

aktiv.



Vestre Andebu vei 187, 3158 ANDEBU

Stort tomteområde til en attraktiv pris i naturskjønne omgivelser i Andebu. Renoverings/rivningsobjekt.





Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 20 100,-
Total ink omk.: Kr 770 100,-
Selger: Wanja Margareth Jensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 8600 m²

Gnr./bnr. Gnr. 244, bnr. 11
Gnr. 244, bnr. 40
Gnr. 244, bnr. 27
Gnr. 244, bnr. 56
Gnr. 244, bnr. 57

Oppdragsnr.: 1311250089

Stort tomteområde til en attraktiv pris i naturskjønne omgivelser i Andebu. Rivningsobjekt.

Vestre Andebu vei 187 byr på en sjelden kombinasjon av utviklingspotensial, romslighet og idyll. Hovedhuset ligger på gnr. 244 bnr. 11, en tomt på ca. 490 kvm med 25 % utnyttelsesgrad, noe som gir mulighet for ny bebyggelse på inntil ca. 122 kvm BYA inkludert garasje og boder. Boligen regnes som et rivningsobjekt, perfekt for deg som vil bygge nytt. Rundt tomten ligger ca. 8 mål LNF-areal ifølge eier (ikke nøyaktig angitt), dekket av skog og med krav til forvaltning etter gjeldende regler. Her får du stor tomtefølelse, god avstand til naboer, flott utsikt og et landlig preg, samtidig som Andebu sentrum, skoler og servicetilbud er bare minutter unna. En unik mulighet til å skape drømmehjemmet i vakre omgivelser til en attraktiv pris.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	37
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	76
Situasjonskart	79
Vilkår i gammel kjøpekontrakt	88
Kommuneplan	89
Planopplysninger	150
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 119 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, Stue, Spisestue., Kjøkken, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 21 m² Gang, Soverom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 25 m² To boder.

BRA-e: 23 m² Diverse rom

Ikke målbare arealer

Rommene i kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde under 1,9m.

Kjeller er på 40 m². Takhøyde 1,88. Deler av kjelleren har lavere takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger

Utklipp fra kommentarer fra Sandefjord kommune.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende

dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Vinduene på loftet tilfredstiller ikke dagens breddekrav til rømning gjennom vindu.

Uthus.

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tomteinformasjon og reguleringsforhold

Eiendommen består av flere matrikkelenheter: gnr. 244, bnr. 11, 27, 40, 56 og 57 i Sandefjord kommune. Arealformål og utnyttelsesmuligheter følger gjeldende kommuneplan og eventuell reguleringsplan for området.

Kjøper gjøres oppmerksom på at tillatt bebyggelse vil avhenge av planstatus, formålsbestemmelser og byggegrenser. Det kan for eksempel være forskjell på om arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, LNF-formål eller annet. Interessenter bes selv undersøke med Sandefjord kommune hvilke tiltak som kan godkjennes på eiendommen, samt eventuelle krav til byggesøknad og dispensasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8600 m²

Tomtebeskrivelse

Summen av alle parseller. Dette er ikke nøyaktige mål. Dette er ca. mål som er målt opp på Sandefjords kommune sine kartsider. Det kan derfor være avvik. Arealet rundt boligen er ca. 450-470 kvm. som er grunnlaget for boligdelen og hva som kan bebygges. Kommunen opplyser at det er 25% utnyttelsesgrad. Dette innbefatter alle bygg(fotavtrykk) Dersom man ønsker å bygge utover dette må det søkes om til kommunen som en dispensasjonssak eller omregulering.

Beliggenhet

Vestre Andebu vei 187 har en landlig og fredelig beliggenhet i hjertet av Andebu, omgitt av vakker natur, frodige skogsområder og åpne jorder. Her får du en god kombinasjon av rolig småbyliv og kort avstand til nødvendige fasiliteter. Området byr på flotte tur- og sykkelmuligheter rett utenfor døren, med et nettverk av stier og løyper som inviterer til aktivitet året rundt, enten det er til fots, på ski eller med sykkel.

Nærområde og servicetilbud

Eiendommen ligger kun få minutter fra Andebu sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk, apotek, bank, bensinstasjon, kafé og andre servicetilbud. Her er det et aktivt nærmiljø med idrettsanlegg, ballbaner og en rekke fritidstilbud for både barn og voksne.

Skole og barnehage

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til både barnehager og skoler. Andebu barne- og ungdomsskole ligger innen kort avstand, og området har et godt utbygd kollektivtilbud som gjør hverdagslogistikken enkel.

Avstander

Ca. 2 km til Andebu sentrum

Ca. 20 km til Sandefjord sentrum

Ca. 25 km til Tønsberg sentrum

Ca. 15 minutter med bil til E18 (avkjørsel Tassebekk)

Naturopplevelser og fritid

Med skog og mark som nærmeste nabo er dette et perfekt sted for deg som trives ute. Om vinteren kan du benytte preparerte skiløyper, mens sommerhalvåret byr på gode muligheter for fotturer, bading i nærliggende vann og sopp- eller bærturer i skogen. Området har også et aktivt idrettsmiljø med tilbud innen fotball, ski, håndball og andre aktiviteter.

Her får du en balansert kombinasjon av landlig idyll og sentral beliggenhet med enkel tilgang til både by, natur og kyst.

Adkomst

Eiendommen har veirett fra tomten og frem til hovedveien. Veiretten gir rett til ferdsel med bil og til fots, men kan ikke benyttes til parkering eller oppstilling av kjøretøy. Retten er knyttet til eiendommen og følger denne ved eierskifte. Dette følger av kontrakt fra 28/6 1957. Se vedlegg punkt 4.

Bebyggelsen

Tomt og byggebetingelser

På eiendommen, gnr. 244 bnr. 11, ligger det i dag en eldre enebolig som vurderes som rivningsobjekt. Boligen står på en selveid tomt på ca. 490 kvm. Eiendommen har en utnyttelsesgrad (BYA) på 25 %, noe som innebærer at samlet bebygd areal - inkludert hovedhus, garasje og eventuelle andre bygg - kan utgjøre inntil ca. 122 kvm bebygd areal.

Innenfor rammen av gjeldende bestemmelser åpner dette for oppføring av en ny enebolig, tomannsbolig eller annen boligtype, forutsatt at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens formål og eventuelle byggegrenser. Garasje, carport og boder må inngå i totalberegningen av utnyttelsesgraden.

Kjøper oppfordres til å kontakte Sandefjord kommune for nærmere informasjon om planstatus, byggegrenser, tillatt byggehøyde og eventuelle krav til byggesøknad eller dispensasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

I nærområdet finnes flere barnehager med korte avstander fra eiendommen. Møyland barnehage ligger ca. 1,5 km unna og tar imot barn i alderen 2–5 år. Vesteråt barnehage ligger ca. 2,2 km fra eiendommen og har plass til de yngste barna fra 1–2 år. Gravdal barnehage ligger ca. 4,1 km unna og tilbyr plass til barn fra 1–5 år, med fine uteområder og nærhet til naturen. Tilbudene gir barnefamilier gode valgmuligheter i trygge og naturnære omgivelser.

Skolekrets

Eiendommen tilhører Andebu skolekrets. Andebu skole ligger sentralt i bygda og tar imot elever fra 1. til 7. trinn. Ungdomsskoletrinnet går ved Vear ungdomsskole eller Bugården ungdomsskole i Sandefjord, avhengig av kommunens inndeling og kapasitet. Det er skolebussordning for elever som har lengre vei enn fastsatte grenser, og både skole og SFO har korte avstander fra sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Fra Andebu sentrum kjører du Vestre Andebu vei vestover. Følg veien i omtrent 1,8 kilometer. Eiendommen ligger på høyre side av veien og har adkomst direkte fra Vestre Andebu vei. Kjøreturen tar normalt 2–3 minutter. Veien går opp bakken. (Boligen ligger stikk vei til venstre i svingen.

Byggemåte

Enebolig beliggende i skogsterreng utenfor Andebu sentrum. Til boligen er det to stk uthus/anneks. Boligen og øvrige bygninger fremstår i dårlig stand og må ansees som rivningsobjekter. Boligen og øvrige bygger i en forfatning hvor riving og gjennoppbygging vil være et økonomisk beder alternativ til renovering.

UTVENDIG

Boligens innvendige overflater består av gulvbelegg og malte tregulv på gulv, tapet og malt panel på vegg og plater og panel i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har inspeksjonsmulighet via luke i tak i gang. Det er begrenset eller ingen isolasjon i konstruksjonen. Boligen har malte trevinduer en ett enkelt lags glass. Vinduene er fra byggeår. I boligen er det en malt inngangsdør. Døren er av eldre dato. Til boligen er det en betongplattning med trapper. I fbm inngangsparti og ned til kjeller er det betongtrapper.

INNENDIG

Boligens innvendige overflater består av gulvbelegg og malte tregulv på gulv, tapet og malt panel på vegg og plater og panel i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det montert

tre vedovner.

Det er kjeller under det meste av boligen. Kjeller har tilkomst fra utvendig trapp.

Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard.

I boligen er det en malt tretrapp til loft. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har tilkomst fra stue og gang. I rommet er det en enkel plassbygget kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningen fremstår i dårlig stand og mangler fronter. Det er ikke ventilasjon på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i kobber. Hovedvannledningen inn i boligen er av plast. Boligens avløpsrør er av type soil. Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselen skrusikringer fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert på fjell. Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuksikring av boligens grunnmur.

Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker. På eiendommen er det støttemurer av betong og lettklinkerblikker. Terreng rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom, for å unngå økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking

Taket er tekket med flat betongstein. Det er ikke papp under taktekingen. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har store skader, er av eldre dato og har oppbrukt sin levetid.

Taktekkingen innehar ikke de egenskaper som stilles til taktekking med tanke på tetthet.

- Tiltak:

Takstein, taklekker og underlagspapp må skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløp har skader og oppretholder ikke sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrenner og nedløp må i sin helhet skiftes for å lede vann bort fra konstruksjonen, slik at ikke konstruksjonen får vann og fuktskader. Snøfangere må monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i liggende tømmerplank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen har store råteskader og begynnende utgliding. Det er fuktskjolder på innvendige vegger. Dette tyder på at det er fuktgjennomtrenging gjennom yttervegger.

Konsekvens/tiltak

Utvendige vegger må skiftes ut, eller gjennomgå omfattende oppgraderinger/utskiftninger for å opprettholde sin tiltankte funksjon.

Det vil antagelig ikke være kostnadssvarende, eller oppnå tilfredstillende resultat ved lokalutbedringer. Riving og gjennoppbygging anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har

inspeksjonsmulighet via luke i tak i gang. Det er lite eller ingen isolasjon i konstruksjonen.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har råte og skjevheter. Råte i konstruksjonen skuldes utettheter i taktekkingen over tid.

Det er utvendige åpninger inn i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av konstruksjonen med råte må skiftes ut. En anbefalt løsning er å rive og gjenbygge takkonstruksjonen. Dette vil gi mulighet for å isolere konstruksjonen etter dagens krav,

Vinduer

Boligen har malte trevinduer en ett enkelt lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle vinduene har råte og alderslitasje. Enkelte glassruter er knust eller sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Alle vinduene må skiftes.

Dører

I boligen er det en malt inngangsdør. Døren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Døren er av eldre dato og er i dårlig stand. Døren innehar ikke de egenskapene som stilles til utvendige dører.

De fleste ruter i døren er knust eller fjærnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Døren må skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en betongplattning med trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Betongplattningen har sprekker, skjevheter og mangler rekkverk.

Tiltak: Sprekker og skjevheter bør utbedres og rekkverk må monteres.

Utvendige trapper

I fbm inngangsparti og ned til kjeller er det betongtrapper.

Det er avvik: Trappene er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Trappene bør oppgraderes og det bør monteres håndrekke og rekkverk i trappene.

Overflater

Boligens innvendige overflater består av gulvbelegg og malte tregulv på gulv, tapet og malt panel på vegg og plater og panel i tak.

Vurdering av avvik:

Alle innvendige overflater har høy slitasjegrad. Det er fuktskjolder og svertesopp på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Alle innvendige overflater bør oppgraderes eller skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i boligen har tildels store skjevheter. Det er stor forekomst av råte i bjelkelag ned mot kjeller.

Det er ikke isolasjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Bjelkelag ned mot kjeller må skiftes ut for å fjerne råte. Bjelkelag på loft bør oppgraderes og rettes opp.

Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det montert tre vedovner.

Vurdering av avvik: Pipen har sprekker og pussavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Pipen må renoveres eller bygges ny.

Rom Under Terreng

Det er kjeller under det meste av boligen. Kjeller har tilkomst fra utvendig trapp.

Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det var tilsig av fukt og høy luftfuktighet i kjelleren på befaringsdagen.

Det er fukt på innvendige vegger og i gulv.

- Tiltak: Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Fukten vil antagelig avta når dreneringen skiftes.

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Trappen er bratt og trang. Trappen har skjevheter. Det er ikke håndrekk i

trappen. Det er ikke rekkverk på platå i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det anbefales å etablere ny trapp i boligen. Om trappen ikke skiftes bør det monteres rekkverk på platå og håndrekke i trappeløp.

Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Vurdering av avvik: De fleste karmen mangler dørblad. Karmen og dører er av eldre dato og i dårlig stand.

Tiltak: Alle dørene i boligen bør skiftes ut.

Overflater og innredning

Kjøkkenet med tilkomst fra stue og gang. I rommet er det en enkel plassbygget

kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningen fremstår i dårlig stand og mangler fronter.

Det er avvik: Kjøkkenet er i en forfatning som gjør det uegnet til bruk. Kjøkkenet innehar ikke de funksjonene som kreves.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet må oppgraderes med skifte av kjøkkeninnredning for å være funksjonelt som kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke ventilasjon på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Andre tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre god luftkvalitet og hindre opphopning av fukt og lukt, samt redusere risiko for mugg- og fuktskader

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber.

Hovedvannledningen inn i boligen er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er av eldre dato og har oppbrukt sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Fremtidige eiere må påregne å skifte vannrør i boligen. Det ver ikke vann i boligen på befaringsdagen. Det kan være sprukne vannrør uten at det ble oppdaget på befaringen.

Avløpsrør

Det observeres soil avløpsrør i kjeller. Ukjent om disse er i bruk. og hvor de har avløp til.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak: Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid ha større risiko for lekkasjer enn nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og eventuelt skifte ut de gamle avløpsrørene.

Elektrisk anlegg

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselen skrusikringer fra byggeår.

Oppvarming: Vedfyring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1900

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk

tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er av en forfatning at det bør rives og etableres på nytt.

Event få anlegget sjekket av fagfolk før det tas i bruk.

Branntekniske forhold

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Det bør monteres brannslukkeapparat i boligen i hht. gjeldende forskrift.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Røykvarsler må monteres i de etasjer som mangler det. Dette for å få tidlig varsling om det forekommer røykutvikling eller brann

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Fuktsikring og drenering

Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur. Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik: Det er ingen drenering rundt boligen.

Det er ingen utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikring vil være type Platon vorteplast med topplist.

Tiltak:

Det bør etableres drenering rundt boligen. Dette for å sikre at vann ledes bort fra boligen og grunnmur. Utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Det kan ofte være vanskelig å etablere drenering og fuktsikring av grunnmur på boliger som er bygget på fjelltomt. Dette medfører at det kan forekomme noe tilsig av fukt i kjellere.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har noe riss og sprekker. Det er puss og malingsavskalling på utvendig grunnmur.

Det er sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Sprekker i grunnmur kan være indikasjon på setninger eller bevegelser i grunn. Større sprekker eller sprekker i bevegelse kan på sikt svekke konstruksjonen og skape skjevheter,

Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vanninntrenging.

Forstøtningsmurer

På eiendommen er det støttemurer av betong og lettklinkerblikker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

Deler av eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område i hht. NVE sine kart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen. Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrengtet gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til

fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Salg av dødsbo

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Nesten som et tomtesalg

Eiendommen består av en mindre tomt med eksisterende hovedhus, omkranset av et større tilleggsareal som i dag er regulert til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF).

Ifølge eier utgjør dette arealet ca. 8 mål. Størrelsen er ikke nøyaktig angitt, og interessenter oppfordres til å innhente opplysninger fra kommunen for endelig bekreftelse.

Arealet rundt boligen er dekket av skog, og ny eier må forvalte dette i tråd med gjeldende regler og forskrifter for LNF-områder. Dette gir en unik mulighet til å sikre seg en eiendom med stor tomtefølelse, god avstand til naboer, fin utsikt og landlige omgivelser.

Her har du anledning til å skape et hjem i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som prisen gjør dette til et attraktivt alternativ for deg som ønsker mye for pengene.

Standard

Viktig informasjon vedrørende befaring:

Bygningsmassen på eiendommen er i svært dårlig forfatning. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt for interessenter å ta seg inn i bygningene. Megler og selger fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle skader eller hendelser som måtte oppstå dersom dette likevel skjer.

Alle kostnader knyttet til rivning og eller endring av eksisterende boligmasse, grunnmur og masse må bekostes av kjøper. Det er derfor viktig at kjøper gjør seg kjent med boligens bestanddeler for vurdering av dette.

Eiendommen som helhet anses å være i særdeles dårlig stand. All ferdsel og befaring på eiendommen skjer derfor på egen risiko og ansvar.

Tilstandsopplysninger

Eiendommen selges som et dødsbo, og selger har ingen kunnskap om byggets tilstand eller tekniske forhold. Eksisterende bolig vurderes som et rivningsobjekt. Det er ikke

gjennomført tilstandsvurdering eller teknisk kontroll, og boligen selges i den stand den står med alle eksisterende feil og mangler, både kjente og ukjente. Boligen regnes som ubeboelig. Kjøper må selv påregne kostnader til rivning, gjenoppbygging eller andre løsninger i tråd med gjeldende planer og regelverk.

Selger fraskriver seg ethvert ansvar for skjulte eller åpne feil og mangler, herunder tekniske, konstruksjonsmessige eller lovmessige forhold ved bygget. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser før budgivning. Overtakelse skjer som den er uten noen form for garanti eller reklamasjonsmulighet for byggets tilstand.

Innbo og løsøre

Eiendommen overtas slik det står ved visning.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilknytningskostnader:

For Vestre Andebu vei 187 (Sone 1) er anslåtte kostnader til fellesanlegg og standard tilkobling ca. 111 400 kr inkl. mva. I tillegg kommer kommunale tilknytningsavgifter for vann og avløp på 248 kr per kvm BRA (eksempel 120 kvm BRA: ca. 29 760 kr). Det planlegges søknad om 50 % reduksjon av kommunale avgifter, men dette er ikke avklart. Kjøper må i tillegg beregne kostnader til graving fra egen bolig til tilknytningspunktet, samt eventuelt fjellarbeid og opplegg av strøm til pumpestasjon. Endelige kostnader avhenger av valgt løsning, grunnforhold og kommunal behandling.

Mer utdypning:

For Vestre Andebu vei 187 i Sone 1 er andel stamledning beregnet til 30 793 kroner.

Standard tilkobling består av avgreining kloakk 2 500 kroner, avgreining vann 1 250 kroner, pumpekum med pumpe 50 000 kroner, nedsetting av pumpestasjon 11 250 kroner, fjerning av septiktank 6 250 kroner og advokat eller avtaler 9 375 kroner. Samlet gir dette en sum for fellesanlegg og standard tilkobling på 111 368 kroner, avrundet til 111 400 kroner.

Kommunale tilknytningsavgifter er 144 kroner per kvadratmeter BRA for kloakk og 104 kroner per kvadratmeter BRA for vann, til sammen 248 kroner per kvadratmeter BRA. For eksempel ved 120 kvadratmeter BRA blir dette 29 760 kroner. Med en eventuell reduksjon på 50 prosent utgjør beløpet ca. 14 880 kroner. Totalt for 120 kvadratmeter BRA blir kostnaden uten reduksjon ca. 141 160 kroner og med reduksjon ca. 126 280 kroner.

I tillegg må kjøper beregne kostnader til graving fra egen bolig til tilknytningspunktet samt opplegg av strøm til evt. pumpestasjon. Disse prisene må kjøper selv innhente. Selger eller megler har ingen formening om disse kostnadene og ansvaret rundt dette hviler på kjøper.

TV/Internett/Bredbånd

Ikke tilknyttet, må opprettes

Parkering

På egen eiendom

Solforhold

Eiendommen har en sydvendt beliggenhet som gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. I dag er tomten delvis skjermet av omkringliggende skog, noe som gir et lunt og privat preg. For den som ønsker mer lys og utsikt, finnes det gode muligheter til å forme utearealet og åpne opp deler av vegetasjonen, slik at man kan optimalisere solinnfallet og skape et enda mer åpent og solrikt uteområde. Dette gir ny eier fleksibilitet til å tilpasse tomten etter egne ønsker og behov.

Radonmåling

Ikke utført

Diverse

Summen av alle parseller. Dette er ikke nøyaktige mål. Dette er ca. mål som er målt opp på Sandefjords kommune sine kartsider. Det kan derfor være avvik. Arealet rundt boligen er ca. 450-470 kvm. ifølge kommunen som er grunnlaget for boligdelen og hva som kan bebygges. Kommunen opplyser at det er 25% utnyttelsesgrad. Dette innbefatter alle bygg(fotavtrykk) Dersom man ønsker å bygge utover dette må det søkes om til kommunen som en dispensasjonssak eller omregulering.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring. Strømtilførel må oppgraderes.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 750 000

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 244, bruksnummer 11 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 244, bruksnummer 40 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 244, bruksnummer 27 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 244, bruksnummer 56 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 244, bruksnummer 57 i Sandefjord kommune.

