

aktiv.



Hammeren 14. Boligtomt, 3158 ANDEBU

Ferdig regulert tomt på 623 m². Fin mulighet for å realisere boligdrømmen i naturskjønne omgivelser til en lav tomtepris.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord.

TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 600 000,-

Omkostn.: Kr 16 240,-

Total ink omk.: Kr 616 240,-

Selger: Hammeren Utvikling AS

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 623.1 m²

Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 107

Oppdragsnr.: 1311240090

Ferdig regulert tomt på 623 m². Fin mulighet for å realisere boligdrømmen i naturskjønne omgivelser

Tomt med unike muligheter for egen boligbygging

Denne tomten tilbyr en flott mulighet for deg som ønsker å bygge din egen bolig i et attraktivt og naturnært område. Med en gunstig beliggenhet i et rolig, familievennlig nabolag, har tomten utviklingsmuligheter som gir frihet til å utforme en bolig etter egne ønsker. Her får du både nærhet til fasiliteter som skole og butikk, og mulighet til å skape et hjem med gode solforhold og vakker utsikt over åpne omgivelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	58
Budskjema	69

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

623.1 m²

Tomtebeskrivelse

Denne byggetomten på 623 m² er en flott, trappende tomt som ligger i åpne og solrike omgivelser. Med en regulering for boligformål, er tomten klar for utbygging av enebolig. Tomtens utforming og beliggenhet gir gode muligheter for å skape et hjem med rikelig lysinnslipp og utsikt over nærområdet. Dette er en sjelden anledning for deg som ønsker å bygge en bolig i et allerede etablert og attraktivt nabolag til en rimelig pris. Eiendommen har vei, vann og avløp frem til tomtegrensen, men må klargjøres før bygging og resten må bekostes av kjøper. Alle byggeprosjekter krever søknad og godkjenning fra kommunen i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Det oppgitte arealet kan avvike fra faktiske forhold, og det foreligger per i dag ikke målebrev. Reguleringsplanen stiller også krav til radonsikring, som må ivaretas i byggeprosessen. Dette er et generelt krav som gjelder alle nybygg. Denne tomten gir kjøper en gyllen mulighet til å skape et attraktivt, familievennlig boligområde i et rolig og naturnært nabolag.

Beliggenhet

Tomtområdet Hamneren 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

Hamneren 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 å ha Vestfolds eneste stavkirke, som også er den minste stavkirken i Norge. Høyjord stavkirke, som dateres tilbake til rundt år 1150, er en av de få gjenværende stavkirkene i landet og har en unik utforming med blant annet midtstolper – noe som gjør den ekstra spesiell. Kirken er et populært mål for historieinteresserte

og gir et spennende innblikk i norsk middelalderarkitektur! Kirken ligger 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.

Radonmåling

Alle boliger som bygges etter nye forskrifter krever tiltak for radon. Dvs radonduk/sperre eller liknende. 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.

Diverse

Selger kan ikke tegne Boligselgerforsikring som profesjonell part. Kjøper som privatperson kan tegne boligkjøpeforsikring.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 600 000

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.

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 107 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/280/107:

06.06.2012 - Dokumentnr: 445215 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:280 Bnr:99

Ansvar for drift og vedlikehold av felles grøntareal og lekeplass i samarbeid med velforening

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2024 - Dokumentnr: 2227066 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

06.06.2012 - Dokumentnr: 445157 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:280 Bnr:99

04.06.2015 - Dokumentnr: 496976 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0719 Gnr:80 Bnr:126

01.01.2020 - Dokumentnr: 1884843 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:280 Bnr:107

01.01.2024 - Dokumentnr: 480574 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:280 Bnr:107

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 kvm x 105,00 kr = 31 500 kr

Tilknytningsgebyr avløp (inntil 300 kvm): 300 kvm x 137,50 kr = 41 250 kr

Tilknytningsgebyr vannpost: 3 196,25 kr

Total tilknytningsavgift: 31 500 kr + 41 250 kr + 3 196,25 kr = 75 946,25 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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dog innenfor 2 mnd. etter akseptert bud.

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.

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

600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

16 240 (Omkostninger totalt)

31 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

34 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

616 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

631 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

634 140 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 16 240

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.

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. 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.

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. 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.

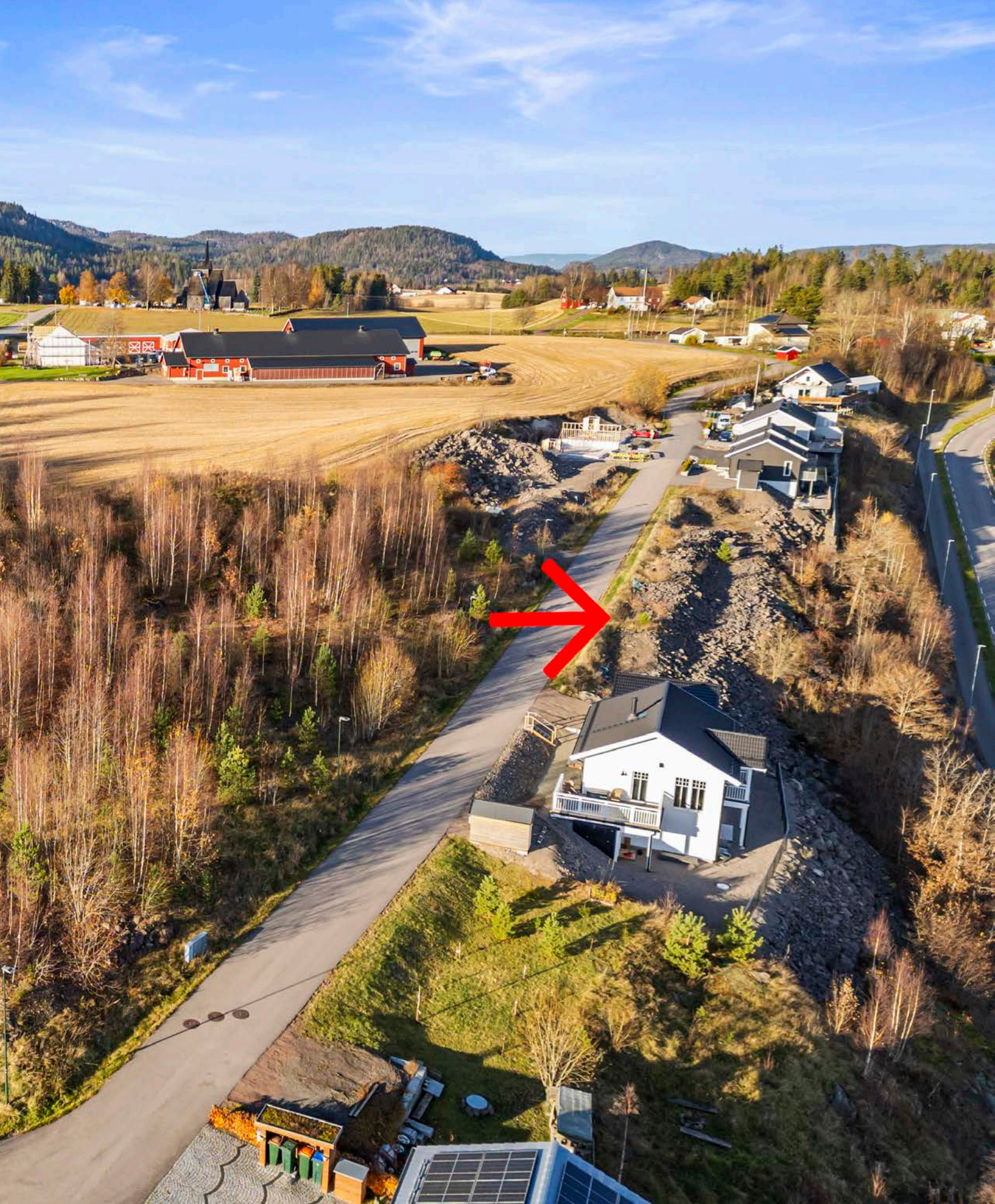
Oppdragsansvarlig

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

12.11.2024



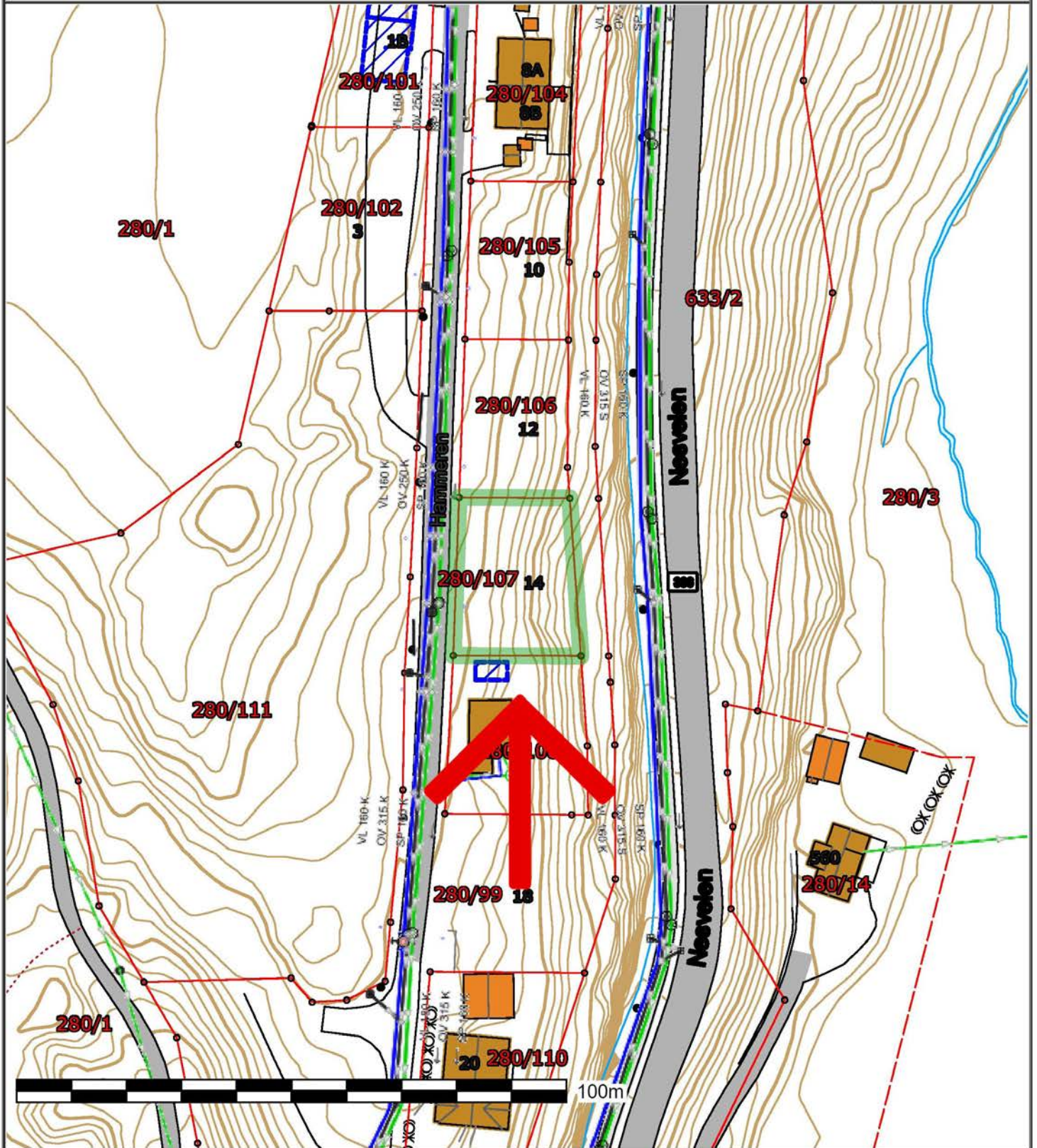








Hammeren Utvikling AS - 05.jpg



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

<https://kart14.nois.no/sandefjord/Content/printDynaLeg.aspx?Left=563813.1380642251&Bottom=6581050.09411777&Right=563998.818064225&...> 1/1

Her er situasjonskartet fra kommunen som viser tomtegrensene

Vedlegg

Andebu

Andebu ligger i Sandefjord kommune og har ca 5700 innbyggere.

Andebu var en tidligere jord- og skogbrukskommune.

Andebu sentrum ligger ca 20 min. kjøring fra Sandefjord og Tønsberg. Andebu har mange aktive lag og foreninger og revylivet har satt kommunen på kulturkartet i mange år.

