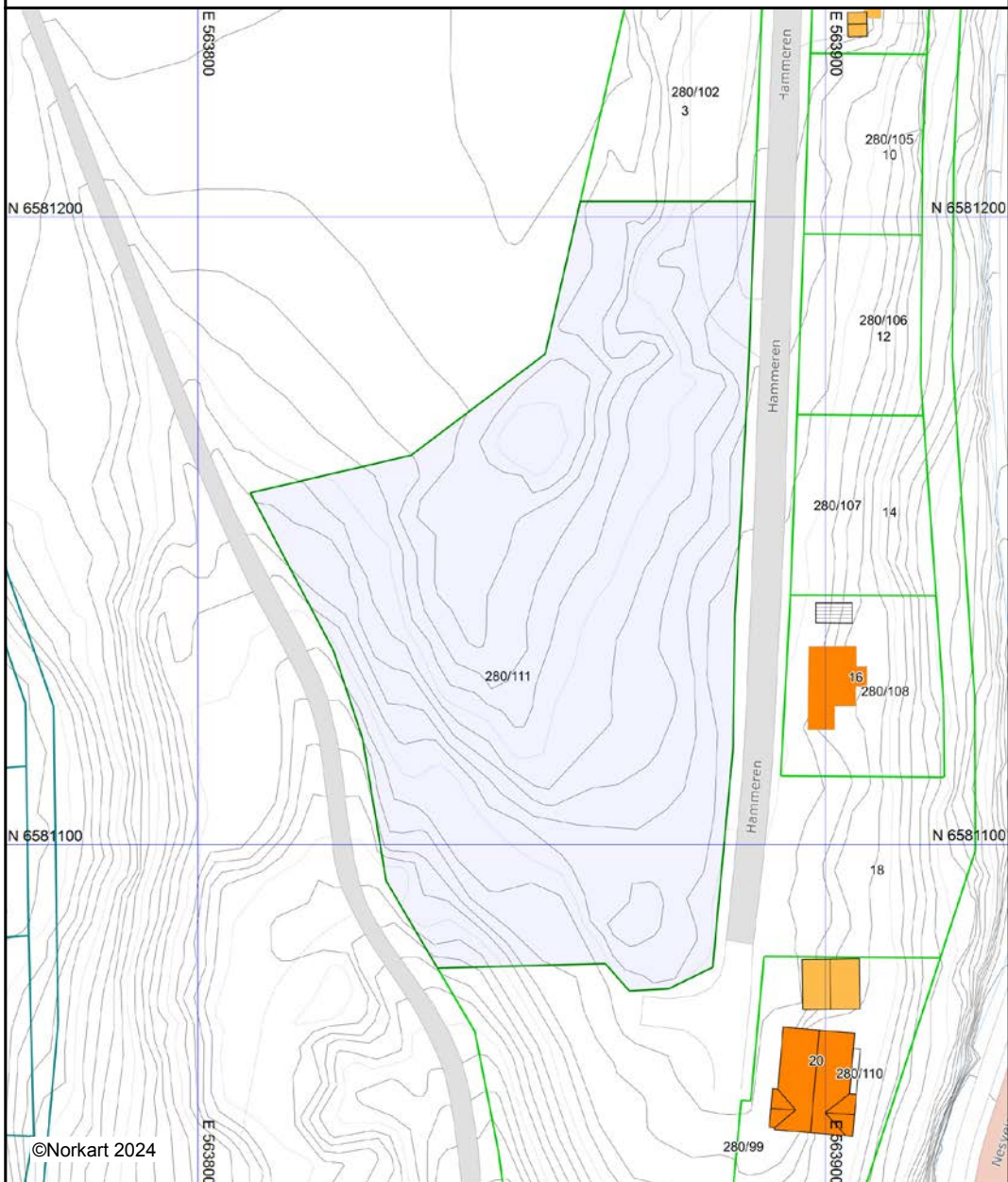
## Grunnkart

Eiendom: 280/111  
Adresse:  
Utskriftsdato: 24.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