Offentligrettslig pålegg

Foreligger ikke pålegg på eiendommen

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/244/11:

13.09.1957 - Dokumentnr: 9000050 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0719 Gnr:44 Bnr:17

Opprinnelig dok nr 502137/1957 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 180585 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 470152 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:40

03.05.1946 - Dokumentnr: 9000140 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:244 Bnr:4

Opprinnelig dok nr 300857/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 269358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 470343 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:27

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000313 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26

Opprinnelig dok nr 503918/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 341952 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 470809 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:56

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000314 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26

Opprinnelig dok nr 503919/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 387273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 470369 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:57

27.11.1961 - Dokumentnr: 9000251 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. bruk av skytterbane.

Opprinnelig dok nr 504143/1961 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1976 - Dokumentnr: 9000489 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:24

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 503918/1976 fra TØNSBERG TINGRETT

08.12.1931 - Dokumentnr: 9000012 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3

Opprinnelig dok nr 900403/1931 fra TØNSBERG TINGRETT

04.09.1992 - Dokumentnr: 9000708 - Grensejustering

Opprinnelig dok nr 10906/1992 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 12544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 469456 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:11

04.12.1934 - Dokumentnr: 9000034 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Bestemmelse om vannledning
Opprinnelig dok nr 900490/1934 fra TØNSBERG TINGRETT

3907/244/40:
13.09.1957 - Dokumentnr: 9000050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0719 Gnr:44 Bnr:17
Opprinnelig dok nr 502137/1957 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 180585 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 470152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:40

03.05.1946 - Dokumentnr: 9000140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:4
Opprinnelig dok nr 300857/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 269358 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 470343 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:27

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000313 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26
Opprinnelig dok nr 503918/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 341952 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 470809 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:56

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26
Opprinnelig dok nr 503919/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 387273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 470369 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:57

27.11.1961 - Dokumentnr: 9000251 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr. bruk av skytterbane.
Opprinnelig dok nr 504143/1961 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1976 - Dokumentnr: 9000489 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:24
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 503918/1976 fra TØNSBERG TINGRETT

08.12.1931 - Dokumentnr: 9000012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Opprinnelig dok nr 900403/1931 fra TØNSBERG TINGRETT

04.09.1992 - Dokumentnr: 9000708 - Grensejustering
Opprinnelig dok nr 10906/1992 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 12544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 469456 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:11

04.12.1934 - Dokumentnr: 9000034 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Bestemmelse om vannledning
Opprinnelig dok nr 900490/1934 fra TØNSBERG TINGRETT

3907/244/27:
13.09.1957 - Dokumentnr: 9000050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0719 Gnr:44 Bnr:17
Opprinnelig dok nr 502137/1957 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 180585 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 470152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:40

03.05.1946 - Dokumentnr: 9000140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:4
Opprinnelig dok nr 300857/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 269358 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 470343 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:27

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000313 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26
Opprinnelig dok nr 503918/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 341952 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 470809 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:56

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26
Opprinnelig dok nr 503919/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 387273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 470369 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:57

27.11.1961 - Dokumentnr: 9000251 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr. bruk av skytterbane.
Opprinnelig dok nr 504143/1961 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1976 - Dokumentnr: 9000489 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:24
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 503918/1976 fra TØNSBERG TINGRETT

08.12.1931 - Dokumentnr: 9000012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Opprinnelig dok nr 900403/1931 fra TØNSBERG TINGRETT

04.09.1992 - Dokumentnr: 9000708 - Grensejustering
Opprinnelig dok nr 10906/1992 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 12544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 469456 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:11

04.12.1934 - Dokumentnr: 9000034 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Bestemmelse om vannledning
Opprinnelig dok nr 900490/1934 fra TØNSBERG TINGRETT

3907/244/56:
13.09.1957 - Dokumentnr: 9000050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0719 Gnr:44 Bnr:17
Opprinnelig dok nr 502137/1957 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 180585 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 470152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:40

03.05.1946 - Dokumentnr: 9000140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:4

Opprinnelig dok nr 300857/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 269358 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 470343 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:27

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000313 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26
Opprinnelig dok nr 503918/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 341952 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 470809 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:56

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26
Opprinnelig dok nr 503919/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 387273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 470369 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:57

27.11.1961 - Dokumentnr: 9000251 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr. bruk av skytterbane.
Opprinnelig dok nr 504143/1961 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1976 - Dokumentnr: 9000489 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:24
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 503918/1976 fra TØNSBERG TINGRETT

08.12.1931 - Dokumentnr: 9000012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Opprinnelig dok nr 900403/1931 fra TØNSBERG TINGRETT

04.09.1992 - Dokumentnr: 9000708 - Grensejustering
Opprinnelig dok nr 10906/1992 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 12544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 469456 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:11

04.12.1934 - Dokumentnr: 9000034 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Bestemmelse om vannledning
Opprinnelig dok nr 900490/1934 fra TØNSBERG TINGRETT

3907/244/57:
13.09.1957 - Dokumentnr: 9000050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0719 Gnr:44 Bnr:17
Opprinnelig dok nr 502137/1957 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 180585 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 470152 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:40

03.05.1946 - Dokumentnr: 9000140 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:244 Bnr:4

Opprinnelig dok nr 300857/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 269358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 470343 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:27

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000313 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26

Opprinnelig dok nr 503918/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 341952 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 470809 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:56

14.11.1962 - Dokumentnr: 9000314 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:244 Bnr:26

Opprinnelig dok nr 503919/1962 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 387273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 470369 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:57

27.11.1961 - Dokumentnr: 9000251 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr. bruk av skytterbane.
Opprinnelig dok nr 504143/1961 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1976 - Dokumentnr: 9000489 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:24
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 503918/1976 fra TØNSBERG TINGRETT

08.12.1931 - Dokumentnr: 9000012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Opprinnelig dok nr 900403/1931 fra TØNSBERG TINGRETT

04.09.1992 - Dokumentnr: 9000708 - Grensejustering
Opprinnelig dok nr 10906/1992 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 12544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:244 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 469456 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:244 Bnr:11

04.12.1934 - Dokumentnr: 9000034 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:244 Bnr:3
Bestemmelse om vannledning
Opprinnelig dok nr 900490/1934 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er via privat veg.

Det er verken vann eller avløp tilkoblet til eiendommen

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANER

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Delareal: 484 m²

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Framtidig

Områdenavn: LSB

Delareal: 6 450 m²

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn: LL

Delareal: 1 320 m²

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 1 306 m²

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

20 100 (Omkostninger totalt)

36 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

38 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

770 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

786 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

788 800 (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 20 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligen regnes som kondemnabel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

1 900 Gebyr for betalingsutsettelse

4 300 Kommunale opplysninger

22 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar
3 100 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk. + overtagelse
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 81 225

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

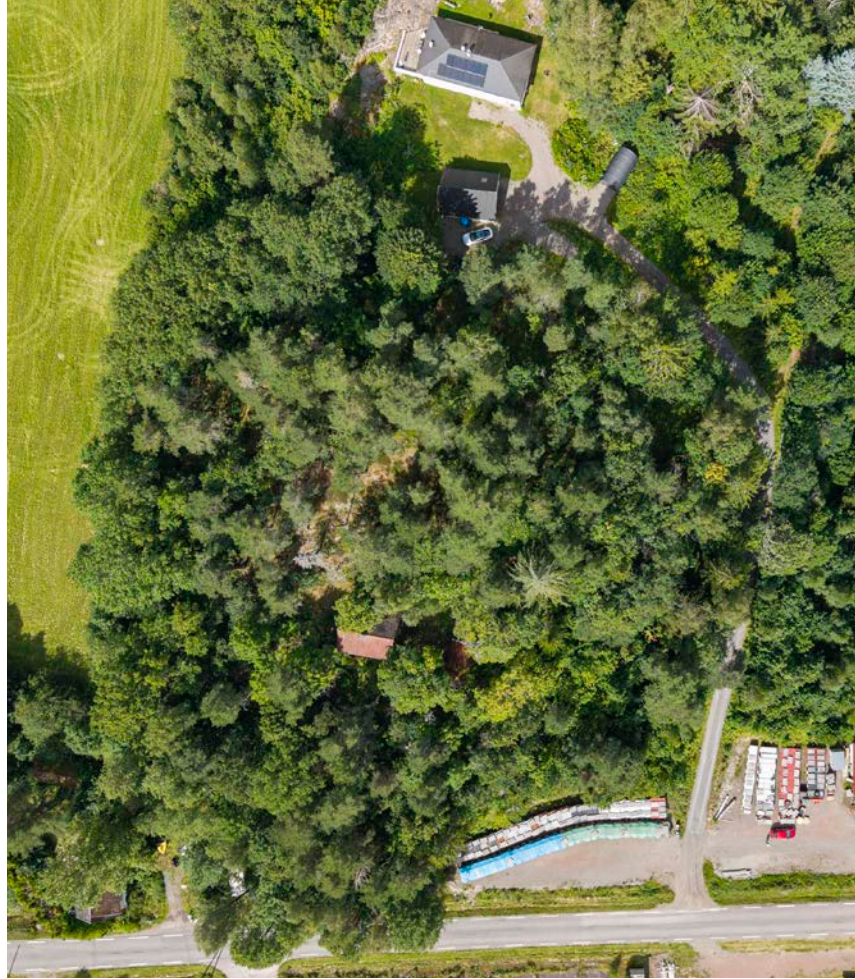
01.09.2025



Illustrerte tomtegrenser. Ikke nøyaktig

gnr. 244 bnr.11

Her får du en tomt med godt potensial i et attraktivt område



Landlig og fredelig beliggenhet i hjertet av Andebu, omgitt av vakker natur, frodige skogsområder og åpne jorder.





Arealet rundt boligen er dekket av skog, og ny eier må forvalte dette i tråd med gjeldende regler og forskrifter for LNF-områder.



Her har du anledning til å skape et hjem i rolige og naturskjønne omgivelser

Eksisterende bolig vurderes som et rivningsobjekt.





Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering eller teknisk kontroll, og boligen selges i den stand den står med alle eksisterende feil og mangler



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestre Andebu vei 187, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 244, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 31.08.2025

Oppdragsnr.: 20641-1688

Referansenummer: HF5037

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsjester og byggesjefvning

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i skogsterreng utenfor Andebu sentrum.
Til boligen er det to strk uthua/anneks.

Boligen og øvrige bygninger fremstår i dårlig stand og må ansees som rivningsobjekter.

Boligen og øvrige bygger i en forfatning hvor riving og gjenoppbygging vil være et økonomisk beder alternativ til renovering.

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med flat betongstein. Det er ikke papp under taktekingen.

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Boligen er oppført i liggende tømmerplank.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har inspeksjonsmulighet via luke i tak i gang.
Det er begrenset eller ingen isolasjon i konstruksjonen.

Boligen har malte trevinduer en ett enkelt lags glass. Vinduene er fra byggeår.

I boligen er det en malt inngangsdør. Døren er av eldre dato.

Til boligen er det en betongplattning med trapper.
I fbm inngangsparti og ned til kjeller er det betongtrapper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av gulvbelegg og malte tregulv på gulv, tapet og malt panel på vegg og plater og panel i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det montert tre vedovner.

Det er kjeller under det meste av boligen. Kjeller har tilkomst fra utvendig trapp.
Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard.

I boligen er det en malt tretrapp til loft.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenmed tilkomst fra stue og gang.
I rommet er det en enkel plassbygget kjøkkeninnredning.
Kjøkkeninnredningen fremstår i dårlig stand og mangler fronter.
Det er ikke ventilasjon på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber. Hovedvannledningen inn i boligen er av plast.

Boligens avløpsrør er av type soil.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselen skrusikringer fra byggeår.

Oppvarming:
Vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell.
Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuksikring av boligens grunnmur.

Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

På eiendommen er det støttemurer av betong og lettklinkerblikker.

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Utklipp fra kommentarer fra Sandefjord kommune.
For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Uthus.

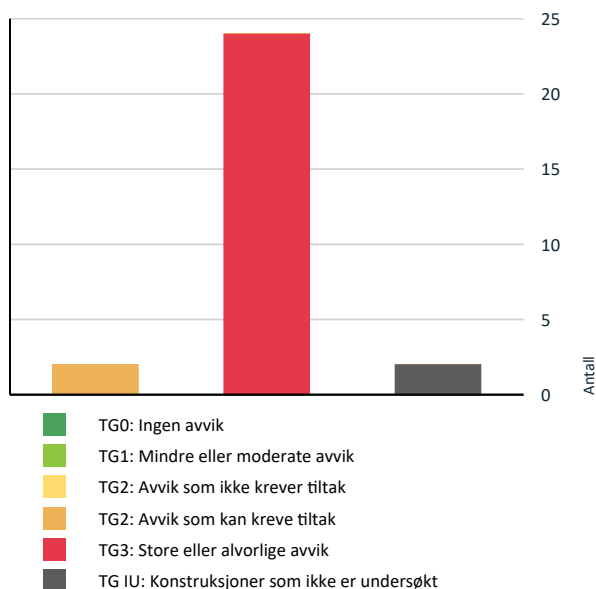
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

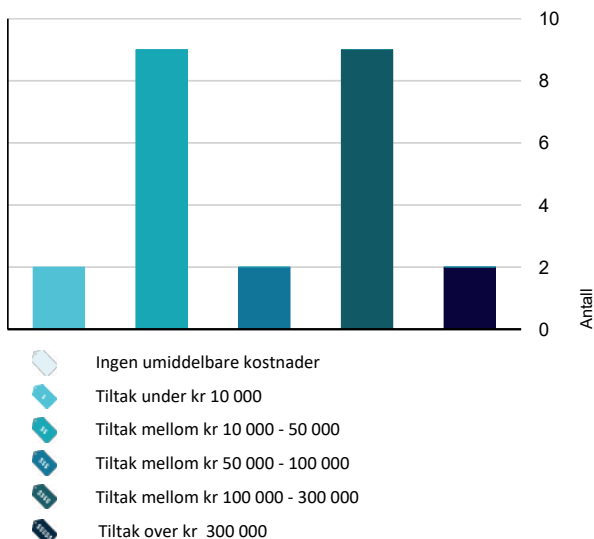
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1931

Standard
Boligen holder lav standard

Vedlikehold
Bygningen er dårlig vedlikeholdt, fremstår i dårlig stand og er et rivningsobjekt.

Kommentar
Byggeår kan være noe usikkert.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med flat betongstein. Det er ikke papp under taktekingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekingen har store skader, er av eldre dato og har oppbrukt sin levetid.
Taktekingen innehar ikke de egenskaper som stilles til takteking med tanke på tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstein, taklekker og underlagspapp må skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takteking.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløp har skader og oppretholder ikke sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp må i sin helhet skiftes for å lede vann bort fra konstruksjonen, slik at ikke konstruksjonen får vann og fuktskader.

Snøfangere må monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner og nedløp

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i liggende tømmerplank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen har store råteskader og begynnende utgliding.

Det er fuktskjolder på innvendige vegger. Dette tyder på at det er fuktgjennomtrenging gjennom yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vegger må skiftes ut, eller gjennomgå omfattende oppgraderinger/utskiftninger for å oppretholde sin tiltankte funksjon.

Det vil antagelig ikke være kostnadssvarende, eller oppnås tilfredstillende resultat ved lokalutbedringer. Riving og gjenoppbygging anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktskjolder på innvendige vegger.



Fuktskjolder på innvendige vegger.



Råte på utvendige vegger.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har inspeksjonsmulighet via luke i tak i gang.
Det er lite eller ingen isolasjon i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har råte og skjevheter.

Råte i konstruksjonen skuldes utettheter i taktekingen over tid.

Det er utvendige åpninger inn i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av konstruksjonen med råte må skiftes ut. En anbefalt løsning er å rive og gjenbygge takkonstruksjonen. Dette vil gi mulighet for å isolere konstruksjonen etter dagend krav,

Kostnadsestimat: Over 300 000



Loft sett fra luke i tak



Takkonstruksjon med råte.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer en ett enkelt lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle vinduene har råte og alderslitasje. Enkelte glassruter er knust eller sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vinduene må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer



Vinduer

Dører

I boligen er det en malt inngangsdør. Døren er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

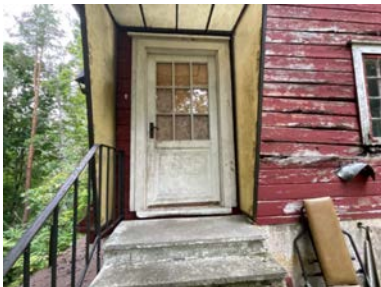
Døren er av eldre dato og er i dårlig stand. Døren innehar ikke de egenskapene som stilles til utvendige dører. De fleste ruter i døren er knust eller fjærnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en betongplattning med trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongplattningen har sprekker, skjevheter og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og skjevheter bør utbedres og rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Betongplattning.

Utvendige trapper

I fbm inngangsparti og ned til kjeller er det betongtrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør oppgraderes og det bør monteres håndrekk og rekkverk i trappene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

Boligens innvendige overflater består av gulvbelegg og malte tregulv på gulv, tapet og malt panel på vegg og plater og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle innvendige overflater har høy slitasjegrad. Det er fuktskjolder og svertesopp på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle innvendige overflater bør oppgraderes eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Muggsopp på innvendige overflater.



Innvendige overflater med høy slitasjegrad.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i boligen har tildels store skjevheter.

Det er stor forekomst av råte i bjelkelag ned mot kjeller.

Det er ikke isolasjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bjelkelag ned mot kjeller må skiftes ut for å fjerne råte. Bjelkelag på loft bør oppgraderes og rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bjelkelag med råte

Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det montert tre vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har sprekker og pussavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipen må renoveres eller bygges ny.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedovn i stue.



Vedovn på loft.



Vedovn i kjeller. Ikke koblet til pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under det meste av boligen. Kjeller har tilkomst fra utvendig trapp.
Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var tilsig av fukt og høy luftfuktighet i kjelleren på befaringsdagen.
Det er fukt på innvendige vegger og i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuksikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Fukten vil antagelig avta når dreneringen skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er bratt og trang.

Trappen har skjevheter.

Det er ikke håndrekke i trappen.

Det er ikke rekkverk på platå i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ny trapp i boligen. Om trappen ikke skiftes bør det monteres rekkverk på plato og håndrekke i trappeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste karmen mangler dørbled. Karmen og dører er av eldre dato og i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle dørene i boligen bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Kjøkkenet med tilkomst fra stue og gang.
I rommet er det en enkel plassbygget kjøkkeninnredning.
Kjøkkeninnredningen fremstår i dårlig stand og mangler fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er i en forfatning som gjør det uegnet til bruk.
Kjøkkenet innehar ikke de funksjonene som kreves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må oppgraderes med skifte av kjøkkeninnredning for å være funksjonelt som kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke ventilasjon på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre god luftkvalitet og hindre opphopning av fukt og lukt, samt redusere risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber.
Hovedvannledningen inn i boligen er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er av eldre dato og har oppbrukt sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremtidige eiere må påregne å skifte vannrør i boligen. Det var ikke vann i boligen på befaringsdagen. Det kan være sprukne vannrør uten at det ble oppdaget på befaringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hovedvannledning i plast

TG 3 Avløpsrør

Det observeres soil avløpsrør i kjeller. Ukjent om disse er i bruk, og hvor de har avløp til.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer enn nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og eventuelle skifte ut de gamle avløpsrørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom, for å unngå økt fuktighet, dårlig innneklima og risiko for muggdannelse.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselen skrusikringer fra byggeår.

Oppvarming:

Vedfyring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1900

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er av en forfatning at det bør rives og etableres på nytt. Event få anlegget sjekket av fagfolk før det tas i bruk.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løse ledninger.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det bør monteres brannslukkeapparat i boligen i hht. gjeldende forskrift.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler må monteres i de etasjer som mangler det. Dette for å få tidlig varsling om det forekommer røykutvikling eller brann
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell. Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur.

Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik:

Det er ingen drenering rundt boligen.

Det er ingen utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikring vil være type Platon vorteplast med topplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør etableres drenering rundt boligen. Dette for å sikre at vann ledes bort fra boligen og grunnmur. Utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader og dårlig innneklima i kjeller/underetasje.

Det kan ofte være vanskelig å etablere drenering og fuktsikring av grunnmur på boliger som er bygget på fjelltomt. Dette medfører at det kan forekomme noe tilsig av fukt i kjellere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har noe riss og sprekker. Det er puss og malingsavskalling på utvendig grunnmur.

Det er sprekker i grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i grunnmur kan være indikasjon på setninger eller bevegelser i grunn. Større sprekker eller sprekker i bevegelse kan på sikt svekke konstruksjonen og skape skjevheter,

Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmur

På eiendommen er det støttemur av betong og lettklinkerblikker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

Deler av eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område i hht. NVE sine kart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fuktrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fuktrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen. Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng som faller mot boligen

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

TG IU Septiktank

Det er i hht. kommunale opplysninger ikke septiktank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Uthuset holder enkel standard

Vedlikehold

Uthuset er et rivningsobjekt og fremstår i dårlig stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Uthuset holder enkel standard.

Vedlikehold

Uthuset er et rivningsobjekt og fremstår i dårlig stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	50			50			50
Loft	21			21		19	40
SUM	71					19	90
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Spisestue., Kjøkken, Trapperom		
Loft	Gang, Soverom		

Kommentar

Rommene i kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde under 1,9m.
Kjeller er på 40 m2. Takhøyde 1,88. Deler av kjelleren har lavere takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Utklipp fra kommentarer fra Sandefjord kommune.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene på loftet tilfredstiller ikke dagens breddekrav til rømning gjennom vindu.

Uthus.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		To boder.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Diverse rom.	

Kommentar

Bygningen har en noe uoversiktlig planløsning over flere nivåer.
Bygget har ca 23 m2 målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	71	0
Uthus.	0	25
Uthus	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	244	11		0	3467 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Vestre Andebu vei 187

Hjemmelshaver

Sukke Karen Marie Askjem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til i skogsterreng utenfor Andebu sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Vester Andebu vei via privat vei.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Deler av eiendommen ligger i LNF område og deler av eiendommen ligger i område for spredt boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF5037>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250089	
Selger 1 navn	
Wanja Margareth Jensen	
Gateadresse	
Vestre Andebu vei 187	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Karen Marie Askjem Sukke	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1311250089

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wanja Margareth Jensen	382af8d63bb32de9e1556 219406c058f2d7207aa	07.08.2025 12:54:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250089

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Vestre Andebu vei 187 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Døvre sag Linje 124	3 min 0.2 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 18.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	2 min 1.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	3 min 2.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min 16.9 km
Re videregående skole 600 elever	23 min 17.8 km

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

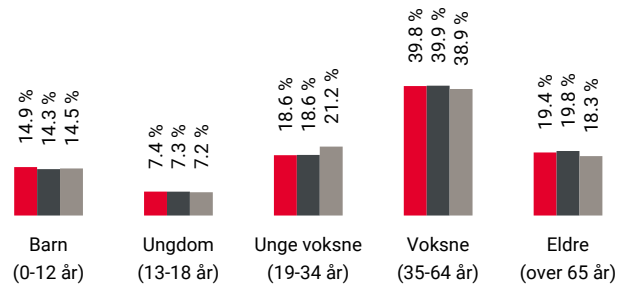
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andebu	2 731	1 276
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 2.2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	3 min 2 km
Kiwi Andebu	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

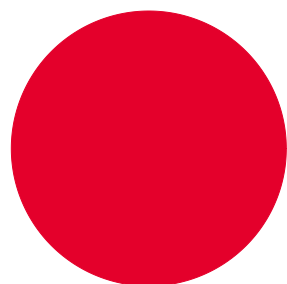
⚽ Møylandsletta Fotball 20 min 🚶
Fotball 1.7 km

⚽ H-Glass Arena 20 min 🚶
Fotball, friidrett 1.8 km

🚴 Treningscenteret Andebu 3 min 🚗

🚴 Sporty24 Sem 15 min 🚗

Boligmasse



■ 100% enebolig

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Andebu Senter

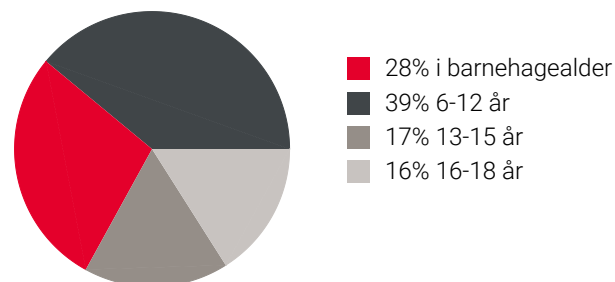
3 min 🚗



Gokstad Apotek, Andebu

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

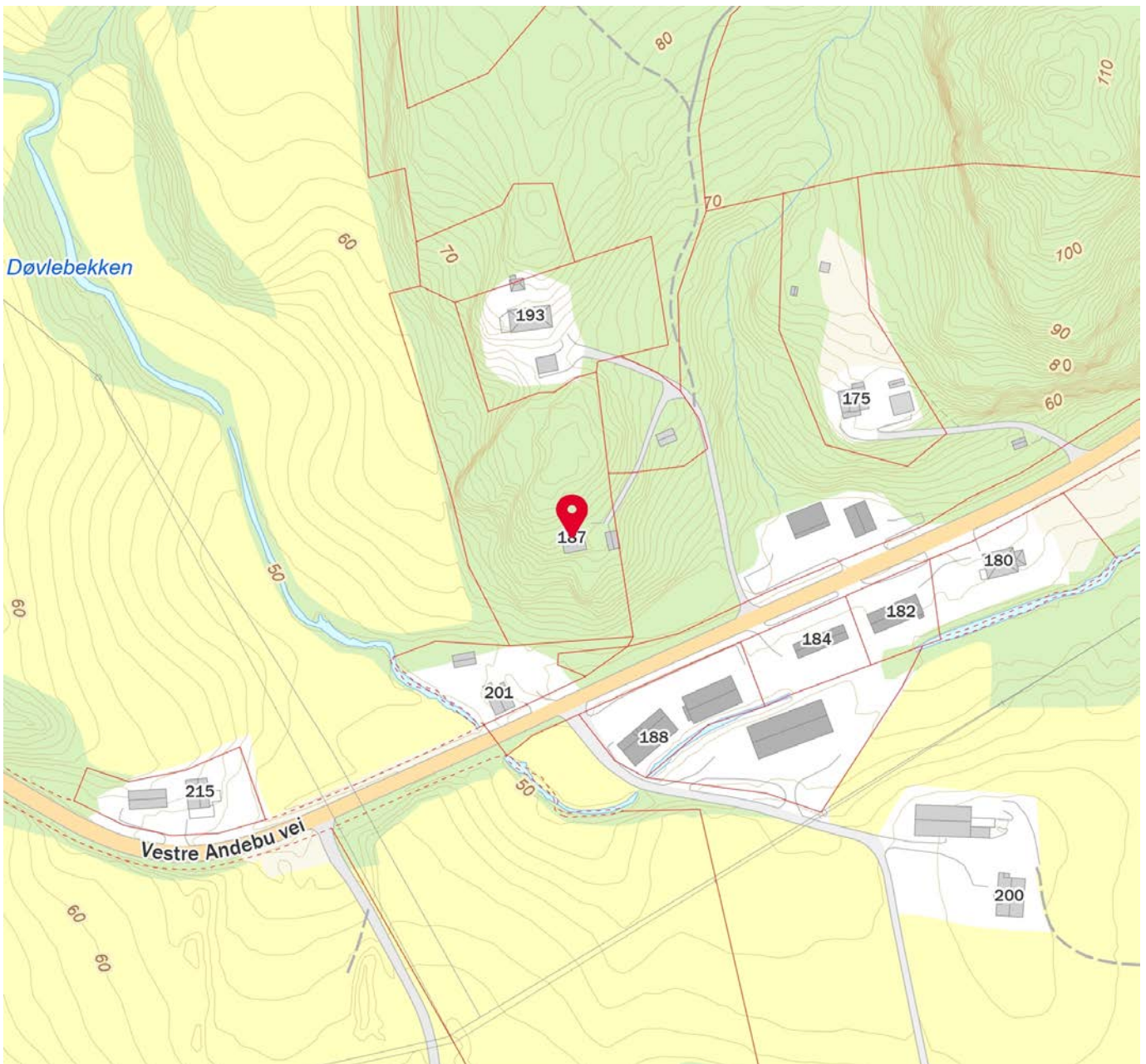


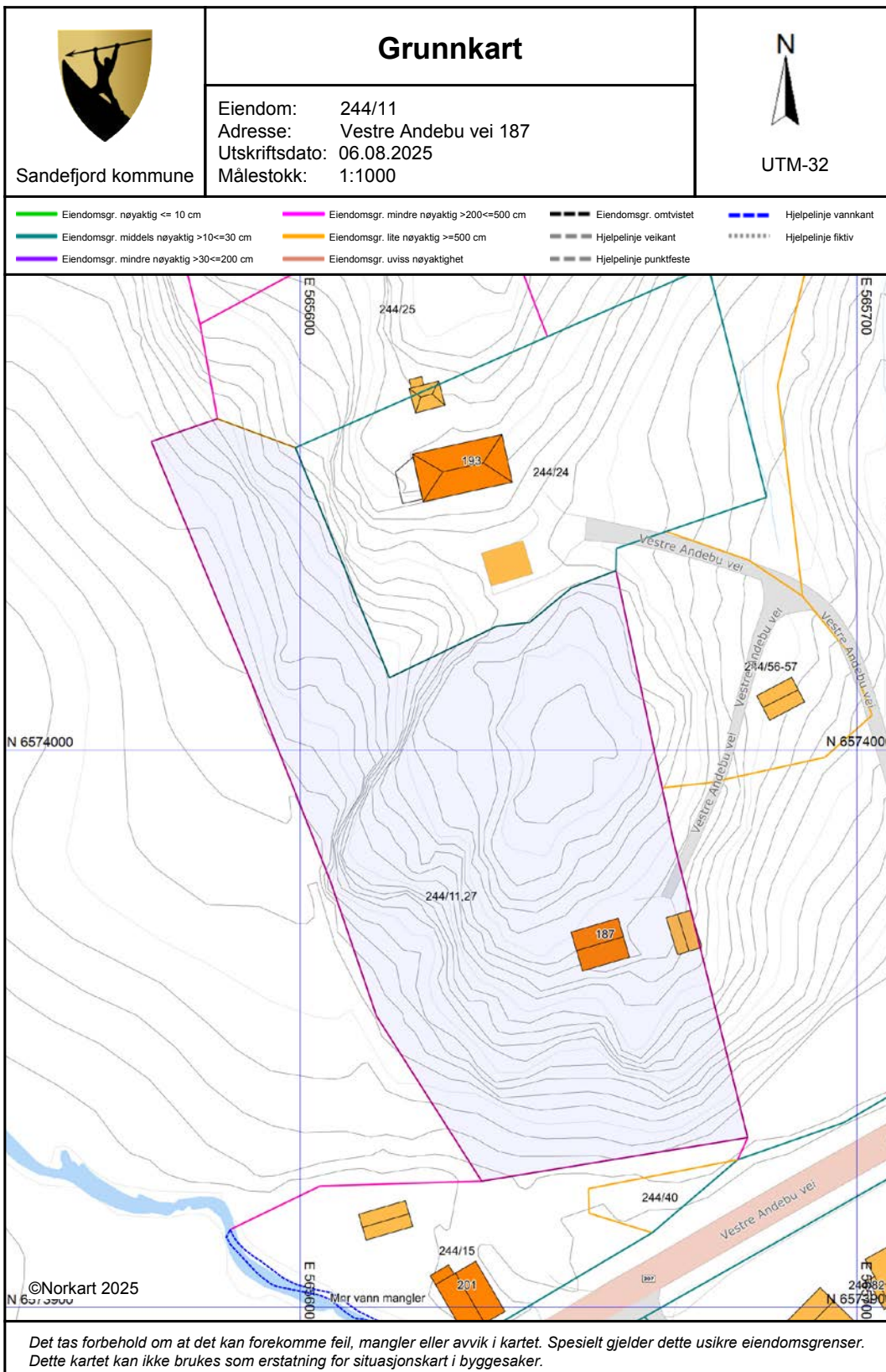
0% 44%

■ Andebu
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

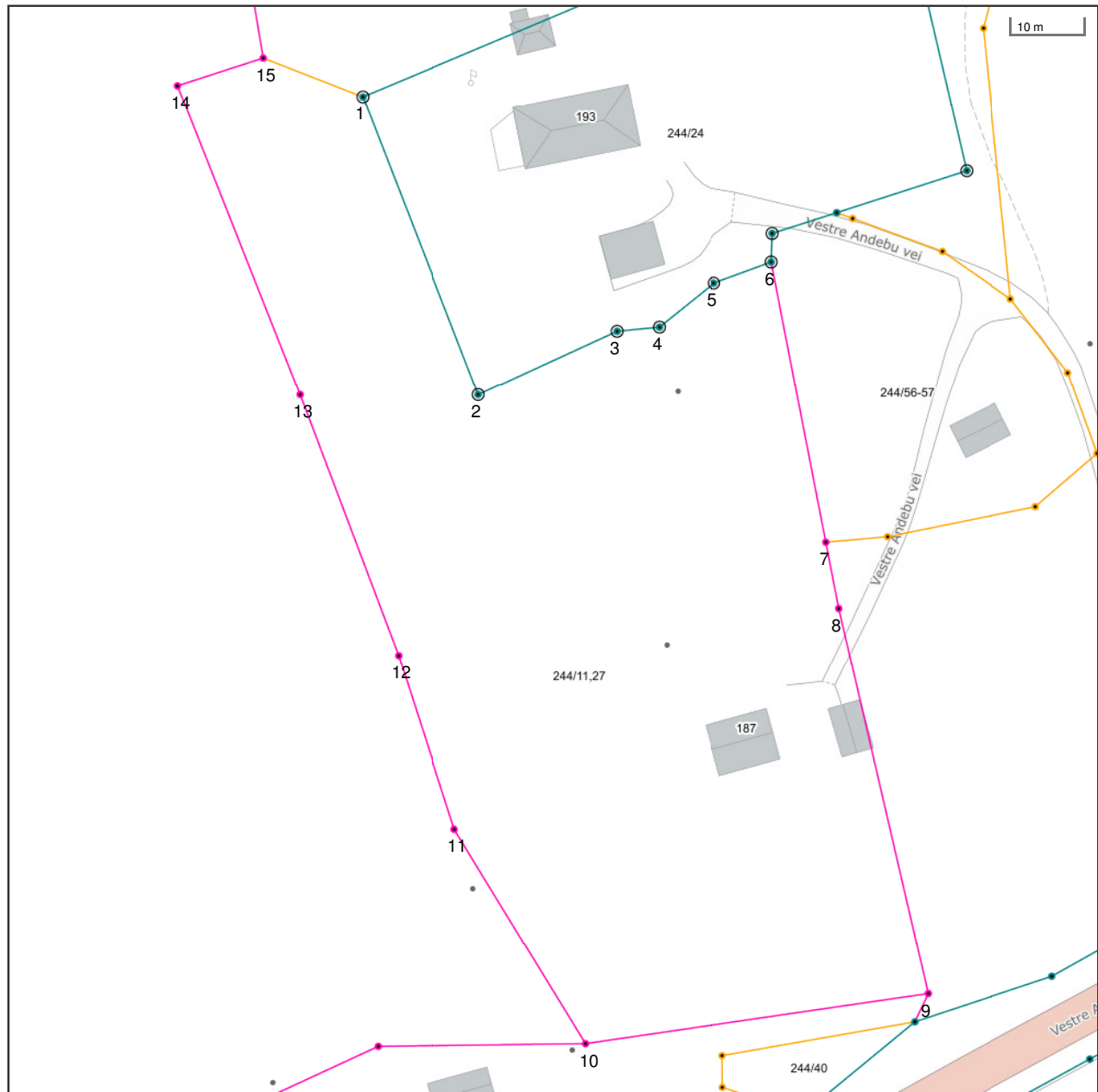
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%







Eiendomskart for eiendom 3907 - 244/11//

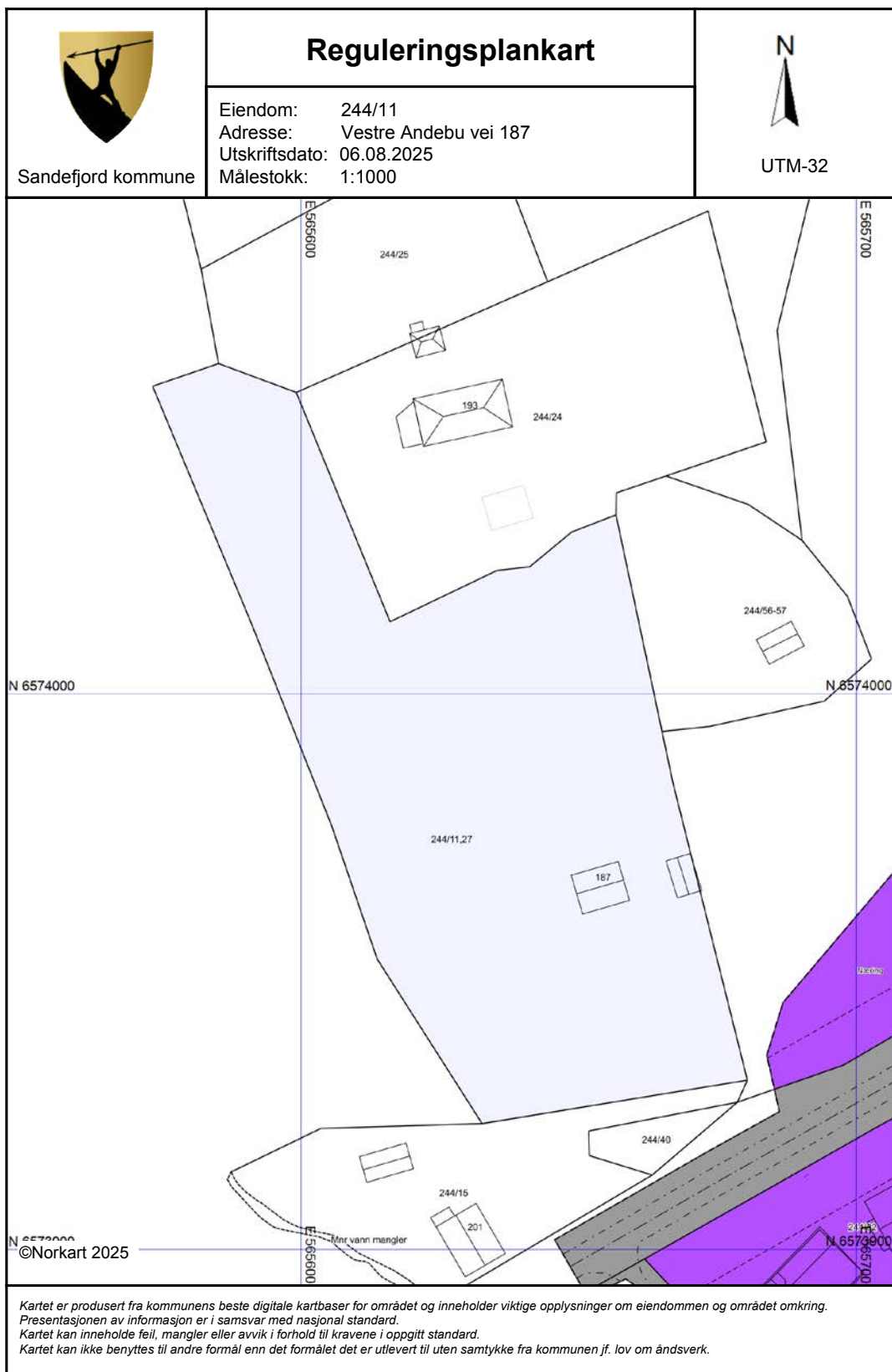


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

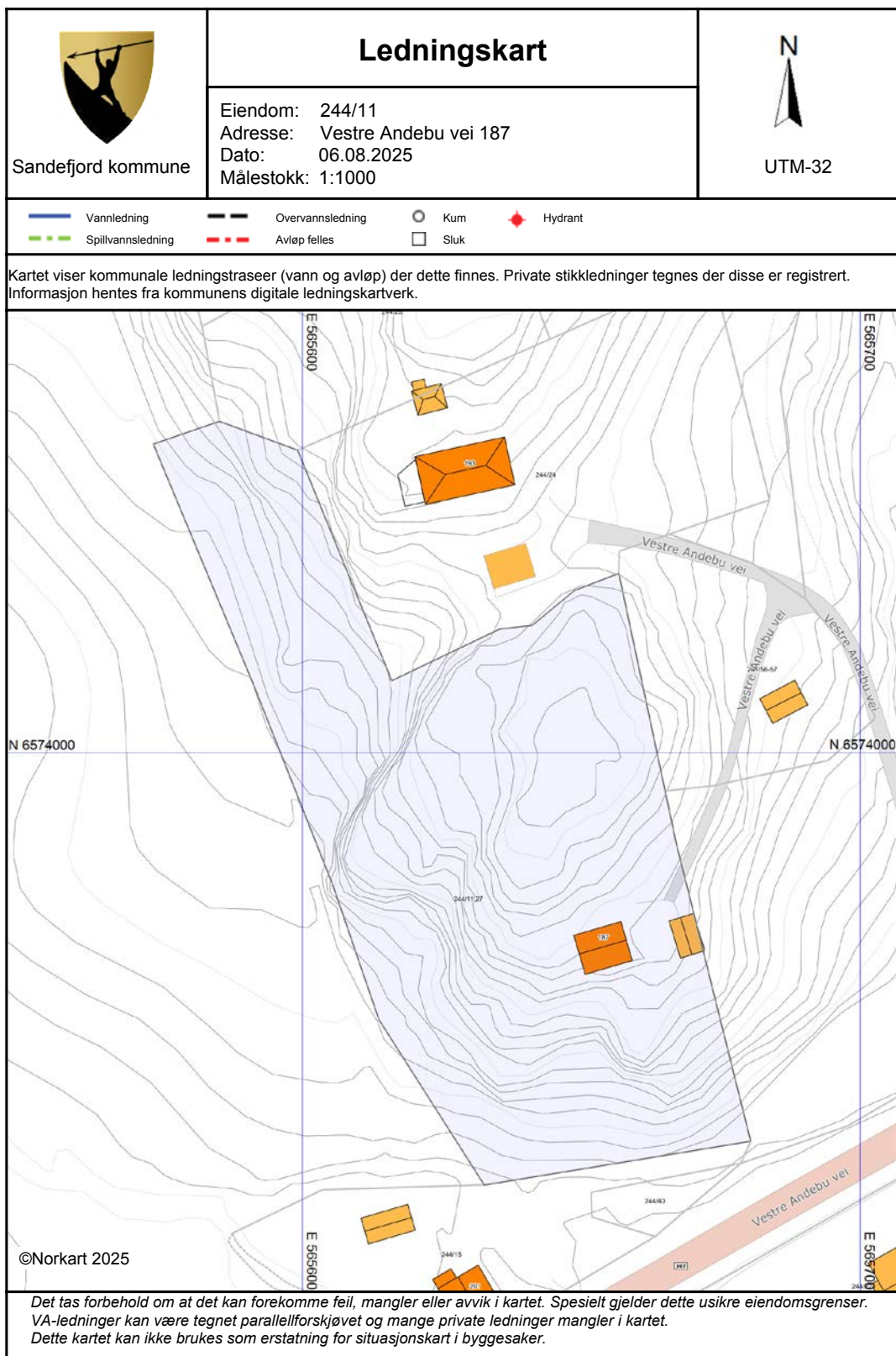
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		6 933,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6573961,77	Øst	565653,21
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6574054,3	565599,15	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,93			
2	6574013	565616,05	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,62			
3	6574022,23	565635,31	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,36			
4	6574022,91	565641,22	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,95			
5	6574029,16	565648,77	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,80			
6	6574032,24	565656,75	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,55			
7	6573993,23	565665,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,88			
8	6573984,01	565667	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,43			
9	6573930,42	565680,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,24			
10	6573922,6	565632,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,44			
11	6573952,24	565613,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,15			
12	6573976,35	565605,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,48			
13	6574012,56	565591,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,96			
14	6574055,41	565573,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,42			
15	6574059,5	565585,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,56			









Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 06.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Andebu vei 187, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	484 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	LSB	
	Delareal	6 450 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LL	
	Delareal	1 320 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Delareal	1 306 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

RAGNAR JAHNSEN

Eiendomsmegler - Assuranseforretning
TØNSBERG

- Kjøpekontrakt -

Undertegnede Jørgen Askjem, som kjøper, og Asbjørn Steen Hotvedt, som selger, har dags dato inngått denne kontrakt:

1. Hotvedt selger til Askjem eiendomsgrunnen og bebyggelsen på sin eiendom "Fjellborg" gnr. 44 bnr. 11 av skyld m.o.o5 i Andebu herred, med mur- og nagelfaste innretninger, for en kjøpesum stor
kr. 27.500.00 - kronertjuesjutusenfemhundre -.
2. Kjøpesummen skal avgjøres ved at kjøperen overtar som personlig debitor den på eiendommen hvilende pantegjeld kr. 8.000.- til Tønsbergs Sparebank. Det resterende av kjøpesummen skal betales kontant ved nærværende kontrakts underskrift og mot utstedelse av skjøte.
3. Selgeren garanterer eiendommen fri for andre pengeheftelser enn pantegjelden som nevnt i punkt 2.
4. Kjøperen er gjort bekjent med at eiendommen har rett til vei fra tomten og frem til hovedveien, men veien må ikke brykes til parkering av biler.
5. Kjøperen har besiktiget eiendommen og overtar den i den stand den befinner seg idag. Eiendommens løpende inntekter og utgifter avregnes pr idag.
6. Med i handelen og inkludert i prisen følger et tomtestykke som selgeren har kjøpt av Johan Hauberg, av dennes eiendom gnr. 44 bnr. 17 i Andebu. Selgeren påtar seg å skaffe kjøperen hjemmel til dette tomtestykke.
7. Alle med handelen forbundne omkostninger, hvoriblandt kr. 150.- i honorar til eiendomsmegler Ragnar Jahnsen, bæres av kjøperen. Utgiftene i forbindelse med å skaffe kjøperen hjemmel til parsellen som nevnt i punkt 6 bæres av selgeren.
8. Denne kontrakt er utstedt og undertegnet i tre likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett, mens det tredje blir beroende i eiendomsmegler Ragnar Jahnsens arkiv.

Tønsberg den 28/6. 1957.

Som kjøper:

Jørgen Askjem
Jørgen Askjem.

Som selger:

Asbjørn Steen Hotvedt
Asbjørn Steen Hotvedt.



KOMMUNEPLAN 2023–2035

Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert: 05.10.2023. Rettet i tråd med vedtak i kommunestyret 21.09.2023

INNHALDSFORTEGNELSE

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)	4
1.1 GENERELT PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1)	4
1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 11-8 BOKSTAV F)	7
1.3 FORUTSETNINGSVEDTAK (PBL § 11-9 NR. 2)	8
1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (PBL § 11-9 NR. 3)	9
1.5 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)	9
1.6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)	10
1.7 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)	13
1.8 KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL (PBL § 11-9 NR. 5)	13
1.9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)	19
1.10 PARKERING	20
1.11 MILJØKVALITETER, ESTETIKK, NATUR, GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP (PBL § 11-9 NR. 6)	22
1.12 BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9 NR. 7 OG PBL § 11-8 BOKSTAV C)	25
1.13 SONE MED SÆRLIG HENSYN BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)	26
1.14 UTREDNINGSKRAV (PBL § 11-9 NR. 8)	27
KAPITTEL 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10, JF. § 11-7 NR. 1)	29
2.1 TETTHET I BOLIGOMRÅDER	29
2.2 BOLIGBEBYGGELSE	30
2.3 FRITIDSBEBYGGELSE	35
2.4 SENTRUMSFØRMÅL	36
2.5 RÅSTOFFUTVINNING	37
2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET	38
2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG	38
2.8 OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING	40
2.9 IDRETTSANLEGG	41
KAPITTEL 3 – LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (PBL § 11- 11, JF. § 11-7 NR. 5)	42

3.1	LNF – GENERELT	42
3.2	SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF (PBL § 11-11, NR. 2)	43
3.3	EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF INNENFOR 100-METERSBELTET LANGS SJØ (PBL § 11-11, NR. 2, JF. PBL § 1.8)	43
3.4	FRITIDSBEBYGGELSE I LNF	44
KAPITTEL 4 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11, JF. § 11-7 NR. 6)		45
4.1	BRYGGER INKLUDERT TILHØRENDE INSTALLASJONER PÅ LAND (PBL § 11- 11 NR. 3 OG 4)	45
4.2	FELLES BESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §	45
4.3	SMÅBÅTHAVN (PBL § 11-11 NR. 3 OG NR. 4)	46
4.4	FRILUFTSOMRÅDE/IDRETTSANLEGG I SJØ (PBL § 11-11 NR. 3)	46
4.5	HUSBÅT/LEKTER (PBL § 11-11 NR. 3)	46
4.6	HAVN (PBL § 11-11 NR. 4)	47
4.7	ANLEGG FOR NAVIGASJON (PBL § 11-11 NR. 3 og NR. 4)	47
4.8	FISKE	47
4.9	FARLED	47
KAPITTEL 5 – HENSYNSSONER (PBL § 11-8)		48
5.1	SIKRING, STØY OG FARESONER (PBL § 11-1 BOKSTAV A)	48
5.2	SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 BOKSTAV C)	50
5.3	BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL § 11-8 BOKSTAV D)	50
5.4	KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER (H810) (PBL § 11-8 E)	51
VEDLEGG 1 - KULTURMILJØER I SANDEFJORD		54
FØLGENDE BESKRIVELSE UNDERBYGGER HENSYNET SOM SKAL TAS I HYSTAD SB#5 OG ÅSEN SB#6:		56
VEDLEGG 2 - DEFINISJONER OG BEGREPER SOM BENYTTES I KOMMUNEPLANEN		58
VEDLEGG 3 - FORUTSETNINGSVEDTAK		61
I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 17-2 ER FØLGENDE FORUTSETNINGSVEDTAK FATTET:		61

GUL OVERSTRYKNING = INNSIGELSE. BESTEMMELSE ER IKKE GJELDENE, OG SKAL ENDELIG AVGJØRES AV KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENTET. INNTIL AVGJØRELSE FORELIGGER, GJELDER TILSVARENDE BESTEMMELSE VEDTATT 24.09.2019.

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1.1 GENERELT PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1)

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak jf. pbl. § 1-6 innenfor arealformålene 1 (bebyggelse og anlegg), 2 (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur), og 3 (grønnstruktur), i pbl § 11-7.

1.1.1 Unntak fra det generelle plankravet (pbl § 11-10 nr. 1)

Unntak fra plankravet gjelder ikke for framtidig byggeområder eller større, ubebygde områder.

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak jf. pbl. §1-6 innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

- a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn.
- b) etter kommunens vurdering ikke er i strid med intensjonen bak kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om leke- og uteoppholdsareal.
- c) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnyttning, parkering, og byggegrense mot sjø- og vassdrag.
- d) har tilgang på nødvendig og tilfredsstillende teknisk og sosial infrastruktur.
- e) ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk.
- f) ikke berører fredede kulturminner.
- g) ikke berører viktige naturverdier, og/eller viktig grønnstruktur inkludert underformål som naturområder, park, friområder og turdrag.
- h) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge, og/eller ikke berører barn og unges interesser.

Innenfor eksisterende områder for boligbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-h under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

~~i) ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:

- i) Ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).

Innenfor eksisterende områder for fritidsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-h under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- j) innebærer mindre tiltak som tilbygg/påbygg, anneks, boder o.l., fradeling, samt riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny.
- k) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse (pkt. 2.3).

Innenfor eksisterende områder for næringsbebyggelse, forretning og kombinert bebyggelse og anlegg

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende bebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-h under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- l) ikke overstiger BRA på 1500 m² eller
- m) ikke medfører vesentlig endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, trafikk, forurensing.

Innenfor bestemmelsesområde fortetting for leilighetsbygg #F1 til #F5:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i de angitte områdene, så fremt tiltaket tilfredsstiller 1.1.1. punkt a-h, samt at tiltaket:

~~n) ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter).~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:

- n) Ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).

For alle områdene gjelder:

- n1) Ved etablering av nye boliger forutsettes høy utnyttelsesgrad. Det tillates ikke nye eneboliger. Riving og gjenoppføring av eksisterende enebolig tillates.
- n2) Overgangen mellom privat og offentlig areal skal være tydelig. For eksempel ved bruk av ulike materialer på dekke, beplantning o.l.
- n3) Parkering bør legges under terreng. Gjesteparkering kan tillates på terreng.
- n4) Byggene skal ha inngang fra gate. Inngang skal ligge på nivå med gate.
- n5) Forstøtningsmurer, skjæringer og lignende skal dekkes til ved hjelp av vegetasjon, naturstein eller andre forskjønnende materialer.
- n6) Balkonger skal ikke krage ut over fortau eller offentlig areal.
- n7) Byggegrense mot fylkesvei skal følge byggegrenser i denne planen. Byggegrenser kan avvike fra denne planen, uten behov for dispensasjon, dersom det er gitt aksept fra

fylkeskommunen.

- n8) Det skal etableres felles renovasjonsløsninger. Løsningen skal være nedgravd eller integrert i bygget.
- n9) Overvann skal tas hånd om lokalt og på egen eiendom. Fortrinnsvis som blågrønne løsninger.
- n10) Tilgjengelighet til etablerte turstier skal opprettholdes.

Retningslinjer:

Til pkt. a): Vurderingen av om et tiltak kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal være tilsvarende som for plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ikke bare omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket, sett opp mot det området tiltaket befinner seg i, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Dersom kommunen anser at et tiltak etter plan- og bygningsloven kan medføre vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning eller andre vesentlige negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon mm) kreves det reguleringsplan.

Til pkt. d): I forbindelse med vurdering av tilfredsstillende teknisk infrastruktur vises det til Sandefjord kommunes veinormal og renovasjonsforskriften.

Til pkt. g): Med viktige naturverdier menes; forskriftseiker, naturtypelokaliteter i naturbase, truede naturtyper og truede arter.

Til pkt. h): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til leke- og uteoppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å være «benyttet» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. i): Ved vurdering av unntaket innenfor eksisterende boligbebyggelse skal det framtidige potensialet på eiendommen (eventuelt på en adresse dersom eiendommen består av flere bruksnummer) og på tilliggende områder vektlegges. Dersom tiltaket innebærer en utbygging i et område med et større utbyggingspotensiale, bør det ikke gis unntak fra plankravet selv om tiltaket ikke innebærer mer enn fire boenheter.

Til pkt. n):

- *Arealer utomhus bør ha permeable flater framfor harde flater som asfalt og betong.*
- *Nedkjøring til parkeringskjeller bør plasseres i mellomrom mellom bygg, ikke foran bygg eller parallelt med gateløp.*
- *Store og/eller eldre trær bør bevares.*
- *Fasadeutforming bør gis særskilt høy kvalitet.*

1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 11-8 BOKSTAV F)

1.2.1 Hovedregel ved motstrid mellom planer

Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).

1.2.2 Generelt unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer:

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.2.1 bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

For spesielle regler om motstrid i områder for næringsvirksomhet, se bestemmelse 2.6 bokstav c).

1.2.3 Planer som delvis skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid

Ved motstrid skal kommuneplanens bestemmelser om utforming og utnyttelse som fremgår av de utfyllende bestemmelsene pkt. 2.2, gjelde foran de eldre reguleringsplanene som er listet opp under. Ut over dette skal de eldre planene som er listet opp under gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Bestemmelsene gjelder imidlertid ikke i de opplistede planene nedenfor der det angis maksimal størrelse for uthus/garasjer – her er utnyttelsesgraden 35 % BYA.

19800001	Skaustua
19820012	Stokke sentrum
19860010	Stokke sentrum
19860014	Storevahr
19920007	Stokke sentrum nord
19960005	Thorøya

1.2.4. Planer som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid

Ved motstrid skal de eldre reguleringsplanene som er listet opp under gjelde foran kommuneplanens arealdel. Disse planene er også vist som hensynssoner i kommuneplanens arealdel jf. pbl. § 11-8 bokstav f.

19760009	Varden del 1-2-3-4
19840003	Adventistsamfunnet
19860003	Gokstadskogen
19920001	Prommestad gnr. 105 bnr. 250
19950001	"Åbolsaga" gnr. 38 bnr. 17 mfl.
19960004	Krokenskogen, endring Felt B 14 149/8
19980001	Stadiontunet, 42/303, m.fl.
19980004	Granasne, 113/216, 391, 392, m.fl.
19980006	Øvre Laskenvei 28, gnr. 162, bnr. 139 m.fl.
20000003	Haga, gnr. 113, bnr. 85 og 114, bnr. 11 m.fl.
20000005	Glassmesterløkka 39/108
20020021	Fjellvik
20030012	Mo Nordre, Sandefjord blomster og hagesenter,
20030007	Skiringssalsveien 9 og 9A
20060004	Skytebane ved Fokserød
20070010	Hystadveien 11 og 13
20080003	Danebuåsen - IKEA
20080009	Hystadveien 189
20100003	Moveien 111 og 113
20150001	Fokserøds kogen pukkverk
20200006	Borges kogen nordøst

I følgende planer er det områder og/eller enkeltbygninger som er regulert til spesialområde bevaring. Her er det i hovedsak bevaringshensynene samt regulert grønnstrukturområder som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

19790006	Skiringss.v, Dronn.gt, Landst.gt, Sfj.v
19790007	Landst.gt, Dronn.gt, Hjertn.pro, Sfj.v
19820001	Bjerggata, nedre del
19820001	Grønli
19960007	Vestbyen, 165/138, m.fl.
19990004	Kvartal 40, gnr. 173, bnr. 155
20000010	Dronningensgt. Kongensgt Kirkegt. Rådhusgt.
20020005	Hjertnespromenaden
20020016	Hvaltorvet
20040008	Kvartal 69
20090008	Møllersgate, Jernbanealleen, Stockfleths gate, Landstads gate
19860011	Bogen
19810010	Melsomvik sentrum
19910006	Stokke sentrum bevaringsområde

1.3 FORUTSETNINGSVEDTAK (PBL § 11-9 NR. 2)

Se vedlegg 3 for videre informasjon om forutsetningsvedtak.

1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (PBL § 11-9 NR. 3)

- a) Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (H410_1) skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m² kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer.
- b) Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven. Fossilt brennstoff kan ikke tillates som energikilde til oppvarming av nye bygninger.
- c) Ved utbygging av større byggeområder, som boligområder med mer enn 10 boenheter, ved kvartalsutbygging i sentrum og ved bygging av næringsbygg over 1500 m², skal det foreligge en energiutredning for området basert på mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området.
- d) All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, ref. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.
- e) Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Vesar område.

Retningslinje:

Til pkt. c): Det bør gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt potensialet for bruk av solenergi, bioenergi, geoenergi eller energi fra sjøvarme og hva som skal til for å utnytte potensialet.

Hensikten med bestemmelsen er å øke fokuset på bruken av fornybare energikilder. Konklusjonen fra slik utredning bør være førende for det endelige valget av energiløsning.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

I samtlige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- Kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, slokkevann, avløps- og overvannsanlegg).
- Areal til leke- og uteoppholdsarealer.
- Elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning.
- Trafikksikkerhet (herunder sikker skolevei og anlegg for gående og syklende). Det vises til kommunens og fylkeskommunens til enhver tid gjeldende veinormal og trafikksikkerhetsplan.
- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.
- Skred-, ras- og flomsikkerhet.
- Der utbygging medfører tap av matjord skal det utarbeides en plan for håndteringen av jordressursene.

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

1.6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

1.6.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

- a) Byggegrense langs sjø og vassdrag er angitt i kommuneplanens arealdel, og skal gjelde foran pbl § 1-8.
- b) I byggeområder, grønnstrukturområder og småbåthavner der byggegrense langs sjø og vassdrag ikke er angitt konkret i arealdelen, går byggegrensen i formålsgrensen.
- c) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone, dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.
- d) Tiltak etter pbl § 20-1 bokstavene a), d), i), k), l) og m) tillates ikke i byggeforbudssonen langs og i vassdrag.

Retningslinjer:

Det vises til vannressurslovens forbud mot vassdragstiltak som kan medføre skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdraget, samt aktsomhetsplikten i samme lov. Vannressursloven § 11 stiller også krav til opprettholdelse av kantvegetasjon som er viktig for å unngå erosjon i vassdrag. Vannressursloven vil også gjelde for de vassdrag der kommuneplanen ikke angir byggegrense.

Til pkt. c): Dersom det vurderes å opparbeide tiltak for friluftsliv nærmere vassdrag enn 15 meter, skal løsninger med erosjonsdempende effekt vurderes og velges dersom de vurderes effektive.

Til pkt. d): Hensikten med 1.6.1 c) er å unngå utbygging i fareområder langs vassdrag, samt hindre tiltak som kan vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til vassdraget. Tiltak skal ikke påvirke vassdragets kapasitet – verken økning eller reduksjon. Tiltak som bedrer og/eller sikrer allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området bør kunne tillates. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter festetomtlova, samt mindre tiltak på eksisterende landbruksbebyggelse og gjenoppføring etter brann bør kunne tillates.

1.6.2 Byggegrense langs vei og jernbane

- a) Kommunale veier
Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², samlet bruksareal mindre enn 50 m², byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Arealbruk som inngår i reguleringsplanens arealregnskap til parkering, MUA, lek, permanente veier eller lagring kan ikke legges innenfor byggeforbudssonen.

- b) Fylkesveier
Byggegrenser for fylkesvei utenfor områder som omfattes av reguleringsplan.

Byggegrenser for følgende fylkesveier og strekninger er 15 meter fra senterlinje vei. Unntatt er kryssområder med offentlige veier, der fastsettes 20 meter byggegrense fra senterlinje vei i avstand 20 meter fra kryssende veis senterlinje:

Fylkesvei	Strekning
Fv 303	Landstads gate – Storgata – Gokstadveien på strekningen frem til Nedre Gokstadvei
Fv 303	Hystadveien på strekningen Leif Weldingsvei - Lofterødveien
Fv 3054	Krokemoveien på strekningen Stadionveien- Raveien
Fv 3030	Skiringssalveien på strekningen Bugårdsbakken – Sandefjord jernbanestasjon
Fv 3030	Peter Castbergs gate – Jernbanealleen
Fv 3060	Strandpromenaden - Brygga - Kilgata
Fv 3058	Framnesveien - Veløyveien
Fv 3062	Østerøyveien på strekningen Hegnaveien - Buskveien
Fv 3064	Råstadveien på strekningen Haslebakken- Unnebergveien
Fv 3068	Dølebakken- Linglemveien på strekningen frem til fv 3070 Bottenveien
Fv 256	Raveien – Stokke Ravei
Fv 3028	Høsts gate – Pukkestadveien – Kjellbergveien - Haneholmveien
Fv 307	Andebuveien på strekningen Furuveien – Skjeggerødveien
Fv 305	Kodalveien på strekningen Møylandveien - Andebuveien
Fv 3160	Fredrik Stangs gate på strekningen Bokelundveien – Melsomvikveien
Fv 303	Kirkeveien – Melsomvikveien på strekningene Ole Stavnums vei – Johannes Sandviks vei og Lågerødveien – Vadumveien øst.
Fv 3154	Storevarveien
Fv 3156	Solnesveien

Byggegrenser for følgende fylkesveier og strekninger er 30 meter fra senterlinje vei:

Fylkesvei	Strekning
Fv 303	Hystadveien på strekningen Lofterødveien - Larvik grense
Fv 303	Gokstadveien – Helgerødveien på strekningene nedre Gokstadvei – Ole Stavnumsvei, Johannes Sandviks vei – Lågerødveien og Vadumveien øst- Tønsberg grense
Fv 305	Kodalveien på strekningen E-18 – Møylandveien

På øvrige fylkesveier gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei vedtatt av Vestfold Fylkeskommune.

Arealbruk som inngår i reguleringsplanens arealregnskap til parkering, MUA, lek, permanente veier eller lagring kan ikke legges innenfor byggeforbudssonen.

- c) E18
Byggegrense mot E18 settes til 50 meter målt fra senter av nærmeste kjørebane (kjøreretningen). Unntatt er områder der det gjennom tilpasninger i reguleringsplanen for

E18 er satt en smalere byggegrense enn 50 meter.

- d) Bane
Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjoner innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.
- e) I frisktsonene mot offentlig vei skal det være fri sikt iht. kommunens veinormal, vegetasjon o.l. I frisktsonen skal det ikke være tiltak eller naturlig vegetasjon med høyde på mer enn 0,5 meter over terreng.

Retningslinjer:

Til pkt. a): Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles etter vegloven. Kommunen er myndighet.

Til pkt. b): Søknad om avkjørsel til fylkesvei behandles etter vegloven. Vestfold og Telemark fylkeskommune er myndighet.

1.6.3 Byggegrense for bolig mot dyrka mark

Byggegrense for bolig mot dyrka mark er minst 10 meter. I etablerte boligområder kan mindre tiltak (jf. pbl. § 29-4 tredje ledd) likevel tillates dersom slik bebyggelse fungerer som skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelsen. Det kan imidlertid ikke gis tillatelse til slik bebyggelse nærmere enn 4 meter fra dyrka/dyrkbar mark.

Landbruksbebyggelse er unntatt bestemmelsene om byggegrense mot dyrka mark.

Retningslinjer:

Avstandskravet kan tillates fraviket dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

Hensikten med bestemmelsen er å redusere konfliktnivået mellom bebyggelse og landbruksdrift. En byggegrense/buffersone skal hindre ulemper som støy, lukt og støv for boligbebyggelse, og samtidig hindre ulemper for landbruksdriften som skyggevirkninger fra bebyggelse, manøvreringsvansker for landbruksmaskiner og privatisering av dyrka mark. Skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelse kan for eksempel være hensiktsmessig konfliktdempende beplantning og/eller voll.

1.6.4 Byggegrense mot grønnsstruktur

Byggegrense mot arealer avsatt til grønnsstruktur skal følge avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd.

Bygningsmyndigheten kan tillate plassering av mindre tiltak, jf. pbl 29-4 tredje ledd, inntil to meter fra arealer avsatt til grønnsstruktur.

1.6.5 Byggegrense mot hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom ryster i grunnen samt masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra

ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling.

I en klausulert sone nærmere enn 10 (15) meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser gitt av Vestfold Vann IKS. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

1.7 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)

- a) Byggeområder med tilhørende utearealer skal utformes med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for alle.
- b) Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

Retningslinje:

Ved søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for hvordan hensynene er ivarettatt.

Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

1.8 KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL (PBL § 11-9 NR. 5)

1.8.1 Sentrum

Med sentrum menes områder som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Arealkrav

Sentrumsområder innenfor virkeområdene for byromsstrategi (3 bestemmelsesområder):

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for sentrumsformål i arealdelen:

- a) Minimum 20 % av BRA bolig.
- b) 1/3 av arealet i 1.8.1 a) skal opparbeides som lekeareal.

I Sandefjord sentrum kan krav til lekeareal løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom i henhold til «Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom», datert 01.06.2022, der handlingsdelen er retningsgivende.

Sentrumsområder utenfor virkeområdene for byromsstrategi (resterende sentrumsformål):

- c) Minimum 20 % av BRA bolig.
- d) Minimum 35 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper.

Retningslinjer til arealkrav:

BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike

typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

Til pkt. a: Ved en eventuell dispensasjon fra arealkravet bør det legges vekt på at de mest gunstig beliggende og mest solfylte arealene avsettes til leke- og uteoppholdsareal.

Til pkt. b: Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for lekearealer med god kvalitet, herunder gode solforhold samtidig som det legges til rette for fortetting i Sandefjord sentrum.

Kvalitetskrav (gjelder for alle områder avsatt til sentrumsformål)

- e) Leke- og uteoppholdsareal på egen eiendom skal løses på terreng/lokk. Inntil 6 m² pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.
- f) Leke- og uteoppholdsareal skal ha gode solforhold.
- g) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - arealer med ekvivalent støy nivå over 55 dB(A)
- h) Felles leke- og uteoppholdsarealet på egen eiendom skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper.

Retningslinjer til kvalitetskrav:

Felles leke- og uteoppholdsareal bør ha en bredde på minimum 6 meter.

Til pkt. f): Det bør kunne dokumenteres at minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet vil være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.00. Alternativt at arealet er soleksponert minimum 5 timer pr dag ved vårjevndøgn.

Til pkt. h): Hensikten er å skape gode møteplasser for alle aldersgrupper, med innhold som sikrer at alle kan og vil benytte seg av uteoppholdsarealet. Eksempler kan være lekeapparater for de minste barna, benker og bord for unge, voksne og eldre.

1.8.2 Boligområder innenfor fortettingssonen

Sonen fremgår som hensynssoner i kommuneplanens arealplankart for områder omkring Sandefjord og Andebu sentrum.

Arealkrav

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for omtalte sone i arealdelen:

- a) Minimum 35 % av BRA bolig.
- b) ~~For utbygging med over seks (6) boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 40 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal (g)).~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:
 - b) For utbygging med over fem (5) boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 50

% av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal (g)).

- c) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinjer til arealkrav:

BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid kan kommunen vurdere å redusere kravet til leke- og uteoppholdsareal dersom det aktuelle arealet er av høy kvalitet.

Kvalitetskrav

- d) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Inntil 10 m² pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.
- e) Leke- og uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold.
- f) Det skal etableres tydelig avgrensing mellom felles og privat leke- og uteoppholdsareal. Fortrinnsvis ved bruk av vegetasjon.
- g) Lekeplasser skal ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.
- h) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
- areal smalere enn 6 meter
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støy nivå over 55 dB(A)
 - arealer brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold

Retningslinjer til kvalitetskrav:

Til pkt. e): Det bør kunne dokumenteres at minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet vil være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.00. Alternativt at arealet er soleksponert minimum 5 timer per dag ved vårjevndøgn.

Lekeplasser bør være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal, og være skjermet for fremherskende vindretninger.

Felles leke- og uteoppholdsareal bør kunne gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter, og bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter.

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass

- i) Fellesarealer skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper.

~~i) For utbygging med over 6 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass (se definisjon i tabell «Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal» nedenfor). Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:~~

- j) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass (se definisjonen nedenfor)
- k) For utbygging med samlet krav til felles areal/lek på over 750 m² skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass (se definisjon i tabell «Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal» nedenfor).
- l) For utbygging med samlet krav til felle areal/lek på over 1500 m² skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og områdelekeplass (se definisjon i tabell «Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal» nedenfor).

Retningslinjer til opparbeidelse:

Til bokstav i): Hensikten er å skape gode møteplasser på tvers av aldersgrupper med innhold som sikrer at alle kan og vil benytte seg av uteoppholdsarealet. Eksempler kan være lekeapparater for de minste barna, benker og bord for unge, voksne og eldre.

Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) bør ikke legges nær eller inne på lekeplasser.

Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Det bør legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær.

Følgende beskrivelse er retningsgivende for utforming av lekeplasser:

	Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal
Ved krav til nærlekeplass	• Lekeplassen(e) opparbeides til lek for de minste barna (0-6 år) • Lekeplassene ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør • Lekeplasser har sikt fra boligene • Lekeplasser inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet) • Ha minst ett apparat som er funksjonsåpent • Gode møteplasser med møblering

Ved krav til kvartalslekeplass	• Lekeplassen(e) opparbeides til lek for de mellomste barna (5-13 år) • Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig • Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek) • Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen • Gode møteplasser med sittegruppe, gressareal egnet for soling og opphold samt møblering for grilling.
Ved krav til områdelekeplass	• Lekeplassen(e) opparbeides til lek for barn fra 10 år og oppover. • Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig • Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på

	<i>f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.</i> • <i>Naturlekeområder til aking, klatring, lek i skog mm</i> • <i>Inneholde område for ball-lek. Fotballbane, basketballbane eller lignende</i> • <i>Områdelekeplasser bør vurderes å innløses til offentlige friområder/lekeplass.</i>
--	---

Boligområder innenfor virkeområdene for byromsstrategi (3 bestemmelsesområder)

I forbindelse med reguleringsplaner for boligutbygging innenfor disse områdene kan kommunen vurdere å åpne for at kravet til leke- og uteoppholdsareal kan løses på samme måte som bestemmelsen punkt 1.8.1 a) og b).

1.8.3 Boligområder utenfor fortettingssonen

Arealkrav

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging utenfor fortettingssonen (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse):

- Det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan likevel ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- ~~For utbygging med over 6 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 30 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal. Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:~~
- For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 35 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 40 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.
- Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinje:

BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid kan kommunen vurdere å redusere kravet til leke- og uteoppholdsareal dersom det aktuelle arealet, etter kommunens vurdering, er av særlig høy kvalitet.

Kvalitetskrav

- 1.8.2 bokstav e) til med h) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass

- f) 1.8.2 bokstav i) til med l) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

1.9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)

Det vises til Pbl. § 30-3 som sier at skilt og reklameinnretninger ikke må virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

- a) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser.
- b) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/2 av den enkelte vindusflate/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.
- c) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- d) Lysstyrke på belyste reklameskilt skal hensynta og tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- e) I næringsområdene utenfor sentrumsområder skal lys i reklameskilt slås av mellom kl 23.00 og 06.00. I sentrumsområder kan lys i reklameskilt være påsatt kontinuerlig dersom det ikke er til vesentlig sjenanse for boliger i området.
- f) På kjøpesenter og næringsbygg med flere/mange virksomheter må skilting samordnes i en helhetlig skiltplan.
- g) Alle søknader om nybygg (med unntak av boligbebyggelse) må avklare hvordan skilting skal løses og integreres i fasaden.
- h) Skilt, reklameinnretninger og liknende som ikke er tillatt:
 - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
 - Reklame på parkeringsplasser, ubebygde tomt og i parker
 - Skilt eller reklame som helt eller delvis dekker arkitektoniske særtrekk på bygninger
 - Reklame på støttemurer, gjerder, innhegninger eller stolper.
 - Reklame på offentlige bygninger og i offentlige områder.
- i) Unntak fra pkt h):
 - Det kan gjøres unntak for historiske og bevaringsverdige installasjoner.
 - Det kan gjøres unntak for kultur- og idrettsbegivenheter og større arrangement hvor allmennheten har tilgang.
- j) Midlertidig skilting, utformet etter Pbl § 30-3, kan godkjennes oppsatt 30 dager før begivenhetens start og 1 dag etter begivenhetens slutt.
- k) Skilt og reklame i LNF, grønnstruktur og boligområder:
LNF (Landbruks-, Natur- og Friluftsområder), grønnstruktur- og boligområder er områder

definert til disse formålene enten gjennom reguleringsplan eller i kommuneplanen.

Det tillates ikke skilt og reklameinnretninger i LNF, grønnstruktur- og boligområder utover det som følger av denne bestemmelsen:

Stedbundne virksomheter samt virksomheter med godkjente bygninger for næring i LNF, behandles etter regler for næringsområder. Det tillates ikke skilt og reklameinnretninger som er skjemmende for øvrig bruk av LNF-området.

Det tillates skilting og synliggjøring av turstier, turmuligheter og kulturminner.

Retningslinjer:

Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt. Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparente eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.

Sentrumsområdet er området definert til dette formålet i kommuneplanen.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten:

- *Mindre informasjonsskilt som "varemottak", "reservert parkering" m.fl.*
- *Markiser med firmanavn for virksomheten.*
- *Ett byggeplassskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest*
- *Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av den enkelte vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.*
- *Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.*
- *Løsfotoreklame, beach-flagg og lignende reklameinstallasjoner begrenset til 1 stk. pr forretningslokale på gateplan, dog slik at det forutsettes at fortausgrunn har minimum 1,2 meter bredde og fri ferdseil. Skiltet plasseres inntil bygningskroppen, og tas vekk utenom forrettningens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.*
- *Skilt og informasjonstavler på grønnstrukturområder med underformål.*
- *Skilt og reklameinnretninger som er unntatt søknadsplikten kan oppsettes i alle områder.*

1.10 PARKERING

Ved søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring gjelder krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel som vist i tabellen.

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger i sentrum slik området er definert i kommuneplanens arealdel:

Type virksomhet	Beregningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykkel
Bolig i sentrum	Pr. boenhet	1,0 maks	1,0 min
Bruksendring til bolig i sentrum	Pr. boenhet	0	1,0 min

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger utenfor sentrum:

Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykkel
Enebolig, rekkehus, bolig i kjede, to-firemannsbolig	Pr. boenhet	2,0 min	2,0 min
Sekundærleilighet inntil 50 m ²	Pr. boenhet	1,0 min	1,0 min
Leilighetsbygg, blokk	Pr. boenhet	1,2 min 1,5 maks (inkl. gjesteparkering jf. bokstav h) nedenfor)	2,0 min

Parkeringsbestemmelser for andre formål:

Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser i sentrum*		Utenfor sentrum*	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Lager/produksjon/verksted/ kontor	Pr. 100 m ² BRA	1,0 maks	0,5 min	2,5 maks	0,5 min
Kombinerte næringsformål	Pr. 100 m ² BRA	1,0 maks	0,5 min	2,5 maks	0,5 min
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	1,0 maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
Kjøpesenter/handel/dagligvare	Pr. 100 m ² BRA	1,0 maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
Offentlig/privat tjenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	1,0 maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
		Bil		Sykkel	
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,1 min		0,1 min	

*Slik området er definert i kommuneplanens arealdel

Generelle parkeringsbestemmelser

- For nybygg i sentrum skal eventuelt parkeringsbehov dekkes ved bygging av parkeringskjeller. Besøksparkering, HC-parkering og parkering for av- og pålessing kan vurderes etablert på bakkenivå.
- Nye større leilighetsbygg og bebyggelse til offentlig og privat tjenesteyting utenfor sentrum bør ha parkeringskjeller.
- Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser og ikke mindre enn 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og skal som hovedregel legges nærmest

byggets inngangsparti. I de tilfeller hvor det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser skal sykkelparkeringen være overbygget.

- e) Alle utendørs parkeringsanlegg skal gis en tiltalende utforming.
- f) Der parkering etableres i parkeringskjeller skal parkeringsarealet ikke medregnes i BRA.
- g) Ved regulering, byggesøknad og fradelingssøknad for bolig skal det alltid vises plass for garasje.
- h) For leilighetsbygg, blokk og 4-mannsboliger utenfor sentrum skal minimum 0,2 parkeringsplasser per boenhet avsettes til gjesteparkering. Kravet til gjesteparkering kommer ikke i tillegg til det totale parkeringskravet.

Retningslinjer:

I utbyggingsprosjekt der det ikke er plass til nedkjøring til parkeringskjeller, bør parkering løses ved samarbeid med tilstøtende utbyggingsprosjekt.

Parkeringsanlegg for boliger bør tilrettelegges med gode lademuligheter for EI-bil. Minst 25 % av p-plassene bør ha lademulighet.

Sykkelparkering bør ha låse- og lademulighet.

Størrelse på den enkelte biloppstillingsplass bør være i tråd med veileder for grad av utnyttning (H-2300).

1.11 MILJØKVALITETER, ESTETIKK, NATUR, GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP (PBL§ 11-9 NR. 6)

1.11.1 Estetikk

- a) Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, fremme gode gaterom og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. For estetiske krav i forbindelse med fortetting i boligområder vises det til punkt 2.2.3.
- b) Takterrasse på øverste tak med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 80 % av takets totale overflate.
- c) Ved søknad om tiltak skal eksisterende og nytt terreng illustreres. Gulvnivå, gesimshøyde og eventuell mønehøyde skal kotesettes.

Retningslinjer:

Fyllinger slakere enn 1:2 bør jordslås.

Bebyggelsen bør som hovedregel ikke bryte silhuetten, men ha bakgrunn i bakenforliggende heier/koller. Innad i byggeområdene bør naturen utnyttes og bevares for å skape særpreg. Bebyggelse og anlegg bør

så langt det er mulig tilpasse seg bevaringsverdige fjell i dagen, koller, og verdifull vegetasjon, samt enkelttrær av stor verdi.

Utvendig lagring i næringsområder bør skjermes for omgivelsene.

Til pkt. b: Utvendig trapp til takterrasse bør unngås.

1.11.2 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og/eller flyttbare konstruksjoner, herunder husbåter, campingvogner eller andre transportable innretninger tillates ikke lagret/plassert i utmark, eller i områder der slik bruk ikke er tillatt igjennom søknad, kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

1.11.3 Naturmangfold

Eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm, skal bevares.

Retningslinjer:

Store, enkeltstående varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor bør bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning bør ikke forekomme.

Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3m) over bakken. Synlig hule eiketrær defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.

1.11.4 Elektromagnetiske felt

Ved oppføring av nye boenheter, skoler, barnehager og ved anleggelse av lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten av høyspenttraseer, lavspenttraseer, transformatorstasjoner og jordkabler kan kommunen kreve elektromagnetisk felt utredet. Nevnte arealbruk tillates ikke innenfor områder med årsmiddel over 0,4 mikrotessla.

1.11.5 Grønnstruktur med underformål

Grønnstruktur med stier/turdrag, viktige friområder, parker og naturområder skal ivaretas.

Grønnstruktur skal holdes åpen for allmenn, ikke-motorisert ferdsel.

Tilrettelegging for allmennheten er tillatt. Følgende tiltak anses som tilrettelegging:

- Merking, grusing, grøfting, etablering av klopper og gangbroer
- Belysning
- Servicefunksjoner som toalettbygg og vannkraner

- Oppholdsplasser som bålplasser, sittegrupper med tak, og lignende tiltak.

For områder med underformål naturområder, skal naturens egenverdi og eventuelle verneformål ivaretas, slik at naturverdier ikke blir skadelidende.

Retningslinje:

Ved ivaretagelse av grønnstruktur skal det særlig ivaretas karakteristiske elementer som særpreger området som store trær og bekkedrag.

Ved alle tiltak/inngrep i grønnstruktur skal det gjøres en konkret avveining mellom allmennhetens behov for tilrettelegging og tiltakets/inngrepets innvirkning på området. Eventuell belysning skal gjøres på mest mulig skånsom måte for naturverdier.

1.11.6 Vann og overvann

a) Overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en VA-rammeplan som viser løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering. VA-rammeplanen skal ta hensyn til eksisterende blågrønne verdier (store trær, vannveier, osv.) og prioritere bruken av naturbaserte løsninger for overvannshåndteringen. Det skal dokumenteres at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket.

Gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteområdene.

b) Flomveier (pbl. § 11-8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Sandefjord kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

c) Bekkelukking (pbl. § 11-8, bokstav a)

Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Ved tiltak som påvirker allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag kan det kreves gjenåpning eller restaurering av vassdraget. Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:

- det er nødvendig for at vedtatte miljømål i regional vannforvaltningsplan kan nås, eller
- det er et nødvendig for å sikre flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektoratets (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen bør også inneholde en plan for erosjonsdempende kantvegetasjonssone og gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

d) Miljømål for vassdrag og kystvann (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det dokumenteres at planlagt arealbruk ikke er i strid med oppnåelsen av miljømålene for vannforekomstene, fastsatt i gjeldende regional vannforvaltningsplan.

Ved regulering eller tiltak som berører en vannforekomst som ikke oppfyller fastsatt miljømål, skal det vurderes å stille rekkefølgekrav som bidrar til bedringen av miljøtilstanden og oppnåelsen av miljømålet.

Retningslinjer:

Til pkt. a: Overvann bør fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes.

Dersom andre løsninger velges, bør det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Til pkt. b: Bygninger og anlegg ved flomveier bør utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det bør avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier bør omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Til pkt. c: Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging.

1.12 BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9 NR. 7 OG PBL § 11-8 BOKSTAV C

- a) Hensynet til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.
- b) Kommunen kan godkjenne tilbygg til bygninger med antikvarisk verdi når dette gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi. Nye bygninger skal tilpasse både det naturlige terreng og bygninger med antikvarisk verdi når det gjelder høyde, form og materialbruk. Kommunen kan kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Riving av bygninger med antikvarisk verdi skal unngås. I tilfeller hvor riving likevel tillates, skal bygningens eksteriør og interiør dokumenteres.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- d) Fornminner: Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles ved planlegging av offentlige og større private tiltak, tidligst mulig i planleggingsprosesser, og senest oppfylles før vedtak av reguleringsplan.

Retningslinjer:

Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig

kulturmiljø eller kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer bør bevares. Det bør ikke tillates nye tiltak eller tilrettelegging for endret bruk før konsekvensene, herunder landskapsmessige konsekvenser, for det aktuelle kulturmiljø er tilstrekkelig vurdert.

1.13 SONE MED SÆRLIG HENSYN BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)

Følgende områder er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø:

H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7, H570_8, H570_9, H570_11, H570_12 og H570_13.

Beskrivelse til de ulike hensynssonene er retningsgivende for de særlige hensynene som må tas i de ulike områdene. Se vedlegg 1

Retningslinjer:

- *Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. I vurderingen skal det vektlegges de enkelte områdenes kulturhistorie og særegenheter som fremgår av kommuneplanens vedlegg 1: Kulturmiljøer i Sandefjord.*
- *Ved oppføring av nye bygninger bør stedegen historisk byggeskikk og kvalitet i utforming vektlegges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering, farge- og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.*
- *Bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger er viktige deler av et områdes historie som bør bevares og videreføres.*
- *Kulturlandskap med gårdstun, herunder tunstruktur, enkeltbygg, enkeltminner og landskapselementer som gamle veier, steingjerder, rydningsrøyser og store karakteristiske trær, bør bevares som et helhetlig miljø. Variasjon og småskala landskapsrom bør opprettholdes.*
- *Beiter, hagemark, kantsoner og strandenger bør beites, slås og skjøttes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes. Tilbakeføring til et mer åpent kulturlandskap er ønskelig.*
- *Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes. Det samme gjelder steingjerder. Gamle ferdsselsveier bør opprettholdes og være tilgjengelig for allmennheten.*
- *Det åpne landskapet med dyrket mark, beiter og hamnehager bør søkes opprettholdt. Det stimuleres til økt innmarksbeiting.*
- *Gjenværende åpne grøfter, bekker og tjern bør ikke lukkes.*
- *Vegetasjon ved bekker og elvekanter bør bevares og utvikles ved aktiv skjøtsel. Kjemisk*

vegetasjonsbekjempelse langs bekker, vannkanter og veier bør ikke finne sted med mindre dette er et ledd i skjøtsel av kulturlandskapet.

1.14 UTREDNINGSKRAV (PBL § 11-9 NR. 8)

- a) Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen skal legges til grunn, og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.
- b) I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Slik ROS-analyse skal foreligge før første gangs behandling av planen. For områder som potensielt er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr. 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)".

Kvikkleire og fare for kvikkleireskred i marine avsetninger kan også forekomme utenfor den kartlagte hensynssonen. Her bør også ROS-analyse/fareutredning som ivaretar de til enhver tid gjeldende forskrifter utføres.

- c) For tiltak som medfører flytting av masser ut og/eller inn av byggeområdet (inkludert matjord) skal det i forbindelse med reguleringsplanen/søknaden utarbeides en massehåndteringsplan som også inkluderer vurderinger knyttet til transport av massene og grunnforhold/andre aktuelle forhold i mottaksområdet.
- d) I forbindelse med reguleringsplaner som legger til rette for fortetting i eksisterende boligområder og i områder avsatt til sentrumsformål, skal tiltakshaver i samråd med kommunen gjøre en konkret vurdering av utbyggingsområdets tåleevne i forhold til omkringliggende bebyggelse, landskapsforhold, grønnsstruktur og omgivelsene for øvrig.
- e) I forbindelse med reguleringsplaner skal planforslagets bidrag til kriminalitetsforebygging beskrives. Det vises til pbl § 3-1 punkt f), samt «Trygge nærmiljøer» - en håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser utarbeidet av «Det kriminalitetsforebyggende råd» (KRÅD) 2012.
- f) Ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og beskrivelse av renovasjonsløsningen. Ved planer som omfatter ny bebyggelse skal renovasjonsløsningen fastsettes i plandokumentene.
- g) Følgende forhold skal avklares/belyses i videre reguleringsplanarbeid for de enkelte områdene:

GBNR	Navn	
217/72	Vestre Andebuvei	Ny adkomstvei til fv. 307 i tråd med kravene i vegnormal N-100. Løsninger for myke trafikanter
216/92	Andebu bo- og behandlingssenter	Naturtypekartlegging etter ny NIN-metodikk for hele utbyggingsområdet. Eventuelle funn av nasjonale og viktige regionale naturinteresser innarbeides og hensyntas i planen.

488/ og 477/4	Ramsum serviceanlegg	Etablering av en jordvoll nordvest for serviceanlegget med tilstrekkelig høyde slik at villtrekket skjermes for støy og billys fra veiserviceanlegget
507/1 og 4	Borgeskogen (N11)	Naturtypekartlegging etter ny NIN-metodikk for hele utbyggingsområdet. Eventuelle funn av nasjonale og viktige regionale naturinteresser innarbeides og hensyntas i planen.
77/38 (sjøareal)	Engø Båthavn	Behov for oppgradering på Engeveien og krysset Engeveien/Årøveien
111/242	Roabukta – utvidelse av småbåthavn	Konsekvenser for gyteområder for torsk Konsekvenser for hummer
91/3 og 8 teig 1	Sundeskogen	Behov for tiltak i krysset Strandskogen/Østerøyveien
91/2	Hagaløkka	Behov for tiltak i krysset Hagaløkka/Østerøyveien.
128/29 m fl	Ranvik brygge – kombinert bebyggelse og anlegg	Allmennhetens tilgjengelighet til og langs sjøfronten (universell utforming). Områdestabilitet – det er kartlagt kvikkleire nær området. Faren for skipsstøt i fjorden, og sikring mot dette.
112/529 m fl	Framnes - kombinert bebyggelse og anlegg	Allmennhetens tilgjengelighet til og langs sjøfronten (universell utforming).
23/9	Paradisskogen	Endelig avgrensning mellom boligområde Paradisskogen og LNF-området med automatisk fredete kulturminner i nord.
89/29 og 89/27	Høgenhall	Behov for arealer til bruk for fremtidig skole og nødvendige infrastrukturtiltak som alternativ til boligutvikling
32/13 og 32/4	Kullerød syd (Komplett)	Hvordan eksisterende sti (Geirastadirløypa) skal ivaretas i forbindelse med utbygging.
306/9	Rismyrveien	Videreføring av eksisterende stiforbindelse som en «natursti» over eiendommen må sikres ved regulering
300/2 m.fl	Huken øst/Gallisåsen	Ny adkomstvei nordover mot Fv. 305 Behov for gang- og sykkelvei langs Fv. 305 fra ny adkomst og sydover frem til eksisterende tilbud. Hvordan kulturminner innenfor planområdet kan benyttes som positive elementer i det fremtidige boligområdet.

Retningslinjer:

Til pkt. d: Som grunnlag for sine drøftinger med kommunen bør tiltakshaver som forberedelse til oppstartsmøte utarbeide og illustrere ulike løsninger for utnyttelse på eiendommen, herunder: Plassering av bebyggelse, bygningstyper, volumoppbygging, byggehøyder, løsning for leke- og uteoppholdsareal, ferdselsmuligheter for gående og parkering.

KAPITTEL 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10, JF. § 11-7 NR. 1)

I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur og/eller lufte tiltales det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstruktur med underformål, eller som vesentlig reduserer verdien av disse.

Fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasningen kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

Retningslinjer for tilbakeføring av arealformål:

Kommunestyret vil, i forbindelse med rullering av arealdelen, vurdere å tilbakeføre byggeområder til tidligere arealformål dersom det ikke er igangsatt reguleringsplanarbeid på området innen åtte år fra dato byggeområdet ble lagt inn i kommuneplanens arealdel.

2.1 TETTHET I BOLIGOMRÅDER

Tabellene nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

Gbnr.	Navn	Areal	Boliger per daa	Antall boliger (estimert)
206/2, 205/1	Langbrekke/Nordre Holt	52,3	0,5	25
307/3 og 308/1	Sti/Plassen	84,3	1	70
470/1 og 458/59	Bredholt	90	2-4	160
473/92	Sørby (Stokke)	6	2-4	18
420/60	Kjetilstuåsen	5	2-4	10
80/63	Årøveien	5	3	15
128/26 m.fl.	Ranvik brygge	22	Høy tetthet, flere formål	100
41/16 m.fl.	Modalveien	Ca 4	6	25
112/529 m.fl.	Framnes	80	Høy tetthet, flere formål	200
273/2 og /44	Heimdalsåsen	38	1	35
Del av 43/13	Knatten	5	2	10
128/299	Hystad	4	2,5	10
23/9	Paradissskogen	Ca 3,5	2	8
307/2 m.fl.	Rismyr syd	Ca. 190	1	200
215/46	Hoksrødveien syd	1,4	2	3
132/116	Storøyaveien	2	1,5	3
458/402 m.fl.	Østre Holtet	10,5	2	20
150/56	Krokemoveien 126	6	5	30
41/56	Moveien	6	3,3	20
422/3,93	Myre (Stokke)	25	2	50
46/312	Sandkollen (Hasle)	21,8	2	45

25/33	Fevangstien	2,2	2	4
25/14	Vestre Thuve	1,4	2	3
300/ og /3	Huken øst/Gallisåsen	138,3	1,5	207
306/9	Rismyrveien	23	2	46

Retningslinje:

Tettheten skal beregnes ut fra netto tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunaltekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

2.2 BOLIGBEBYGGELSE

Arealer avsatt til boligbebyggelse inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, leke- og uteoppholdsarealer, veier og tekniske anlegg.

Bestemmelsene omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

2.2.1. Uregulerte boligområder på dyrka mark

Retningslinje:

Igangsetting av planlegging og/eller utbygging på uregulerte boligområder som ligger på dyrka og dyrkbar mark bør i hovedsak unngås. Det henvises samtidig til krav til driveplikt i jordlovas § 8.

I tilfeller hvor mindre arealer med dyrka mark som er lite drivverdige omfattes av en større boligregulering bør det foretas en skjønnsmessig vurdering.

2.2.2 Utnyttelsesgrad

- Utenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende:
I uregulerte områder og innenfor reguleringsplaner listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgrad ikke er angitt, skal grad av utnytting ikke overstige BYA= 35 %.
- Innenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende:
Innenfor angitte fortettingssoner i kommuneplanens arealdel skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 35 %. Dette vil være førende også for reguleringsplaner innenfor denne sonen listet opp i punkt 1.2.3.
- Innenfor bestemmelsesområder for fortetting (se pkt. 1.1.1 #F1 til #F5) settes det ingen liknende øvre utnyttelsesgrad da det forutsettes høy utnyttelse.

Retningslinje:

For nye boligfelt bør det vurderes høyere utnyttelsesgrad enn den generelle utnyttelsesgraden angitt i pkt 2.2.2.a) og b) gjennom helhetlig reguleringsplan som ivaretar tilpasning til området, og god ivaretagelse av interne funksjoner i planområdet.

2.2.3 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i eksisterende boligbebyggelse

Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og –utforming, landskap/terreng og grønnstruktur og grøntdrag.

Retningslinjer:

Byggesøknader bør vise hvordan hensynet til eksisterende bebyggelse, visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivarettatt (jf. SAK 10 - § 5.4 tredje ledd bokstav f).

Faktorer innenfor boligens nærområde (defineres i avsnitt nedenfor) som bør være førende ved plassering, gruppering og utforming av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendom fremgår av retningslinje a) til d) nedenfor:

a) Type bebyggelse

Ved fortetting i områder dominert av småhusbebyggelse (defineres i avsnitt nedenfor) bør nye tiltak ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet.

I områder dominert av frittliggende småhusbebyggelse (dvs enebolig og tomannsbolig) bør det fortrinnsvis fortettes med samme boligtype.

b) Tomte- og bebyggelsesstruktur

Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei bør denne avstanden opprettholdes. Nye tiltak bør plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger.

Ved nye tiltak innenfor nærområder med ensartet mønneretning, bør eksisterende prinsipper for mønneretning videreføres.

Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig: 500 m² (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig: 750 m² (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

c) Bygningsvolum og utforming

Flere av følgende formingsfaktorer bør hentes fra eksisterende bebyggelse i nærområdet:

- Høyde,
- lengde/bredde,
- grunnflate,
- volumoppbygging,
- takform
- material- og fargebruk.

Takform og/eller volumoppbygging bør være et av elementene som alltid hentes fra eksisterende bebyggelse.

I nærområder med ensartet bebyggelse (defineres senere) bør alle de ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

d) Naturgitte omgivelser

Eksisterende vegetasjon og spesielt store, enkeltstående trær bør tas vare på så langt det er mulig. Sammenhengende grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer bør bevares.

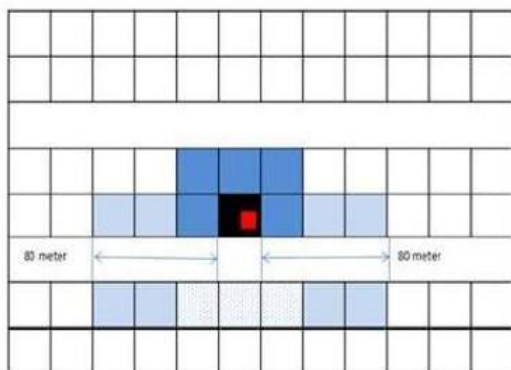
Det bør vurderes en aktiv bruk av vegetasjon for å skape en myk overgang mellom ny bebyggelse og omgivelsene rundt. Terrengmessig overgang til naboeiendommer bør gis en naturlig utforming.

Definisjoner:

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C nedenfor. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område sees i sammenheng.

Frittliggende småhusbebyggelse defineres som et område der minimum $\frac{1}{4}$ av nærområdet (til tomten som skal bebygges) består av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsbolig. Det samme forholdet gjelder for vurderingen av om området er dominert av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, flermannsboliger) eller evt. blokkbebyggelse.

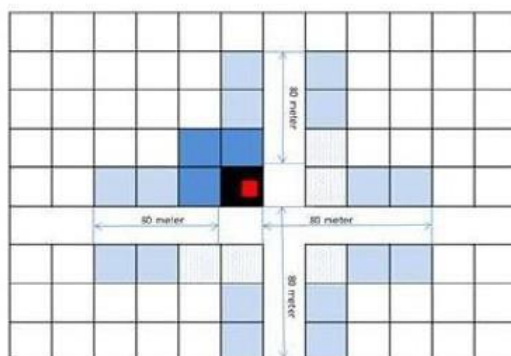
For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst $\frac{1}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.



Figur A:

Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate.

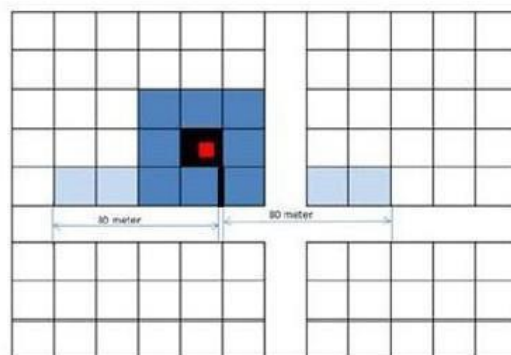
(pilene angir 80 meter langs vei)



Figur B:

Nærområde der tiltak ligger i vei/gatekryss.

(pilene angir 80 meter langs vei)



Figur C:

Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate.

Sort linje indikerer plassering av adkomst, som har betydning for definering av nærområde.

(pilene angir 80 meter langs vei)

Tegnforklaring:

	Eiendom med byggetiltak
	Eiendommer definert som naboer
	Eiendommer definert som gjenboere
	Eiendommer langs tilliggende gater innen 80 meter
	Eiendommer utenfor nærområdedefinisjonen

2.2.4 Bestemmelsesområder

Områder for strøksbevaring (SB#1-10)

I bestemmelsesområdene SB#1 til SB#10 skal det ikke tillates fortetting/oppdeling av eiendom eller oppdeling av bruksenhet som medfører flere enn to bruksenheter på eiendommen.

Ved utvikling av eksisterende eiendommer skal alle endringer eller nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Kommuneplanens punkt 2.2.3: "Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i eksisterende boligbebyggelse" skal tillegges særlig vekt. Det vil si at nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder faktorene; høyde, volum, volumoppbygging, takform og material- og fargebruk.

For områdene Åsen SB#6 og Hystad SB#5 gjelder følgende i tillegg:

Hensynet til verneverdige bygninger og tomte- og bebyggelsesstruktur skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av det helhetlige kulturmiljøet, skal bevares og ikke rives eller endres slik at bevaringsverdien forringes.

Se vedlegg 1 for beskrivelse som underbygger hensyn som skal tas i Hystad SB#5 og Åsen SB#6.

2.2.5 Tiltak i området mellom sjø og byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet

Tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl § 1-8).

Retningslinjer:

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.2.6 Tiltak i området mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-metersgrensen

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

Retningslinjer:

Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller, etter kommunens vurdering, medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner.

Ny bebyggelse bør søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger bør fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett legges det vekt på

løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

2.3 FRITIDSBEBYGGELSE

Fritidsbebyggelse omfatter arealer avsatt til formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:

Ved søknader om fradeling bør både ny og gjenværende tomt ikke være mindre enn 600 m². Fradelingen må ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til sjø eller turområder.

Ved regulering kan det aksepteres en høyere arealutnyttelse dersom det tilrettelegges for gode fellesområder for hytteområdet.

2.3.1 Tiltak i området mellom sjø og byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet

Tiltak etter pbl. § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl. § 1-8).

2.3.2 Tiltak i området mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-metersgrensen

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- b) Dersom vilkårene i punkt 2.3.2 a) oppfylles kan en eventuell utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ikke overstige følgende størrelse: samlet bebygd areal (BYA) på 90 m² på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget og terrasser som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- c) Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Det er forbud mot fradeling og oppføring av nye enheter (fritidsboliger) nærmere sjøen enn 100 meter.
- d) Frittstående terrasser, plattinger, gjerder eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting på inntil 30 m² tilknyttet fritidsboligen kan tillates. Arealberegningen gjelder uavhengig av om terrassen/plattingen er overbygd.
- e) Bebyggelsens gesims- og mønehøyde kan ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel kan være inntil 35 grader.
- f) Nye boder/uthus/annekser og liknende mindre bygg kan ikke overstige 15 m² BYA/BRA, og kan ikke ha større avstand til hovedbygningen enn 5 meter. Uthus/bod/anneks skal underordne seg fritidsboligen når det gjelder byggehøyde.

- g) Oppføring av gjerde på eiendommen tillates ikke.

Retningslinje:

Til pkt. a: Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning. Tiltaket bør, etter kommunens vurdering, ikke medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner, eller innebære sprengning ut over ca. 100 m³ utsprengt masse.

2.3.3 Tiltak utenfor 100-metersbeltet mot sjø

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- b) Dersom vilkårene i punkt 2.3.3 a) oppfylles kan en eventuell utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ikke overstige følgende størrelser; samlet bebygd areal (BYA) på 130 m² på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA. Terrasse som etter byggteknisk forskrift regnes med i BYA skal inngå i arealberegningen av BYA.
- c) Frittstående terrasser, plattinger eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting på inntil 30 m² tilknyttet fritidsboligen kan tillates. Maksimal størrelse på terrasse gjelder uavhengig av om terrassen skal inngå i arealberegningen av BYA.

Retningslinjer:

Bebyggelsens gesims- og mønehøyde bør ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Nye boder/uthus/annekser og liknende mindre bygg bør ikke overstige 15 m² og bør ikke ha større avstand til hovedbygning enn 5 m. Uthus/bod/anneks bør underordne seg fritidsboligen når det gjelder byggehøyde.

Til pkt. a: Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning. Tiltaket bør ikke medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner, eller innebære sprengning ut over ca. 100 m³ utsprengt masse.

2.4 SENTRUMSFORMÅL

2.4.1 Generelle bestemmelser

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.
- b) Det tillates ikke etablering av ny småhusbebyggelse i sentrumsformålet.
- c) I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses eventuelle historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens/tettstedets målestokk.
- d) Bygg skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Fortrinnsvis forretning eller offentlig/privat tjenesteyting, alternativt annen næring. Hjørnebygg skal henvende seg til

begge gater og ha avkuttet hjørne.

- e) Balkonger med større utkraging enn 0,6 meter mot gate målt fra byggets fasadeliv, tillates ikke. Utkragede balkonger tillates ikke etablert lavere enn 3,5 meter målt fra underliggende fortau/gate.

Retningslinjer:

Balkonger/verandaer bør ikke utgjøre mer enn 40% av byggets fasadelengde mot den enkelte gate.

Bygg i sentrum bør følge en kvartalsstruktur hvor bebyggelsen legges i byggelinje/byggegrense tett opp mot fortau.

Byggehøyder i Sandefjord sentrum:

For utbygging i kvartaler i sentrum legges rapporten «Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» til grunn med de presiseringer som følger av bystyrets vedtak sak 21/16, samtidig må det tas hensyn til de bygde omgivelser.

«Strategi for fortetting i Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder» (24.09.2019) og «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018, er retningsgivende for Sandefjord sentrum.

«Rapport, fortetting og sentrumsutvikling, Stokke tettsted», datert 21.09.2018 er retningsgivende for Stokke sentrum.

2.4.2 Bestemmelsesområder

Murbyen

Eksisterende bebyggelse oppført før 1940 tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand. Ved utfordringer knyttet til materialvalg så kan søknad om alternativer tillates.

Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for alle nye bygg. Ny bebyggelse mot gateløp skal komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass. Høyde på nye bygg skal harmonisere med byggehøydene i det aktuelle kvartalet. Hjørnebygg skal henvende seg til to sider. Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdets særpreg, ved at følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse i kvartalet: Høyde, volumoppbygning, takform og material- og fargebruk.

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

Råstoffutvinning er tillatt innenfor områdene avsatt til dette formålet.

Fokserødskogen pukkverk kan i tillegg, uten endring i reguleringsplanen, benyttes til deponi for rene masser.

2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET

- a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
- b) For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 150 m² salgsflate.
- c) I områdene for næringsvirksomhet skal ikke BYA% overstige 90 %. Parkeringsareal, eksklusiv internveier, inngår i beregningen av utnyttelsesgrad. Denne bestemmelsen overstyrer eventuelle bestemmelser i eksisterende reguleringsplaner dersom reguleringsplanen ikke gir anledning til høyere utnyttelse.
- d) For del av gbnr 150/31 kan det etableres gårdsbutikk med slakteri og lager. Mot tilgrensende landbruksområder skal det etableres/ opprettholdes en ubebygde buffersone. Grad av utnyttning skal ikke overstige BYA = 30 %.

Retningslinje:

Lagersalg av produkter tilknyttet virksomheten kan (etter søknad) tillates opptil 2 ganger i året begrenset til et tidsrom på 14 dager av gangen. Den samlede virkningen av slike tillatelser bør ikke medføre negative konsekvenser for handelen i sentrum.

Retningslinje til pkt. c:

Der eldre reguleringsplaner har forutsett eller avsatt areal til buffersoner/skjermvoll/vegetasjon mot annen bebyggelse, skal dette arealet ikke medregnes i tomtestørrelse ved beregning av BYA%.

2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.7.1 Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg

- a) Følgende områder tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet, kontor samt forretning for dagligvare og plasskrevende konsept (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):
 - Hegna # 4

Det tillates etablert maks 5190 m² BRA nytt handelsareal i løpet av planperioden. Etablering av dagligvare kan tillates uavhengig av ovenstående begrensning i handelsarealet.

Plasskrevende konsept er:

I tillegg til varegrupper for plasskrevende varer (se definisjon under) omfattes virksomheter som har et arealkrevende konsept som ikke anses som hensiktsmessig å lokalisere i sentrum.

- b) Følgende områder tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet, samt forretning for dagligvare og plasskrevende varer (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):
 - Peder Bogensgate # 1
 - Skiringssalveien # 2
 - Gokstadveien # 3
 - Sundland # 5
 - Pindsle # 6
 - Hinderveien # 7

- Hasle # 8
- Heimdal vest # 23

Det tillates ikke økning av handelsareal på følgende områder i løpet av planperioden:
Peder Bogens gate # 1, Skiringssalveien # 2, Gokstadveien # 3, og Hinderveien # 7.

Det er ingen øvre begrensning i handelsareal til plasskrevende varer i følgende områder:
Hegna # 4, Sundland # 5, Pindsle # 6, Hasle # 8, og Heimdal vest # 23.

Plasskrevende varer er:

Bil-/MC-/tilhenger-/camping-forretninger med støttevirksomheter som verksted, dekklager og lignende, båtforretninger, hvitevarer, byggevarehus med minst 90 % av gulvarealet til byggevarer, utsalgssteder for landbruks- og anleggsmaskiner samt hagesenter.

- c) Følgende områder tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og kontor (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):
- Fokserød/Kullerød. # 9
 - Torp vest # 10 og # 11
 - Stub # 13
 - Ranvik brygge # 14 og # 24
 - Jotun Gimle # 15
 - Thorøya # 16
 - Heimdal # 21
 - Tassebekk # 22
 - Framnes # 25
- d) Det tillates etablert virksomhet for trenings- og fritidsaktiviteter på alle områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg.
- e) For følgende områder tillates det også boliger (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):
- Peder Bogensgate # 1
 - Gokstadveien # 3
 - Framnes # 12
 - Ranvik brygge # 14
 - Deler av Pindsle # 17
 - Del av Thorøya # 18
 - Heimdal # 21
- f) Følgende område tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og flyplass (nummer bak områdenavnet refererer til område i kommuneplankartet):
- Torp Øst # 20

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for området, jf. pkt 5.3.3.a) kan det åpnes for kontorvirksomhet og offentlig/privat tjenesteyting innenfor området markert med # 20 dersom det etableres god kollektivløsning med direkte tilknytning til ny jernbanestasjon på vestsiden av flyplassen. Dyrket mark langs flyplassen videreføres og reguleres til landbruksformål.

- g) Følgende område tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og idrett (motorsport)
 - Håskén # 26
- h) Følgende område tillates med formålene: undervisning, kurs, konferanse, bevertning, overnatting
- i) og kulturformål
 - Midtås # 19

Retningslinjer som bør ligge til grunn for etablering av ny handel innenfor områdene der dette tillates:
For etablering av ny handel på Hegna bør nedre grense for bruksareal pr. virksomhet være 1200 m² BRA.

For etablering av ny handel på Pindsle bør nedre grense for bruksareal pr. virksomhet være 1500 m² BRA.

På Pindsle bør arealer langs Nygårdsveien og/eller nær eksisterende handelsvirksomhet prioriteres til etablering av nytt handelsareal.

Viktige forutsetninger for slik etablering bør være krav til parkering og trafikksystem samt at virksomheten ikke vil være til vesentlig sjenanse for annen virksomhet i området.

Samlet bruksareal til handel innenfor ett bygg bør ikke overstige 3000 m². Planer som medfører større bruksareal til handel i ett bygg, bør behandles gjennom en ordinær reguleringsplanprosess.

Ved etablering av handelsvirksomhet på større bruksarealer enn 3000 m² i ett bygg, bør det vurderes å kreve at forutsetninger for de varetyper som skal selges, tinglyses som et hefte på eiendommen.

Planer om å etablere tradisjonell dagligvarehandel på disse næringsområdene, bør som hovedregel behandles som reguleringsplan.

2.7.2 Salg av produkter i områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg

Følgende bestemmelser gjelder for alle områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg: For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det (etter søknad) tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 100 m² salgsflate.

Retningslinje:

Lagersalg av produkter tilknyttet virksomheten kan (etter søknad) tillates opptil 2 ganger i året begrenset til et tidsrom på 14 dager av gangen. Den samlede virkningen av slike tillatelser bør ikke medføre negative konsekvenser for handelen i sentrum.

2.8 OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING

For området definert av reguleringsplanen for Fossnes senter og Pikåsen med planID 20020023, gjelder følgende:

Innenfor eksisterende kunstnerlandsby tillates det innslag av bolig, forretning og kontor i tråd med reguleringsplanen for området.

2.9 IDRETTSANLEGG

Det tillates tiltak i tråd med formålet.

KAPITTEL 3 – LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSMÅL (LNF) (PBL § 11- 11, JF. § 11-7 NR. 5)

3.1 LNF – GENERELT

- a) I LNF-områdene er det bare tillatt med nødvendige tiltak i samsvar med arealmålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. § 11-11 nr. 1.
- b) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealmålet LNF, jf § 11-9 første ledd nr.6.
- c) Det tillates ikke oppføring av eller bruksendring til nye boenheter, eller oppretting av ny grunneiendom til bruk for boligformål
- d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka eller dyrkbar mark med mindre det kan dokumenteres at det ikke finnes alternativ egnet lokalisering på eiendommen.
- e) Plassering skal tilpasses kulturlandskapet.
- f) Nødvendige driftsbygninger i landbruket kan tillates med mønehøyde inntil 10 meter. Byggegrense mot naboeiendommen må være minst byggets halve høyde, og ikke under 4 meter.
- g) Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske og fangst, med mindre det finnes alternativ plassering på eiendommen, jf. pbl. § 11-11 første ledd nr. 4. Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder heller ikke for mindre, nødvendige navigasjonsinnretninger for å sikre ferdsel på sjø.
- h) Våningshus kan utvikles i tråd med bestemmelsene for spredt boligbebyggelse i LNF jf. pkt. 3.2.

Retningslinje:

Ny bebyggelse i tilknytning til gårdsanlegg bør tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Ved prosjektering av nye bygninger bør det tas hensyn til tundannelse. Eksisterende, tradisjonelle driftsbygninger bør primært forsøkes nyttiggjort, før nye driftsbygninger oppføres.

Eventuelle søknader om dispensasjon for fradeling til boligformål eller oppføring av nye bruksenheter skal behandles etter bestemmelsene for dispensasjoner i plan- og bygningslovens kap. 19. Ved etablering av flere boliger/tomter bør dette skje gjennom regulering. Ved eventuelle dispensasjonsvurderinger skal følgende forhold vektlegges:

- *Arealet er egnet til boligformål (herunder forhold som støy, leke- og uteoppholdsarealer, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, og trafikkikker skolevei).*
- *Bebyggelsen etableres som en fortetting til eksisterende boligklynger bestående av minimum 3 hus.*

- *Fradelte tomter er romslige og med et areal som sikrer en åpen bebyggelsesstruktur, men avstanden mellom bolighusene er maksimalt 50 meter.*
- *Byggegrense mot dyrket mark er minimum 10 meter.*
- *Oppretting av ny bebyggelse/tomt er ikke i konflikt med landbruksinteresser, naturmangfold eller kulturminner.*
- *Bebyggelsen med tomt og adkomst benytter ikke dyrka/dyrkbar mark.*
- *Eiendommen har trafiksikker og godkjent adkomst og avkjørsel.*
- *Økt bruk av usikrede planoverganger over jernbane unngås.*
- *Tomten kan knyttes til offentlig vann og avløp der det ligger til rette for dette.*
- *Vesentlige terrenginngrep som endrer landskap unngås.*
- *Fradeling bidrar til å sikre overtakelse og videre drift av landbrukseiendommen gjennom hensiktsmessig eiendomsstruktur.*

3.2 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF (PBL § 11-11, NR. 2)

- a) I tilknytning til eksisterende godkjent spredt boligbebyggelse tillates tiltak som er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder fasadeendring, tilbygg /påbygg, samt tilliggende frittliggende anneks, boder, garasjer og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.
- b) Det tillates ikke oppføring av eller bruksendring til nye boenheter, eller oppretting av ny grunneiendom.
- c) Det tillates ikke oppføring av bygninger, konstruksjoner eller anlegg på arealer som er registrert som dyrka eller dyrkbar mark.
- d) I område for spredt boligbebyggelse i LNF skal grad av utnytting ikke overstige 25 %BYA eller BYA 400 m².
- e) Tiltakene skal ikke være i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn, og skal ta hensyn til viktige kulturminner.
- f) Utbyggingen må videre være løst på en estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning. Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.
- g) Nye bygg må oppføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Retningslinje:

Retningslinjer for 3.1, 2. avsnitt gjelder også for 3.2.

3.3 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF INNENFOR 100-METERSBELTET LANGS SJØ (PBL § 11-11, NR. 2, JF. PBL § 1.8)

Eksisterende og godkjente helårsboliger i LNF har følgende begrensninger for den delen av eiendommen som ligger mindre enn 100 meter fra sjø:

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke.

Retningslinje:

Ved eventuelle dispensasjoner som oppfyller vilkårene i pbl kap. 19 bør det ikke gis tillatelser til utvidelse av eksisterende helårsbolig i LNF i 100-metersbeltet mot sjø som overstiger 150 kvm BYA og/eller 250 kvm BRA.

3.4 FRITIDSBEBYGGELSE I LNF

Retningslinjer:

Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-område mellom 100-metergrensen og sjø utvides til inntil 90 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Bestemmelsene i punkt 2.3.2 vil være førende for slik utvidelse.

Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i LNF bak 100-metergrensen utvides til inntil 130 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Bestemmelsene i punkt 2.3.3 vil være førende for slik utvidelse.

Kommunen legger til grunn at byggeforbudet skal håndheves strengt. Vårt utgangspunkt er at man kan bygge opp igjen det samme arealet (både BYA, BRA og ikke-målbart areal) og volumet som man river. Bygningsmassen må i utgangspunktet ikke trekkes nærmere sjøen, ikke øke i høyde og ikke få lengre fasade mot sjø.

I dispensasjonsvurderingen skal følgende vektlegges:

- Sanering av bygninger vil i de fleste tilfeller føre til en frigjøring av verdifullt strandareal og begrense den private sfæren rundt hytta. Dersom rivning av et uthus/anneks el. vil gi klare og konkrete fordeler for allmenne interesser, kan det i noen tilfeller aksepteres en begrenset utvidelse av totalt areal på eiendommen, forutsatt at det nye arealet legges bort fra sjøen eller blir mindre eksponert.*
- Tilknytning til godkjent vann- og avløpsordning anses som fordelaktig for miljøet. Miljøavdelingen har praksis for å akseptere at fritidsboligen får utvide med 6–8 m² BYA for å bygge et bad. Vi forventer imidlertid at fritidseiendommer som har et samlet areal på 100 m² BYA eller mer kan finne løsninger for et nytt bad innenfor eksisterende areal.*
- Der eksisterende hytte skal rives og erstattes av en ny, kan det oppnås fordeler for både landskap, ferdsel og miljø ved at hytta får en bedre tilpasning til topografien, at hytta plasseres lengre vekk fra sjø, lengre vekk fra kyststi eller annen sti i utmark, eller der det på annen måte åpnes eller tilrettelegges for allmenheten. Slike fordeler vil kunne forsvare en begrenset utvidelse av totalt areal.*

KAPITTEL 4 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11, JF. § 11-7 NR. 6)

4.1 BRYGGER INKLUDERT TILHØRENDE INSTALLASJONER PÅ LAND (PBL § 11-11 NR. 3 OG 4)

- a) Nye brygger, utvidelser eller vesentlig endring av eksisterende brygger/fellesbrygger, tillates ikke med mindre dette er hjemlet i kommuneplan eller reguleringsplan.
- b) Båtheis eller tilsvarende installasjoner tillates ikke.

Retningslinjer:

Utskifting av mer enn 50 prosent av bærekonstruksjoner faller ikke inn under vedlikehold, og må omsøkes og godkjennes. Vedlikehold av eksisterende brygger vil si utskifting av slitedeler som toppdekke og utsatte deler av bærekonstruksjonene.

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra punkt 4.1 og pbl § 1-8 for nye brygger og andre lignende innretninger utenfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.

Ved innvilgelse av dispensasjon kan kommunen sette vilkår for dispensasjonen etter reglene i pbl. § 19-2, for å sikre og ivareta allmenhetens ferdsel/tilgang.

I dispensasjonsvurderingen knyttet til erstatningsbrygger skal det vektlegges at det erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming, eller etableres ny brygge med en plassering og/eller utforming som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

Nye brygger i utmark bør være tilgjengelige for allmennheten. Kravet gjelder også ved endring av eksisterende brygger i utmark. Tilgjengeligheten bør omfatte retten til ferdsel og opphold, men ikke rett til å fortøye båt. Tilrettelegging kan omfatte krav om f.eks badetrapp. Tilgjengelighet bør skiltes.

4.2 FELLES BESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-11 NR. 3 og NR 4)

- a) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke er gitt.
- b) Tiltak i sjø er ikke tillatt. Unntak kan følge av kommuneplanens bestemmelser.
- c) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring og mudring innenfor et område avsatt til havn eller småbåthavn kan tillates.

- d) Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
- e) Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

Retningslinje til pkt. b):

Tiltak kan vurderes tillatt dersom tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens rett til ferdsel eller berører utvalgte naturtyper, jf. pkt. 5.2.2. Som tiltak regnes også bøyer med tilhørende moringer.

4.3 SMÅBÅTHAVN (PBL § 11-11 NR. 3 OG NR. 4)

- a) Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/fellesbrygger inkludert tilhørende installasjoner på land.

Retningslinjer:

Endringer og mindre utvidelser av fellesbrygger innenfor områder med formål «småbåthavn» kan tillatelse.

Ved oppføring av nye fellesanlegg bør det tilrettelegges for tilkobling til el-nett med tilstrekkelig kapasitet for å etablere ladepunkter for el-båt.

4.4 FRILUFTSOMRÅDE/IDRETTSANLEGG I SJØ (PBL § 11-11 NR. 3)

- a) I området avsatt til friluftsområde/idrettsanlegg i sjø (robane) kan det settes ut bøyer/markeringer i forbindelse med arrangementer. Området er markert med #1 i kommuneplankartet.
- b) Det tillates ikke tiltak som kan være til ulempe for områdets bruk til friluftsområde.

4.5 HUSBÅT/LEKTER (PBL § 11-11 NR. 3)

Det tillates ikke varig oppankring/fortøyning av husbåt/lekter som benyttes til bolig, uten at dette er i samsvar med gjeldende plan.

Båt som benyttes som bolig er tillatt om følgende forhold er ivaretatt:

- Fortøyning i godkjent havneanlegg eller tillatelse fra private anlegg
- Fartøyet har godkjent utslippstillatelse, eller er tilkoblet et anlegg/ordning for håndtering av gråvann/avløpsvann/båtseptik som har slik godkjenning. Alternativt kan kommunen godkjenne annen løsning som vurderes som tilfredsstillende.
- Tilgang til godkjent avfallsordning eller kan benytte annen ordning som kommunen godkjenner.

Retningslinje:

Hensikten med denne bestemmelsen er å hindre at husbåter/lektere ankrer opp/fortøyer på en slik måte at det kan være til hinder for allmennhetens bruk av området, eller at det medfører skade på eller ulempe for natur og miljø.

Kommunen kan legge til rette for områder for mer permanent opphold i husbåt/lekter i reguleringsplan.

Midlertidig fortøyning av husbåt/lekter, kan innvilges for opptil ett år av gangen dersom følgende vilkår er oppfylt:

- *Fortøyning i godkjent havneanlegg*
- *Fartøyet er tilkoblet et anlegg/ordning for håndtering av gråvann/avløpsvann/båtseptik eller kan benytte annen ordning som kommunen kan godkjenne som tilfredsstillende.*
- *Tilgang til godkjent avfallsordning*

Fornylse av tillatelse kan ikke innvilges utover to år samlet varighet for samme båt/person(er) og må henvises til områder for permanent opphold i husbåt/lekter.

4.6 HAVN (PBL § 11-11 NR. 4)

Formålet omfatter havneområdet med inkluderende bryggeanlegg og tilhørende installasjoner på land.

- a) Mindre endringer kan tillates innenfor byggegrense vist i kommuneplanens arealdel.
- b) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens naturlige ferdsel i havneområdet (gjelder gående og syklende).

4.7 ANLEGG FOR NAVIGASJON (PBL § 11-11 NR. 3 og NR. 4)

Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk jf. Plan og bygningsloven § 1-8.

4.8 FISKE

Det må ikke gjennomføres tiltak i områder avsatt til fiske, herunder låssettingsplasser, strandnotplasser og gytefelt for torsk.

4.9 FARLED

Farleden fremgår med stiplet linje i kommuneplankartet. Følgende bestemmelse gjelder for områder med tilknytning til farleden:

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

KAPITTEL 5 – HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

5.1 SIKRING, STØY OG FARESONER (PBL § 11-1 BOKSTAV A)

5.1.1 Støy (H210 og H220)

Gule og røde støysoner iht. T- 1442 for flyplass, vei, jernbane og skytebaner er vist som hensynssoner i arealplankartet.

- a) I de røde sonene (H210) kan etablering av ny støyfølsom bebyggelse kun vurderes i sentrumsnære områder og andre fortetningsområder langs kollektivtrase. Grunnskoler og barnehager tillates ikke etablert i rød sone. I de gule sonene (H220) kan det oppføres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- b) Det skal kreves en støyfaglig utredning ved søknad om etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse av eksisterende innenfor gul eller rød støysoner, for en eller flere støykilder. Støyfaglig utredning skal utføres etter retningslinjene i T-1442.
- c) I områder markert som stille sone (friluftsområdene i Marum og Hjertås), skal støyende tiltak/aktiviteter unngås.

Retningslinjer:

Der støysoner fra ulike støykilder overlapper skal støykart fra 2018 (Brekke og strand) legges til grunn for den støyfaglige utredningen. Ved overlapp i støysoner kan kommunen vurdere å stille krav om inntil 3 dB strengere grenseverdier jf. (kap.5.3.4. i T-1442/2021).

5.1.2 Faresoner

Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende. I forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker utredes reelle fareområder og eventuelt avbøtende tiltak fastsettes.

- a) Stormflo og bølgepåvirkning (H320)
Innenfor område angitt som faresoner flo skal bygningskonstruksjoner ikke oppføres lavere enn kote + 2,5 moh. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn kote + 2,5 moh, må det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse med tanke på mulig springflo/flom/stormflo. Det må i denne analysen framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.

I spesielt eksponerte områder der flere eller begge forholdene kan inntreffe samtidig (stormflo og bølgepåvirkning), skal det vurderes å sette nedre kotehøyde høyere enn 2,5 m. Valg av kotehøyde skal begrunnes og dokumenteres av fagkyndig.
- b) Marin grense og kvikkleire (H310)
For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen H310 må det

dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- c) Flom (H320)
Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen H320 må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. krav i TEK 17 § 7-2 med veiledning.
- d) Steinsprang (H390)
For soner som angir områder med mulig steinsprangfare (sonen viser utløsnings- og rasområde), tillates ikke tiltak som kan utløse/rammes av steinsprang. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.
- e) Skredfare i bratt terreng (H390)
Hensynssoner bratt terreng (H390) viser mulige løsrne- og utløpsområder snø, stein, jord. Innenfor sonene kan det kreves geotekniske undersøkelser før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare. Det vises til NVE sin veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng.
- f) Skytebane (H360)
Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabelt og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.
- g) Høyspent (H370)
For høyspenttrasseer vist i kommuneplankartet gjelder bestemmelsenes punkt 1.11.4 Elektromagnetisk felt.
- h) Annen fare (H390) deponier i sjø
Sjøbunnen innenfor de markerte sonene har vært benyttet til deponi for forurensede masser. Det tillates ikke tiltak som kan forstyrre deponiet og dermed føre til forurensning.

5.1.3 Sikringssoner

- a) For grunnvannsuttak (H110) Håskén – Andebu vannverk og Høyjord vannverk gjelder følgende bestemmelser:
 - Innenfor området er det forbud mot etablering av bedrifter/anlegg som kan forurense jord og grunnvann i forbindelse med søl og lekkasjer (uhell).
 - Det tillates ikke etablering av avfallsdeponier for slam, husholdningsavfall, kloakkslag, silo og annet organisk avfall.
 - Det tillates ikke å lagre større kvanta kjemikaler.
 - All lagring av drivstoff/ oljeprodukter er forbudt.
 - Det tillates ikke infiltrasjon i grunnen av avløpsvann og andre hygienisk betenkelige stoffer med lang nedbrytningstid eller som ikke nedbrytes (oljeholdig spill- arbeid og tiltak som nevnt i plan- og vann, rester av plantevernmidler etc.).
 - Ved nydyrking skal plan for bortledning av drensvann/ overvann godkjennes av Andebu vannverk/landbruksmyndighetene.
- b) Sikring av steinressurser Kodal (H190 5)

Forekomsten er avsatt som hensynssone for å sikre mulig framtidig uttak.

5.1.4 Infrastruktursone (H410_1) (§ 11-8 bokstav b)

Sonen markerer konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vises til bestemmelsenes punkt 1.4 bokstav a).

5.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 BOKSTAV C)

5.2.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

Retningslinjer:

Områder avmerket med hensynssone friluftsliv har, i tillegg til viktige landbruksinteresser, også stor verdi for friluftsliv. Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så fremt dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg bør det, i forbindelse med reguleringsplan, sikres sammenhengende grønnstruktur innenfor området.

5.2.2 Sone med særlige hensyn bevaring av naturmiljø (H560)

Retningslinje:

Innenfor områder angitt som hensynssone bevaring av naturmiljø bør hensynet til områdets verdi for naturmangfold tillegges særlig stor vekt og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert, ved lokalisering og utforming av tiltak

5.2.3 Sone med særlig hensyn til landskap (H550)

Retningslinje:

Ved lokalisering og utforming av tiltak bør hensynet til områdets landskapsmessige verdi tillegges særlig vekt.

5.2.4 Sone med særlig hensyn bevaring kulturmiljø (H570)

Retningslinjer er lagt i punkt 1.13 og vedlegg 1

5.3 BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL § 11-8 BOKSTAV D)

5.3.1 Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Områder båndlagt etter lov om kulturminner er vist i kommuneplankartet. Det henvises for øvrig til oppdatert kartlag for kulturminner på kommunens kartsider.

Søknad om tiltak innenfor eller nært inntil områder båndlagt etter lov om kulturminner kan ikke vedtas etter plan- og bygningsloven før saken er behandlet av kulturminnemyndigheten.

5.3.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720) og andre lover (H740)

Områder som er fredet etter naturmangfoldloven er vist som båndlagte områder. Bruk og vern av områdene styres av de respektive områdenes lokale forskrift.

5.3.3 Båndlegging for regulering (H710)a) Torp regionale næringsområde

Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger en helhetlig plan for området. Planarbeidet må avvente avklaring av trase for nytt dobbeltspor og stasjon for jernbanen. Planen må blant annet ta stilling til mulige nye veiløsninger, herunder dagens Torpvei fra Fokserød, mulig ny riksvei fra Tassebekk og mulig ny fylkesvei til Sandefjord øst. Det må i planarbeidet tas stilling til om utbyggingen på det regionale næringsområdet skal følges opp i anleggsfasen med et samlet miljøprogram/miljøovervåking for hele området. Det vises for øvrig til punkt 2.7.1 bokstav f).

Tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre ovennevnte planlegging eller utvikling av det nye regionale næringsområdet kan tillates.

b) Båndlagte traseer for fremtidige veier:

Fv. 305 eksisterende Kodal	Enkelte traseer for gjennomføring av tiltak
Ny riksvei Tassebekk - Torp	Hele strekningen
Ny vei Kilen – Tempokrysset gjennom Preståsen	Hele strekningen

Det kan ikke gjennomføres tiltak som kan vanskeliggjøre eller fordyre planleggingen og utbygging av ny vei.

c) Båndlagt trase for fremtidig jernbane

Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 skal forelegges jernbanemyndigheten, med unntak av mindre tiltak etter §§ 20-4 pkt. a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner, samt vesentlige terrenginngrep, tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndigheten.

d) Enga renseanlegg

Før det gis tillatelse til tiltak som vanskeliggjør planlegging eller utvikling av området til renseanlegg, skal det foreligge helhetlig reguleringsplan for området.

Tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre ovennevnte planlegging eller utvikling av renseanlegget kan tillates.

5.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER (H810) (PBL § 11-8 E)**5.4.1 H810_2 (Holt og Langbrekke)**

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området nevnt over, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanen skal ha som hensikt å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, vei, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn. Hensynet til barn og unge må utredes i forbindelse med reguleringsplanen. Eventuelt areal som i dag benyttes av barn og unge må erstattes eller ivaretas i forbindelse med boligutbygging av området.

Følgende tiltak unntas fra krav om felles plan:

- Pbl § 20-1, c): Fasadeendring
- Pbl § 20-1, f): Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Pbl § 20-1, g) Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- Pbl § 20-1, h): Oppføring av innhegning mot vei
- Pbl § 20-1, i): Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.

5.4.2 H810_3 (Fritidsbebyggelse ved Åsen)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet vise hvordan utbyggingen tar hensyn til naturmiljøet, landskapsverdier, friluftsliv og rekreasjon, herunder tursti langs Askjemvannet, samt byggegrense mot vannet. Ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som det legges opp til gjennom reguleringsplanen skal ikke hindre eller komme i konflikt med tursti langs Askjemvannet, slik denne er vist på kommuneplanens arealdel (2014– 2026). Planarbeidet må utrede vei, vann og kloakk og arealtetthet samt konsekvenser for badevannskvaliteten i Askjemvannet. Reguleringsplanen vil endelig avklare antall nye fritidsboliger.

Tettheten skal beregnes ut fra netto tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles ute- oppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunal- tekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

Følgende tiltak unntas fra krav om felles plan:

- Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse som oppføring av påbygg/tilbygg.
- Oppføring av nye boder/anneks og liknende mindre bygg.

5.4.3 H810_4 (Stokke Øst)

Før det gis tillatelse til tiltak som vanskeliggjør planlegging eller utviklingen av området, skal det foreligge områderegulering. Rapporten

«Prinsipper for fortetting Stokke» skal være retningsgivende for områdeplanen.

5.4.4 H810_5, 6, 7 og 8 (Stokke)

Før det gis tillatelse til tiltak som vanskeliggjør planlegging eller utviklingen av området, skal det foreligge helhetlige reguleringsplaner for hvert kvartal.

Rapporten «Prinsipper for fortetting Stokke» skal være retningsgivende for disse reguleringsplanene.

5.4.5 H810_11 (Håskén)

Før det kan gis tillatelse til utvidelse av eksisterende virksomheter utover dagens bruk, eller tillatelse til ny støyende og/eller forurensende virksomhet innenfor området, skal det foreligge en helhetlig plan. Planen skal blant annet belyse støyskjermingstiltak, samordning av driftstider, grunnforurensning/avrenning, traseer for turløyper/skiløyper med mer.

Nye tiltak som åpenbart er i tråd med eksisterende formål vil kunne tillates dersom dette ikke medfører økt støy eller forurensning/avrenning.

5.4.6 H810_1 (T1-Nybyen)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger en vedtatt reguleringsplan for området. Regulering kan ikke igangsettes før det er gjennomført en mulighetsstudie for hele området T1, slik det er angitt i rapport om fortetting med leilighetsbygg og transformasjon rundt Sandefjord by.

Arealene innenfor gjennomføringssonen skal utvikles bymessig, med høy arealutnyttelse, variert bebyggelse, og blandet formål - med hovedvekt på nye arbeidsplasser. Området skal bygges ut på en måte som tilfører den nye bydelen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

Mindre tiltak som ikke vil vanskeliggjøre helhetlig utvikling, kan tillates.

VEDLEGG 1 - KULTURMILJØER I SANDEFJORD

Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad H570 1

Veisystemet, gårdsnavnene og de usedvanlig mange og rike kulturminnene forteller at dette jordbrukslandskapet er svært alderdommelig. Landskapet fra Lauve i sør til Istre, Stange og Brønnum i nord var bosatt av jordbrukere allerede flere hundre år før Kristi fødsel. Veiene slynger seg fra gård til gård og går helst oppe i det tørrlendte terrenget. I dette kulturmiljøet finner vi blant annet steinsettingen på Istrehågan og helleristningene på Haugen – to av de mest eiendommelige og betydningsfulle arkeologiske kulturminnene i Vestfold.

Sundåsen, Bogen og Langø H570 2

Kystfortet på Sundåsen representerer viktig norsk militærhistorie. Dette og Melsomvik havn var to av de nasjonalt viktigste stedene under unionsoppløsningen i 1905. I dette kulturmiljøet finnes også bygdeborgen Frøsås, som trekker militærhistorien i området tilbake til jernalderen. Bogen og Sand var levende og antagelig til dels internasjonale strandsteder fra 1600-tallet av, med spritsmugling, skjenkesteder, båtreparasjoner og etter hvert landhandel. Kulturmiljøet viser viktige utviklingstrekk ved livet langs kysten i vår region.

Høyjord H570 3

Høyjord stavkirke er en midtmastkirke fra andre halvdel av 1100-tallet. I landskapet rundt kirken ligger flere gravhauser. Kirken er altså bevisst bygd i eller rett ved gamle gravfelt. I tillegg er det funnet en rekke kokegroper nær kirken, langt eldre enn kirkebygget. Den nære forbindelsen mellom de hedenske gravhaugene og den kristne kirken, viser at landskapet her har vært under skiftende religiøse ordninger gjennom lang tid.

Gokstad H570 4

Gokstadfunnet er blant Norges viktigste bidrag til verdens historie. Gokstadhaugen har en monumental plassering i et kulturmiljø som rommer mytiske stedsnavn og flere tusen år gamle boplasser. Landskapet omkring Gokstadhaugen skjuler tallrike kjente og uoppdagede spor som kan kaste lys over Gokstadhøvdingens identitet og betydning. Handelsplassen på Heimdal er sentral, og viser et mektig internasjonalt nettverk.

Stokke prestegård og kirkested H570 5

Stokke kirke og prestegård ligger i et kultisk landskap. Der kirken ligger lå det en katolsk kirke i middelalderen, og jernalderens gravhauser finnes og har funnets både sør og nord for prestegården. Det gamle veinettet knyttet til kirkestedet og prestegården utgjør uforandrete landskapselementer siden eldre jernalder.

Hella, Skjærsnes og Melsom H570 6

Veier, gravminner, gamle gårder, ferjesteder, ladestedet Hella (Nøtterøy) og tettstedet Melsomvik dekker flere hundre år med sjøen som viktigste forbindelsen mellom Nøtterøy og fastlandet. Nederst på Hella ligger et stort gravfelt fra jernalderen i et lite gravsøkk. Gamle hulveier leder ned mot sjøen. Øst for Melsom og mellom gården og sjøen ligger det også gamle veier og gravfelt som tydelig viser at ferdsele gikk fra sjøen, om Melsom og videre vestover mot raet. Før fantes det gravhauser også på tunet på

Melsom. Krysningspunktet over Vestfjorden var jernaldergårdenes viktigste kontaktpunkt med omverdenen.

Fevang H570 7

Fevanggårdene ligger på raet sammen med mange andre gamle gårder. Det er tette forbindelser mellom jernaldergårdene, gravfeltene og ferdselsveier. Gravfeltet på Fevang har i dag 21 bevarte gravmonumenter, opprinnelig må det ha vært flere hundre. Det er en av de siste, store restene av de mange store samlinger med graver som lå i dette kulturlandskapet. Terrenget omkring gårdene og gravfeltet er spekket med spor etter gammelt jordbruk. Her finnes rydningsrøyser, steingjerder og åkerstykker. Dette er restene av en jernaldergård.

Auve H570 8

Hovedbygningen på Auve representerer en bygningstype som var vanlig i kyststrøkene over store deler av Øst- og Sørlandet på 1700- og første del av 1800-tallet. Bygningstypen var vanlig for en samfunnsgruppe som hadde sitt utkomme fra sjøfart og jordbruk. Gårdens historie strekker seg tilbake til jernalder, og Auve må ha vært ryddet før Vesterøya ble landfast. 250 meter nordvest for tunet ligger en boplass fra yngre steinalder med uvanlig store mengder dyreben, deriblant fra hval, og keramikk bevart. Auveboplassen viser at det har vært hvalfangere i Sandefjord i 4000 år, og den har en viktig plass i forskning på yngre steinalder i Norge.

Sandar kirkested H570 9

Sandar kirkested har ubrutt tradisjon som religiøst senter tilbake til middelalderen. Senere har funksjoner knyttet til byens administrasjon og næringsliv kommet til. Gateløpene og bebyggelsen har både stor variasjon og tidsdybde. Området kjennetegnes, med unntak av kirken, av malte tre- eller murhus i 1–3 etasjer. Samtlige bygninger har saltak med hel eller halv valm. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Parken H570 10

Kulturmiljøet Parken har vokst frem over tid som resultat av en trinnvis planlegging. Parken representerer veksten og velstanden som fulgte med Sandefjord som badeby, og senere som hvalfangstby. Gateløpene, bebyggelsen og parken preges derfor av en godt samstemt struktur og utforming. Det er særlig Park hotell som har lagt premissene for utformingen av rådhuset og kulturhuset. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet, og gir eksempler på de ulike stilretningene som dominerte arkitekturen i siste halvdel av 1900-tallet. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager, parker og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Nybyen og Rukla H570 11

Kulturmiljøets to delområder viser samlet hvordan en typisk Vestfoldby utviklet seg med badebyen og seilskutetiden som bakteppe på 1800-tallet. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med Hystadveien, Murbyen i Sandefjord sentrum og Åsen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie. Rukla har vokst frem over tid. I dag kjennetegnes bebyggelsen i området av malte trehus i 1–2 etasjer med tidstypisk arkitektur for tidsrommet 1800–1900. Gateløpene og bebyggelsen i området har derfor både stor

variasjon og tidsdybde. Nybyen er resultat av en samlet planlegging, noe som har bidratt til å gi gateløpene og bebyggelsen et enhetlig og planlagt preg. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Bjerggata H570 12

Kulturmiljøet Bjerggata har vokst frem over tid. Bebyggelsen i Bjerggata består av godt bevarte arbeiderklasseboliger fra 1800-tallet, som dokumenterer Sandefjords trehusbebyggelse før brannen i 1900. Arbeiderboligene er en viktig del av Sandefjords sosialhistorie, og er interessante å se i sammenheng med den mer velstående bebyggelsen i delområdene Hystadveien, Parken og Åsen. Gateløpet og bebyggelsen preges av stor variasjon og tidsdybde, med små, malte trehus i 1–2 etasjer. Det tette boligområdet har små hager og bakgårder som gir bydelen et grønt preg. I nyere tid er området fortettet ytterligere, deriblant med noen murbygninger i større skala. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

FØLGENDE BESKRIVELSE UNDERBYGGER HENSYNET SOM SKAL TAS I HYSTAD SB#5 OG ÅSEN SB#6:

Hystad

Kulturmiljøet Hystadveien har vokst frem som resultat av en samlet planlegging, som har gitt en enhetlig struktur og utforming. Hystadveiens «Hvalfangerklassisme» vitner om den velstanden hvalfangsttida førte med seg for deler av befolkningen i Sandefjord. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med den eldre trehusbebyggelsen i Bjerggata og Rukla og Nybyen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie.

Området kjennetegnes av fasjonable trevillaer i 1–2 etasjer. De fleste bygningene er oppført med lyst malt tømmerpanel, og har detaljeringer i form av inndelte vinduer og sprusser i mønene. Samtlige bygninger har saltak med hel eller halv valm, og gjerne flere spisse arker. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet. Bolighusene omgis med store hager, noe som er med på å understreke områdets fasjonable karakter. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Åsen

Kulturmiljøet i Åsen har ikke vokst frem som et resultat av en samlet planlegging. Åsens arkitektur vitner om den velstanden hvalfangsttida førte med seg for deler av befolkningen i Sandefjord. For å forstå byens sosiale historie er det interessant å se dette området i sammenheng med Bjerggata, Hystadveien og Rukla og Nybyen.

På nedsiden av Nedre Åsenvei preges bebyggelsen av malte trehus i 2 etasjer med halvvalmet mansardtak. Opp mot og langs Øvre Åsenvei ligger storslåtte villaer i tre og mur med høyreiste sal eller helvalmet tak. Bolighusene omgis med store hager, noe som er med på å understreke områdets unike

karakter. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

VEDLEGG 2 - DEFINISJONER OG BEGREPER SOM BENYTTES I KOMMUNEPLANEN

Anneks:

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. Det vil si at det kan ikke inneholde både kjøkken og bad.

Arealformål:

Arealformål angir bruk av et område i henhold til formål definert i plan- og bygningsloven og kartforskriften.

Balkong:

Oppholdsplass som er utkraget fra vegg (ikke understøttet).

Bebygd areal:

I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnyttning.

Bruksareal:

I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnyttning.

Eldre reguleringsplaner:

Reguleringsplaner vedtatt før vedtak av gjeldende kommuneplan.

Eplehagefortetting:

Utfyllende småhusbebyggelse i eksisterende småhusområder.

Fortettingssone:

Område definert i kommuneplanens arealdel hvor det tilrettelegges for fortetting med en høyere utnyttelse enn områder utenfor sonen.

Forretning for dagligvare:

Forretning som har hovedformål å selge matvarer.

Frittliggende enebolig:

Enkeltstående bygning for en husstand. Enebolig kan inneholde sekundærleilighet inntil 50 m² bruksareal.

Gesims- og mønehøyde:

I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnyttning.

Hensynssoner:

Sone som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal, hjemlet i kommuneplan, områdeplan eller reguleringsplan.

Konsekvensutredning:

Utredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Marin grense:

Angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Innenfor slike områder er det større sannsynlighet for kvikkleire.

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg:

Tiltaket som skal stå på stedet eller i området i inntil to år.

Mudring:

Enhver forsettlig forflytning av masser fra bunnen, herunder slamsuging, forskyving eller fjerning av bunnsedimenter. Mudring omfatter ikke oppvirvling som følge av normale aktiviteter i sjø eller vassdrag, herunder normal skipstrafikk.

Plankrav:

Et krav om det foreligger en vedtatt plan før utbygging av et område kan finne sted.

Plasskrevende konsept:

I tillegg til varegrupper for plasskrevende varer omfattes også virksomheter som driver salg av møbler/tepper, hvite- og brunevarer, og virksomheter som har et arealkrevende konsept som det etter kommunens vurdering ikke er hensiktsmessig å lokalisere i sentrum.

Plasskrevende varer:

Bil-/MC/tilhenger/camping- forretninger med støttevirksomheter som verksted, dekklager og lignende, båtforretninger, byggevarehus med minst 90% av gulvareal til byggevarer, utsalgssteder for landbruks- og anleggsmaskiner, hagesenter.

Platting:

Opparbeidet del av utearealer som ligger direkte på bakken.

Reguleringsplan:

Med reguleringsplan menes plan i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-2 og 12-3.

Rekkefølgekrav:

Tiltak angitt i kommuneplan eller reguleringsplan som må utføres før igangsetting av tiltak eller i noen tilfeller før det kan søkes brukstillatelse/ferdigattest.

ROS- analyse:

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sekundærleilighet:

En selvstendig boenhet med alle hovedfunksjoner, uten innvendig adgang til hovedbolig.

Sentrumsområder:

Arealer avsatt med sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Skånsom fortetting:

Fortetting med vekt på hensyntakelse til eksisterende bebygde og naturgitte omgivelser. Innebærer at bl.a. eksisterende bebyggelsesstruktur, infrastruktur og landskap vil legge premissene for videre fortetting. De fleste av formingsfaktorene gitt i gjeldende kommuneplan bør ivaretas.

Spredt boligbebyggelse:

Boligeiendom i et LNF området, vist i kommuneplankartet med eget formål.

Størrelse parkering:

Parkering anbefales utformet i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. For sykkel vises det til vegvesenets Rapport 408.

Støyfølsom bebyggelse:

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole), iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Terrasse:

I plan med terreng eller jordforhøyet uteplass med høyde inntil 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Tomannsbolig:

Frittliggende bygg for to husstander, der arealene er tilsvarende like store og likeverdige.

Transformasjon:

Mer sammenhengende og styrt utvikling enn mindre fortettingsprosjekter. Transformasjon handler gjerne om større endringer, for eksempel fra industri til bolig. I transformasjonsområder kan det skilles mellom fire prinsipielt forskjellige situasjoner (hentet fra Kommunedelplan for Larvik by 2015 - 2027, Vedlegg 5: Fortetting med kvalitet, s. 10):

- Nye prosjekter som river eksisterende bebyggelse for å gjøre plass til ny typologi/tetthet.
- Prosjekter som tar utgangspunkt i store ubrukte arealer.
- Prosjekter som tar vare på eksisterende bebyggelse, men forandrer eller tilfører elementer for å tilpasse bruk eller øke tettheten.
- Tilpasse eksisterende bebyggelse til ny bruk.

Veranda:

Åpen eller overbygd oppholdsplass som er understøttet med søyler e.l, med høyde mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

VEDLEGG 3 – FORUTSETNINGSVEDTAK

I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 17-2 ER FØLGENDE FORUTSETNINGSVEDTAK FATTET:

- a) Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl kapittel 17, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
- b) Utbyggingsavtale forutsettes inngått før første igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser i planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, o. l.
- c) Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.
- d) Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere boligsammensetning eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

PLANOPPLYSNINGER

ORDFORKLARING

Dokumentet «**Planopplysninger**» er automatisk generert av Norkart fra kommunens kartportal.

I lista under finner du en oversikt over alle betegnelse som kan dukke opp under temaet «Kommuneplaner» i dokumentet, en forklaring på hva det betyr og hvor du kan se etter mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser finner du [her](#).

Ta kontakt med enhet for geodata og oppmåling på e-post robert.bergan@sandefjord.kommune.no ved spørsmål.

Planopplysninger for delarealer:				Forklaring:	Mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser:
KPHensynsonenavn	H110			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsuttak.	Kapittel 5.1.3
KPHensynsonenavn	H120			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsforsyning.	
KPHensynsonenavn	H190	KPSikring	Andre sikringssoner	Arealet ligger innenfor sikringssone for mineralforekomst.	Kapittel 5.1.3 b)
KPHensynsonenavn	H210	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H220	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H230	KPStøy	Grønn sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor grønn støysone (stille sone). Støyende tiltak/aktivitet skal unngås innenfor området.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H310	KPFare	Ras- og skredfare	Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.	Kapittel 5.1.2 b)
KPHensynsonenavn	H320	KPFare	Flomfare	Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom.	Kapittel 5.1.2 a) og c)
KPHensynsonenavn	H360	KPFare		Arealet ligger innenfor fareområde for skytebane.	Kapittel 5.1.2 f)

KPHensynsonenavn	H370	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Arealet ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.	Kapittel 5.1.2 g)
KPHensynsonenavn	H390	KPFare	Annen fare	Arealet ligger innenfor fareområde for steinsprang, skredfare i bratt terreng eller forurenset grunn i sjø.	Kapittel 5.1.2 d), e) og h)
KPHensynsonenavn	H410	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.	Kapittel 1.4 a) og 5.1.4
KPHensynsonenavn	H530	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.	Kapittel 5.2.1
KPHensynsonenavn	H540			Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til grønnsstruktur.	
KPHensynsonenavn	H550	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til landskap.	Kapittel 5.2.3
KPHensynsonenavn	H560	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.	Kapittel 5.2.2
KPHensynsonenavn	H570	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_1	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_2	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sundåsen, Bogen og Langø	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_3	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Høyjord	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_4	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Gokstad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_5	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Stokke prestegård og kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_6	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Hella, Skjærnes og Melsom	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1



KPHensynsonenavn	H570_7	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Fevang	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_8	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Auve	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_9	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sandar kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_10	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Parken	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_11	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Nybyen og Rukla	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_12	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_13	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H710	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.	Arealet ligger innenfor båndleggingssone for regulering.	Kapittel 5.3.3
KPHensynsonenavn	H720			Området er fredet etter naturmangfoldloven.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H730			Området er båndlagt etter kulturminneloven.	Kapittel 5.3.1
KPHensynsonenavn	H740			Området er båndlagt etter andre lover.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H810	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	Det er krav om felles planlegging for flere eiendommer.	Kapittel 5.4
KPHensynsonenavn	H910	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ved motstrid skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.	Kapittel 1.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#F1 Fortettin gsone	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F1.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2



BestemmelseOmråd enavn	#F2	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F2.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F3	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F3.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F4	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F4.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F5	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F5.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#SB1	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB1.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB2	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB2.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB3	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB3.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB4	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB4.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB5	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB5.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB6	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB6.	Kapittel 2.2.4



BestemmelseOmråd enavn	#SB7	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB7.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB8	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB8.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB9	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB9.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB10	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB10.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 1	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 1.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 2	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 2.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 3	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 3.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortettin gssone	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor fortettingssonen i Sandefjord.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortettin g Andebu	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor en av fortettingssonene i Andebu.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Murbyen	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for murbyen. Her er det begrensninger og konkrete føringer for tiltak eller utvikling av eiendommen.	Kapittel 2.4.2





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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestre Andebu vei 187
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 viderefremidlet 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