Andebu er grønn og fin om sommeren. Late sommerdager kan tilbringes ved Askjemvannet, Stålerødvannet eller Kleivern. Her finner du både badestrender, brygge

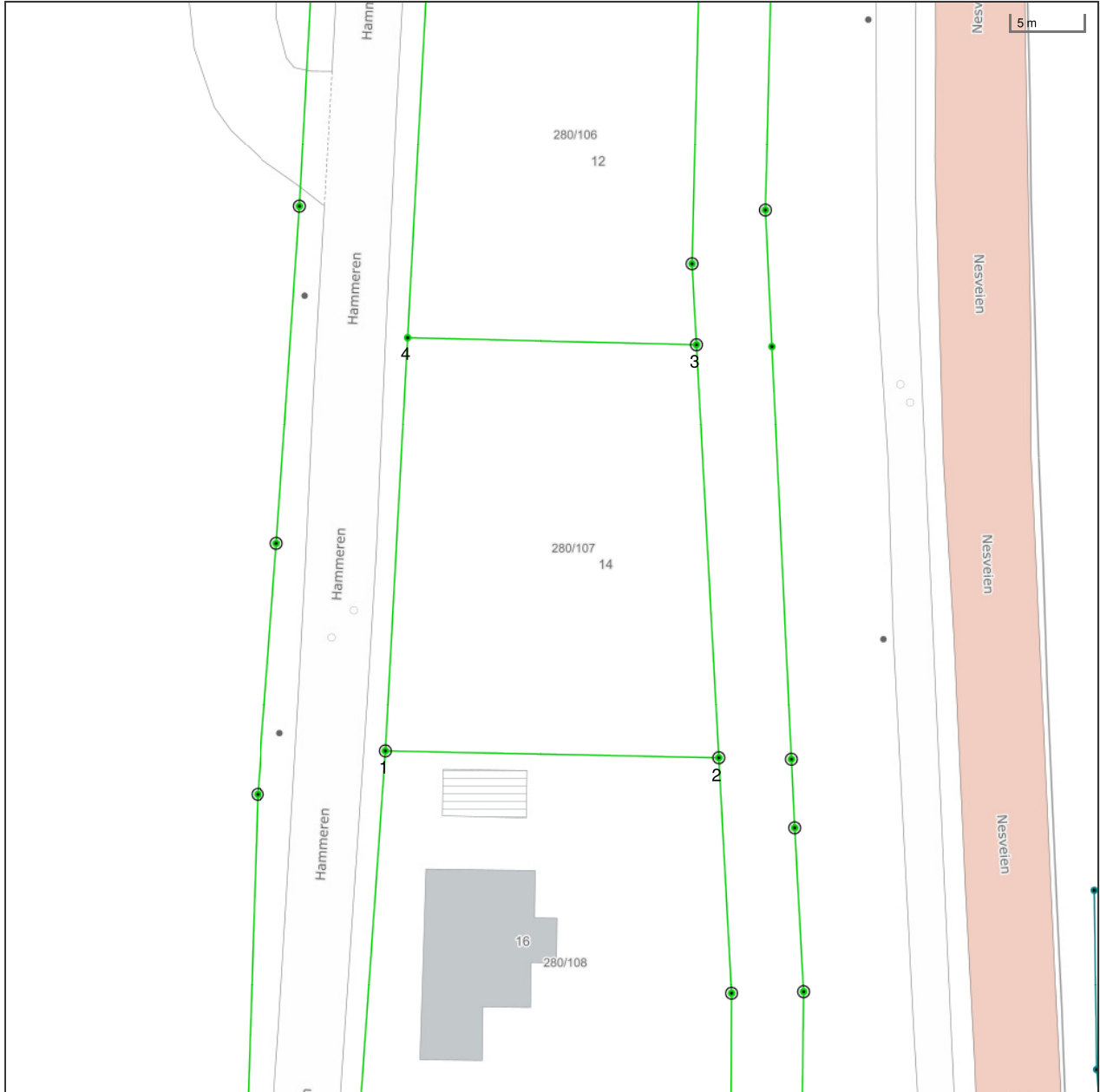
med toalettanlegg og godt med parkeringsplasser.

Strendene er tilrettelagt for handikappede. Det er mange flotte turområder i Andebu enten du liker lett eller kupert terreng. Om vinter kan du ta frem skiene og ta en tur i en av de mange oppkjørte skiløypene, eller ta en kveldstur i en av lysløypene.





Eiendomskart for eiendom 3907 - 280/107//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromtvistet | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgromt nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgromt nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgromt nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgromt nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromt nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

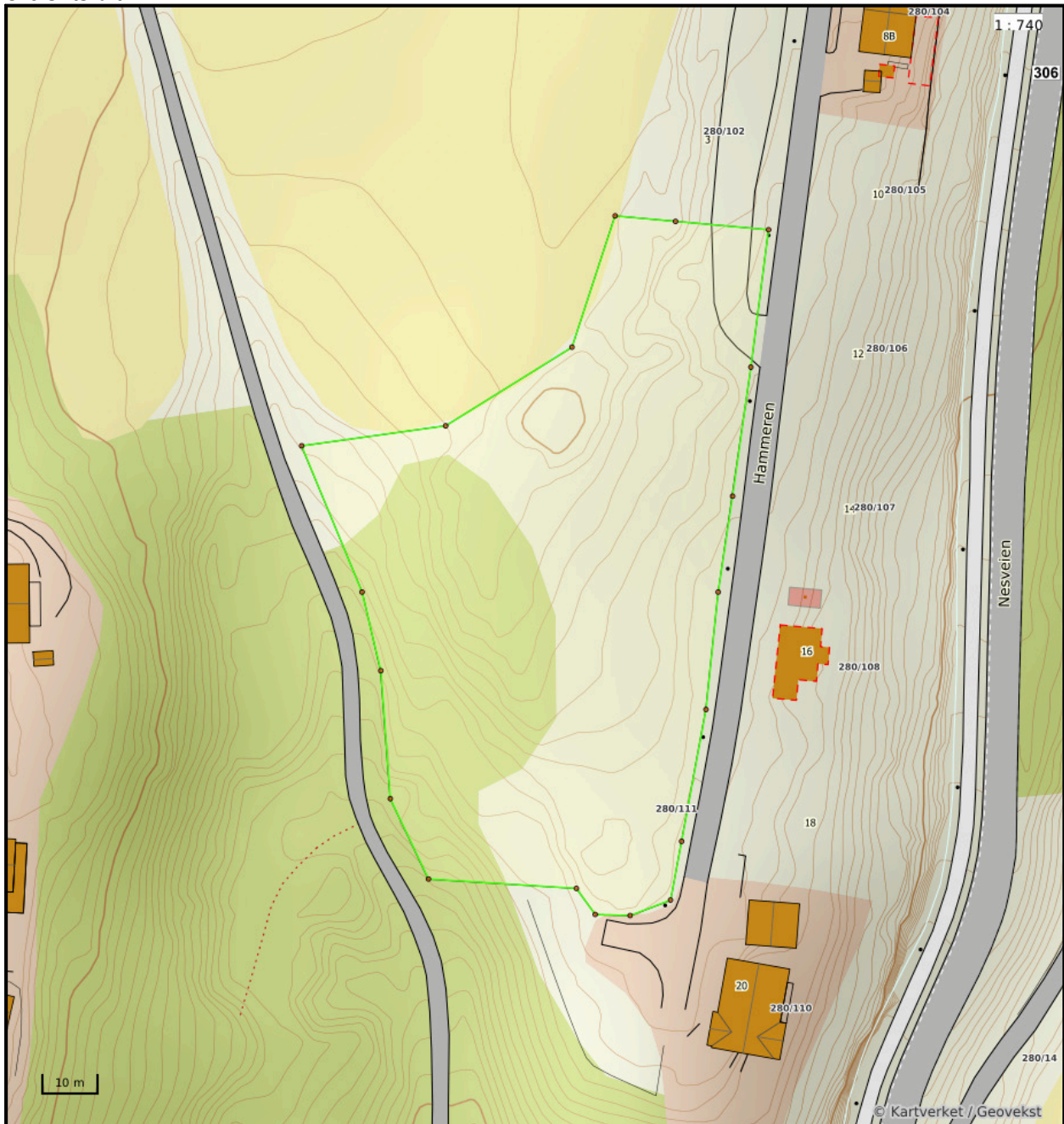
Areal	623,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6581154,085000001	Øst 563908,5

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6581139,74	563894,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,81	
2	6581139,65776038	563917,59	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,22	
3	6581168,3792402	563915,552466557	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,79	
4	6581168,53	563895,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,12	

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

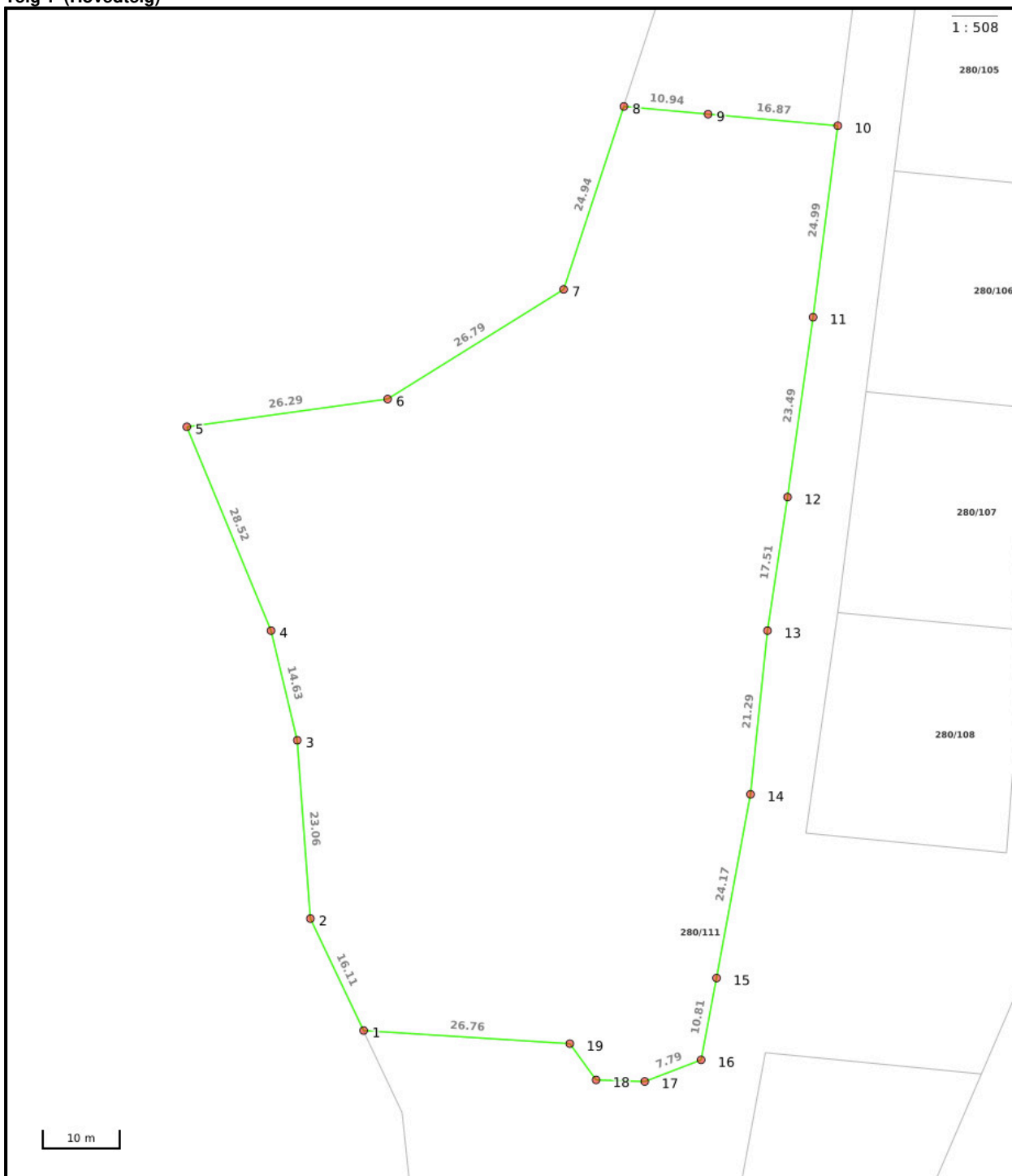
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak 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

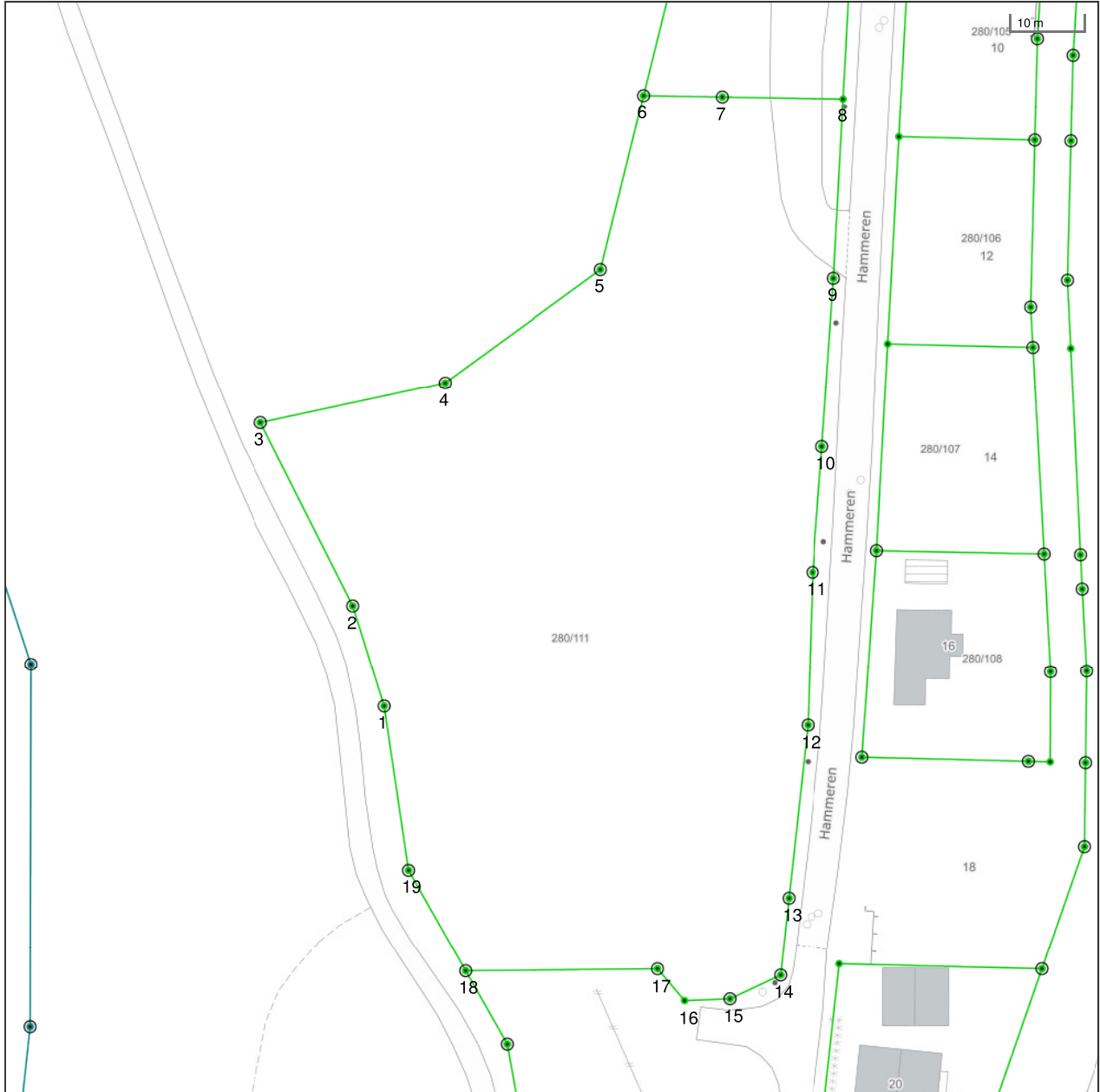
- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 6 445,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	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

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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 uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 445,60 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6581096,729458833 Øst 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	



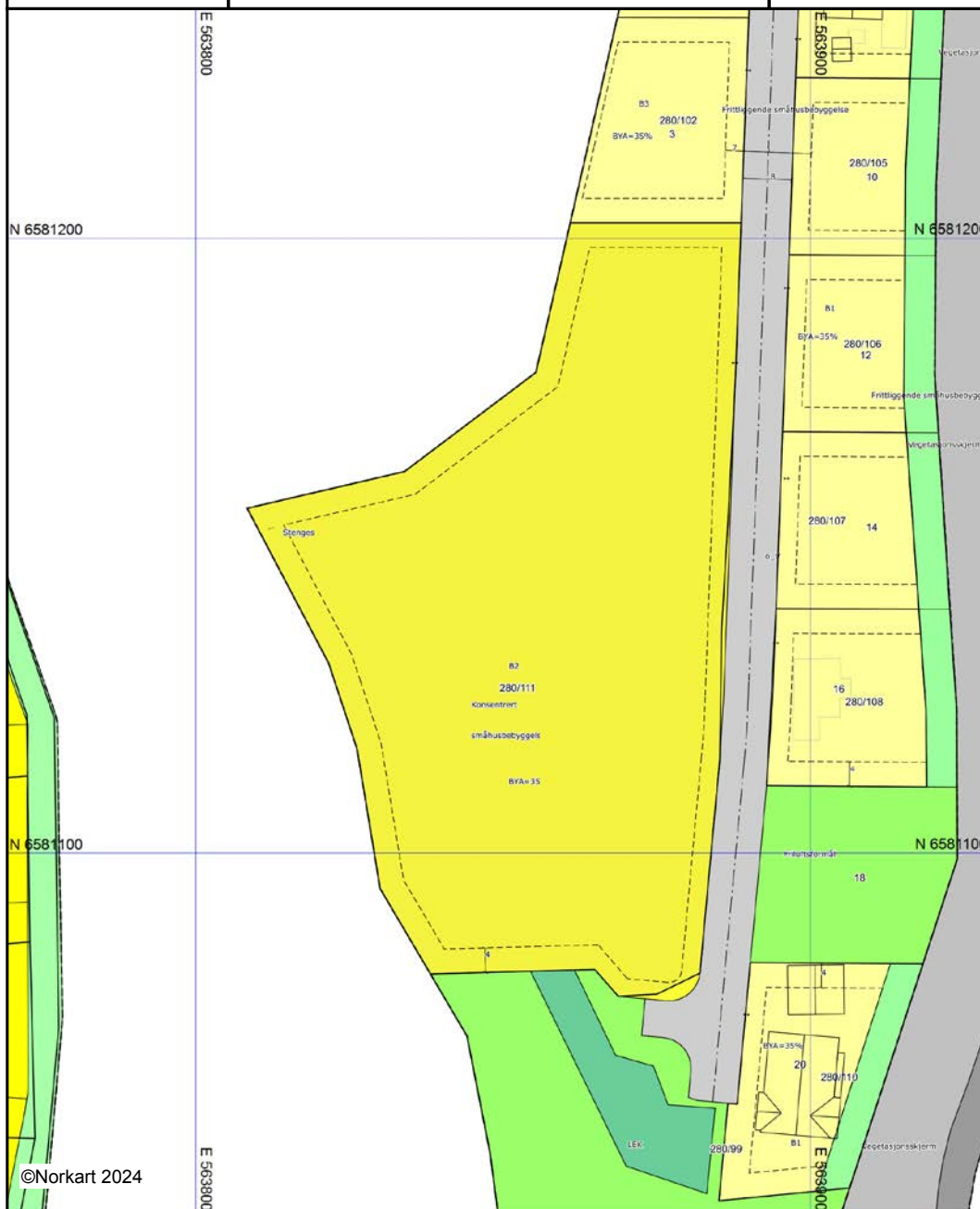
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

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



UTM-32



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.

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	623.1
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 oppmålingsf.
 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	280/107
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	280/107
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			280/107
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	29.04.2015 18.05.2015	14/68	Tinglyst 09.06.2015	0719-80/125 (146), 280/106 (-146) 0719-80/124, 280/105, 280/107, 633/2
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	29.04.2015 18.05.2015	14/68	Tinglyst 09.06.2015	0719-80/126 (147,5), 280/107 (-147,5) 0719-80/125, 280/106, 280/108, 633/2
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	29.04.2015 18.05.2015	14/68	Tinglyst 09.06.2015	0719-80/127 (144,2), 280/108 (-144,2) 0719-80/109, 0719-80/126, 280/107, 633/2
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	21.05.2013 27.01.2015	12/202		280/99 (-3,9), 280/108 (3,9) 0719-80/109, 280/107
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	27.04.2012 16.05.2012	J14/12	Tinglyst 09.06.2012	280/99 (-770,6), 280/107 (770,6) 280/106
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	27.04.2012 16.05.2012	J15/12	Tinglyst 09.06.2012	280/99 (-857,5), 280/108 (857,5) 280/107, 633/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6581154.09	563908.5		Ja	623.1	

Tinglyste eierforhold

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

Adresse

Vegadresse: **Hammeren 14**

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090403 Høyjord
----------	-------------	-----------	------------------

Grunnkrets	1406 Moa	Tettsted	
Valgkrets	18 Høyjord - Vestre Andebu		



Sandefjord kommune

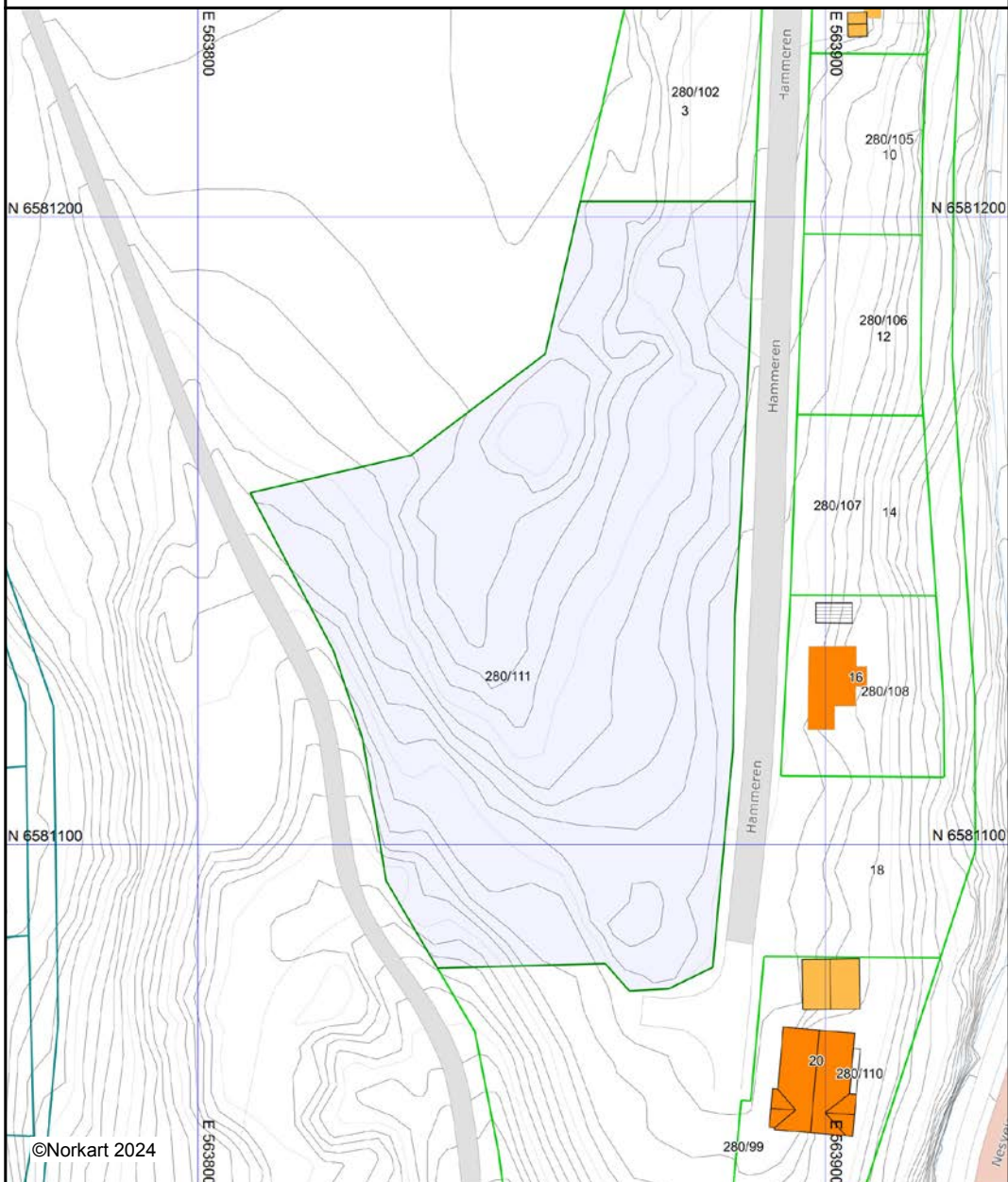
Grunnkart

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.



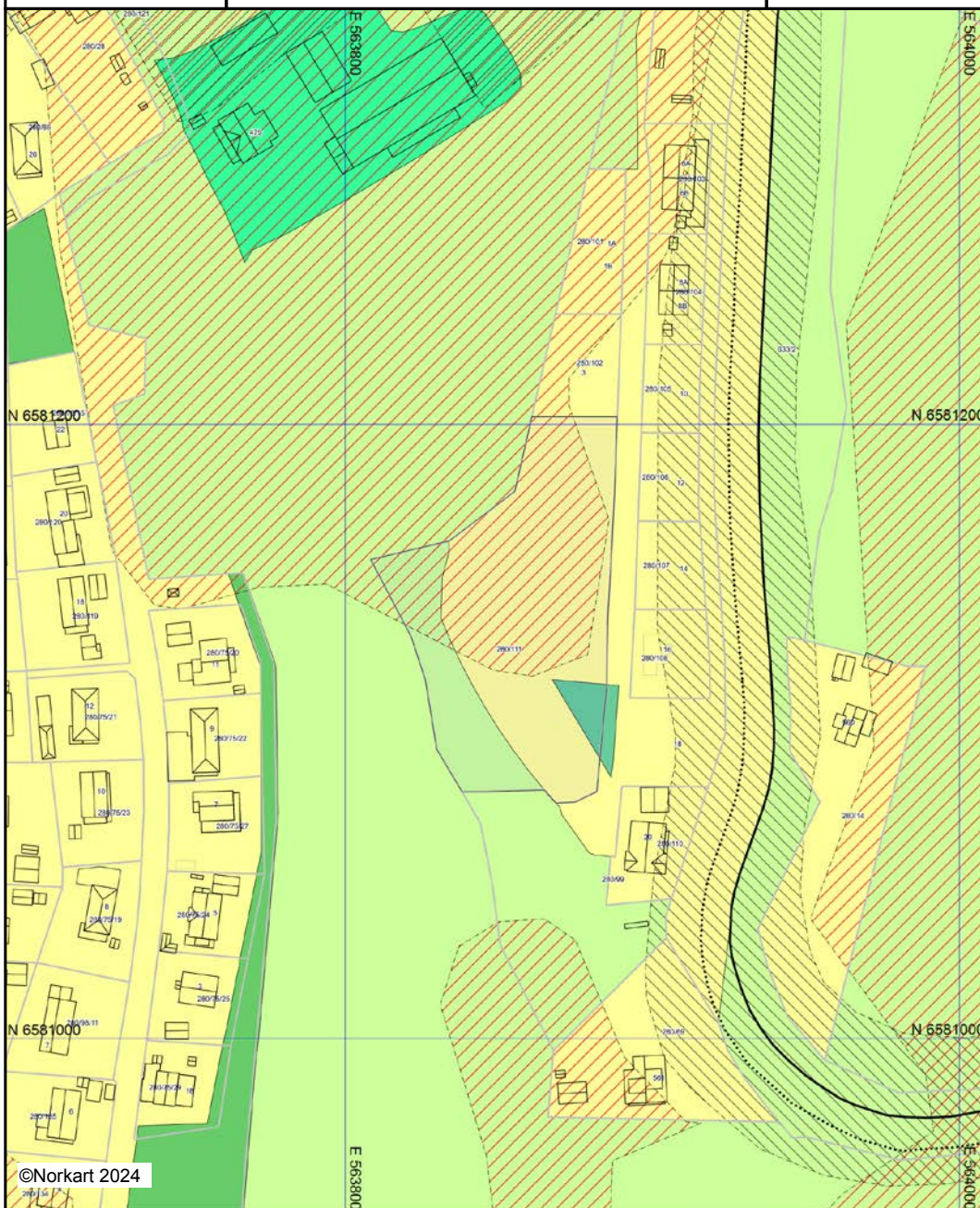
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

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



UTM-32

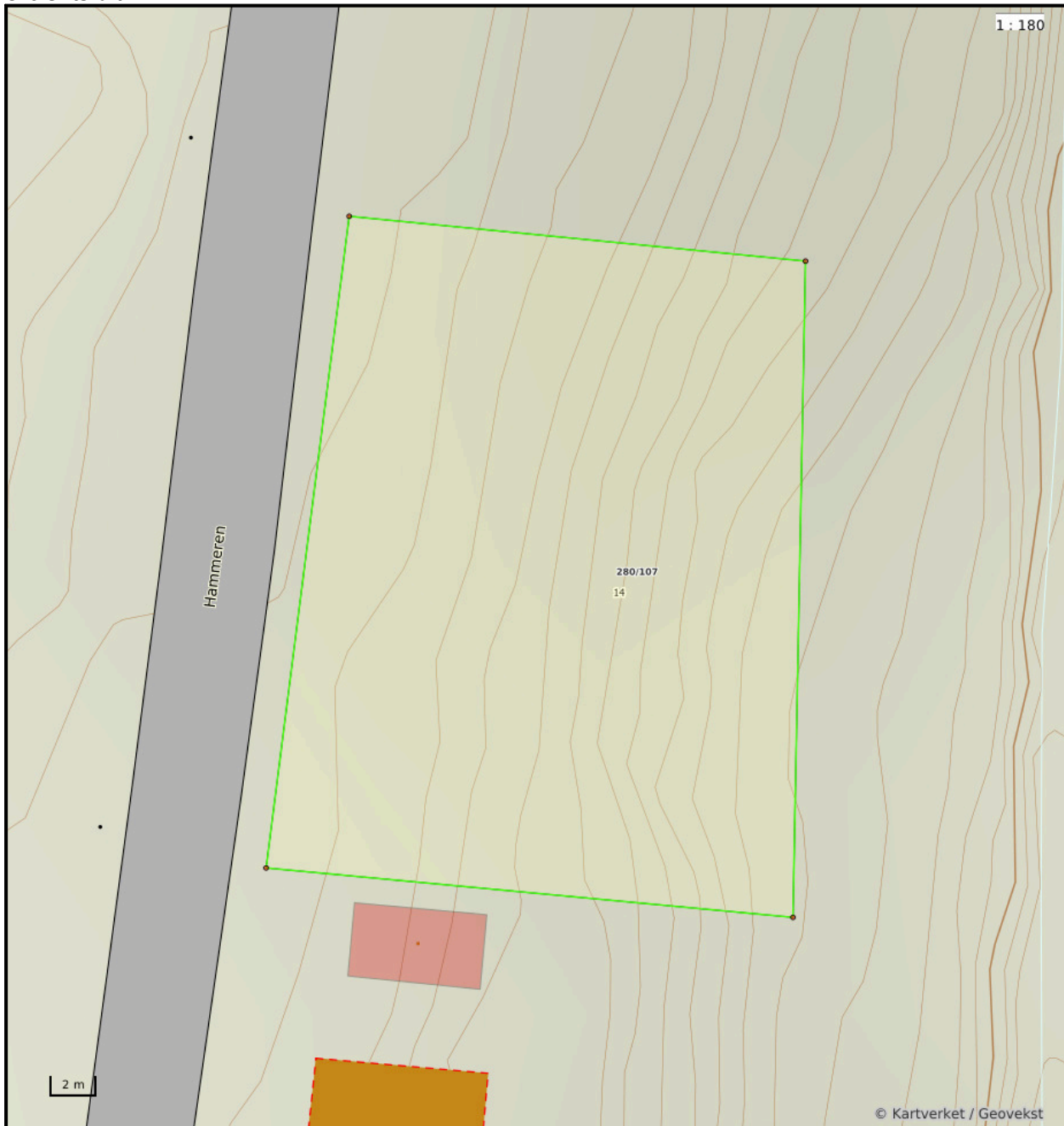


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Matrikelkart

Kommune Sandefjord KNR 3907 - GNR 280 / BNR 107 / 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

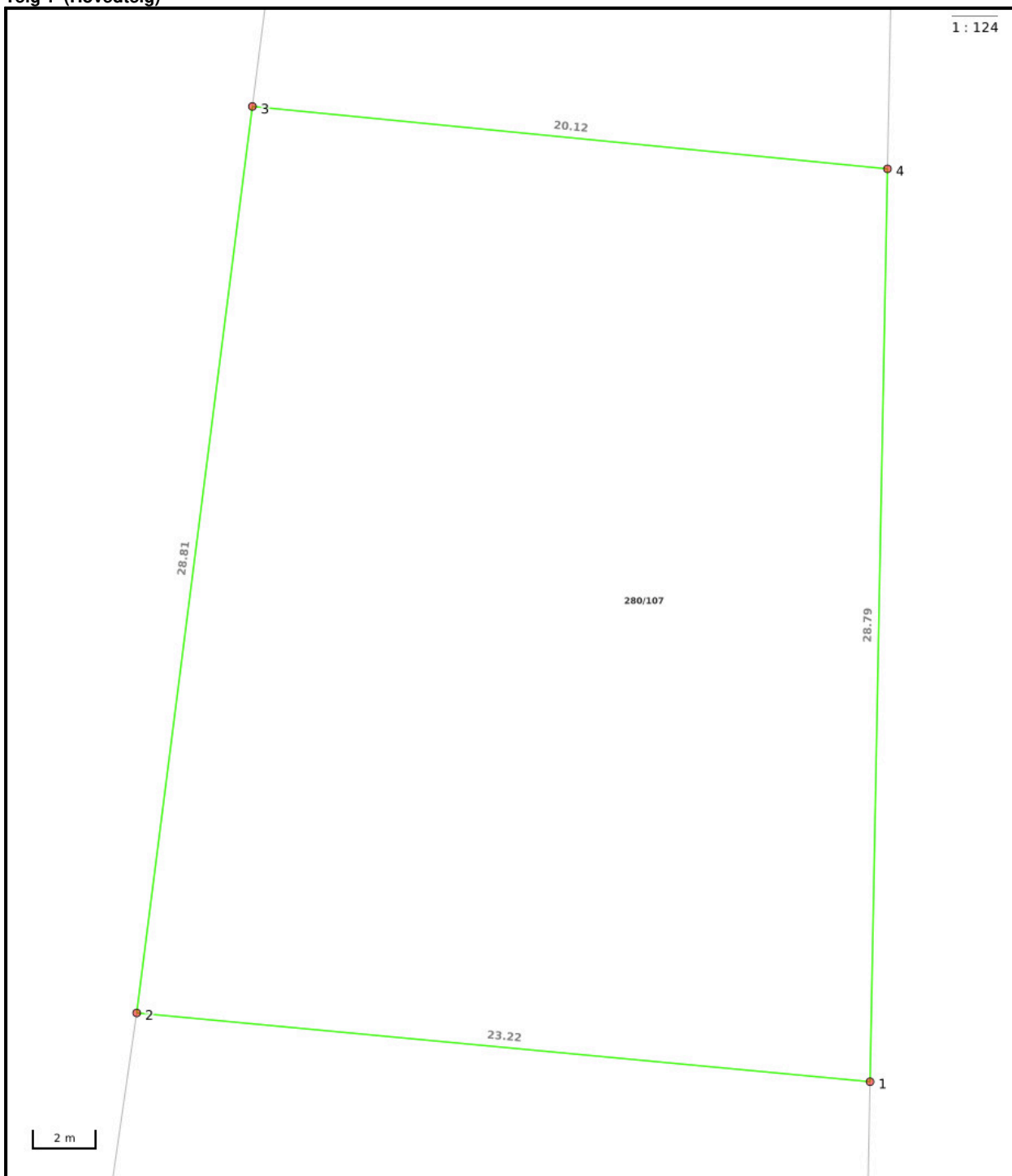
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak 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:** 623,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 581 139,66	563 917,59	23,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 581 139,74	563 894,37	28,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 581 168,53	563 895,43	20,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 581 168,38	563 915,55	28,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Sandefjord kommune

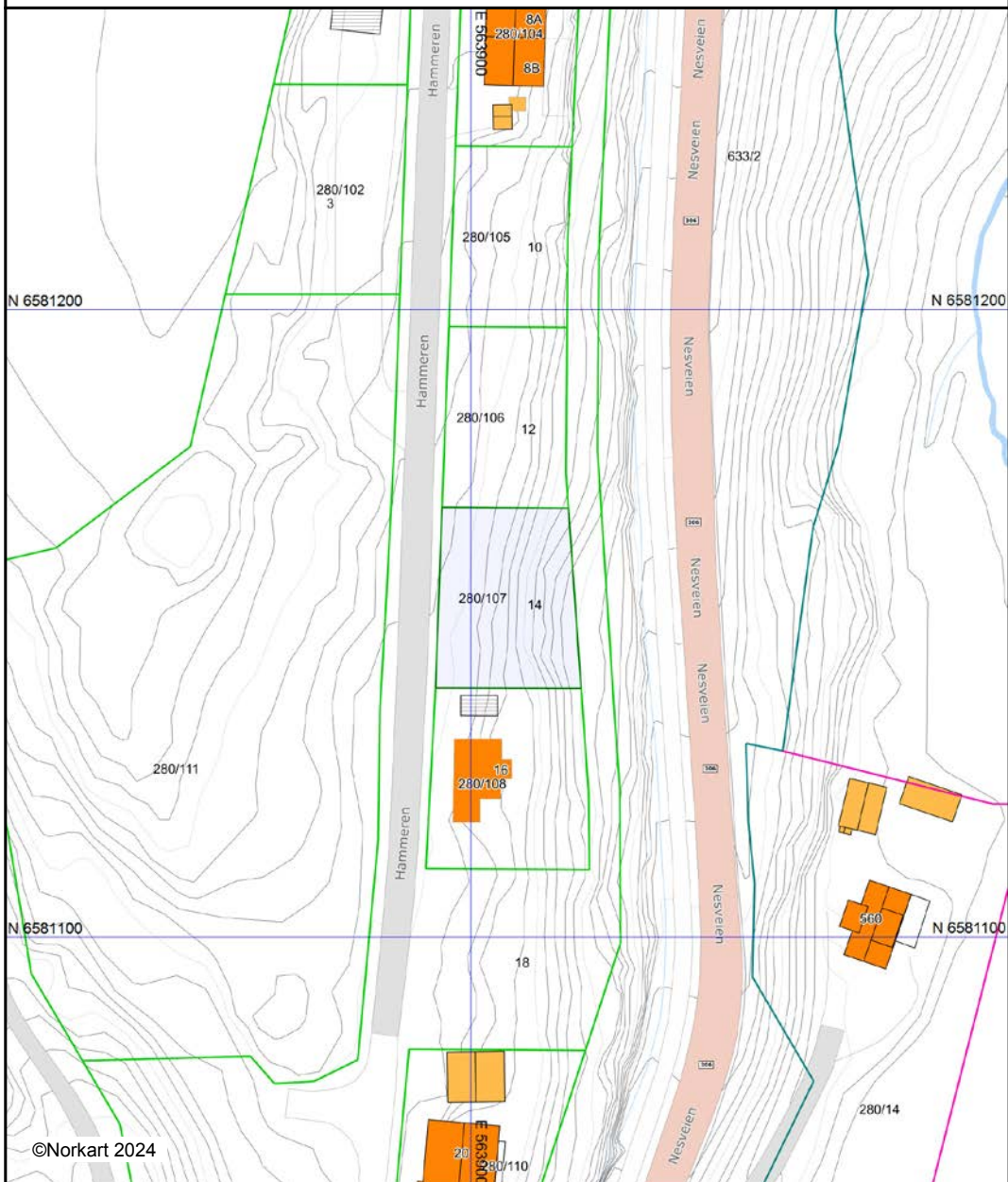
Grunnkart

Eiendom: 280/107
Adresse: Hamneren 14
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=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. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

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.



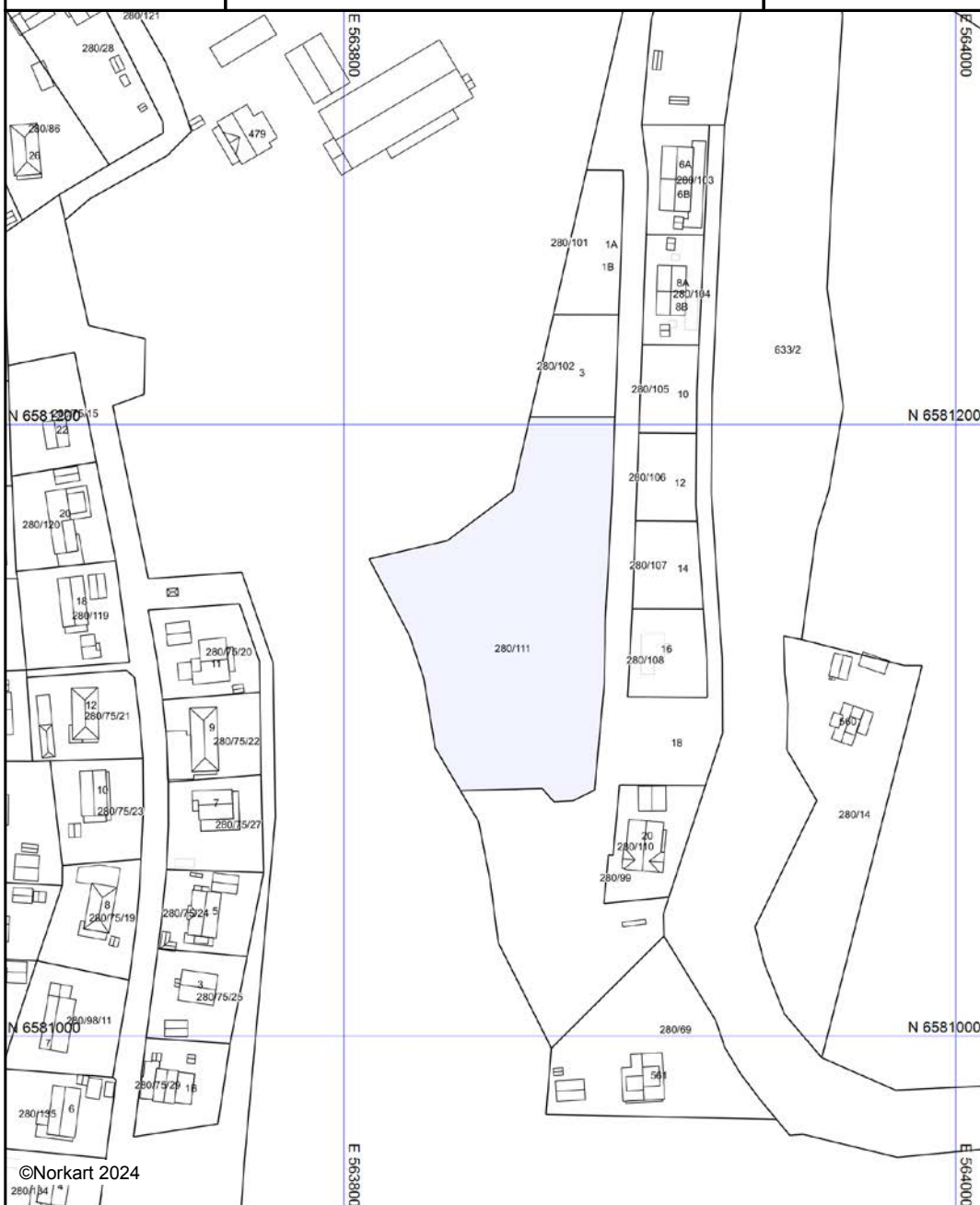
Sandefjord kommune

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.

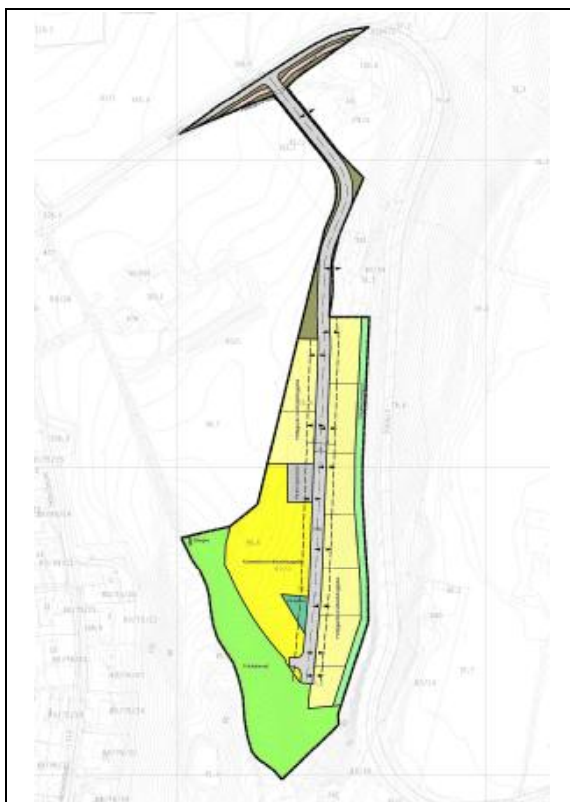
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR

Høyjord Østre B24

Gnr:80 BNR:2

Andebu kommune.

Dato: 01.06.11



PLANBESKRIVELSE

Forslagstiller:
Hans Kristian Højord

Forslaget utarbeidet av:



HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning	Sid. 2
2. Planområdet, eksisterende forhold	Sid. 3
3. Planprosessen	Sid. 5
4. Planforslaget	Sid. 10
5. Andre tiltak i forbindelse med planen	Sid. 17

Vedlegg:	V1. Plankart
	V2. Bestemmelser
	V3. Illustrasjonsplan
	V4. Varslingsbrev og annonse
	V5. Adresse- og naboliste
	V6. Kopi av forhåndsuttalelser
	V7. Støyanalyse
	V8. Sjekkliste for Risiko og sårbarhetsanalyse
	V9. Kulturminneregistrering (kommer som bilag senere da ut-grav- vingen først kan finne sted til våren.)

REGULERINGSPLAN FOR HØYJORD ØSTRE B24.

1. Innledning.

1.1. Oppdragsgiver.

Oppdragsgiver for planarbeidet er Hans Kristian Høyjord.

1.2. Eiendoms - og eierforhold.

Eiendommene gnr/bnr. 80/2 samt deler av eiendommen gnr/bnr. 81/1, i Andebu kommune.

1.3. Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.

Utformingen av planmaterialet er utarbeidet av Halvorsen & Reine arkitekter AS. Halvorsen & Reine har utarbeidet tilsvarende planer, i andre kommuner, og er dermed godt kjent med krav til innlevert materiale og kommunens vedtekter/planer. Halvorsen & Reine har sentral godkjenning.

1.4. Hensikten med planen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for variert boligbebyggelse som: frittliggende eneboliger, flerfamilieboliger i to etasjer og konsentrert småhusbebyggelse (tun). Totalt ca. 25-30 enheter. Adkomst til planområdet er planlagt fra nord med ny avkjørsel fra FV306.

På grunn av nødvendig infrastruktur vil planen også få formål som offentlig/privat vei, parkering, fri-luftsområde og gang- og sykkelvei.

1.5. Gjennomføring av planen.

Planarbeidet ble startet med annonsering av reguleringsarbeidet november 2010. Siden varslingen har planområdet endret størrelse, og grensene er noe justert ihht teigbytter mellom grunneierne. Formålene er uendret, og adkomsten til planområdet forblir slik den var ved varslet oppstart.

Videre saksgang og planprosess er avklart med Andebu kommune. Det er intensjonen at planen kan godkjennes sommeren 2011, slik at man umiddelbart kan igangsette videre utvikling av området.

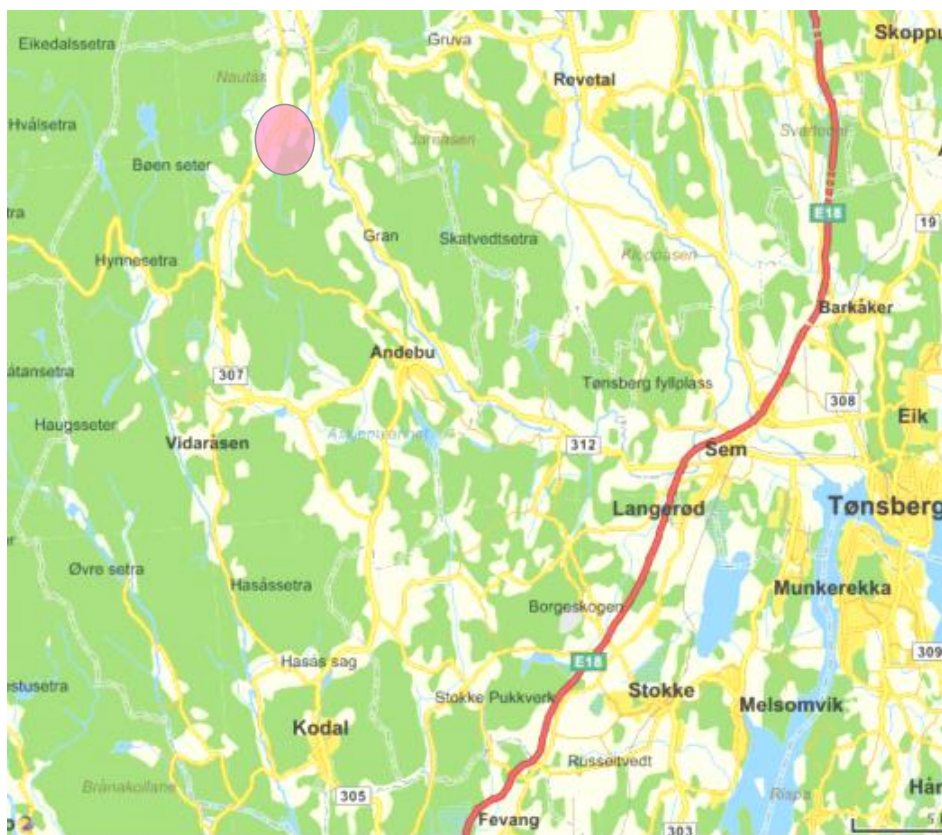
1.6. Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og evt. andre juridiske forhold.

Området omfattes av "Kommuneplan for Andebu kommune 2007-2020", vedtatt 13.02.07. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt et område for fremtidig boligbygging på eiendommen gbnr. 80/2 ved "brekka". Resten av teigen er avsatt til LNF-område.

Planområdet grenser i øst mot reguleringsplan for gang- og sykkelvei i Høyjordsbrekka.

2. Planområdet, eksisterende forhold:

2.1. Beliggenhet og størrelse.



Planområdet ligger på Høyjord nord for Andebu sentrum, markert med rosa. Høyjord består av boligområder, store jordbruksarealer samt mye skog.

Tomten ligger i et skogbevokst høydedrag godt skjermet fra omkringliggende bebyggelse. Området er på ca. 23,4 daa. I øst grenser planområdet mot riksvei 306 og eksisterende boligbebyggelse. I vest mot "gamlebrekka" og naboeiendommen gbnr 80/1, og i syd mot boligeiendommen gbnr 80/69. Mot øst er det en bratt skrent ned mot FV306. Planområdet for øvrig er småkupert med noen flattere reposer.

2.2. Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene.

Planområdet er i dag skogbevokst. Det pågår ingen skogsdrift, og området ligger stort sett brakk. Slik området fremstår i dag er det få trekk ved stedet som innbyr til lek og opphold.

I gjeldende kommuneplan er deler av planområdet, ca.11 dekar (gbnr 80/2) avsatt til fremtidig boligområde. Resten av planområdet, litt over 11 dekar, er avsatt til LNF-område. Ved utbygging av området, vil det være naturlig å utvide avgrensningen for boligområdet, slik at det omfatter et sammenhengende areal med hensiktsmessig avkjøring og velegnet tomtutnyttelse inne i området.

2.3. Bebyggelsens struktur, kvalitet og evt. verneverdig bebyggelse.

Det ligger et boligområde, i hovedsak bestående av eneboliger, vest for planområdet. På gbnr 80/1 ligger et gårdsbruk. Nord på planområdet ligger noe boligbebyggelse. Høyjord stavkirke ligger utenfor planområdet i nord.

Høyjord Stavkirke er underlagt automatisk, fredete kulturminner. Middelalderens kirkesteder ligger ofte på gårder som hadde en sentral funksjon i jern- og i middelalder. Ut fra en vurdering av nærliggende kulturmiljøer, tidligere funn og topografi kan det være at det skjuler seg uoppdagede bosetningsspor fra forhistorisk tid og/eller middelalderen. Det har i den forbindelse kommet krav fra Fylkesadministrasjonen om at det må foretas en undersøkelse av planområdet jf. Kulturminneloven § 9

2.4. (Demografiske forhold.)

Høyjords befolkning er sammensatt både av barnefamilier som ønsker å etablere seg og av eldre beboere som ønsker å bli boende i området.

2.5. Barnehage, skole, forretninger.

Det er kort avstand til Moa med idrettsanlegg samt skole og barnehage på Heimdal. I følge virksomhetsleder i kommunen er det noe ledig kapasitet både i barnehagen og på skolen i Høyjord. Andebu sentrum ligger ca. 10 km fra boligområdet. Tønsberg ligger ca. 16 km fra Andebu sentrum og Sandefjord ligger ca. 24 km fra Andebu.

2.6. Topografi og vegetasjon – registrering/inntegning av verdifull vegetasjon.

Planområdet ligger nord for Andebu sentrum. Tomten er småkupert med bratte helninger mot syd og øst. Vegetasjonen består av mye furutrær, ask og annen løvskog. Det er ikke registrert særskilt bevaringsverdig vegetasjon innenfor planområdet, men vegetasjonen er viktig ihht landskapsbilde og avdemping av skrenten ned mot gang- og sykkelvei og vei.

2.7. Klimatiske forhold – sol og vind.

Andebu ligger litt inn i landet, og har typisk østlandsklima med kalde vintre og varme sommere. Tomten har gode solforhold og flott utsikt mot øst. Se vedlagt støyrapport.

2.8. Støy – vegtrafikk, og evt. andre støykilder.

Aktuelle støykilder i planområdet i dag er trafikken på FV-306, men denne anses som ubetydelig. Det ligger flere gårdsbruk i nærområdet, men støy fra gårdsbruket betraktes som minimale.

2.9. Adkomstforhold og veier/gater innen planområdet.

Det er i dag ikke etablert noen adkomst frem til området. Boligen gbnr 79/4 har adkomst fra FV 306 fra nord. Boligen gbnr 80/59 har adkomst fra FV 306 i øst. Gården gbnr 80/1 har adkomst i krysset FV 306/Skjelbredveien.

Det foreligger en reguleringsplan for utbygging av gang- og sykkelsti langs FV306.

2.10. Grunnforhold.

Dagens arealbruk er avsatt til LNF-område, men deler av arealet er omdisponert til boligområde i kommuneplanen. Det er mye skog på tomten med høy bonitet som tilsier at det ikke foreligger forurensning i grunn. Det er heller ikke kjent at det tidligere har foregått virksomhet som gir sannsynlighet for grunnforurensning. Berggrunnen består av rombeporfyr. Løsmassene er av marin strandavsetning.

2.11. Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg.

I henhold til informasjon fra Teknisk Etat har kommunen offentlige ledninger for vann og spillvann syd for planområdet, i bunnen av "brekka". Det ligger også en privat ø 110mm avløpsledning fra Høyjord Østre og ned "gamle brekka". Tilknytningspunkt bestemmes i samråd med kommunen. Overvann vurderes i størst mulig grad infiltrert tilbake i grunnen.

3. Planprosessen.

3.1. Deltagere i planprosessen.

Sivilarkitekt: Halvorsen & Reine Arkitekter AS

Grunneiere, rettighetshavere og aktuelle offentlige myndigheter og organisasjoner er varslet i forbindelse med oppstart og oppfordret til å komme med eventuelle innspill til planen.

3.2. Kunngjøring av igangsatt planarbeid.

Igangsatt planarbeid ble kunngjort i Tønsberg blad og Sandefjords blad 4.nov.2010, og med brev datert 2.nov 2010 til berørte naboer, organisasjoner og myndigheter etter liste fra Andebu kommune. Det ble foretatt en befaring med kommunen og vegvesenet 22.10.2010 og 16.12.2010. Det ble i tillegg holdt et orienteringsmøte for berørte naboer 24.11.2010.

3.3. Vurdering av forslaget med hensyn til krav om konsekvensutredning.

Det er ikke krav til konsekvensutredning, da tiltaket i hovedsak forholder seg til areal avsatt i kommuneplanens arealdel, samtidig som omfanget av planen er vurdert til ikke å få viktige konsekvenser for natur, miljø og samfunn. Kommunen har ikke stilt krav til konsekvensutredning.

3.4. Tidligere politiske vedtak.

Det er ikke tidligere fattet noen beslutning angående reguleringsplan for planområdet, men deler av området er godkjent omdisponert til boligområde i kommuneplanen.

3.5. Oppstartsmøte.

Det ble avholdt oppstartsmøte i saken 13.10.2010.

3.6. Innspill til planarbeidet /merknader til plan.

Planens størrelse og grenser er endret noe i forhold til kunngjøringen. Dette er derimot av så liten betydning at det ikke får konsekvenser for innkomne merknader.

Lister opp mottatte innspill til planarbeidet:

1. Statens Vegvesen
2. Fylkeskommunen
3. Riksantikvaren
4. Fylkesmannen
5. Skagerak Energi
6. Miljørettet helsevern

1. Statens Vegvesen 10.12.2010, samt mail av 22.12.2010

- a. Av kommuneplandokumentet fremgår: "Aktualisert ved mulig bygging av g/s-vei fra Heimdal til Moa ved bruk av "Gamlebrekka". Bratt mot Nesvegen/Brekka, kant må sikres". I Statens Vegvesens uttalelse til kommuneplanens arealdel, 22.09.2006, henvises det til planens generelle rekkefølgekrav om veg inkludert gang- og sykkelveg. Konkret til området ble behovet for å få bygget gang- og sykkelveg langs RV 306 nå FV, samt at utviklingen av området bør knyttes opp til byggingen av ny g/s-veg beskrevet. Gang- og sykkelveg er regulert fra krysset FV 306/FV 312 til krysset FV 306/FV 610. I reguleringsplanen, vedtatt 20.05.08, er det vist stenging for kjørende ved enkeltadkomster og ved Sprenebakken. Det er vist erstattede felles-avkjørsel for eksisterende bebyggelse. Denne har uheldig lokalisering i forhold til sving/sikt, men ble akseptert som kompromissløsning for å bedre eksisterende forhold ved etablering av gang- og sykkelvegen.

Kommentar: Skrent ned mot Nesvegen, FV 306 må sikres med gjerde el.

Planbestemmelsene sikrer rekkefølgekrav av gang- og sykkelvei. Enkeltadkomstene langs Nesvegen i nord gbnr. 79/4 og 80/59 får ny felles adkomst med nytt boligområde.

- b. Vi ber om at ny reguleringsplan utformes med rekkefølgebestemmelser om stengning av adkomster i tråd med reguleringsplan for gang- og sykkelveg Heimdal-Moa. Vår vurdering er videre at ny felles adkomst til planlagte og eksisterende boliger må legges til privat veg som ender ut i krysset mellom FV 306 og FV 610. Siktkrav i krysset må ivaretas. Vi ønsker ikke at tidligere regulert felles avkjørsel for eksisterende boliger, fra gang- og sykkelvegplanen, be-

nyttes for nye boliger, men at denne omreguleres slik at også eksisterende boliger får annen løsning.

Kommentar: Enkeltadkomstene langs Nesvegen i nord får ny, felles adkomst med nytt boligområde. Adkomsten er avklart med Statens vegvesen, se pkt. 1.f. Planbestemmelsene sikrer rekkefølgekrav. Boligene i Sprenebakken ligger utenfor planområdet.

- c. FV 306 blir skoleveg mellom planområdet og Høyjord skole. Regulert gang- og sykkelveg er ikke bygget. Av hensyn til trafikksikkerhet og samordnet areal- og transportplanlegging forutsetter vi at det i varslet reguleringsplan innarbeides rekkefølgebestemmelser som stiller krav til at gang- og sykkelveg skal være ferdig bygget mellom nye boliger og skolen. Dersom det sikres god løsning fra boliger frem til FV, innebærer dette at rekkefølgekravet omfatter ferdig utbygd gang- og sykkelveg langs FV 306 fra Sprenebakken til Heimdal. Sikret kryssingspunkt for fotgjengere ved Heimdal/FV 312 må være del av rekkefølgekravet.

Kommentar: Bygging av ny gang- og sykkelvei langs Nesveien (FV 306) er et fylkeskommunalt ansvar, og tidspunktet for fylkeskommunens anleggstart vil bli vurdert/behandlet i tilknytning til budsjettbehandlingene for 2011. Fra kommunens side ble det ved befaringen, presisert at utbygger kan starte sine anleggsarbeider i boligfeltet uavhengig av fylkeskommunens gjennomføring av gang- og sykkelveien.

- d. Veglovens byggegrense er 50m i området. Regulert byggegrense skal ivareta hensynet til vegens utviklingsmulighet for bla etablering av gang- og sykkelveg etc.

Kommentar: Det er store høydeforskjeller fra RV 306 og opp til planområdet. Ny gang- og sykkelvei er allerede regulert inn, og det vil derfor ikke være nødvendig å ta hensyn til en videre utvikling av veien enn det som er under utvikling.

- e. Det må i reguleringsarbeidet gjøres støyvurderinger og innarbeides nødvendige støytiltak.

Kommentar: Egen støyanalyse er utarbeidet, se vedlagt rapport.

- f. Mail av 22.12.2010: Ved befaring 16.12.2010 og etter ny vurdering er Vegvesenet enige med forlagsstiller i at fellesavkjørsel fra reguleringsplanen for gang- og sykkelvegen legges til grunn ved videre planlegging. Dette forutsetter imidlertid at den del av gang- og sykkelvegen som er regulert mellom ny fellesavkjørsel og x-krysset FV 306/FV 610 må etableres innen nye boliger kan tas i bruk. Dette må inngå som rekkefølgekrav. Det må også inntas som rekkefølgekrav at det nevnte x-krysset skal være stengt med bom for å hindre kjørende fra nye boliger å benytte dette krysset som adkomst.

Planbestemmelsene sikrer rekkefølgekrav av gang- og sykkelvei samt etablering av bom nedenfor eksisterende gårdsbruk.

2. Fylkeskommunen 17.11.2010

- a. Kartet viser at dette dreier seg om areal avsatt til boligutbygging i et særdeles bratt område som nødvendigvis må by på store utfordringer når det gjelder utnyttelse av tomtearealet. Det virker underlig at dette området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Det er ingen flate partier og relativt lite tilsynelatende bebyggbart brukbart areal.

Kommentar: Området består av bratte skrenter mot øst og mot syd. For å bevare den grønne silhuetten er det lagt spredt bebyggelse med relativt lav utnyttelsesgrad i skråningen mot øst. På toppen av planområdet, hvor det forekommer flatere partier, er det ønskelig med tunbebyggelse. For å ivareta den grønne fremtoningen til området er det i tillegg til planskisse laget 3D-illustrasjoner. Dette er et godt hjelpemiddel for se fjernvirkningen av det planlagte prosjektet.

- b. Vi ønsker å påpeke at planområdet ligger i et verdifullt landskapsområde, og at i det videre planarbeidet er viktig å legge vekt på estetiske og landskapsmessige forhold så vel som arkitektonisk utforming. Området med Høyjord stavkirke i umiddelbar nærhet er sårbar mht. landskapsvern. Bebyggelsen kommer til å ligge meget eksponert oppe på kollen sett fra øst. Utformingen av bebyggelsen vil bli en krevende oppgave som setter store krav til arkitektonisk utforming og til landskapsmessig tilpassning.

Kommentar: Planen er i tråd med gjeldende kommuneplan. Tomtene ivaretar i størst mulig grad terrengets naturlige utforming, selv om noe arrondering må påregnes. Ved å legge en rekke med frittliggende boliger langs skrenten mot øst, vil det fortsatt være mye grønt ned mot veien samt mellom bygningene. Den nye bebyggelsen mot øst vil ha en lav utnyttelsesgrad slik at sammenhen-

gende landskapsdrag ikke deles opp av byggverk. Dette vil derfor føre til at den grønne silhuetten opprettholdes. Mot toppen av området planlegges det tunbebyggelse der hvor terrenget tillater dette. Veien inne på planområdet legges på langs i samme høyde, slik at det blir færrest mulig inngrep i terrenget.

Arkitektonisk utforming vil ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene. Den planlagte bebyggelsen er tenkt utført i materialer og farger som harmonerer med omgivelsene.

- c. Siden planområdet er i overensstemmende med gjeldende kommuneplan, synes det fornuftig å fremme en søknad om rammetillatelse for bebyggelsen samtidig med en detaljert reguleringsplan. Det forutsettes da at påtenkt bebyggelse inntegnes med trafikkarealer for gående og biler med mer og nødvendige høydeangivelser og avstander er påskrevet plankartet.

Kommentar: Det er ikke søkt om rammetillatelse. Det vil bli laget en 3D-modell av planområdet som fremstiller hvordan bebyggelsen tilpasses terrenget.

- d. Vi mener det er viktig at bebyggelsen utformes med et felles formspråk som kan forene arkitektonisk de foreslåtte varierte boligtypene slik at bebyggelsen kan leses som en boliggrind tilpasset landskapet. Reguleringsbestemmelsene bør gi føringer som sikrer et slikt felles, arkitektonisk uttrykk, og det bør stiles krav om en detaljert utomhusplan. Bebyggelsen bør illustreres i 3D i sammenheng med en terrengmodell, for å vise tiltakets virkninger i omgivelsene.

Kommentar: ok, tas til etterretning.

- e. Relevante fagområder/temaer forutsettes sjekket ut/behandlet i tråd med nasjonale og regionale føringer, jfr. "Vestfolds lille grønne". Fylkeskommunen forutsetter at dokumentenes intensjoner og avtaler følges opp i det videre planarbeidet.

Kommentar: ok, tas til etterretning.

- f. Planområdet inneholder enkelte nyere kulturminner; det gamle veiløpet som er markert som lokalt kulturminner samt rester av Sprenebakken; et eldre, nedlagt småbruk. Vi forutsetter at disse kulturminnene hensyntas i en videre planlegging. Stavkirken og kirkestedet går tilbake til middelalderen. Saken er derfor sendt til Riksantikvaren. For at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal kunne oppfylles, må det foretas en arkeologisk registrering. Det er viktig at det ikke blir foretatt noen form for arbeid i planområdet før registreringen er utført, verken midlertidige eller varige inngrep.

Kommentar: ok, arkeologisk registrering er bestilt.

3. Fylkeskommunen – herunder Riksantikvaren 03.12.2010

- a. Planforslaget (avkjøringen er spesielt vurdert da den er nærmest) er ikke utilbørlig skjemmede for kirkestedet. Riksantikvaren har derfor ingen innvendinger til planforslaget på nåværende tidspunkt. Bør imidlertid ha en siste utsjekk når planen sendes på høring for å fange opp evt. endringer som kan virke inn på kirkestedet.

Kommentar: ok, tas til etterretning.

4. Fylkesmannen 10.12.2010

- a. Planområdet er en bratt skrent som skiller dalbunnen fra plataet som kirken ligger på med ca.30 meter. Skrenten har lauvskog. Landskapet preges av denne skrenten og andre nord-sørgående lier. Terrengformen og plasseringen i landskapet vil forstreke inntrykk av betydelige inngrep og vil lett gi boligene en dominerende plass i inntrykket av grenda. Fylkesveien som danner nedre avgrensning av det varslende byggeområdet forserer denne skrenten fra sør. Bremmen av skog ovenfor veien blir derfor smalere mot nord.

Kommentar: Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det vil bli laget en 3D-modell av hele planområdet som fremstiller hvordan bebyggelsen tilpasses terrenget.

- b. Det foreligger ingen landbruksfaglig uttalelse som grunnlag for å vurdere konfliktene knyttet til å bygge i nåværende LNF-område. Konsekvensene er heller ikke utredet på kommuneplan-nivå for andre interesser.

Kommentar: Planområdet er i stor grad preget av skog. Det pågår ingen skogsdrift, og området ligger stort sett brakk. Slik området fremstår i dag er det få trekk ved stedet som innbyr til lek og opphold.

Deler av LNF-området omreguleres til boligområde. Ved å etablere et boligområde, vil også nye, gode lekeplasser etableres. Dette sikres gjennom bestemmelsene. For å få en hensiktsmessig avkjøring til området og en velegnet tomteutnyttelse inne i området, er areal utover avsatt areal til bolig i dagens kommuneplan, benyttet. Området slik det fremstår i dag som en grønn silhuett, vil i stor grad bli ivare tatt.

Vi forventer at lendskapsfaglig uttalelse blir gitt ved høring.

- c. På bakgrunn av de åpenbare konfliktene med landskap og landbruk fraråder Fylkesmannen å planlegge bygg utenfor avsatt område for boligbygging. Dersom utbygger og kommunen likevel ønsker å utrede planer for disse arealene, må det gjøres en vurdering for den delen av planområdet som innebærer omdisponering av LNF-områdene i Kommuneplanen. Dette gjelder spørsmål om utredningsplikt etter konsekvensutredningsforskriften § 3d og § 4. Dersom planen begrenses til kommuneplanens byggeområde, også for vegløsningen, vil det ikke være grunnlag for å vurdere krav til konsekvensutredning nærmere.

Kommentar: Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning.

- d. "Vestfolds lille grønne" er en håndbok for samarbeid i arealforvaltningen i Vestfold. Vi ber om at føringene i denne håndboken legges til grunn for arbeidet med reguleringsplanen.

Kommentar: ok, tas til etterretning.

- e. Den bratte skrenten vil gjøre alle byggarbeider godt synlige og tiltakene vil lett oppfattes som et dominerende inngrep. Det er meget krevende å planlegge for å holde slike konsekvenser innen akseptable rammer. Utbygger må regne med at betydelige deler av skrenten må bevares med naturgrep for å dempe virkningen på landskapet. Dette gjelder både den øvre delen og lenger ned i lia. Det er derfor ikke grunn til å regne med at arealet kan utnyttes med vanlig tetthet. Vi viser til at det er lagt økt vekt på å ta vare på kvaliteter i landskapet i den nye Plan- og bygningsloven § 3-1b.

Kommentar: Utnyttelsen innenfor området vil ligge på 25% for frittliggende boligbebyggelse og 35% for konsentrert boligbebyggelse på grunn av beliggenheten langs skrenten..

- f. Ny planlov stiller krav til risiko og sårbarhetsanalyse til alle planer som legger til rette for utbygging § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og evt endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Skrenten ut mot FV 306 er så bratt og høy at det vil kreve omfattende sikring i form av gjerder eller andre fysiske hindringer for å hindre ulykker. Det er helt nødvendig at sikkerheten til barn som leker i området blir ivaretatt på best mulig måte. Bestemmelser om dette må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar: ROS-analyse ligger vedlagt. Sikring av skrenten omfattes av reguleringsbestemmelsene.

- g. Rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle" er gjeldende dokument for prinsippet om universell utforming. Vi forutsetter at dette prinsippet legges til grunn.

Kommentar: Prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom ny Plan- og bygningslov.

5. Skagerak Energi 21.11.2010

- a. Skagerak Nett AS har allerede nettstasjon montert i nærheten av det nye boligområdet. Det er usikkert om denne nettstasjonen kan forsyne nytt felt. Trasé frem til området vil avgjøre dette. Alternativt må det avsettes plass til ny nettstasjon innenfor planområdet.

Kommentar: ok, tas til etterretning.

- b. Det bør så tidlig som mulig i planfasen avklares om prosjektet vil omfatte ny vegbelysning. Dersom dette er tilfelle, må det avklares om det aktuelle veglysanlegget i fremtiden skal være et offentlig lysanlegg, koblet til det offentlige veglysnettet og med drift/vedlikehold bekostet av kommunen, eller om det skal være et privat, utskilt lysanlegg. Vi ønsker at formuleringer om evt. vegbelysning tas med i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar: Veien planlegges som offentlig vei og skal utformes ihht kommunal standard med vegbelysning.

- c. Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge det nye lavspennettet og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til boligene. Før selve arbeidet i boligområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Kommentar: ok, tas til etterretning.

6. Miljørettet helsevern 17.11.2010

- a. Det må gjøres en støyutredning av vegtrafikkstøy i henhold til støyretningslinjen T-1442. Krav til støynivå bør også tas inn i forslag til reguleringsbestemmelser, sammen med krav til bygge- og anleggsstøy (kap.4 i T-1442). Kravet til utendørs vegtrafikkstøy ved støyfølsom bebyggelse er 55dB(A).

Kommentar: se vedlagt støyanalyse.

- b. Det er etablert en stor slaktekyllingprodusent på eiendommen Nesveien 479. Virksomheten består i oppføring av små kyllinger til slaktekylling, og det har vært en produksjon på over 100 000 slakterkylling hittil i år. Planområdet ligger sør for denne eiendommen. Vi har erfaring med at slik kyllingproduksjon kan gi både luktulempere og flueplager for omgivelsene i forhold til håndtering og lagring av hønsegjødsel. Hønsegjødselen lagres i dag i ranker på bakken. Det må gjøres en vurdering av luktulempene for planlagt boligområde, og evt. luktreduserende tiltak.

Kommentar: Hønsegjødselen lagres i dag ikke i ranker på bakken, men kjøres til et annet sted på eiendommen.

- c. Det er i dag plassert en basestasjon med sender og antenner i Ysteriveien 22. Korteste avstand til planområdet er ca. 100m. Det er sannsynligvis en basestasjon for mobiltelefoni og det nye nødnett. Nødnett er betegnelsen på et nytt felles digitalt radiosamband for brannvesenet, politiet, helsetjenesten og andre beredskapsstater. I forhold til planlagt boligområde vil avstanden til selve antennene i masten og senderen i bygget i Ysteriveien 22, være slik at feltstyrkenivåene ligger langt under anbefalt grenseverdier. Vi vil anbefale at man likevel undersøker hvilke type radiofrekvente signaler som antennene i masten sender og mottar.

Kommentar: Basestasjonen innehar ingen farlige radiofrekvente signaler.

- d. Det er viktig at planforslaget viser en god avkjørselsløsning fra Nesveien. Høyjordsbrekka er bratt og når man kommer nedenfra er det en krapp sving før planlagt avkjørsel fra Nesveien til planområdet. På vinterstid med glatt veibane vil det kunne medføre farlige trafikksituasjoner og bakkestarter når man må stoppe å vente på motkommende trafikk, før man kan svinge over til venstre. Det er også planlagt en ny gang/sykkelvei sør for Nesveien som også skal krysses. Det stiller krav til tilstrekkelige frisiktlinjer.

Kommentar: Avkjøringen er bekreftet etter befaring med Vegvesenet. Frisiktlinjer ivaretas.

- e. Planområdet er veldig kupert og skrånende. Det må tas hensyn til universell utforming, både ved utforming av leke- og oppholdsareal og boliger. Det bør vises i en utomhusplan.

Kommentar: Hensynet til universell utforming ivaretas gjennom ny Plan- og bygningsslov.

- f. Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at det skal gjøres radonforebyggende tiltak som sikrer at radon ikke trenger inn i boligene.

Kommentar: I følge kart fra NGU finnes forekomster av Radon i grunnen. Det må derfor foretas tiltak mot radon under byggeprosessen. Foretak mot radon sikres gjennom bestemmelsene og plan- og bygningssloven.

4. Planforslaget.

4.1. Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål.

Tiltakshaver foreslår området regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.
- Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Vei
- Parkeringsplass
- Gang- og sykkelvei
- Annen veigrunn - grøntareal

3. Grønnstruktur:

- Vegetasjonsskjerm

4. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsformål



ANDEBU KOMMUNE
- bolig, bygg og eiendom

Planbeskrivelse

Arealoppgave (BRA).

1. Bebyggelse og anlegg:	
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.	4.496 daa
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.	7.013 daa
- Lekeplass	0.240 daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
- Vei	3.843 daa
- Parkeringsplass	0.410 daa
- Gang- og sykkelvei	0.251 daa
- Annen veigrunn - grøntareal	1.143 daa
3. Grønnstruktur:	
- Vegetasjonsskjerm	1.278 daa
4. Landbruks-, natur- og friluftformål:	
- Friluftformål	5.231 daa

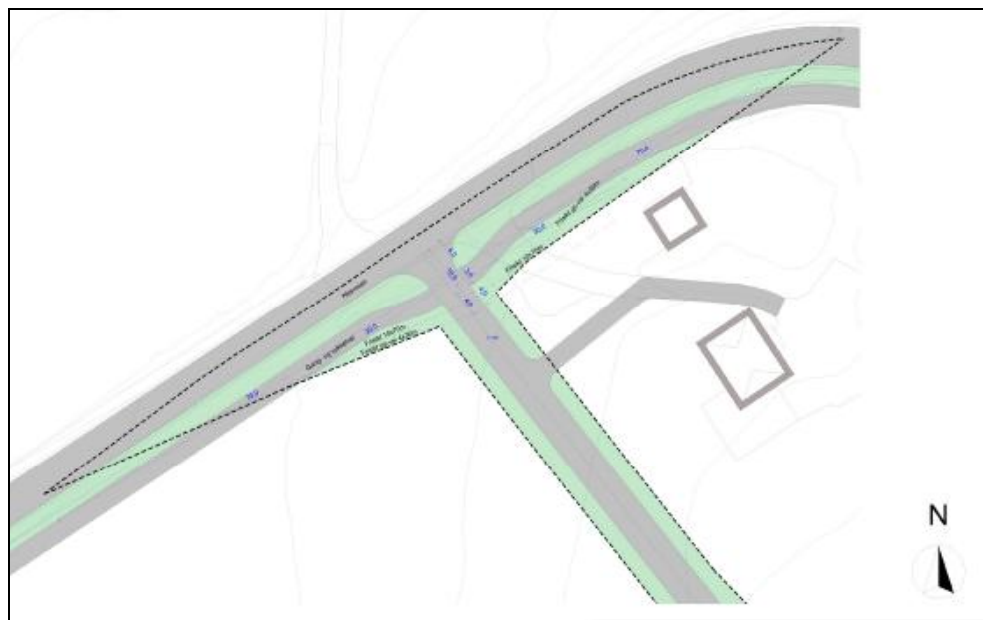
4.2. Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder.

Hovedformålet med planområdet er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Det planlegges variert boligbebyggelse omfattende : frittliggende eneboliger, flerfamilieboliger i to etasjer og konsentrert småhusbebyggelse (tun). Totalt ca. 25-30 enheter.

1. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.
Foreslått utnyttelsesgrad= 35% BYA. Dette arealet er ikke medregnet biloppstillingsplasser på terrenget. Eventuell garasje skal inkluderes i arealet. Boligenhet på over 60m2 brutto bruksareal skal ha parkeringsplass på fellesareal for 1,5 biler. Selvstendig boligenhet på under 60m2 skal ha parkeringsplass for 1 bil på fellesareal. Rene hybler skal ha 0,5 oppstillingsplass per hybel på fellesareal. Det skal avsettes et areal på minst 100 m2 per boenhet som er egnet til variert lek og opphold. Tillatt gesimshøyde settes lik 7,0 meter over gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22-45 grader, enten som saltak eller pulttak. Garasjeanlegg/carport for boligbebyggelse: tillatt høyde 4,0 meter gesims, takvinkel 22-45 grader.
2. BF1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.
Foreslått utnyttelsesgrad= 25% BYA. Dette arealet er ikke medregnet biloppstillingsplasser på terrenget. Eventuell garasje skal inkluderes i arealet. Boligenhet på over 60m2 brutto bruksareal skal ha parkeringsplass på egen tomt for 2 biler, alternativt på fellesareal for 1,5 biler. Selvstendig boligenhet på under 60m2 skal ha parkeringsplass for 1 bil på egen tomt eller fellesareal. Rene hybler skal ha 0,5 oppstillingsplass per hybel på egen tomtegrunn eller på fellesareal. Det skal avsettes et areal på minst 100 m2 per boenhet som er egnet til variert lek og opphold. Tillatt gesimshøyde settes lik 7,0 meter over gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22-45 grader, enten som saltak eller pulttak. Garasjeanlegg for boligbebyggelse: tillatt høyde 4,0 meter gesims, takvinkel 22-45 grader.
3. Lekeplass.
Sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 10 bolig. Den skal være minst ca. 75 m2 med god solbelysning og med sandkasse, bord og benker for barn og voksne. Plassen skal avsettes som fellesareal.

4. Vei.

Adkomst til planområdet er planlagt fra nord med ny avkjørsel til RV306. Avkjøringen utformes ihht vegvesenets standard hvor siktlinjer ivaretas. Adkomstveien skal opparbeides med veibredde 3.5 meter ihht vegvesenets normer for adkomstveier, A1, for boligområder med inntil 50 bo-enheter.



5. Parkeringsplass.

Det skal etableres felles gjesteparkering for hele boligområdet.

6. Gang- og sykkelvei.

Planområdet grenser til planlagt gang- og sykkelvei i nord.

7. Vegetasjonsskjerm.

På alle tomtene innenfor området BF1, er det langt inn et belte på 5 meter med vegetasjonsskjerm. Her skal i hovedsak eksisterende vegetasjon benyttes.

8. Friluftsmål.

Mot syd og vest er et stort område bevart som LNF-område. Området er solrikt og egner seg godt til lek for litt større barn. Dette området opprettholdes med dagens vegetasjon.



Bildet viser ny bebyggelse sett sydvest for området.



Bildet viser bebyggelsen sett fra Nesveien.

Planskissen viser tenkt bebyggelse.



4.3. Estetiske forhold og byform. Hvordan de er ivaretatt i planen.

Viser til retningslinjer for estetikk i forbindelse med bygge- og anleggstiltak, vedtatt av kommunestyret 13.02.2007.

§74.2 – ”Skjønnhetsparagrafen”

”Et hvert arbeid som omfattes av loven, skal planlegges og utføres slik at det tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.”

Det er ønskelig fra utbyggers side å ivareta de retningslinjer som gjelder ihht nyetablering av boligfelt. Ny bebyggelse skal bli tilpasset tomten ved at planområdet deles i ulike soner tilpasset terrengets topografi. Mot øst legges spredt boligbebyggelse, som gir gode grøntareal mellom og rundt bygningene. Dette vil bidra til å ivareta den grønne silhuetten som kjennetegner åsen i dag. Dette bidrar også til at sammenhengende landskapsdrag ikke fremstår som oppdelt av byggverk, men bevarer det grønne preget. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis føre videre eksisterende bygningsstruktur, volum, takform/takvinkel og materialbruk. Fargene skal være duse naturfarger som glir inn i omgivelsene. Garasje og andre mindre byggverk på boligtomten skal underordne seg bolighuset.

I Vestfolds lille grønne, står følgende:

1. Byggetiltak/naturinngrep bør samles mest mulig, og utformes slik at biologisk mangfold bevares. For å lette utbyggingspresset på verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder skal det legges opp til en høy utnyttelsesgrad av de arealer som tas i bruk. En tetthet høyere enn 2,2 boliger per daa innenfor sykkelavstand/korte avstander til etablerte sentra og gangavstand til transportknutepunkter. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.

Dette blir ivaretatt hvor topografien tillater dette, mot toppen av planområdet. Her tilrettelegges det for utvikling av to tunneler. Ved å samle bebyggelsen i de flater partiene, gir man samtidig rom for mer friareal.

2. Det skal utarbeides retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg som er av betydning for barn og unge. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider kan brukes av og gir mulighet for samhandling mellom ulike aldersgrupper.

Dette er ivaretatt ved de rammebetingelsene som formes av plankart og bestemmelser.

4.4. Demografiske forhold - antatt befolkningstilvekst og sammensetning etter en utbygning. Konsekvenser for behov for barnehage, skole, sykehjem mv.

Planforslaget med en ramme på ca. 25-30 boliger utløser ingen krav om barnehage, skole mm innenfor planområdet. Befolkningen i området omfatter både unge som ønsker å etablere seg samt eldre som ønsker å bli boende på stedet.

4.5. Vegetasjon - behandling av eksisterende og ny.

Det er mye vegetasjon på planområdet, både løvtrær og bartrær, men det er ingen eksisterende vegetasjon som utmerker seg som verneverdig. Det er derfor kun aktuelt å legge føringer for ny vegetasjon. Innenfor området vil ny vegetasjon bli tilpasset boligformål med mye gress, lekeplasser og trær.

4.6. Klima - planens innvirkning på klimatiske forhold.

Planen i seg selv har ingen innvirkning på lokale klimatiske forhold.

Planbeskrivelse

4.7. Terreng.

Terreng er bratt både i syd og mot øst på planområdet. Inne på området er ellers området småkupert med noen flattere reposer. Det må foretas noe arrondering for i best mulig grad å utnytte tomten, og i så stor grad som mulig sikre universell utforming.

4.8. Støy – støyberegning og tiltak som må iverksettes for å bringe støynivået i og utenfor bygninger i overensstemmelse med tillatte grenseverdier. (reguleringsbestemmelser). Rundskriv T- 8/79 og T-1/86, retningslinjer T - 1277 samt NS 8175.

FV 306 er nærmeste nabo til planområdet, men er relativt beskjedent trafikkert. Vedlagt følger støyanalyse utviklet av Asplan Viak.

4.9. Luft og annen forurensning. Evt. tiltak.

Det foreligger ingen spesielle utfordringer med tanke på luft og annen forurensning. Planområdet er omgitt av mye grønt på alle kanter. Den planlagte bebyggelse vil kunne generere beskjeden økning i trafikken.

Det vil være naturlig å se på alternative oppvarmingskilder for boligbebyggelsen i tråd med nye anbefalinger.

I følge kart fra NGU finnes forekomster av Radon i grunnen. Det må derfor foretas tiltak mot radon i byggeprosessen.

4.10. Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging, rundskriv T- 5/93.

I reguleringsplanen foreslår vi etablering av ny adkomst fra nord med ny vei inn til området. Tiltaket vil medføre en beskjeden trafikkøkning som i hovedsak vil belaste FV 306. Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av arealplaner vil bli lagt til grunn i planprosessen.

Den nye avkjørselen skal utformes som et T-kryss med siktretkant i henhold til retningslinjer fra Statens Vegvesen.

Ved befaring med statens vegkontor 22.10.10 ble det vurdert at den planlagte fellesavkjørselen til Nesveien 501 og 521 kan omreguleres til offentlig adkomstsvei for den planlagte bebyggelsen. Kommunens tekniske bestemmelser skal legges til grunn. Videre legges det til grunn kommunal overtakelse av vei, vann og spillvann innenfor planområdet. Det betinger godkjent utbyggingsavtale med utbygger. Utarbeidelse av utbyggingsavtale er under arbeid.

4.11. Parkering/disponering av utareal - mengde i forhold til vedtekter og plassering.

Det skal tilrettelegges for 1,5 parkeringsplass per bolig. Det skal i tillegg opprettes en felles gjesteparkering innenfor området.

4.12. Fotgjengere, syklistene og veiforbindelser - tilrettelegging for denne trafikken i og utenfor planområdet. (Gang/ sykkelveier til skoler, forretninger, friområder etc.)

Bygging av ny gang- og sykkelvei langs Nesveien (FV 306) er et fylkeskommunalt ansvar, og tidspunktet for fylkeskommunens anleggstart vil bli vurdert/behandlet i tilknytning til budsjettbehandlingene for 2011. Dersom man fastholder bygging av gang- og sykkelvei vil det bli behov for at grunneier avstår mer grunn. I den forbindelse fremsatte Hans Kristian Højjord, på forhåndskonferanse 22.09.10, tilbud om å avstå fri grunn over sin eiendom. Fra kommunens side ble det ved befaringen, presisert at utbygger kan starte sine anleggsarbeider i boligfeltet uavhengig av fylkeskommunens gjennomføring av gang- og sykkelveien.

4.13. Kollektivtrafikk - tilrettelegging.

Nærmeste busstopp ligger langs Nesveien, nær planlagt avkjøring.

4.14. Utvendige opphold - og aktivitetsareal/ lekeplasser.

Det skal legges til rette for gode utearealer for barn. Hver enebolig skal i tråd med anbefalingene ha 100m² uteplass. I tillegg skal det tilrettelegges for lekeplass på 75m² per 10. boenhet. Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 7m, støynivå over 50 dBA, kan evt. komme som et tillegg.

4.15. Dimensjonering, plassering og bruk av felles utvendig oppholdsareal - jfr.PBL § 69, vedtekt til denne og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

Eneboligene og tomannsboligene/rekkehusene får vei og parkering helt frem til boligene. Alle boligene får private uteoppholdsrom, enten i form av terrasse eller på bakkeplan.

Tunbebyggelsen får felles anlegg med carporter og bilfrie tun mellom bebyggelsen. I tillegg til tunene vil hver boenhet få private uteoppholdsplasser.

Uteområdene må opparbeides slik at det blir nok tilgjengelig areal som er flatt, dette være seg terrasser, verandaer, tun mm.

4.16. (Forslag til arealbytte, ny plassering og endring av bruk/innhold. Lekeplass i bytte mot annet. Ved planlegging av sentrumsnære boligområder hvor det søkes om dispensasjon fra gjeldende vedtekt, skal det redegjøres for hvordan og ev. hvor dette kan kompenseres.)

Noe av arealet avsatt til LNF-område i kommuneplanen omreguleres til boligformål. Området avsatt til LNF-område i kommuneplanen, består i hovedsak av skog. Området ligger i dag brakk, og det innbyr verken til lek eller opphold slik det fremstår i dag. Ved å omdisponere noe av LNF-området til boligområde, vil deler av arealet opparbeides til lekeplass og friområder.

4.17. (Beredskapsmessige hensyn)

Veien inn til området planlegges med en bredde på 3meter med møteplasser. Dette er tilstrekkelig til at utrykningskjøretøy kan komme fort frem til boligområdet. Veien legges i best mulig grad langs samme høydekote slik at stigningsforholdene ikke blir for krappe.

5. Andre tiltak i forbindelse med planen

5.1. Ev. økonomiske konsekvenser for kommune (barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende).

Forslagstiller kan ikke se at det blir noen økonomiske konsekvenser for Andebu kommune utover hva som blir avtalt i utbyggingsavtale, se under.

5.2. Utbyggingsavtale.

Det er igangsatt arbeid med utbyggingsavtale mellom Hans Kristian Højjord og Andebu kommune. Det er planer om at vann- og avløpsledninger skal legges i den nye gang- og sykkelveien langs fylkesvei 306. De tekniske anleggende for eventuelt nytt boligfelt må prosjekteres i samarbeid med kommunen. 12K sin veinorm skal benyttes. Utarbeidelse av en utbyggingsavtale i forbindelse med vei samt gang- og sykkelvei er under arbeid.

Nabolagsprofil

Hammeren 14 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Høyjordenga Linje 124	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	23 min 🚗 24.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 47 min 🚗

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	11 min 🚗 9.3 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	11 min 🚗 10.6 km
Re videregående skole 600 elever	14 min 🚗 12.5 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	21 min 🚗 22.6 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

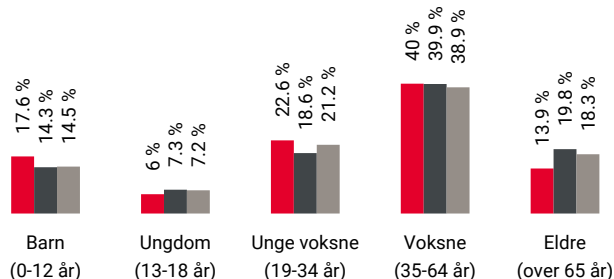
Veldig bra 76/100



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	22 min 🚶 1.7 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 🚗 8.2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 🚗 8.5 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	11 min 🚗
Meny Andebu PostNord	11 min 🚗 10.3 km

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	15 min
Fotball, friidrett	
1.1 km	
Høyjord Skole	19 min
Aktivitetshall, ballspill	
1.4 km	
Treningscenteret Andebu	11 min
Revetal Treningscenter	13 min

Boligmasse

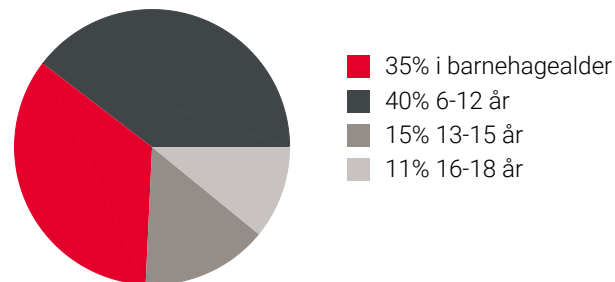


86% enebolig
14% annet

Varer/Tjenester

Andebu Senter	11 min
Gokstad Apotek, Andebu	11 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%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 tunerer/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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 14. Boligtomt
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