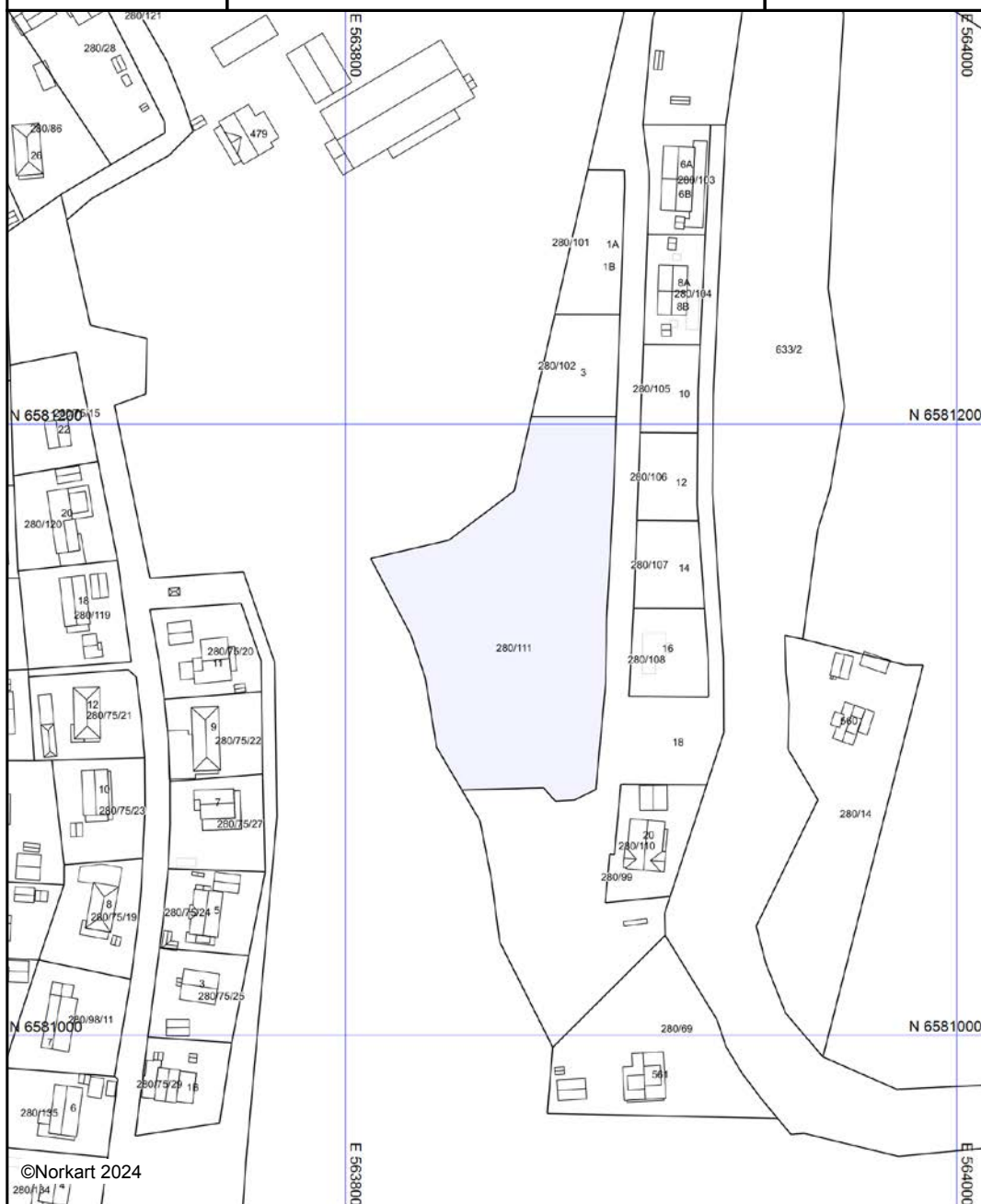
Sandefjord kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 280/111  
Adresse:  
Utskriftsdato: 24.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 24.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20220010	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	215 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Uteoppholdsareal,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	BUT
	<b>Delareal</b>	4 759 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	B
	<b>Delareal</b>	1 472 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	LL
	<b>Delareal</b>	3 642 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20100022
<b>Navn</b>	Høyjord østre B24
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2011
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/20100002_S.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/20100002_S.pdf</a></li><li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/planbeskriv/20100002_B.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/planbeskriv/20100002_B.pdf</a></li><li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/20100002_R.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/20100002_R.pdf</a></li><li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/20100002_G.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/20100002_G.pdf</a></li></ul>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 445 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.


*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Hamneren tomteområde 280/111  
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Peder Otterbech**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 87 056  
**E-post:** thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre