



PRIVATMEGLEREN
PARK

BUERHAGAN 100

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

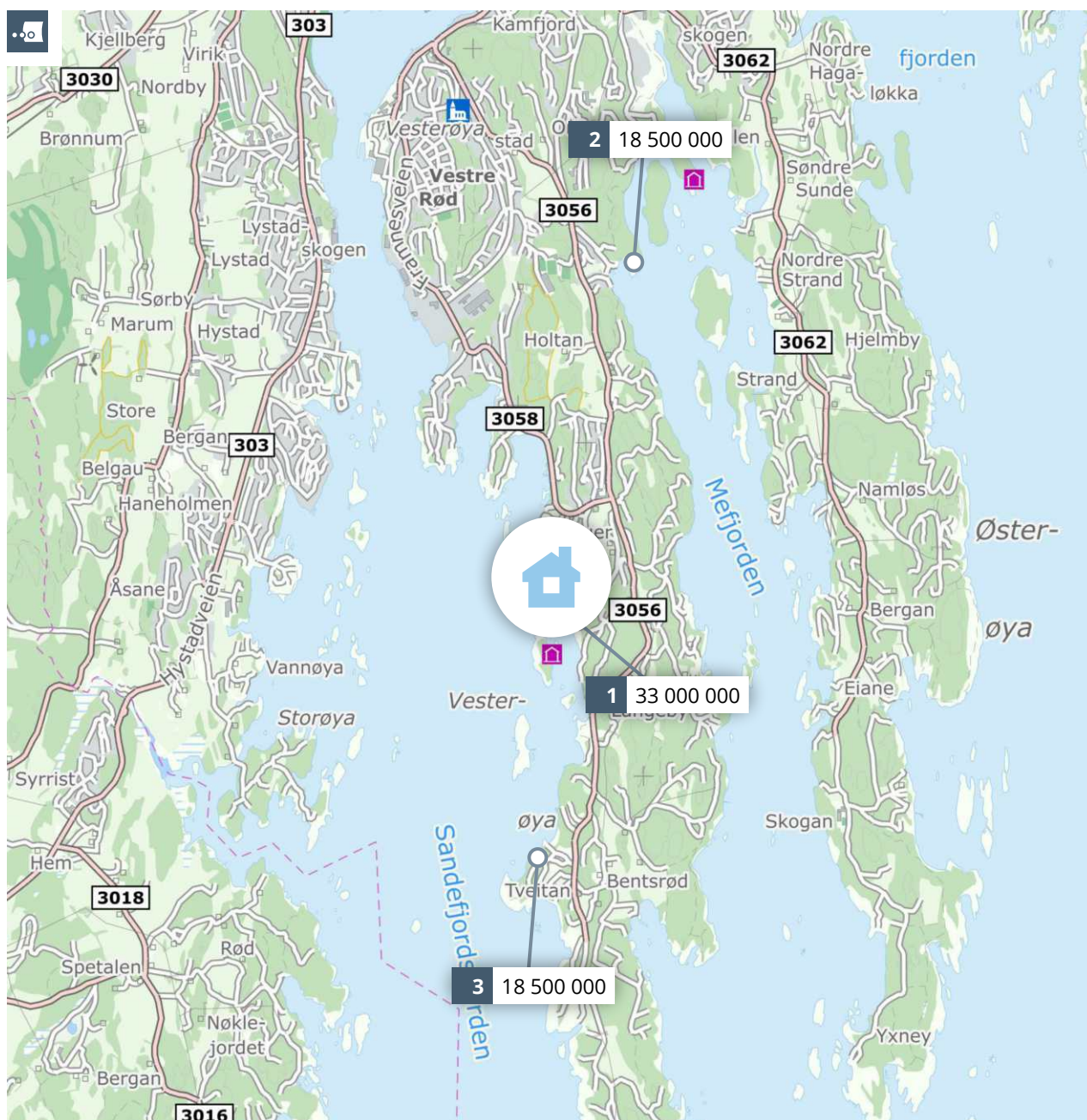
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **BUERHAGAN 100**



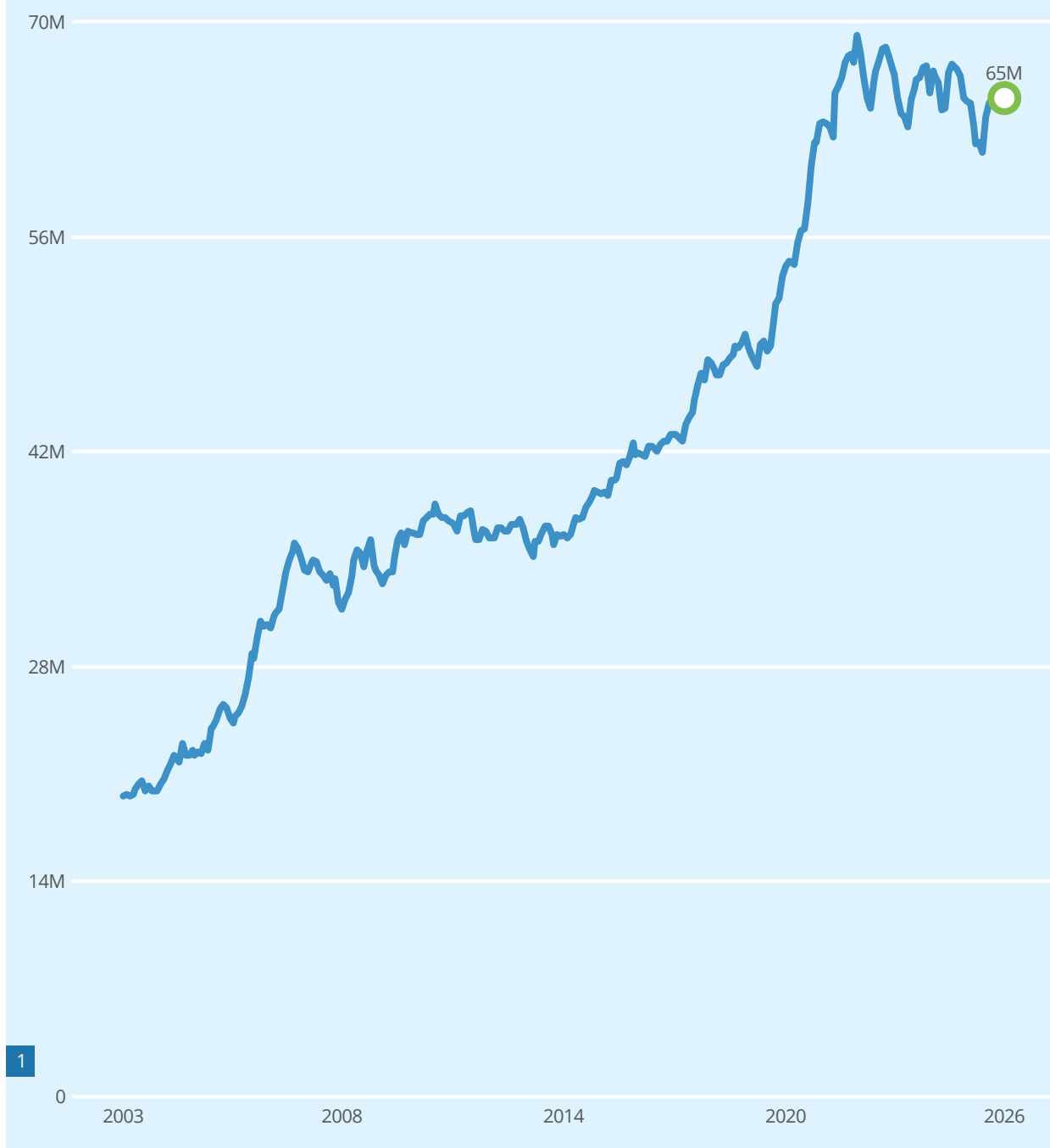
Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.07.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom



Ingen historiske omsetninger registrert



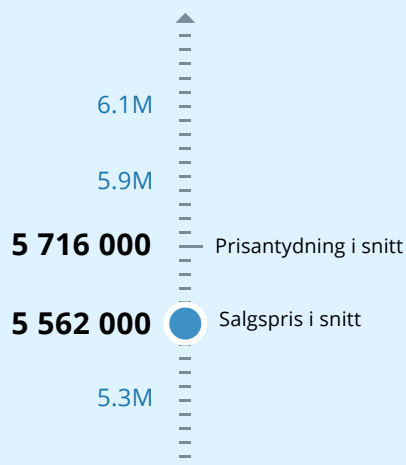
Fritidsboliger til salgs i SANDEFJORD kommune nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

48
dager

Fritidsboliger solgt i SANDEFJORD kommune siste 3 mnd



Solgt i snitt
i løpet av

137
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 107, bnr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 455 m² BRA-i: 408 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21000-1430

Referansenummer: RK6358

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Peer Olav Kittilsen

Vår ref: Rune Larsen



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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Peer Olav Kittilsen

Uavhengig Takstingeniør

peer@staverntaksering.no

930 23 179



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 byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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 lovighet (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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig fritidseiendom beliggende på Vesterøya i Sandefjord kommune.

Hovedbygget er opplyst oppført i 1957. Deler av boligen ble rammet av brann i 1981, og rehabilitert etter dette. Eiers bo opplyser at det var midtdelen av boligen som brant ned og ble bygget opp igjen.

Det som i rapporten er omtalt som hytte 1 er i følge eiers bo oppført som garasje i 1957, og tilbygget og innredet i ettertid. Hytte 2 er opplyst oppført rundt 1995. Hytte 3 er opplyst oppført i 1960 som en badstue, og ombygget og innredet til hytte i 2013.

Boligmassen fremstår som normalt bra vedlikeholdt, og i normalt bra stand ut i fra alder, men med visse behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se forøvrig rapportens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sjøbod med badstu

- Det foreligger ikke tegninger

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.06.1981. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens situasjon. Rom som på tegningene er angitt som ikke utgravd, er i dag innredet, og det er ellers endringer i rominndeling og/eller bruksbenevnelse i forhold til godkjente tegninger. Boligens utvendige utforming, herunder yttervegger og bygningsform, avviker også fra det som fremgår av de godkjente tegningene.

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av sommerbolig gitt av Sandefjord kommune 16.06.1982.

Hytte 1

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger stemplet av Sandefjord bygningsråd. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens situasjon.

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. 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 bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Hytte 2

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 14.05.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. 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 bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Hytte 3

- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

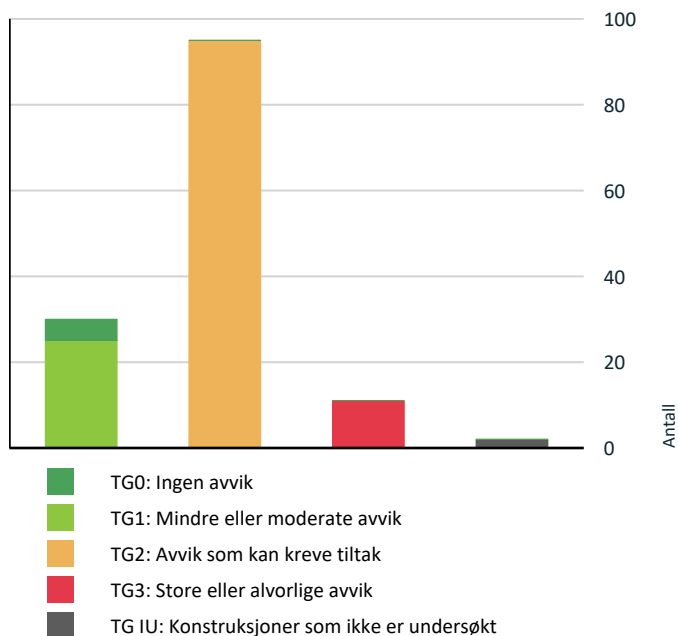
Takhøyde soverom målt til 219 cm, dette er under minstekravet for rom for varig opphold som er 220 cm.

Sjøbod

- Det foreligger ikke tegninger

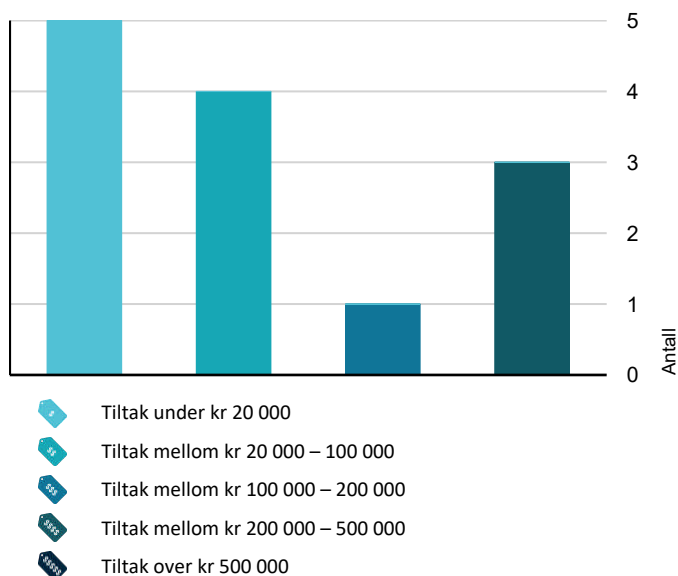
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier/kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av

Sammendrag av boligens tilstand

markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Boddør** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Døren har råteskader og tar i karm.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Pipevanger er ikke synlige.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Kostnadsestimat: Under 20 000

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist utettheter i våtsonen under servant. Dette kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.
Kostnadsestimat: Under 20 000

! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger. Elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

Det er godt fall mot sluk i dusjsonen, utenfor dusjsonen er det motfall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er avvik:
Taktekingen har mosegroing og tegn til slitasje.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er avvik:
Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, noe som medfører fuktbelastning på muren og økt risiko for fuktskader i boligen.
Det er også et nedløp som er avsluttet ved vindski over inngangspartiet, og det er registrert vegetasjon i takrennen i dette området.
Renner, nedløp og beslag har stedvis alders- og værslitasje.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det ble påvist spredte råteskader og svertesopp på kledningen under befaringen. Skadene ble observert på flere steder av kledningen, Dette er utbedret i ettertid, men det anbefales å kontrollere spesielt områder med værslitasje og oppsprekking. Det anbefales å følge med på tilstanden for å avdekke eventuelle nye skader.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er stedvise fuktskjolder i undertaket og på sperrene. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i disse områdene ved stikkprøver på befaringsdagen.

På befaringsdagen var det veps på loftet, noe som begrenset muligheten for å undersøke loftet grundig.

Det er registrert knirk i boligens gulv.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene har noe slitasje og bruksmerker, det er registrert slitte låsekasser, løse dørhåndtak og dører som tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bom under skiferhellene og sprekker i fugene. Det er også stedvise sprekker i rekkverket av betong/mur, samt stedvis malingflass.

På balkongen er det noe værslitt trevirke, grønne ytterst på terrassebordene og rustne spiker/skruer i sammenføyningene på rekkverket.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert noe bom under flis og sprekker i flisfuger.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bom under skiferhellene og sprekker i fugene. Det er også registrert løse skiferheller.



Innvendig > Tregulv i første etasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet har en del slitasje, bruksmerker og riper.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble ved hulltaking i vegg mot terreng målt ikke målt vesentlig forhøyede fuktverdier i treverket, 13 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttillskudd, feks. fra grunn.

Det ble på befaringen ved fuktsøk indikert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste registrerte verdier i bunn av vegg og på gulv.

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er avvik:

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bjelkelag og stubbeloft i krypkjelleren ved stikkprøver på befaringsdagen, 16,2 vektprosent fukt. Dette gir i seg selv ikke fare for skader eller muggdannelser. Men i en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttillskudd, feks fra grunn.

Det er ikke etablert plast mot grunnen i krypkjelleren.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører har enkelte slitte låsekasser/løse dørhåndtak og noen av dørene tar i karmen.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble under befaringen registrert spor etter aktivitet fra mus på loftet og i krypkjelleren. Eiers bo opplyser at det også er observert maur på kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger av rør-i-rør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er stedvis sprekker og løs puss på grunnmuren.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har en del slitasje og bruksmerker, det er registrert stedvis svelling.
Det er enkelte sprukne flis på kjøkkengulvet og riss i utslagsvask.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe dårlig avsug i viften ved funksjonstesting.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert slitasje og misfarging i flisfugene, samt kvistutslag i panelene i taket.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det er registrert slitasje, misfarging og riss i flisfuger. Den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

Det er godt fall mot sluk i dusjsjonen, mens det utenfor dusjsjonen er registrert mindre fall mot sluk og stedvis flatt gulv. På flatt gulv kan det, på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til produksjon av fliser og flisoverflater, stedvis forekomme mindre motfall.

Sluket er plassert i dusjsjonen, og det er en tett list i bunn av dusjvegger/dører. Dette medfører at lekkasjevann utenfor dusjsjonen ikke ledes til sluk, noe som kan føre til at vann renner ut av rommet og gir fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt noe slitt innredning, toalettsetet er løst.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved hulltaking konstatert plastholdig byggprodukt på soverommets side av veggen.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:

Det er sprekker i flis ved gjennomføringer under servant.

Det er noe slitasje og misfarging i flisfuger, samt kvistutslag i panel i tak.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dusjhjørne [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dusjhjørnet har synlig slitasje.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking ble det konstatert at veggen er oppført med asfaltapp/svartpapp på våtrommets side.

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Sisternen på toalettet er løs og bør festes for å sikre stabilitet og forhindre eventuelle lekkasjer eller skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Hytte 1

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger. Den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp, og det er registrert svertesopp.

Det er godt fall mot sluk i dusjonen. Utenfor dusjonen er gulvet forholdsvis flatt med stedvise motfall.

Sluket befinner seg i dusjonen, og det er en tett list i bunn av dusjdørene. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjonen ikke ledes direkte til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er avvik:

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, dette fører til fuktbelastning på muren og kan føre til fuktskade i boligen.

Renner, nedløp og beslag har en del slitasje, det er registrert stedvise rustskader.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist spredte råteskader og svertesopp på kledningen under befaringen. Skadene ble observert på flere steder av kledningen, Dette er utbedret i ettertid, men det anbefales å kontrollere spesielt områder med værslitasje og oppsprekking. Det anbefales å følge med på tilstanden for å avdekke eventuelle nye skader.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er stedvise fuktskjolder i undertak og på sperrer, det ble ikke målt unormale fuktverdier i disse områdene ved stikkprøver på befaringsdagen.

Det er indikasjoner på at det ikke er etablert dampsperre/plast under isolasjonen.

Det er vepsebol på loftet og isolasjonsløsningen er noe mangelfull og uoversiktlig.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje. Kombinasjonen av alder og materialvalg tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten kan variere med temperatur og lysforhold.

Det mangler stedvis deler av srossene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene har slitasje og bruksmerker. Det er registrert slitte låsekasser og løse dørhåndtak, samt dører som tar i karm. Det er også observert svelling og misfarging på hovedytterdøren.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekker i fugene og bom under skiferhellene.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har en del slitasje og bruksmerker.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble ved hulltaking konstatert isopor som isolasjon i vegg, og målt forhøyede fuktverdier, 19,5 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd.

På grunn av veggens utforming er det usikkerhet knyttet til om det ble målt i treverk.

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er avvik:

Det er forholdsvis flatt terreng rundt hytta og dårlig fall fra konstruksjonen.

Ved befaringen ble det registrert én lufteventil i grunnmuren, noe som tyder på utilstrekkelig ventilasjon av krypkjelleren.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører har en del slitasje og bruksmerker. Det er registrert dører som tar i karm, samt løse dørhåndtak. Skyvedører går noe tregt.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eiers bo opplyser at det kan forekomme mus i hytta på vinteren. Det ble også observert tegn til aktivitet fra mus på loftet på befaringsdagen.

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har en del slitasje og bruksmerker. Det er registrert stedvis svelling.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik:

Det er begrenset tilluftsventilering til toalettrommet, noe som kan påvirke luftutskiftingen negativt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har synlig slitasje, og det er registrert svelling i bunnen av servantskapet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved hulltaking konstatert omfattende forekomst av maur i veggen og noe forhøyede fuktverdier ble målt, 13 vektprosent fukt.

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fuktskudd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved hulltaking konstatert isopor som isolasjon i veggen, og målt noe forhøyede fuktverdier, 12,9 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fuktskudd.

På grunn av veggens utforming er det usikkerhet knyttet til om det ble målt i treverk.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon, ifølge kart fra Norges geotekniske institutt.

Ved hulltaking er det avdekket bruk av isopor som isolasjon i vegger, noe som medfører økt brannfare.

Hytte 2

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er avvik:

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, noe som medfører økt fuktbelastning på muren og øker risikoen for fuktskader i boligen.

Det er registrert noe slitasje, rust og malingsøl.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble påvist spredte råteskader og svertesopp på kledningen under befaringen. Skadene ble observert på flere steder av kledningen, Dette er utbedret i ettertid, men det anbefales å kontrollere spesielt områder med værslitasje og oppsprekking. Det anbefales å følge med på tilstanden for å avdekke eventuelle nye skader.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Loftsluken er ikke isolert, noe som kan føre til varmetap og økt risiko for kondensdannelse i takkonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Det er registrert rust på hengsler og festemidler på selve vinduene.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert dører som tar i karm/terskel, og det er svelling i bunn av baderomsdøren.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringen registrert spor etter aktivitet fra mus på loftet.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har slitasje og bruksmerker. Det er registrert svelling i bunnen av benkeskapet under oppvaskkummen.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Hytte 3

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er registrert en slitasje på renner, nedløp og beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.
Det er registrert noen sprekker i betongen på bakveggen.
Trekledningen har ingen lufting i bunn.

! Utvendig > Takkonstruksjon/loft over terrasse [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er malingflass og misfarging i undertak og på sprerrer. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved stikkprøver i disse områdene på befaringsdagen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:
Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Det er registrert noe råteskader i utvendig belistning.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert slitasje og bruksmerker på balkongdøren, samt rust på hengslene.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert sprekker i fugene samt bom under flere heller på terrassen.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på vegger mot terreng, med de høyeste verdiene målt nederst på veggen.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Det er noe irr på rør i fordelerskap, samt rust i bunn av skapet.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke etablert ventilasjon i boligen utover muligheten for å åpne vinduer.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er ikke montert klemlist mot grunnmur i topp av grunnmursplasten med påfølgende fare for vanninntrengning bak plasten.

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er avvik:
Det er registrert noe misfarging/saltutslag på murene.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Det er kvisutslag på panel i himling.

Det er ikke benyttet fuktbestandig materiale på veggene i våtsonen. Panel tåler ikke fukt og kan få svelling og skader ved fuktbelastning.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger.

Det er godt fall mot sluk i dusjsone. Utenfor dusjsone er gulvet flatt, og det mangler membranoppkant bak dørterskel. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone er det fare for at vann kan renne ut av rommet.

På flatt gulv kan det, på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til produksjon av fliser og flisoverflater, stedvis forekomme mindre motfall.

Elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers bo.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men med noen behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel, taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på denne boligen i henhold til arbeidsplassforskriften, § 6-5. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Taktekkingen har mosegroing og tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes og slitasje utbedres for å forhindre redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for fuktskader.



Takflate.



Stedvis mose på tekkningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, noe som medfører fuktbelastning på muren og økt risiko for fuktskader i boligen.

Det er også et nedløp som er avsluttet ved vindski over inngangspartiet, og det er registrert vegetasjon i takrennen i dette området.

Renner, nedløp og beslag har stedvis alders- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør ledes bort fra grunnmuren ved å etablere tilfredsstillende bortledning fra taknedløp, for å redusere fuktbelastning og risiko for fuktskader i boligen.

Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes eller skiftes ut der det er tegn til alders- og værslitasje, for å sikre god funksjon og hindre ytterligere skader.



Taknedløp avsluttet ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist spredte råteskader og svertesopp på kledningen under befaringen. Skadene ble observert på flere steder av kledningen, Dette er utbedret i ettertid, men det anbefales å kontrollere spesielt områder med værslitasje og oppsprekking. Det anbefales å følge med på tilstanden for å avdekke eventuelle nye skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fremtidige råteskader og fuktskader.

Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av kledningen, økt vedlikeholdsbehov og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre.

Grunnet utilstrekkelig tilkomst og forekomst av veps er takkonstruksjonen kun begrenset undersøkt. Deler av loftet, over blant annet soverom, er svært vanskelig tilgjengelig og derfor ikke undersøkt. Dette medfører at det kan forekomme avvik i konstruksjonen som ikke ble oppdaget ved befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser, da alder tilsier økt sannsynlighet for avvik eller skader i takkonstruksjon og undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er stedvise fuktskjolder i undertaket og på sperrene. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i disse områdene ved stikkprøver på befaringsdagen.

På befaringsdagen var det veps på loftet, noe som begrenset muligheten for å undersøke loftet grundig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på de påviste fuktskjoldene.

Begrenset ventilering og fuktskjolder kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak for å fjerne veps bør også vurderes for å sikre trygg og grundig inspeksjon av loftet.



Takkonstruksjon/loft.



Stedvise fuktskjolder i undertaket.



Fuktmåling i område med fuktskjolder.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har tre malte balkongdører i tre, og en PVC balkongdør. To av balkongdørene i tre er utvendig beslått med aluminium. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har noe slitasje og bruksmerker, det er registrert slitte låsekasser, løse dørhåndtak og dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte låsekasser og løse dørhåndtak, samt justering av dører som tar i karm, for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dører og karmer. Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhet, dårligere energieffektivitet og økt risiko for følgeskader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har to malte hovedytterdører.
Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Boddør

Beskrivelse

Bygningen har boddør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har råteskader og tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere skader på dør og omkringliggende konstruksjon, samt redusert sikkerhet og isolasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i bunn av boddøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda med skifergulv og adkomst fra stue på ca. 31 m². Det er også en liten balkong med adkomst fra gang i andre etasje på ca. 2 m².

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom under skiferhellene og sprekker i fugene. Det er også stedvise sprekker i rekkverket av betong/mur, samt stedvis malingflass.

På balkongen er det noe værslitt trevirke, grønske ytterst på terrassebordene og rustne spiker/skruer i sammenføyningene på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom under skiferhellene og sprekker i fugene for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

Sprekker i rekkverk av betong/mur samt malingflass bør utbedres for å forhindre vanninntrenging, frostsprengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Værslitt trevirke og grønske på terrassebordene bør rengjøres og behandles for å forhindre råte og forlenge materialets levetid.

Rust i sammenføyninger på rekkverket bør fjernes og overflatene behandles for å unngå svekkelse av rekkverkets styrke og sikkerhet.



Sprekker i fuger



Sprekker i rekkverk/mur.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong med skifer i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert noe bom under flis og sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av bom under flis og sprekker i flisfuger for å forhindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for vanninntrenging og frostspreng.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Hellelagte områder rundt svømmebasseng og på brygger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom under skiferhellene og sprekker i fugene. Det er også registrert løse skiferheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse og ustabile skiferheller bør sikres eller skiftes ut, og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskaade. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan omfanget av skader øke over tid, og det kan oppstå fare for at hellene løsner ytterligere eller at vann trenger inn i konstruksjonen.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det tregulv og fliser, på veggene er det tapet, trepanel og malte plater, og i innvendige tak er det malte, slette flater og trepanel.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Tregulv i første etasje

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har en del slitasje, bruksmerker og riper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør overflatebehandles, slipes eller eventuelt skiftes ut for å utbedre slitasje, bruksmerker og riper. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere gulvets levetid og estetiske kvalitet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i underetasje.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue/spisestue og på kjøkken i første etasje, og i peisestue og på soverom i underetasje. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke de høyeste og de laveste punktene på gulvene.

Det ble i første etasje målt høydeforskjell i stue/spisestue på 5 mm på en lengde på ca. 2 meter, og 17 mm på hele rommenes gulvflate. På kjøkken ble det målt 1 mm på ca. 2 meter, og 8 mm på hele rommet.

I underetasje ble det i peisestue målt 12 mm på ca. 2 meter, og 15 mm på hele rommet.
På soverom ble det målt 8 mm på ca. 2 meter, og 13 mm på hele rommet.

Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert knirk i boligens gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk i gulvet kan skyldes løse golvplanker, undergulv eller bevegelser i bjelkelaget. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må knirken utbedres, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Vedvarende knirk kan oppleves som sjenerende og redusere bocomforten.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to elementpiper og to åpne peiser.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende tilgang til pipevanger medfører økt risiko for skjulte skader eller brannfare, da eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes ved kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ildsted i underetasje.



Ildsted i første etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av parkett, flis og betong, på veggene er det malt panel, malt glassfiberstrie og betong/mur. Hulltaking er foretatt fra stue og det er påvist avvik i konstruksjonen, noe forhøyede fuktverdier i utforet trevegg mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved hulltaking i vegg mot terreng målt ikke målt vesentlig forhøyede fuktverdier i treverket, 13 vektprosent fukt. Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttillskudd, feks. fra grunn.

Det ble på befaringen ved fuktsøk indikert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste registrerte verdier i bunn av vegg og på gulv.

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak

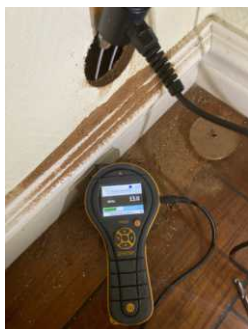
- Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktverdiene jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken.

Tiltak for å redusere fukttillførsel fra grunn bør vurderes, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring av gulv og vegger.

Konsekvensen av forhøyede fuktverdier er økt risiko for råte- og muggsoppdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet trevegg mot terreng.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bjelkelag og stubbeloft i krypkjelleren ved stikkprøver på befaringsdagen, 16,2 vektprosent fukt. Dette gir i seg selv ikke fare for skader eller muggdannelser. Men i en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttillskudd, feks fra grunn.

Det er ikke etablert plast mot grunnen i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres plast/fuktsperre mot grunnen og bedre ventilerings i krypkjelleren for å redusere fukttilførsel til konstruksjonen.

Forhøyede fuktverdier kan over tid føre til råte- og muggskader i bjelkelag og stubbegulv, samt økt risiko for skjulte skader i utilgjengelige deler av krypkjelleren.

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å undersøke utilgjengelige områder nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Ved etablering av ytterligere ventilasjon i krypkjeller bør ventilene være lukket om sommeren for å unngå tilførsel av varm, fuktig luft, som kan føre til mugg- og soppvekst i konstruksjonen. Ventilene bør være åpne om vinteren.



Krypkjeller.



Fuktmåling i stubbeloft/bjelkelag i krypkjelleren

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med teppelagte trehvite trinn og malt rekkverk.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert knirk i trappen på befaringsdagen.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører av varierende alder og type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har enkelte slitte låsekasser/løse dørhåndtak og noen av dørene tar i karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av slitte låsekasser og løse dørhåndtak bør utføres, samt justering av dører som tar i karm.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert funksjonalitet og behov for hyppigere utskiftning.



Dør til bod med vaskemaskin tar i karm/terskel.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spor etter aktivitet fra mus på loft og i krypkjeller, samt maur på kjøkken.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble under befaringen registrert spor etter aktivitet fra mus på loftet og i krypkjelleren. Eiers bo opplyser at det også er observert maur på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre aktivitet fra mus og maur.

Mus på loft og i krypkjeller kan medføre omfattende materielle skader, brannfare og helserisiko, da de gnager på elektriske ledninger, isolasjon, treverk og rør, noe som kan føre til kortslutning, brann, vannlekkasjer og redusert isolasjonsevne. Avføring og urin kan forårsake vond lukt, ødelegge matvarer og spre smitte som salmonella og musepest.

Eiers bo opplyser at skadedyrfirma er engasjert i problematikken, og at feller for smågnagere er utplassert på eiendommen.



Spor etter aktivitet fra mus på loftet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i første etasje med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og panel i taket. Rommet er innredet med dobbel nedfelt servant, toalett, bide og dusjvegger/hjørne. Ventilert via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er forskrifter fra før 1997, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.



Bad.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og i taket er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og misfarging i flisfugene, samt kvistutslag i panelene i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre slitasje og misfarging i flisfugene, samt behandle kvistutslag i takpanelet.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje, misfarging og riss i flisfuger. Den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

Det er godt fall mot sluk i dusjsonen, mens det utenfor dusjsonen er registrert mindre fall mot sluk og stedvis flatt gulv. På flatt gulv kan det, på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til produksjon av fliser og flisoverflater, stedvis forekomme mindre motfall.

Sluket er plassert i dusjsonen, og det er en tett list i bunn av dusjvegger/dører. Dette medfører at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk, noe som kan føre til at vann renner ut av rommet og gir fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Riss, slitasje og misfarging i fuger bør utbedres, og elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg bør fornyes for å hindre vanninntrengning.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvet for å sikre at alt vann ledes til sluk. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner mot dørterskel, noe som øker risikoen for fuktskader og vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det er påvist utettheter i våtsonen under servant. Dette kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegg og gulv og fuktskader.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt utbedre utettheter i våtsonen under servant.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

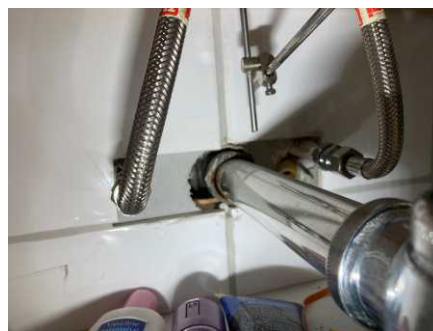
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

NB Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring av utettheter i våtsone servant, ikke oppussing av badet i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastsluk i dusjsonen.



Utettheter rundt gjennomføringer i våtsone servant.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett, bide og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt noe slitt innredning, toalettsetet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte ut slitt innredning og feste toalettsetet for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje eller skade. Manglende utbedring kan føre til redusert brukskomfort og økt risiko for skader på innredningen.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger



Fuktmåling i vegg mot våtsone dusj fra tilstøtende soverom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i første etasje med flislagt gulv, flislagte vegger og malt, slett tak. Rommet er innredet med dobbelt nedfelt servant, toalett, bidé, dusjvegger/hjørne samt opplegg og plass for vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert via ventil i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

På bakgrunn av alder, slitasje og avvik funnet ved befaringen er det satt en generell TG 3 på badet:

- Det er utettheter rundt rørgjennomføringer i våtsone ved servant.
- Det kan ikke konstateres bruk av membran på baderommet, membran er ikke synlig i sluk.
- Det er riss og sprekker i flisfuger på vegg, samt en stor, langsgående sprekk i flisfuger på vegg bak toalett og bidé.
- Det er bom under veggflis
- Sluket befinner seg i dusjsonen, og det er en tett list i bunn av dusjen. I kombinasjon med dårlig fall og lokale motfall på gulvet, er det fare for vannskader på tilliggende rom og konstruksjoner ved en lekkasje utenfor dusjsonen.
- Det er slitasje og misfarging i flisfuger på gulv.

Badets forventede brukstid er passert, og rehabilitering må påregnes.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales full rehabilitering av badet for å utbedre utettheter rundt rørgjennomføringer, sikre korrekt membranløsning, utbedre sprekker og bom i flisfuger, samt forbedre fallforhold på gulvet.

Manglende dokumentasjon og påviste avvik medfører økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/vaskerom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone dusj og det er påvist avvik i konstruksjonen. Plastholdig byggprodukt i veggen på soverommets side. Det ble ikke registrert fukt eller målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen i veggen ved hulltaking. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved hulltaking konstatert plastholdig byggprodukt på soverommets side av veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne plastholdig byggprodukt fra veggen for å redusere risikoen for fuktskader som følge av kondens mellom damptette sjikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt fare for skjulte fuktskader og muggvekst, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og dårligere inneklima.



Fuktmåling i vegg mot våtsone dusj fra tilstøtende soverom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og trepanel i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift er forskrifter fra før 1997, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og i taket er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er sprekker i flis ved gjennomføringer under servant.

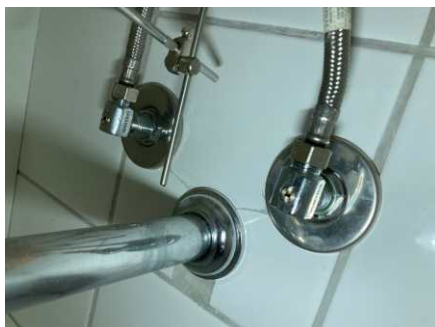
Det er noe slitasje og misfarging i flisfuger, samt kvistutslag i panel i tak.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Tiltak:

Sprekkene i flisene ved gjennomføringer under servant bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon.

Slitasje og misfarging i flisfuger samt kvistutslag i takpanel bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk, samt redusere risiko for ytterligere forringelse.



Sprekker i flis ved gjennomføringer under servant.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger. Elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

Det er godt fall mot sluk i dusjsonen, utenfor dusjsonen er det motfall.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Riss, slitasje og misfarging i fuger bør utbedres, og elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg bør fornyes for å hindre vanninntrengning.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvet for å sikre at alt vann ledes til sluk. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner mot dørterskel, noe som øker risikoen for fuktskader og vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

NB: Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av fallforhold utenfor dusjsonen, ikke rehabilitering av badet i sin helhet. Det vil i forbindelse med utbedring av fallforhold påløpe ytterligere kostnader som ikke er vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av fallforhold med linjelaser.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.



Plastsluk i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og toalett, innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD

Dusjhjørne

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjhjørnet har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut dusjhjørnet for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for vannlekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue mot våtsone servant og det er påvist avvik i konstruksjonen, asfaltapp/svartapp i vegg på våtrommets side. Det ble ikke målt fukt i vegg på befaringsdagen, dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

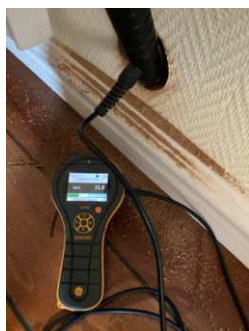
Ved hulltaking ble det konstatert at vegg er oppført med asfaltapp/svartapp på våtrommets side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av konstruksjonen der det er benyttet asfaltapp/svartapp i vegg.

Konsekvensen ved bruk av asfaltapp/svartapp i våtromsvegg er at det kan oppstå et tett sjikt mellom membran og papp, noe som kan føre til skjulte fuktskader dersom det oppstår lekkasje, da vannet ikke vil bli synlig og ikke får mulighet til å fordampe. Dette kan medføre risiko for råte og skader på konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg mot våtsone servant fra tilstøtende stue.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplatene er av laminat. Det er flislagt mellom benkeplater og overskap. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har en del slitasje og bruksmerker, det er registrert stedvis svelling. Det er enkelte sprukne flis på kjøkkengulvet og riss i utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer til tross for slitasje og svelling, men det bør vurderes utskiftning eller utbedring for å forhindre ytterligere forringelse og sikre lang levetid.

Sprukne fliser på kjøkkengulvet bør skiftes ut for å unngå fuktskader og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe dårlig avsug i viften ved funksjonstesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av ventilatoren for å avdekke årsaken til dårlig avsug.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert luftkvalitet og dårligere fjerning av stekeos fra kjøkkenet.



Avtrekksvifte på kjøkken.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med furugulv, malt glassfiberstrie på vegg og i tak. Rommet er innredet med nedfelt servant og toalett. Rommet er naturlig ventilert via

Tilstandsrapport

ventil i yttervegg, tilluftsspalte i bunn av dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Sisternen på toalettet er løs og bør festes for å sikre stabilitet og forhindre eventuelle lekkasjer eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Sisternen bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer eller skade på sanitærutstyr.
En løs susterne kan føre til vannlekkasje og ytterligere skader på gulv og vegger.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Vannledninger av rør-i-rør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), de er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene når de nærmer seg slutten av forventet brukstid, for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.
Eldre vannledninger kan plutselig få skader, noe som kan føre til vannlekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for rør.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eiers bo opplyser at varmepumpen ble montert i boligen i 2024.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpens utedel.



Varmepumpens innedel.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert på bod med opplegg for vaskemaskin i underetasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, sikringsskap i bod/gang i underetasje med automatsikringer og overspenningsvern. Varmekabler på bad, eiers bo opplyser at det også er varmekabler i taket i stue og spisestue. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

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.

1957 Det elektriske anlegget ble installert i byggeåret, 1957, opplyser eiers bo.

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

Ja Eiers bo opplyser at alle elektriske arbeider i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er diverse samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget i Boligmappa.

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?

Nei I følge eiers bo forekommer det ikke ofte at sikringene løses ut.

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

Nei Eiers bo opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i boligens elektriske anlegg.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

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 anbefales kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig da det ikke er noen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursoversikt.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og fyllmasse opplyser eiers bo.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvise sprekker og løs puss på grunnmuren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og løs puss på grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forvitring av konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til svekkelse av muren og i verste fall følgeskader på overliggende konstruksjoner.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre utvikling av sprekker og skjevheter.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økte skader på muren og redusert stabilitet over tid.



Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Her har terreng/fjell lokale fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres en ledegrøft eller utføres andre tiltak som leder vannet bort fra boligen, for å hindre at overflatevann renner inn mot bygningen og forårsaker fuktskader på grunnmur og konstruksjon. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsmassen.

NB. Kostandsestimat gjelder nærmere undersøkelser som vil gi et endelig bilde av mest hensiktsmessig utberingsmetode og kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Eiers bo opplyser tanken er en samlelum for alle hyttene. Videre opplyser eiers bo at septiktanken har hatt rens og service mai 2026.

Årstall: 1995

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på septiktanken, samt å følge opp med jevnlig kontroll og eventuell utskifting ved tegn til svekkelse eller lekkasje.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, forurensning av grunn og nærliggende vannkilder, samt kostbare reparasjoner eller pålegg fra myndighetene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radonmålinger bør foretas for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i bygget.
Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

HYTTE 1



Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers bo.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men med noen behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel, taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på denne boligen i henhold til arbeidsplassforskriften, § 6-5. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen og overvåke tilstanden jevnlig.

På grunn av alder og slitasje bør det vurderes å skifte ut taktekingen for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold, da det kan foreligge skjulte skader som ikke var synlige ved befarings fra takfot.

Tilstandsrapport



Mose og slitasje på tekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, dette fører til fuktbelastning på muren og kan føre til fuktskade i boligen.

Renner, nedløp og beslag har en del slitasje, det er registrert stedvis rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktbelastning og risiko for fuktskader i boligen.

Renner, nedløp og beslag med rustskader bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og potensielle lekkasjer.



Rust og slitasje på beslag.



Taknedløp er avsluttet ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist spredte råteskader og svertesopp på kledningen under befaringen. Skadene ble observert på flere steder av kledningen, Dette er utbedret i ettertid, men det anbefales å kontrollere spesielt områder med værslitasje og oppsprekking. Det anbefales å følge med på tilstanden for å avdekke eventuelle nye skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fremtidige råteskader og fuktskader.

Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av kledningen, økt vedlikeholdsbehov og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

På grunn av lav takhøyde og begrenset tilgjengelighet er den innerste delen av loftet kun delvis inspisert. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er stedvise fuktskjolder i undertak og på sperrer, det ble ikke målt unormale fuktverdier i disse områdene ved stikkprøver på befaringsdagen.

Det er indikasjoner på at det ikke er etablert dampsperre/plast under isolasjonen.

Det er vepsebol på loftet og isolasjonsløsningen er noe mangelfull og uoversiktlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fuktskjolder for å avklare om det foreligger aktive lekkasjer eller skader, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales å etablere dampsperre/plast under isolasjonen for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

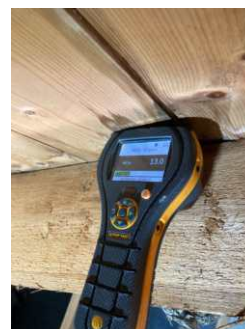
Vepsebol bør fjernes, og isolasjonen bør gjennomgås og eventuelt forbedres for å sikre tilstrekkelig og jevn isolering, samt for å redusere risikoen for skadedyr og varmetap.



Takkonstruksjon/loft.



Fuktskjolder.



Fuktmåling i område med fuktskjolder

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er utvendig beslått med aluminium. Takvindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje. Kombinasjonen av alder og materialvalg tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten kan variere med temperatur og lysforhold.

Det mangler stedvis deler av srossene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør følges opp jevnlig, og nødvendige tiltak som justering, vedlikehold eller utskifting må påregnes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Kombinasjonen av alder og slitasje gir økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende deler av srossene kan også føre til ytterligere skader og redusert levetid på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og bakdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har slitasje og bruksmerker. Det er registrert slitte låsekasser og løse dørhåndtak, samt dører som tar i karm. Det er også observert svelling og misfarging på hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte låsekasser og løse dørhåndtak, samt justering av dører som tar i karm. Tiltak for å hindre ytterligere fuktsvelling på hovedytterdøren anbefales for å forlenge levetiden og forhindre funksjonssvikt.

Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhet, dårligere funksjon og økt risiko for fuktskader.



Hovedytterdør.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.
Døren fremstår med normal bruks- og værslitasje.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med skifergulv og adkomst fra stue på ca. 23 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i fugene og bom under skiferhellene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger med sprekker og bom under skiferheller bør utbedres for å hindre vanninntrenging, frostsprengning og videre skade på terrassen. Dette vil redusere risikoen for at skiferheller løsner eller at underliggende konstruksjon blir skadet over tid.



Sprekker i fuger

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det tregulv, laminat og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte, slette flater. Innvendige tak har malte slette flater, trepanel og himlingsplater.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten.

Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør vurderes for oppgradering eller vedlikehold for å utbedre slitasje og bruksmerker, slik at videre forringelse og redusert estetisk standard unngås.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert levetid og lavere bokomfort.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller har ukjent utførelse.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på soverom. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke de høyeste og de laveste punktene på gulvene.

Det ble i stue målt høydeforskjell på 2 mm på en lengde på ca. 2 meter, og 12 mm på hele rommets gulvflate. På soverom ble det målt 6 mm på ca. 2

Tilstandsrapport

meter, og 12 mm på hele rommet. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass til boligen.



Ildsted i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom som ligger delvis under terreng. Rom utenom våtrom har laminatgulv og trepanel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen, isopor som isolasjon i vegg og det ble målt forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved hulltaking konstatert isopor som isolasjon i vegg, og målt forhøyede fuktverdier, 19,5 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd.

På grunn av veggens utforming er det usikkerhet knyttet til om det ble målt i treverk.

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktproblematikken.

Det anbefales å fjerne isopor som isolasjon og utbedre veggkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning og risiko for råte- og muggsoppdannelse, samt for å redusere brannfare knyttet til bruk av isopor.

Videre bør det iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, samt jevnlig overvåking av fuktverdier for å unngå fremtidige skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet trevegg mot terreng. Det er usikkerhet knyttet til om det ble målt i treverk.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller uten adkomst under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:

Det er forholdsvis flatt terreng rundt hytta og dårlig fall fra konstruksjonen.

Ved befaringen ble det registrert én lufteventil i grunnmuren, noe som tyder på utilstrekkelig ventilasjon av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren og nærmere undersøkelser gjennomføres for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

Manglende adkomst og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, samt dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdelene.



Lufteventil i grunnmur.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører med påmontert listverk samt glatte skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har en del slitasje og bruksmerker. Det er registrert dører som tar i karm, samt løse dørhåndtak. Skyvedører går noe tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres justering av dører som tar i karm, samt utbedring av løse dørhåndtak og skyvedører som går tregt. Slitasje og bruksmerker bør utbedres for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere skade eller økt slitasje på dører og beslag.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opplysninger om mus i hytten.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiers bo opplyser at det kan forekomme mus i hytta på vinteren. Det ble også observert tegn til aktivitet fra mus på loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å tette mulige inngangspunkter for mus, samt fjerne eksisterende aktivitet på loftet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på isolasjon, elektriske anlegg og bygningsmaterialer, samt potensielle helseplager.

Eiers bo opplyser at skadedyrfirma er engasjert i problematikken og at feller for smågnagere er utplassert på eiendommen.



Det ble på befaringen registrert spor etter aktivitet fra mus på loftet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilert via ventil i yttervegg, liten tilluftsspalte i bunn av dør.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og i taket er det himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Flisefuger med riss, slitasje og misfarging bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fukttinntrengning bak flisene, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å unngå fuktskader på disse bygningsdelene.



Riss/sprekker i flisfuger

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger. Den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp, og det er registrert svertesopp.

Det er godt fall mot sluk i dusjonen. Utenfor dusjonen er gulvet forholdsvis flatt med stedvise motfall.

Sluket befinner seg i dusjonen, og det er en tett list i bunn av dusjdørene. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjonen ikke ledes direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Fuger og fliser med riss, sprekker og bom bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av overflater.

Elastiske fuger i overgangen mellom gulv og vegg bør skiftes ut for å redusere risiko for fuktskader og svertesopp.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk også utenfor dusjonen, slik at lekkasjevann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet eller renner ut i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, soppdannelse og redusert levetid på våtrommets konstruksjoner.

NB. Kostnadsestimat gjelder utbedring av fallforhold, ikke rehabilitering av badet i sin helhet.

Det vil i forbindelse med utbedring av fallforhold på badet påløpe ytterligere kostnader som ikke er vurdert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slitasje, misfarging og riss i flisfuger



Sprekker og svertesopp i elastisk fuge

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Det anbefales å utbedre utførelsen rundt rørgjennomføringer for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes utskifting av sluk og membran, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Plastsluk i dusjsonen.



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har synlig slitasje, og det er registrert svelling i bunnen av servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre svelling og skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til ytterligere skader og redusert levetid på innredningen.



Svelling i bunn av servantskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering, liten tilluftsspalte i bunn av døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang mot våtsone dusj og det er påvist avvik i hulltakingen. Omfattende forekomst av maur i veggen og noe forhøyede fuktverdier målt.

Eiers bo har etter befaringen åpnet veggen og utbedring av maurangrepet er iverksatt av Rentokil. Videre at det foreligger avtale med Rentokil om skadedyrkontroll på eiendommen, og at det foreligger spesifikk avtale om 16 besøk i løpet av en 8 ukers periode som oppfølging av utbedringen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved hulltaking konstatert omfattende forekomst av maur i veggen og noe forhøyede fuktverdier ble målt, 13 vektprosent fukt.

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av maurangrep og forhøyede fuktverdier i veggen. Utbedring må utføres for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og ytterligere insektangrep.

NB. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser som vil gi et endelig bilde av omfang og kostnad for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt, slett tak. Rommet er innredet med dusjkabinett og nedfelt servant. Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det er ikke fremvist dokumentasjon.

På bakgrunn av alder, slitasje, motfall på gulv og utettheter i membran/tettesjikt, er det satt en generell TG 3 på badet.

- Det er en stor, utett luke i gulvet. Ved en lekkasje vil vannet renne ned i luken med påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det er utettheter i våtsone under servant.
- Det kan ikke konstateres bruk av membran på rommet, membran er ikke synlig.
- Det er lokale motfall på gulvet.
- Det er bom under gulvflis.
- Rommet har ingen ventilering.
- Sluket er plassert under dusjkabinettet med begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badets forventede brukstid er passert, og rehabilitering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales full rehabilitering av badet, inkludert utbedring av utettheter i membran/tettesjikt, utbedring av motfall og bom i gulvflis, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende dokumentasjon og utettheter medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende loftsstue mot våtsone servant og det er påvist avvik i hulltakingen, isopor i veggen og noe forhøyede fuktverdier målt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved hulltaking konstatert isopor som isolasjon i veggen, og målt noe forhøyede fuktverdier, 12,9 vektprosent fukt. Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd.

På grunn av veggens utforming er det usikkerhet knyttet til om det ble målt i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene i veggen.

Isopor bør skiftes ut, da dette ikke er et anbefalt isolasjonsmateriale og medfører økt brannfare.

Konsekvensen av å ikke undersøke og eventuelt utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, råte og muggsoppvekst, noe som kan føre til helseskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg mot våtsone dusj fra tilstøtende soverom. Det er usikkerhet knyttet til om det ble målt i tre. Isopor i veggen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har furugulv, malte, slette flater på veggene og trepanel i taket.

Innredningen har glatte fronter og benkeplatene er av laminat. Det er flislagt mellom benkeplater og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har en del slitasje og bruksmerker. Det er registrert stedvis svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert levetid, økt risiko for ytterligere skader og svekket brukskvalitet.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tregulv, tapet på veggene og trepanel i taket. Rommet er innredet med servant og toalett. Ventilert via ventil i taket, tilluftshull i bunn av dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er begrenset tilluftsventilering til toalettrommet, noe som kan påvirke luftutskiftingen negativt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk, og bedre tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på toalettrommet.

Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer, lukt og redusert innemiljø.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på kott.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg, sikringsskap ved inngangsdør med automatsikringer.

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.

Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert.

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

Tilstandsrapport

Ja Eiers bo opplyser at alle elektriske arbeider i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er diverse samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget i Boligmappa.

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?

Nei I følge eiers bo forekommer det ikke ofte at sikringene løses ut.

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

Nei Eiers bo opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i boligens elektriske anlegg.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

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 anbefales kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig da det ikke er noen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er ukjent.

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 ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelser og horisontalriss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken nærmere, da de kan skyldes økt jordtrykk mot muren.



Sprekker i grunnmuren.

Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Her er det registrert et forholdsvis flatt terreng rundt hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Det bør etableres en ledegrøft eller utføres andre tiltak som leder vannet bort fra boligen, for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og potensielle skader på bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre eldre rør er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er vurdert under hovedhus.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon, ifølge kart fra Norges geotekniske institutt.

Ved hulltaking er det avdekket bruk av isopor som isolasjon i vegger, noe som medfører økt brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør foretas for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helse- og sikkerhetsrisiko ved forhøyede radonnivåer.

Det bør vurderes tiltak for å redusere brannfare som følge av bruk av isopor som isolasjon i vegger, da dette materialet kan bidra til rask brannspredning og økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Tilstandsrapport

HYTTE 2



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers bo.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men med noen behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel, taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige på denne boligen i henhold til arbeidsplassforskriften, § 6-5. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er fremvist faktura for utskiftning av taket fra Byggmester Torolf Stenersen AS datert 31.05.2026.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, noe som medfører økt fuktbelastning på muren og øker risikoen for fuktskader i boligen.

Det er registrert noe slitasje, rust og malingsøl.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Slitasje, rust og malingsøl bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av nedløp og beslag.

Tilstandsrapport



Taknedløp er avsluttet ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har stenderverkskonstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegg mot øst er sommeren 2026 rehabilitert på grunn av maurangrep. Eiers bo opplyser at det foreligger avtale med Rentokil om skadedyrkontroll på eiendommen, videre at det foreligger spesifikk avtale om 16 besøk i løpet av en 8 ukers periode som oppfølging av rehabiliteringen av ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist spredte råteskader og svertesopp på kledningen under befaringen. Skadene ble observert på flere steder av kledningen, Dette er utbedret i ettertid, men det anbefales å kontrollere spesielt områder med værslitasje og oppsprekking. Det anbefales å følge med på tilstanden for å avdekke eventuelle nye skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fremtidige råteskader og fuktskader.

Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av kledningen, økt vedlikeholdsbehov og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Loftsluken er ikke isolert, noe som kan føre til varmetap og økt risiko for kondensdannelse i takkonstruksjonen.

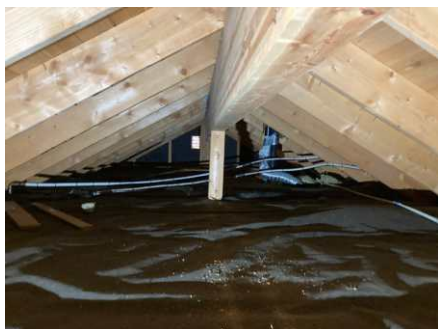
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Loftsluken bør isoleres for å redusere varmetap og forhindre kondensdannelse i takkonstruksjonen.

Dampspærrens funksjon bør utbedres, og ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/loft.



Punktering av dampsperre.

Vinduer

Beskrivelse

Hytta har koblede trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Det er registrert rust på hengsler og festemidler på selve vinduene.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør følges opp jevnlig, og nødvendige tiltak som justering, vedlikehold eller utskifting må påregnes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Kombinasjonen av alder og slitasje gir økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium, døren fremstår med normal bruks- og værslitasje.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon i tilknytning til inngangsparti på ca. 27 m².

Det er fremvist faktura for oppføring av terrassen fra Byggmester Torolf Stenersen AS datert 18.06.2026.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, på veggene er det malte slette flater og i innvendige tak er det trepanel.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal brukslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten.

Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og på soverom. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 8 mm på en lengde på ca. 2 meter, og 3 mm på hele rommets gulvflate. På soverom ble det målt 2 mm på ca. 2 meter, og 1 mm på hele rommet. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer fra pipen.



Ildsted i stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dører som tar i karm/terskel, og det er svelling i bunn av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Svelling i bunn av baderomsdøren bør utbedres eller døren bør skiftes for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Svelling i bunn av baderomsdøren.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spor etter aktivitet fra mus på loftet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringen registrert spor etter aktivitet fra mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus kommer inn på loftet, samt fjerne eksisterende spor og eventuelle mus.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, skader på isolasjon og konstruksjon, samt potensiell spredning av sykdommer.

Eiers bo opplyser at skadedyrfirma er engasjert i problematikken og at feller for smågnagere er utplassert på eiendommen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flis og panel på vegger, samt trepanel i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører/hjørne. Avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997, og det er ikke fremvist dokumentasjon.

På bakgrunn av alder, slitasje og avvik funnet ved befaringen er det satt en generell TG 3 på badet:

- Det er utettheter i våtsone under servant.
- Klemringen ligger løst i sluket, og overgang mellom membran og sluk er ikke tett.
- Det er fall mot sluk i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er det stedvis ikke fall mot sluk (motfall), med påfølgende fare for at vann kan renne ut av badet ved en lekkasje.
- Det er riss og sprekker i flisfuger.

Badets forventede brukstid er passert, og rehabilitering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av badet for å utbedre utettheter i våtsone, sikre tett overgang mellom membran og sluk, etablere tilfredsstillende fall mot sluk, utbedre riss og sprekker i flisfuger, samt etablere ventilasjon.

Manglende utbedring medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone gulv uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.



Fuktmåling i vegg mot våtsone gulv fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med laminat på gulvet, malte slette flater på vegger og trepanel i taket.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplatene er av heltre. Integrerte hvitevarer er platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje og bruksmerker. Det er registrert svelling i bunnen av benkeskapet under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen, spesielt i området med svelling under oppvaskkummen, for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for mugg- og råteskader, samt redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for skader på innemiljø og bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør. Det ble ikke funnet fordelerskap for rør-i-rørdelen på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG IJU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er innebygget i kjøkkeninnredningen, noe som gjør den utilgjengelig for inspeksjon. Ved eventuell utskifting eller utbedring av tanken må det påregnes demontering av deler av kjøkkeninnredningen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, sikringsskap på soverom med automatsikringer.
Varmekabler på bad.

Det er utført el-tilsyn av Lede. Det foreligger tilsynsrapport med rettelser fra Lede datert 25.06.2026 hvor saken er avsluttet hos dem, dvs. avvik funnet på tilsynet er dokumentert lukket av registrert el-entreprenør.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er diverse samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget i Boligmappa.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført over støpt plate på mark. Platen er hovedsakelig skult og svært begrenset inspisert, det var på befaringen ingen synlige avvik på betongplaten.

Terrenghorhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Hytta ligger inntil et fjell med fall mot bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Det bør etableres en ledegrøft eller utføres andre tiltak som leder vannet bort fra boligen, for å hindre at overflatevann renner inn mot bygningen og forårsaker fuktskader på grunnmur og konstruksjon. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsmassen.

NB. Kostandsestimat gjelder nærmere undersøkelser som vil gi et endelig bilde av mest hensiktsmessig utberingsmetode og kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrenget har fall inn mot bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er vurdert under hovedhus.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør foretas for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

HYTTE 3



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers bo.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel, taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å fjerne mose fra taket og overvåke tilstanden jevnlig.

Slitasje og alder medfører økt risiko for lekkasjer og skader på undertak og omkringliggende konstruksjoner. For å redusere risikoen bør det vurderes utskifting av taktekking på sikt.

Tilstandsrapport



Mose på tekkingen

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert en slitasje på renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør utbedres slitasje på renner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi skader over tid.



Taknedløp er avsluttet høyt oppe, dette fører til fuktbelastning på veggen og kan føre til fuktskade i boligen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har mur/betongkonstruksjon som hovedsakelig er utvendig forblendet med naturstein, bakveggen er i betong. Gavlvegger har liggende bordkledning øverst.

Vurdering av avvik:

- Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

Det er registrert noen sprekker i betongen på bakveggen.

Trekledningen har ingen lufting i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending for å sikre tilstrekkelig avrenning.

Manglende drenering kan føre til opphopning av vann bak forblendingen, noe som øker risikoen for frostskafer, fuktskafer og forringelse av konstruksjonen over tid.

Sprekker i betongen på bakveggen bør utbedres for å hindre videre forringelse og inntrenging av fukt, som kan medføre skader på konstruksjonen.

Det anbefales å etablere lufting i bunn av trekledningen for å redusere risikoen for fuktskafer og råte i kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjon/loft over terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/loft over terrasse er en sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malingflass og misfarging i undertak og på sperrer. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved stikkprøver i disse områdene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres malingflass og misfarging i undertak og på sperrer for å hindre videre forringelse av materialene.

Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, kan slike skader indikere tidligere fuktproblemer, og det er økt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke iverksettes.



Malingflass og misfarging i undertak og på sperrer.



Fuktmåling i undertak.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Det er registrert noe råteskader i utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer må justeres.

Vinduene bør følges opp jevnlig, og nødvendige tiltak som justering, vedlikehold eller utskifting må påregnes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Kombinasjonen av alder og slitasje gir økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt, leddet balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og bruksmerker på balkongdøren, samt rust på hengslene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør vedlikeholdes, og rust på hengslene bør fjernes for å forhindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid, dårligere tetting og økt risiko for følgeskader på dør og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hellelagt terrasse i tilknytning til inngangsparti på ca. 15 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fugene samt bom under flere heller på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i fuger og bom under heller bør utbedres for å hindre vanninntrenging, frostsprengning og videre forringelse av terrassen. Dette vil redusere risikoen for skader på konstruksjonen og øke levetiden på terrassen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Hellelagt betongtrapp i tilknytning til inngangsparti.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, på vegger og i tak er det trepanel.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten.

Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller har ukjent utførelse.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og på soverom. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke de høyeste og de laveste punktene på gulvene.

Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 2 mm på en lengde på ca. 2 meter, og 1 mm på hele rommets gulvflate. På soverom ble det målt 2 mm på ca. 1,4 meter som er hele rommets lengde på grunn av fastmontert innredning. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har vegger som ligger delvis under terreng. Rommene har furugulv og trepanel på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, det er fastmontert innredning på vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på vegger mot terreng, med de høyeste verdiene målt nederst på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktvariasjonene, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen mot veggene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv, malt trepanel og flis på vegger og trepanel i taket. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dører.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.



Bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det trepanel og fliser, i taket er det panel.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er kvisutslag på panel i himling.

Det er ikke benyttet fuktbestandig materiale på veggene i våtsonen. Panel tåler ikke fukt og kan få svelling og skader ved fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Det bør benyttes fuktbestandige materialer på veggene i våtsonen for å unngå svelling og skader på panel ved fuktbelastning. Kvisutslog på panel i himling bør utbedres for å forhindre videre forringelse av overflaten. Manglende fuktbestandige materialer i våtsonen medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Sprekker i fliser og fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.



Sprukket flis og sprekker i flisfuger

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er slitasje, misfarging og riss i flisfuger.

Det er godt fall mot sluk i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er gulvet flatt, og det mangler membranoppkant bak dørterskel. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen er det fare for at vann kan renne ut av rommet.

På flatt gulv kan det, på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til produksjon av fliser og flisoverflater, stedvis forekomme mindre motfall.

Elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid.

Det bør etableres membranoppkant bak dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen.

Sprukket elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg bør utbedres for å sikre tett overgang og forhindre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommets tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt vifte i yttervegg. Da viften er fuktstyrt er den ikke funksjonstestet.
Eiers bo opplyser at viften fungerer som den skal.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue/kjøkken mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra takstmann.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone dusj fra tilstøtende stue/kjøkken.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med furugulv og malt trepanel på vegger og i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplatene er av laminat. Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og besikket i rørskap.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er noe irr på rør i fordelerskap, samt rust i bunn av skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Irr på rør og rust i bunn av skapet bør undersøkes nærmere og utbedres, da dette kan indikere lekkasje eller kondens, noe som kan føre til korrosjon og ytterligere skader på rørsystemet.



Fordelerskap for rør.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system, her i benkeskap på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: opplysninger fra eiers bo.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon i boligen utover muligheten for å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, da manglende ventilering kan føre til dårlig inneluft, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og innebygget i kjøkkeninnredningen.

På grunn av plasseringen er varmtvannstanken begrenset inspisert, kun via luke i innredningen.

Ved en eventuell utskiftning/utbedring av tanken må det påregnes demontering av deler av kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre skader ved eventuell lekkasje. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Ved utskiftning eller utbedring må det påregnes demontering av deler av kjøkkeninnredningen, noe som kan medføre økte kostnader.



Varmtvannstank innebygget i kjøkkeninnredning.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, sikringsskap på soverom med automatsikringer og overspenningsvern. Varmekabler på bad.

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.

Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller om det er totalt rehabilitert.

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

Ja Eiers bo opplyser at alle elektriske arbeider i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er diverse samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget i Boligmappa.

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?

Nei I følge eiers bo forekommer det ikke ofte at sikringene løses ut.

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

Nei Eiers bo opplyser at det ikke har vært brann, brannpilløp eller varmgang i boligens elektriske anlegg.

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

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 anbefales kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig da det ikke er noen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble på befaringen registrert grunnmursplast på deler av grunnmuren, resten av dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke montert klemlist mot grunnmur i topp av grunnmursplasten med påfølgende fare for vanninntrengning bak plasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør monteres klemelist i topp av grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten.

Konsekvensen av manglende klemelist er økt risiko for fuktskader i grunnmuren og omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført over støpt plate på mark. Platen er hovedsakelig skult og svært begrenset inspisert, det var på befaringen ingen synlige avvik på betongplaten.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Det er registrert noe misfarging/saltutslag på murene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres lokal utbedring av sprekker og områder med misfarging/saltutslag for å forhindre videre forvitring og skade på muren. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vanninntrengning, forringelse av murens bæreevne og estetiske forringelser.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres en ledegrøft eller utføres andre tiltak som leder vannet bort fra boligen, for å hindre at overflatevann renner inn mot bygningen og forårsaker fuktskader på grunnmur og konstruksjon. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsmassen.

NB. Kostandsestimat gjelder nærmere undersøkelser som vil gi et endelig bilde av mest hensiktsmessig utberingsmetode og kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Terrenget har fall inn mot bygget i bakkant.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Eiers bo opplyser at pumpekum til hyttas avløpsrør er har hatt service av rørlegger i juni 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er vurdert under hovedhus.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger delvis i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, og delvis i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Radonmålinger bør foretas for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i bygget.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Sjøbod med badstu



Anvendelse

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers bo.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Under arealoppmåling av sjøboden ble det observert symptomer på noe fuktproblematikk og værslitasje på bygget. Dette bør undersøkes nærmere, anbefaler eventuelle kjøpere kontroll av bygningen sammen med fagkyndig, da denne ikke er tilstandsvurdert av undertegnede iht. Forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers bo.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Overbygget terrasse



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Bygget er ikke tilstandsvurdert med medtatt som terrasse- og balkongareal (TBA).

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Sjøbod



Anvendelse

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers bo.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Under arealoppmåling av sjøboden ble det observert værlitasje på bygget, og fuktkrevende insekter inne i bygget. Dette bør undersøkes nærmere, anbefaler eventuelle kjøpere kontroll av bygningen sammen med fagkyndig, da denne ikke er tilstandsvurdert av undertegnede iht. Forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

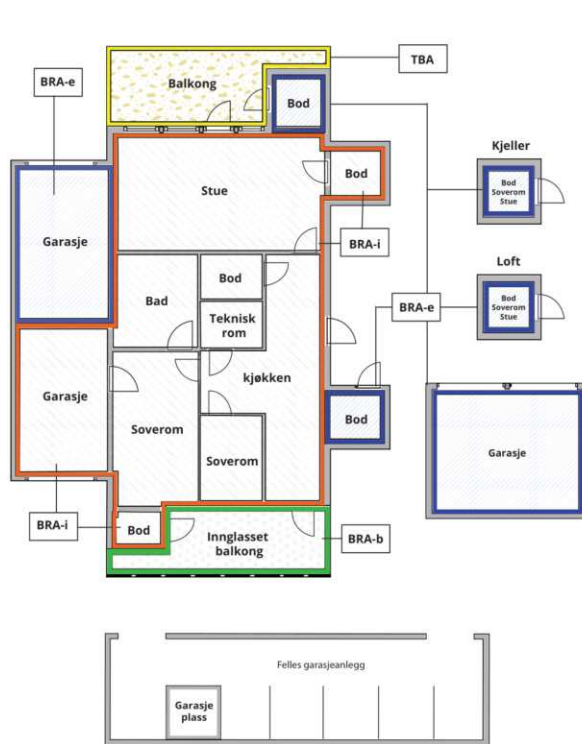
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 bygningsskonstruksjoner 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

Sjøbod med badstu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	154			154	33
Underetasje	103			103	
SUM	257				33
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, stue og spisestue, kjøkken, gang 2, soverom, bad, soverom 2, bad/vaskerom		
Underetasje	Peisstue og stue, soverom, bad, bod/gang, bod 2, bod 3, bod m/opplegg for vaskemaskin, bod 5/tidligere kjølerom, toalettrom		

Kommentar

Deler av første etasje er ikke målverdig fordi trappeutvekslingen overstiger nødvendig størrelse. I henhold til målreglene skal dette arealet derfor trekkes fra boligens BRA.

Hellelagte områder rundt svømmebasseng og på brygger er ikke medtatt i terrasse- og balkongareal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.06.1981. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens situasjon. Rom som på tegningene er angitt som ikke utgravd, er i dag innredet, og det er ellers endringer i rominndeling og/eller bruksbenevnelse i forhold til godkjente tegninger. Boligens utvendige utforming, herunder yttervegger og bygningsform, avviker også fra det som fremgår av de godkjente tegningene.

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av sommerbolig gitt av Sandefjord kommune 16.06.1982.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført diverse utbedringer på bygget i 2026.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Hytte 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	87			87	23
SUM	87				23
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, soverom, gang, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger stemplet av Sandefjord bygningsråd. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens situasjon.

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. 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 bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er utført diverse utbedringer på bygget i 2026.

Hytte 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	38			38	27
SUM	38				27
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 14.05.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. 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 bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er utført diverse utbedringer på bygget i 2026.

Overbygget terrasse

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje					18
SUM					18
SUM BRA					

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er ikke tilstandsvurdert med medtatt som terrasse- og balkongareal (TBA).

Hytte 3

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	26			26	15
SUM	26				15
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

På grunn av utforming og usymmetriske vinkler er nøyaktig oppmåling av arealet av hellelagt terrasse utenfor hytten vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Takhøyde soverom målt til 219 cm, dette er under minstekravet for rom for varig opphold som er 220 cm.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, lagerrom	

Kommentar

Entre er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde, under 1,90 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
	Christian De Benedetti	Kunde
24.4.2026	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
	Marius Mehren	Kunde
27.3.2026	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
	Christian De Benedetti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	107	129		0	4498.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Buerhagan 100

Hjemmelshaver

De Benedetti Marianne Jahre, Buer Normann Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romslig fritidseiendom beliggende på Vesterøya i Sandefjord kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til blant annet "LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende", i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, brygge og svømmebasseng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiers bo	21.05.2026	Opplysninger fra eiers bo, eiers var også delvis med på befaringer.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.05.2026	Diverse samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Fakturaer	30.06.2026	Diverse fakturaer for arbeider på bygningene.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.04.2026	Meglerpakke fra Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eltilsyn	25.06.2026	Eltilsyn fra Lede med rettelser.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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 fukttinnhold 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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

• 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/RK6358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260325
Adresse	Buerhagan 100		
Postnr.	3234	Sted	SANDEFJORD
Selgers navn	Christian Jahre Mehren De Benedetti		
Selgers navn	Marius Mehren		
Selgers navn	Preben Mehren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Marianne Jahre De Benedetti

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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 sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.07.2026

Signert av Christian Jahre Mehren De Benedetti

Signert av Marius Mehren

Signert av Preben Mehren

Initialer selger:

C J
M M
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELING
Postboks 2025 Hasle - 3201 SANDEFJORD
Telefon.: 034-56370
Telefax.: 034-64733

FERDIGATTEST

Byggeplass
BUERHAGAN 0100

Gnr. Bnr.
107 129

Arbeidets art

Ansvarshavende
BOJE PEDERSEN

Jnr.
729 / 91

Byggherre
MEHREN MARIANNE

I samsvar med Plan - og bygningslovens pgr. 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandefjord den 24.01.92

LMS J. NICOLAYSEN
Bygningssjef.

K. Jansen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. Plan - og bygningslovens pgr. 93.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 17.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 529,92 kr
Feiing	131,28 kr
Renovasjon	18 277,56 kr
Vann	11 859,84 kr
Sum	39 798,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	1 950,00 kr
Renovasjonsgebyr - fritidsbolig	25%	2 stk	1990.00	1/1	0 %	3 980,00 kr	1 989,97 kr
Renovasjon - 100L ekstra restavfall	25%	5.8 stk	1975.00	1/1	0 %	11 455,00 kr	5 727,45 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr - fritidsbolig	0%	1 stk	141.00	1/1	0 %	141,00 kr	70,50 kr
Vann, fast gebyr - fritidsbolig	15%	3 stk	1757.20	1/1	0 %	5 271,60 kr	2 635,80 kr
Vannforbruk, fritidsbolig med innlagt vann	15%	3 stk	1611.84	1/1	0 %	4 835,52 kr	2 417,76 kr
Avløp, fast gebyr - fritidsbolig	15%	2 stk	2024.00	1/1	0 %	4 048,00 kr	2 023,98 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp forbruk, fritidsbolig med innlagt vann	15%	2 stk	2053.44	1/1	0 %	4 106,88 kr	2 053,44 kr
					Sum	37 738,00 kr	18 868,90 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

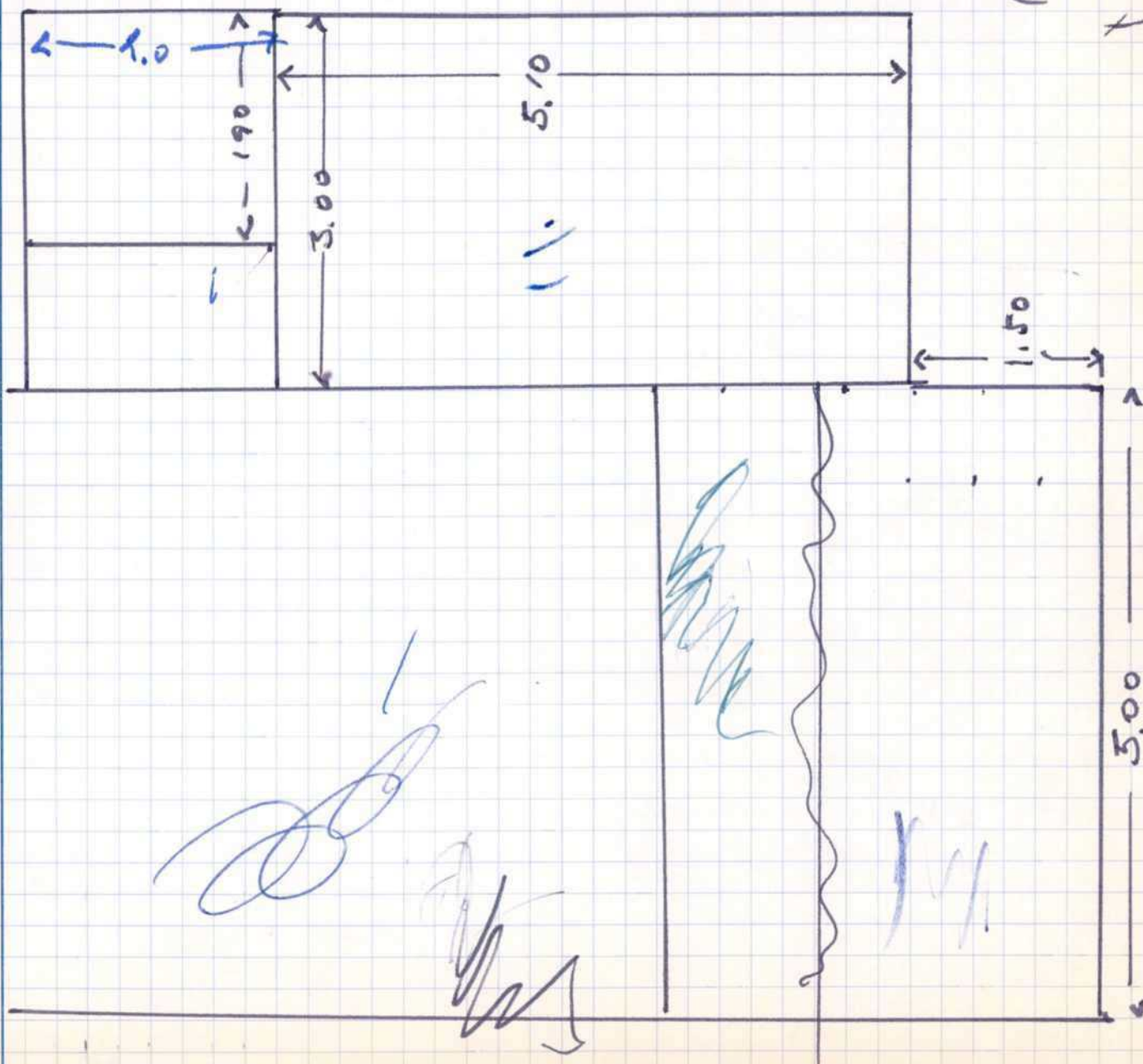
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



DATO:

SIGN.:

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 304/76

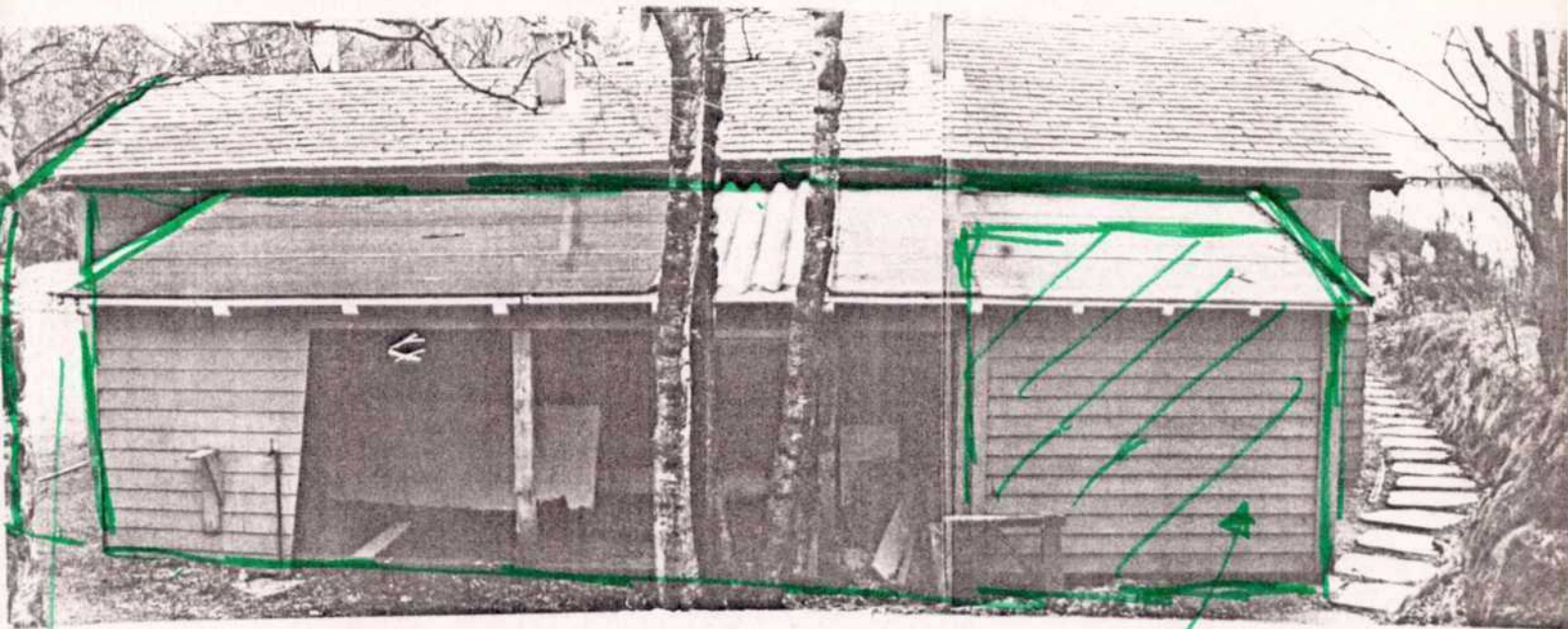


1) Grøn-isolasjon

2) Min. høyde innvendig.

Garasje tak som det er eller hevis.

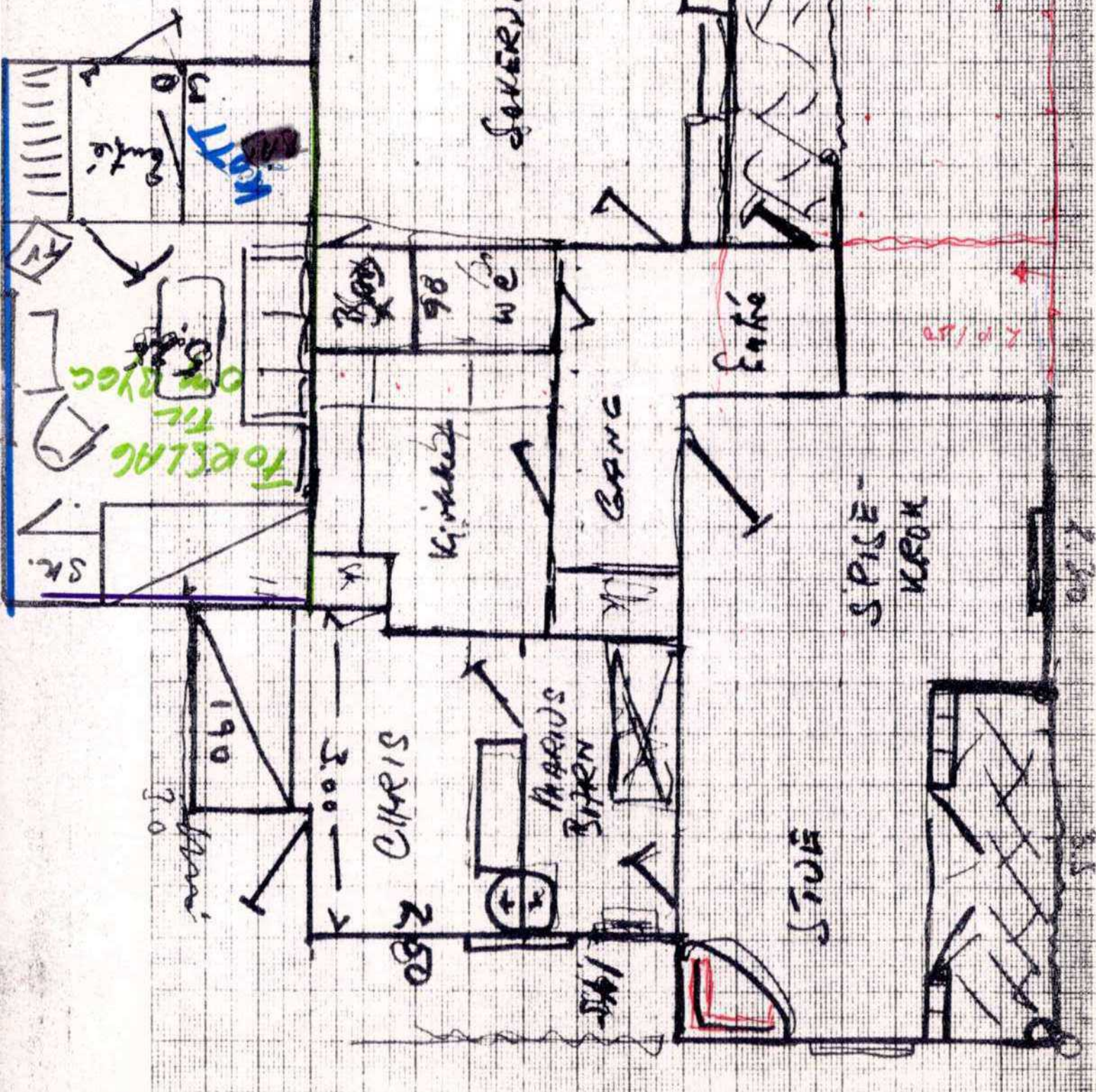
FROZEN FAHRE



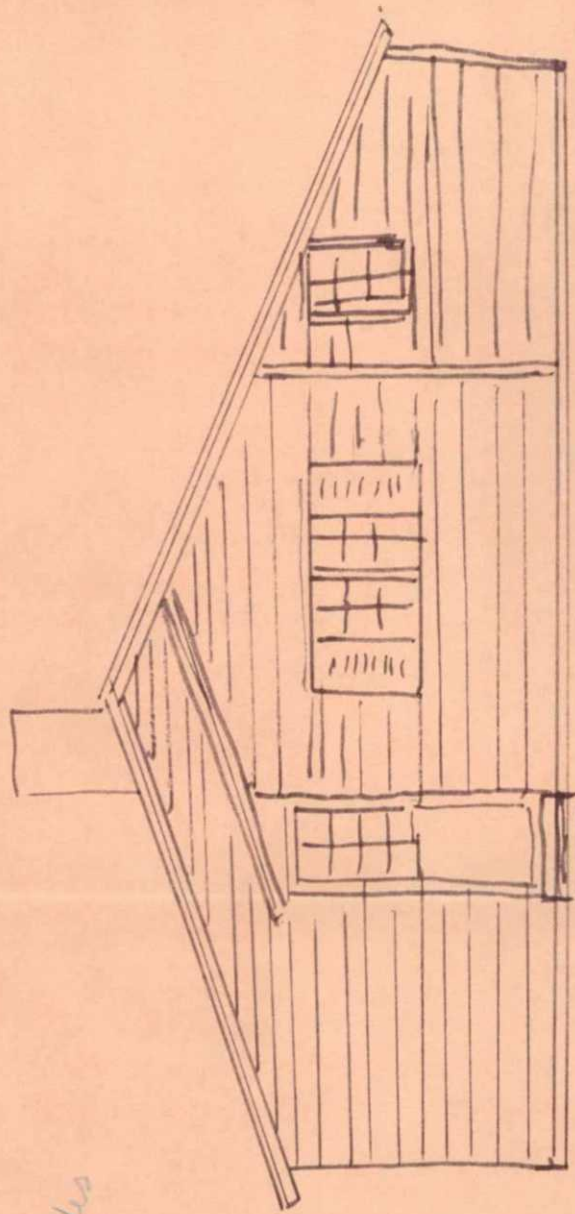
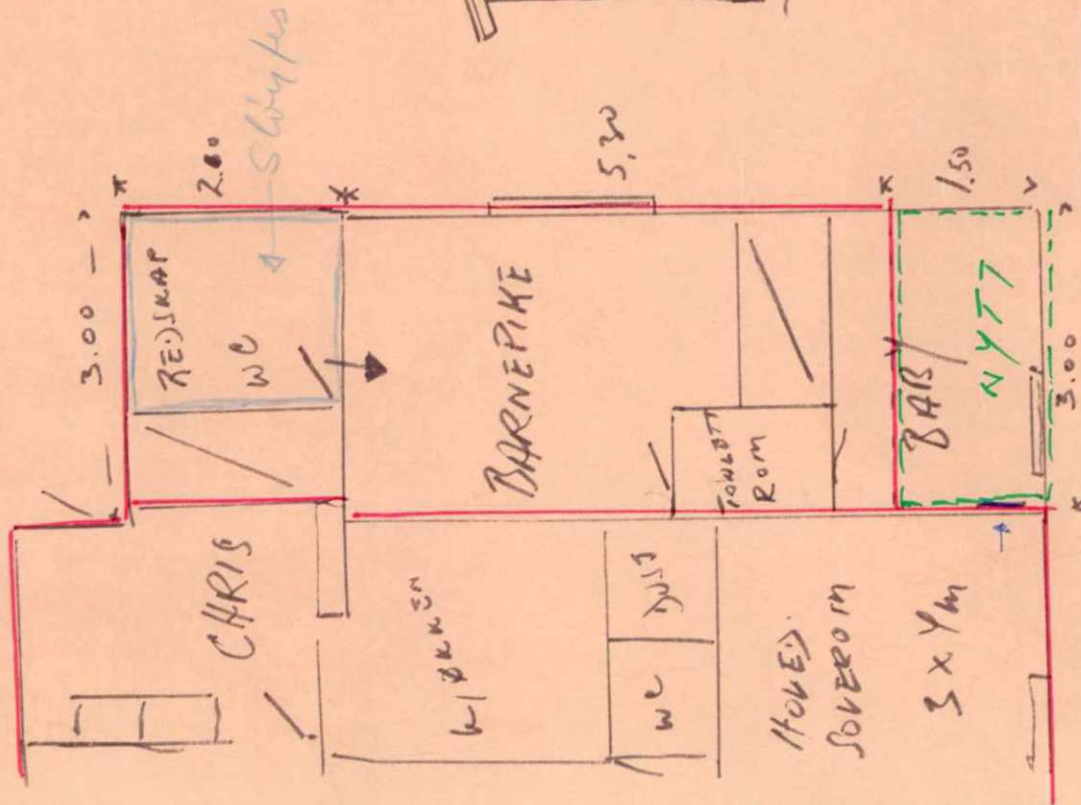
sløjtes

Ombygning, garage
Buen

my H



ERGEN JAHRE
BUER



INREDDNING
AV
GARHASTE

— murvande
- - - utvidelse
— sløyfes



Kvartal 19 Arkitektkontor AS
Aagaardsplass 1

3211 SANDEFJORD

Deres ref.:

Deres brev av :

Vår ref.: (Oppgis ved svar)
11/4262-5/GNR 107/129

Dato:
06.01.2012

**MARIANNE JAHRE DE BENEDETTI - BUERHAGAN 100, GNR 107/129 -
FASADEENDRING OG OPPGRADERING BAD**

Denne saken er behandlet etter delegert myndighet vedtatt av bystyret 24.11.2011.
Bygningssjefen har fattet følgende

vedtak:

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 21-4, imøtekommes søknad om fasadeendring av eksisterende anneks.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under.

Søknad om ansvarsrett godkjennes som angitt under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Betingelser for vedtak:

Søknaden med den fremlagte dokumentasjonen godkjennes under forutsetning av at den ikke er i strid med plan- og bygningslov eller gjeldende forskrifter.

Ved prosjektering av vann- og avløp må tilknytning til offentlig nett avklares med kommunen (kommunalteknisk seksjon). Håndtering av overvann skal skje etter kommunens anvisning.

Før arbeidet påbegynnes, plikter ansvarlig utførende å melde fra til kommunen. Henvendelsen skal skje skriftlig.

Annekset kan ikke benyttes som en selvstendig fritidsbolig.

Forholdet til utvalgte naturtyper:

På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket vurdert som ikke i strid med naturmangfoldsloven.

Bygningssjefens konklusjon:

Bygningssjefen ønsker å påpeke viktigheten av at dette er godkjent som et anneks. Annekset blir nå tillatt innredet mer praktisk. Tidligere var det et bassenganneks. Bygget kan ikke anses som en egen fritidsbolig.

Bygningssjefen har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

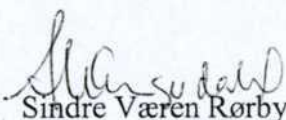
Gebyr:

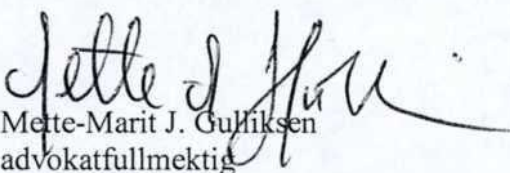
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2011:

Pkt. 1.10

kr. 3.392,-

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 3.392,- vil bli sendt tiltakshaver.


Sindre Væren Rørby
plan- og bygningssjef


Mette-Marit J. Gulliksen
advokatfullmektig

Kopi:**Generell orientering:**

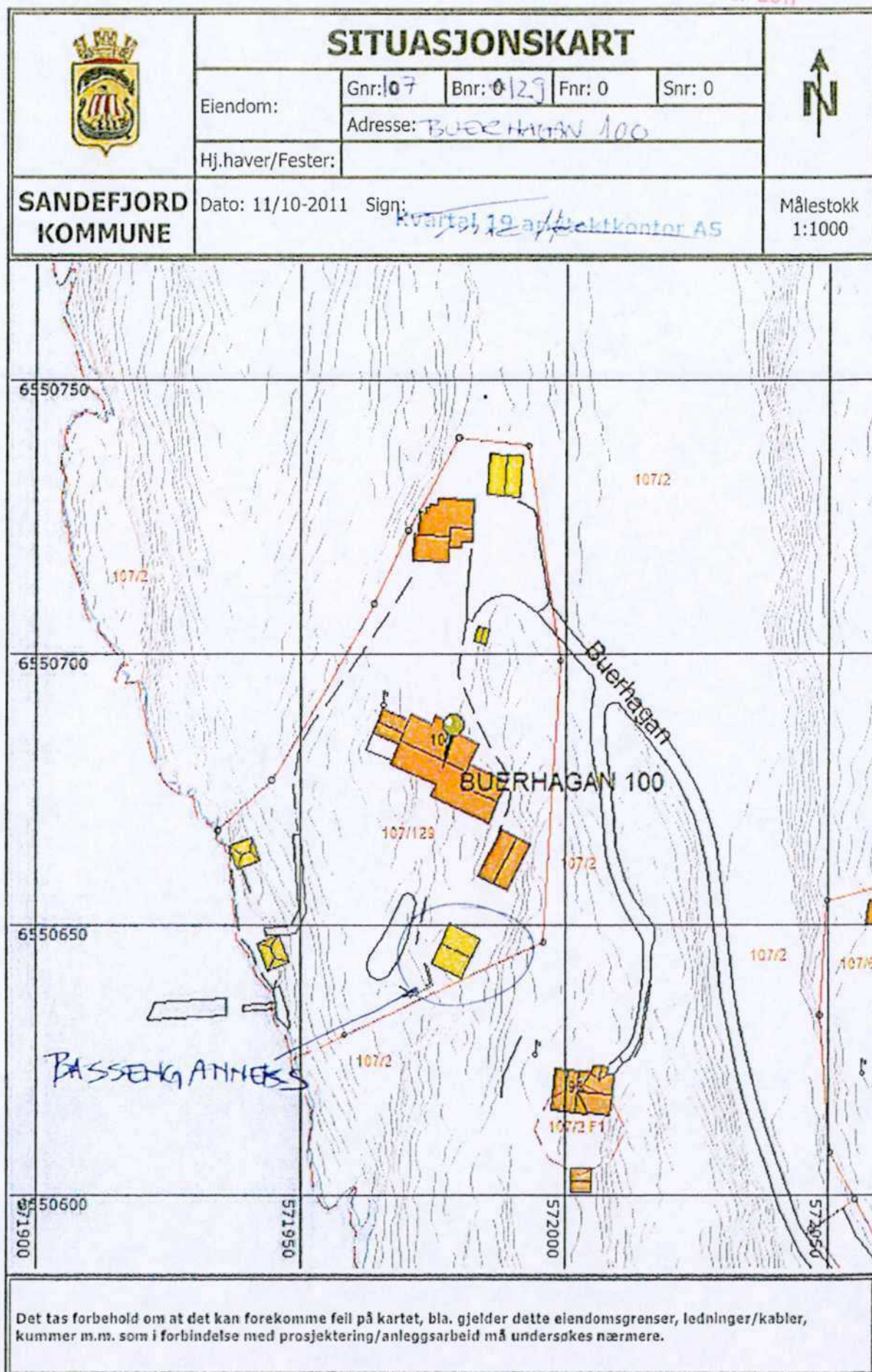
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at dette brevet er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte orientering om klage.

08 DES. 2011



BUERHAGAN 100 Sandefjord kommune
Teknisk etat
GBNR.: 107/129

08 DES. 2011

Bassengbyggets bakside
slik det vil se ut når man river pipa
og setter inn 2 nye vinduer.

27/10/2011

Steffen Hov

Kvartal 19 arkitektkontor AS



BUERHAGAN 100
GBNR.: 107/129

Bassengbyggets bakside
slik det ser ut i dag.

Sandefjord kommune

Teknisk etat

08 DES. 2011

27/10-2011

Janne Høe

Kvartal 19 arkitektkontor AS



08.08.2011





Sandefjord kommune
Teknisk etat
08. Des. 2011

BUERHAGAN 100
GBNR.: 107/129

Bassengbyggets bakside
slik det vil se ut når man river pipa
og setter inn 2 nye vinduer.

27/10-2011

Janne Hov
Kvartal 19 arkitektkontor AS

Sandefjord kommune
Teknisk etat
02 NOV. 2011





Sandefjord kommune
Teknisk etat
02 NOV. 2011

Kvartal 19 arkitektkontor AS

eksisterende bassenathuset, Buerthagen 100

27/10-2011



eksisterende Brussehanneks, Bueslagan 100

Kvartal 19 arkitekt AS
10-2011

BUERHAGAN 100
GBNR.: 107/129

Bassengbyggets bakside
slik det ser ut i dag.

27/10-2011

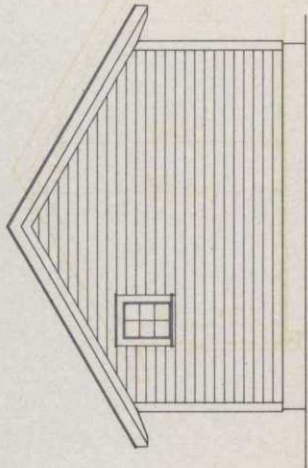
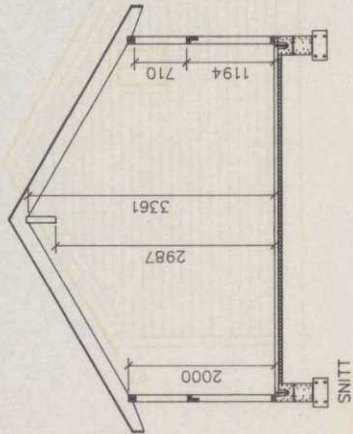
Tine Hø
Kvartal 19 arkitektkontor AS

Sandefjord kommune
Teknisk etat
02 NOV. 2011

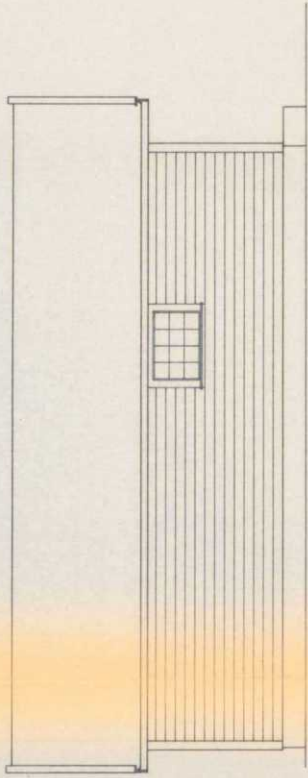




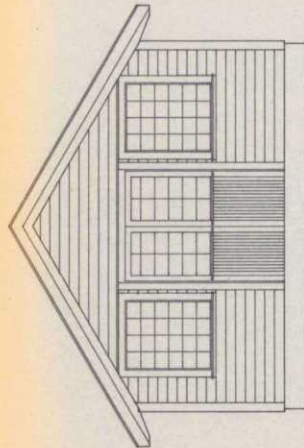
REVNR.	KORR. GJELDER	DATA:	SIGN.
MARIANNE NEHREN			
ANNEKS		W/L:	1-500
—		DATA:	05.11.90
—		SIGN:	BT
		FIL:	—
T. BOJE PEDERSEN A/S		ANL. NR.	—
POSTBOKS 2230		TEGN. NR.	000
3201 SANDEFJORD		TLF. 034 63870	



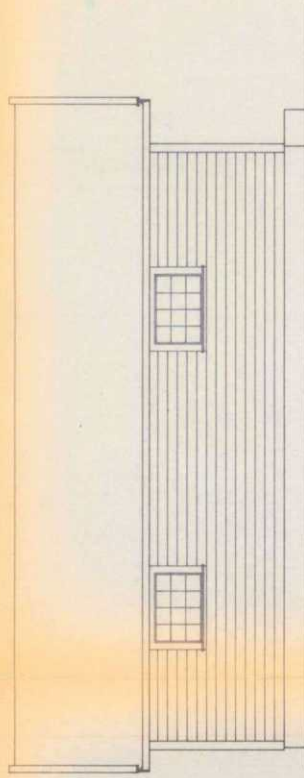
FASADE MOT NORD



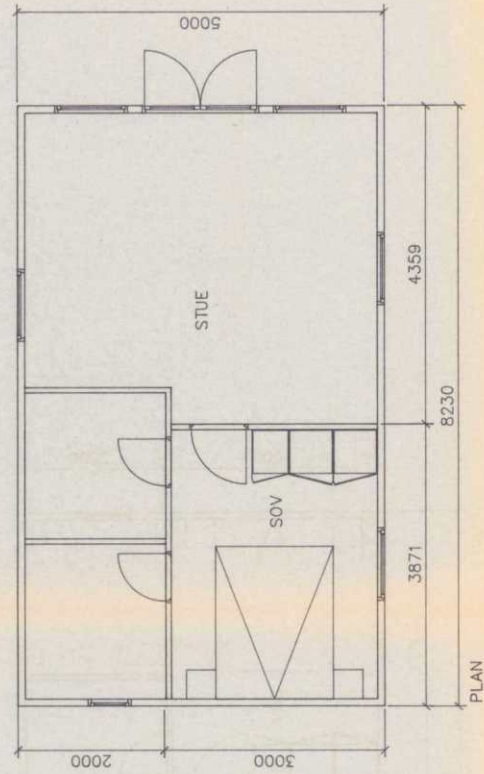
FASADE MOT ØST



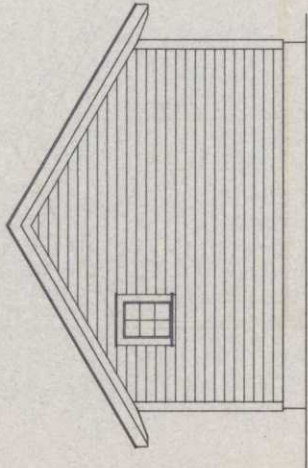
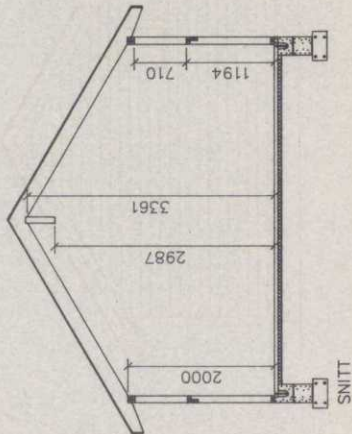
FASADE MOT SYD



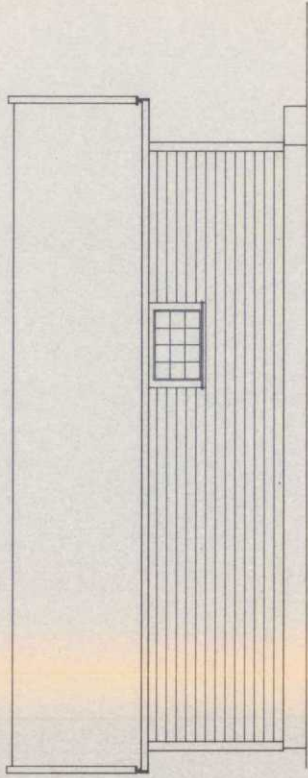
FASADE MOT VEST



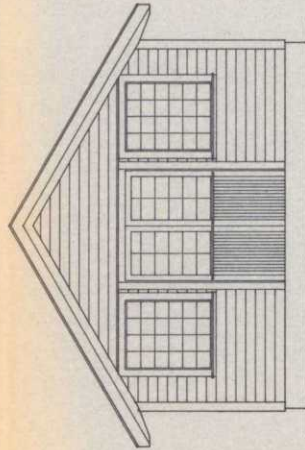
REV/NR.	KORR.	GJELDER	DATO	SIGN.
MARIANNE MEHREN				
ANNEKS				
- -				
FIL. HYTTE				
ANL. NR. 000				
TEGN. NR. 000				
T. BOJE PEDERSEN A/S				
POSTBOKS 2230				
3201 SANDEFJORD				
TLF. 034 63870				



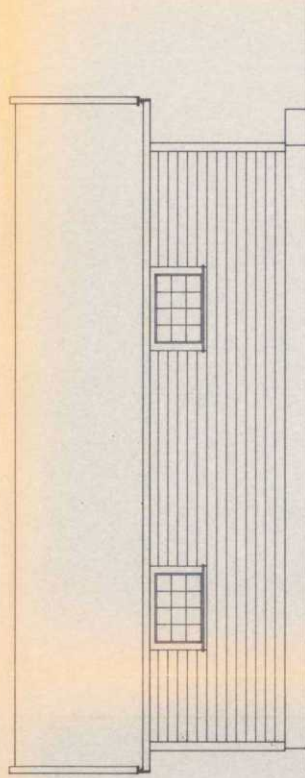
FASADE MOT NORD



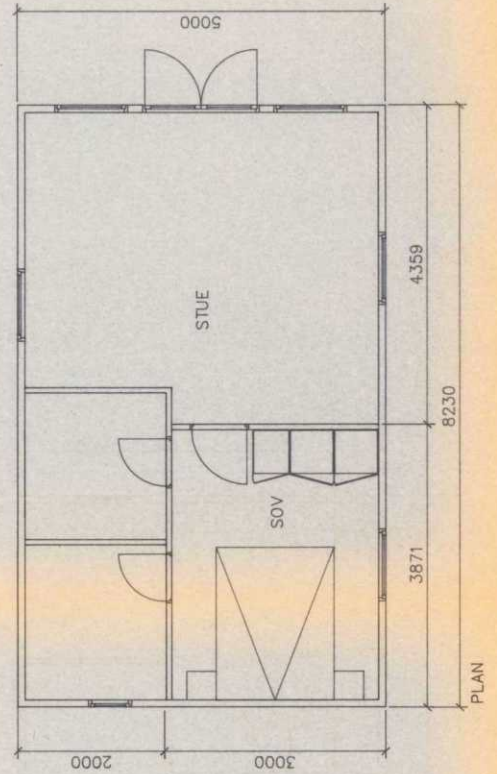
FASADE MOT ØST



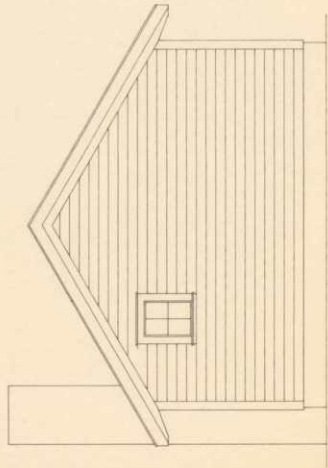
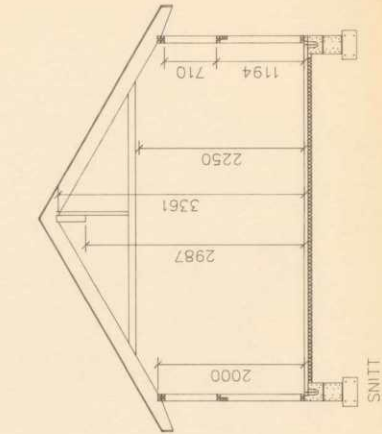
FASADE MOT SYD



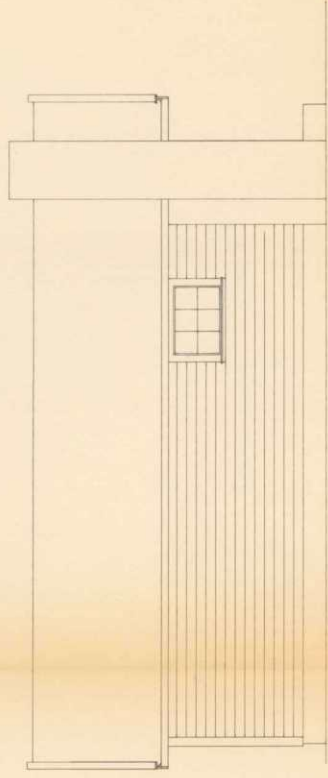
FASADE MOT VEST



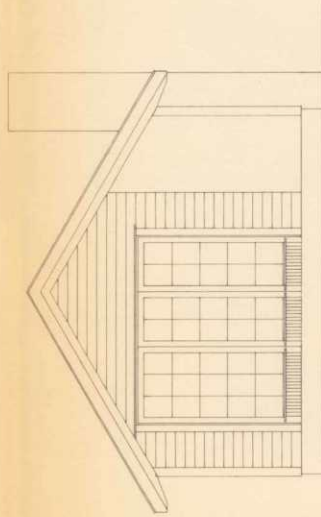
REV. NR.	KORR. GJELDER	DATO	SIGN.
MARIANNE MEHREN			
ANNEKS			
—			
—			
T. BOJE PEDERSEN A/S			
POSTBOKS 2230			
3201 SANDEFJORD			
TLF. 034 63870			
000			
000			



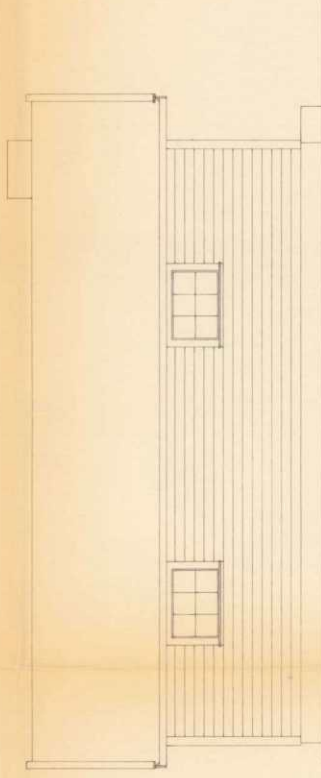
FASADE MOT NORD



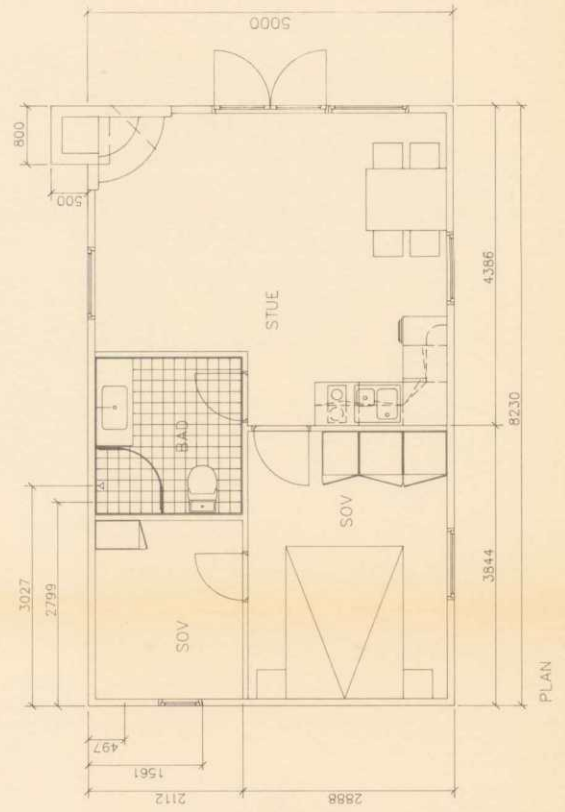
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



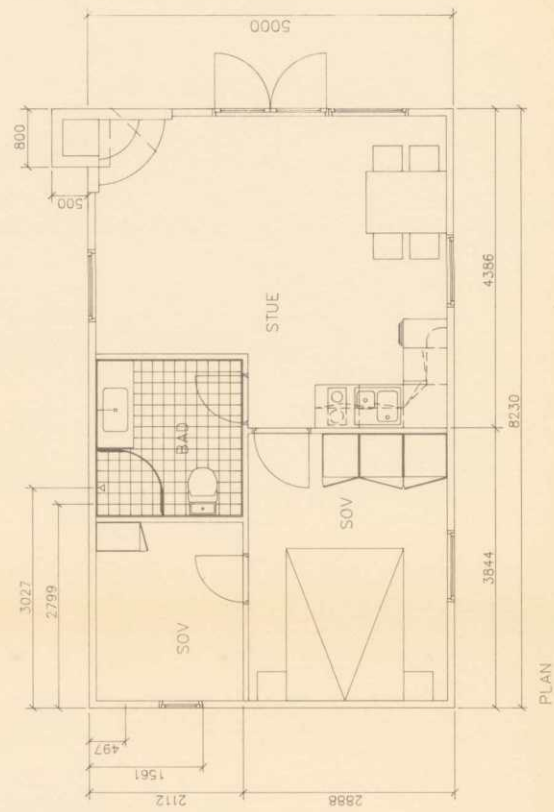
FASADE MOT VEST



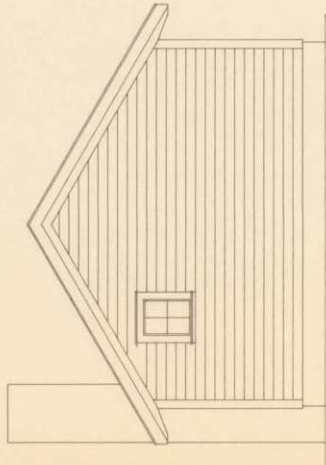
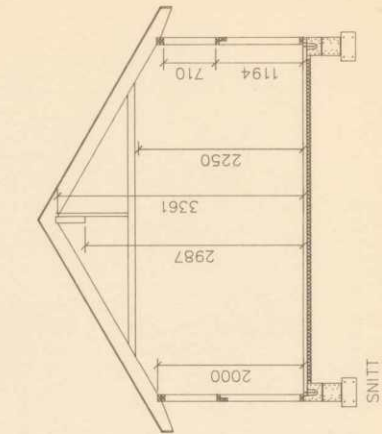
REV. NR.	KORR. GÆLLER	DA.TO	SIDEN
MARIANNE MEHREN			
ANNEKS			
NR.	1-50		
DA.TO	14.05.91		
SIDEN	BT		
FL.	HYTTE		
ANL. NR.	000		
TEGN. NR.	000		
T. BOJE PEDERSEN A/S		TLF. 034 63870	000
POSTBOKS 2230			
3201 SANDEFJORD			

FASADE MOT ØST

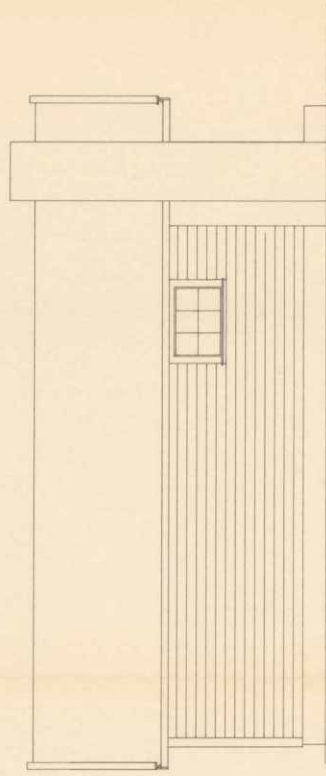
FASADE MOT VEST



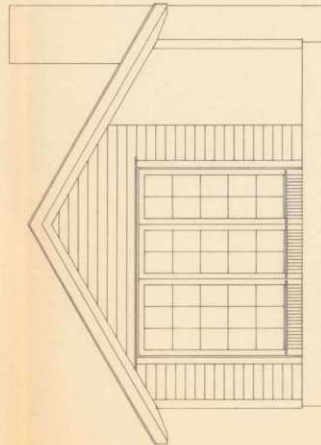
REV#	KORR. GALDER	DATE	STOR.
MARIANNE MEHREN			
ANNEKS		MO.	1-50
—		DATE	14.05.91
—		STOR.	BT
		FILE	HYTTE
			ANL. NR.
			000
			TEGR. NR.
			140
			TLF. 034 63870
T. BOJE PEDERSEN A/S POSTBOKS 2520 3201 SANDEFJORD			



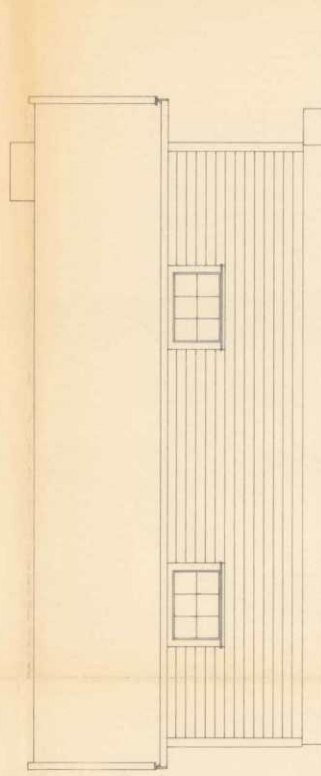
FASADE MOT NORD



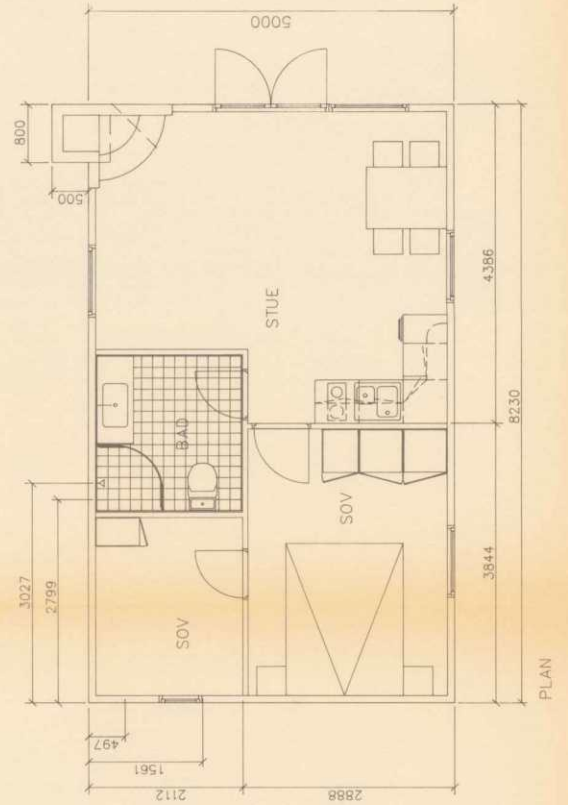
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



REV. NR.	KORR. GÅLDER	DATO	DISK
MARIANNE MEHREN			
ANNEKS			
MAU	1-50		
DATD	14.05.91		
STØM	BT		
PL	HYTTE		
ANL. NR.	000		
TEGN. NR.	3201 SANDEFJORD	TLF. 034 63870	000
T. BOJE PEDERSEN A/S			
POSTBOKS 2230			

**SANDEFJORD KOMMUNE**

BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningslovens av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr.1.

Byggeplass (adresse): Buer	Matr.nr.:	G.nr.: 107	B.nr.: 2	Parsell nr.:
Arbeidets art: Rehabilitering - sommerbolig	Byggesak nr.: 408/1981.			
Byggherre: Jørgen Jahre	Adresse: Mokollen, Sandefjord.			
Anmelder: Arkitekt Halvor Paulsen	Adresse: Fr. Nansenspl. 6, Oslo 1.			
Ansvarshavende: Ole J. Lysaas A/S	Adresse: Kilgt. 12, Sandefjord			
I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.				

Sandefjord, den16.06.82.....

OLE J. LYSAAAS

bygningssjef

Age Pettersen
Age Pettersen

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. (Jfr. bygningslovens § 93).



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 17.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208540136	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	162400835	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Ukjent produsent	Åpen Murt Peis
1 etasje	Vedovn	Ukjent produsent	Åpen Murt Peis
1 etasje	Vedovn	Ukjent produsent	Åpen Murt Peis
1 etasje	Vedovn	Ukjent produsent	Åpen Murt Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.09.2024	Tilsyn	18.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
------	----------

Anmerkning	Røykløp - Plassering: Vest. Type: Element. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Element (Tak)
Beskrivelse	Oppdaget på sommerbesøk at skorsteiner mulig er noe kledd inn.
Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Vest. Type: Element. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Element (Tak)
Beskrivelse	Mye sot i ildsted. Eier bruker tennvæske ved oppfyring.
Informasjon for bruksenhetId 208540136	

BruksenhetId	208654317	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162591398	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208654317.			

BruksenhetId	208654316	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162591371	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208654316.			

BruksenhetId	208540195	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162400886	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208540195.			

BruksenhetId	208540193	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162400851	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208540193.

BruksenhetId	208540137	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162400843	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208540137.

BruksenhetId	208540135	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162400827	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208540135.

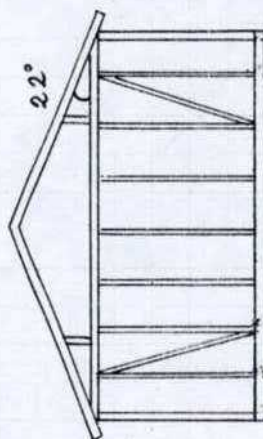
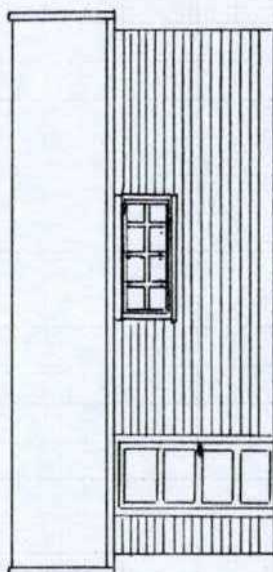
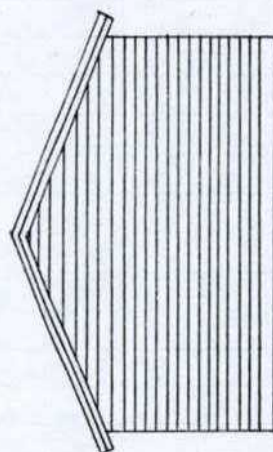
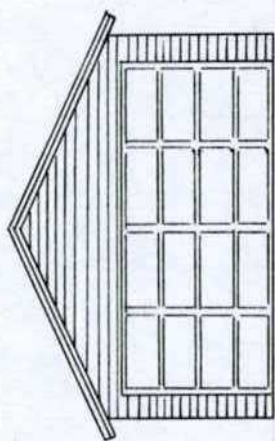
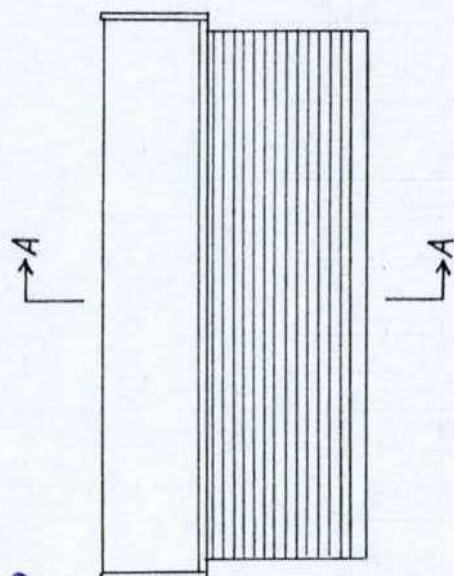
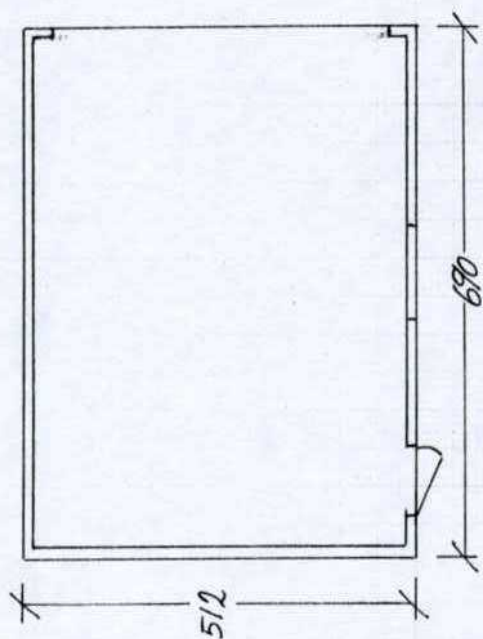
BruksenhetId	208474718	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	19767892	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208474718.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Marianne Johre
De Beneditte
Buerhagan 100 SP



SNITT A-A

MÅL 1:100

VESTFOLD GARASJE
BEKKEVEIEN 3
3236 SANDEFJORD
TLF/FAX 33463360

GNR BNR FNR KRTBL MBREV

Eiere, (! =aktuell eier, * =fester, + =død) ...fra

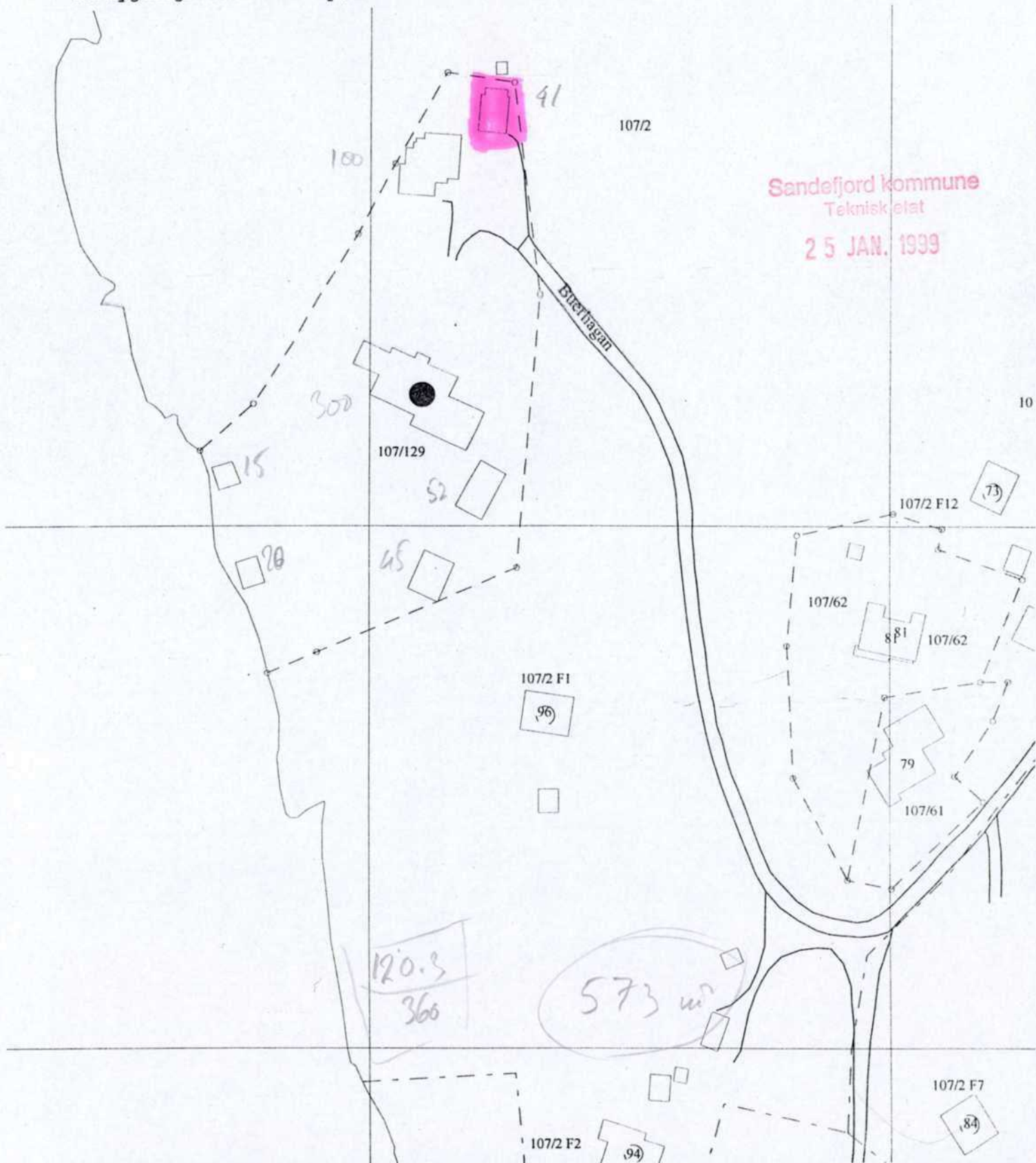
0107 129	K24G5 13752	BUER NORMANN, VELØYV 101,3234, SANDEFJORD	89
		*DE BENEDETTI MARIANNE JAHRE, HOLMENKOLLVEIEN 93,0391, OS90	
0107 002	L23B6 14582	BUER NORMANN, VELØYV 101,3234, SANDEFJORD	74
0107 002 001	K24H6	*CARLSEN EVA, LEFSRØD, 3174, REVETAL	70
		*THORSEN HELENE, SYD GEORGIAG 3 A, 3215, SANDEFJORD	70

===== S.E. & O. ==
 SITUASJONSKART M = 1 : 1000 øst====>> :::: Kopiert MED

Obs! Målest.endres ved fotokopiering, men
 en rute er alltid 100 meter X 100 meter!

:::: vann/kloakkfolie ?

Det er her foretatt en skjønnsmessig vurdering av hvilke naboer som bør varsles.
 Anmelder MÅ selv vurdere om færre, eventuelt flere, bør varsles. I tvilstilfelle
 må bygningsvesenet rådspørres.



ERKLÆRING.

TINGLYST

20. NOV. 2000

SANDEFJORD SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 8526

Eierene av gnr. 107, bnr. 3, og av gnr. 107, bnr. 2, gir eier av gnr. 107, bnr. 129, rett til å føre vann og kloakkledning med tilhørende innretninger til sin eiendom, samt tillatelse til foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd

Ved fremføring og senere vedlikehold eller fornyelser av ledningene forplikter eieren til å sette eiendommene i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål kan avgjøres etter skjønn.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommene gnr. 107, bnr. 3, og gnr. 107, bnr. 2 og kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord kommune.

Sandefjord: 20.01.2000

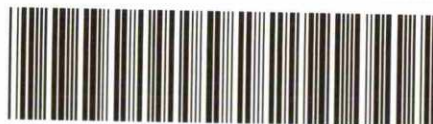
Grunneier. Gnr. 107 Bnr. 3
Personnr. 060840 [redacted]

Ole Håkon Mathisen

Grunneier. Gnr. 107 Bnr. 2
Personnr. 150833 [redacted]

Wormann Bui

Grunneier. Gnr. Bnr.
Personnr.

Doknr: 8526 Tinglyst: 20.11.2000 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig
GJENPART
bekreftes

Sandefjord kommune

L. Tjøstad

MÅLEBREV 13752
JOURNALNR. 89.240

DAGBOKEBØRT

03.01.90 00014

SANDEFJORD
SØRENSKRIVEREMBETE



SANDEFJORD KOMMUNE

MÅLEBREV

OVER

GNR. 107, BNR. 129



UTSTEDT AV OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I HENHOLD TIL KARTFORRETNING

Den 02.11.1989 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70 holdt kart- og delingsforretning over en eiendom som fradeles Buer Vestre, gnr. 107, bnr. 2.

Eiendommen har fått betegnelsen

GNR 107 BNR 129

Forretningen ble rekvirert av Normann Buer.

Bestyrer ved forretningen var Eirik Ottesen.

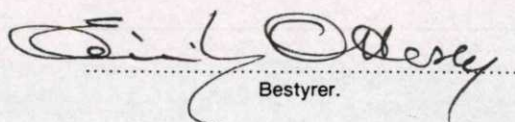
Merknader:

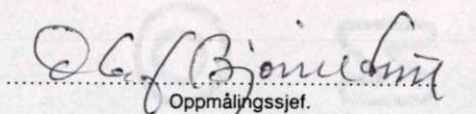
Gnr. 107, bnr. 129 har tidligere hatt betegnelsen feste nr. 3 under gnr. 107, bnr. 2.

Eiendommens areal er beregnet til 4671 M²

Kartet på neste side viser eiendommens beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer.

Sandefjord, den 28 DES. 1989


Bestyrer.


Oppmålingssjef.

M Å L E B R E V K A R T

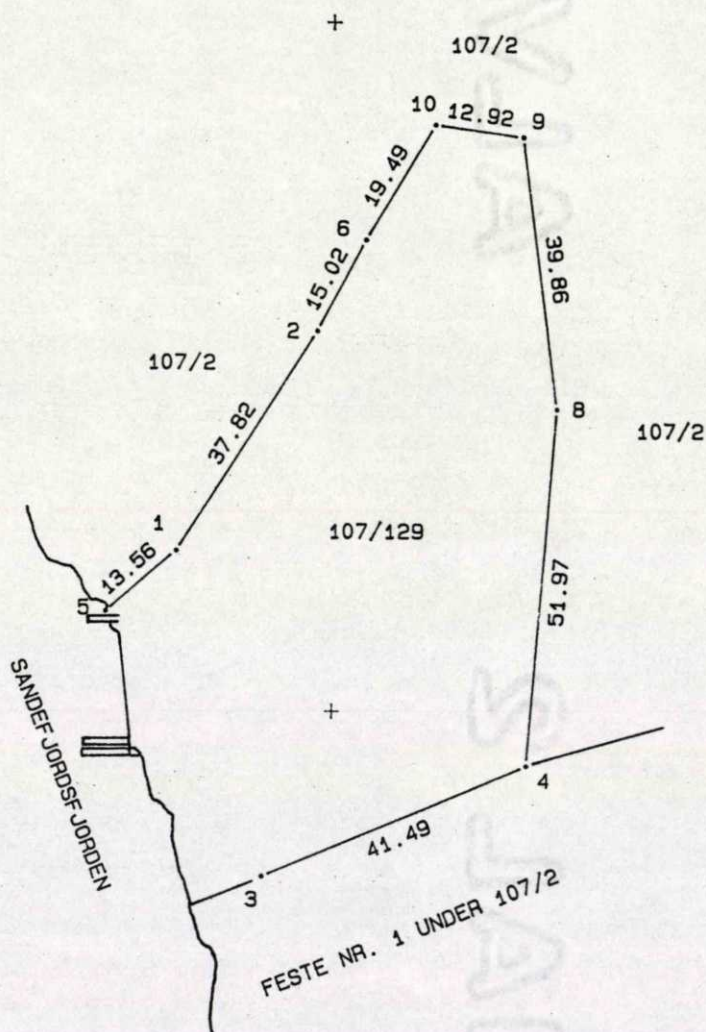
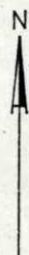
NR. 13752

OVER GNR 107 BNR 129 I SANDEFJORD

M=1: 1000

KARTBLAD K24 G5

AREAL 4671 M²



KOORDINATER

	X	Y		X	Y
S	121330	-26500	10	121385.23	-26485.34 J.MRK
5	121314.28	-26532.66 FJ.MRK	9	121383.37	-26472.56 FJ.MRK
1	121323.15	-26522.40 FJ.MRK	8	121343.83	-26467.51 FJ.MRK
2	121355.20	-26502.32 J.MRK	4	121292.04	-26471.80 BOLT
6	121368.45	-26495.25 FJ.MRK	3	121275.93	-26510.03 BOLT

Påtegninger:*

DAGBOKFØRT

24.01.90 00541

SANDEFJORD 1
SORENSKRIVEREMBETE

F E S T E K O N T R A K T

MELLOM

NORMANN BUER, fnr. 15.08.33 [REDACTED]
eieren av gnr. 107, bnr. 2, i Sandefjord
(bortfester)

OG

MARIANNE MEHREN
310144 [REDACTED]
(festeren)

§ 1.

Tomten.

Bortfesteren fester bort til festeren en tomt av sin ovennevnte eiendom. Tomten, hvis grenser partene er enige om i terrenget, og som i alt vesentlig er identisk med grensene for feste nr. 3 under gnr. 107, bnr. 2, i Sandefjord, har ved kommunal kartforretning fått betegnelsen

Gnr. 107, bnr. ...¹²⁹....., i Sandefjord.

§ 2.

Bruken.

Tomten, som er bebygget, skal benyttes til fritidsboliger. Festeren har ikke anledning til å føre opp nye bygninger på tomten. Dog skal hun ha rett til å gjenanskaffe eksisterende bygningsmasse hvis brann, naturkatastrofe, bygningenes tekniske standard m.v. gjør dette nødvendig. Nye bygninger som erstatter eksisterende skal ha omlag samme størrelse og plassering som de bygninger som erstattes.

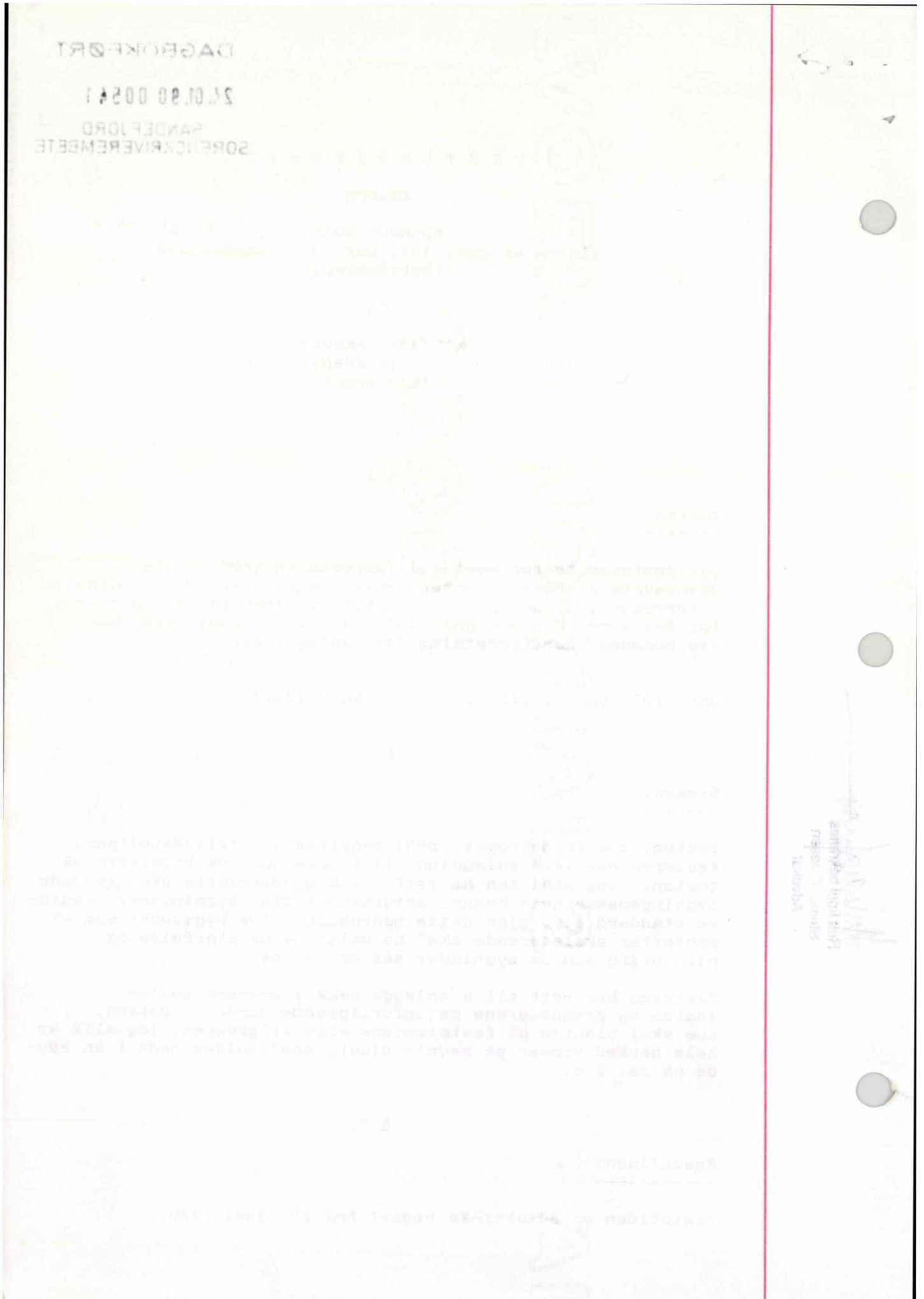
Festeren har rett til å anlegge hekk i grensen mellom tomten og grunneierens østenforliggende jorde. Hekken, som skal plantes på festetomtens side av grensen, (og slik at hele hekken kommer på nevnte side), skal holdes nede i en høyde på ca. 2 m.

§ 3.

Festetiden.

Festetiden er 80-åtti-år regnet fra 23. juni 1989.


Rett kopi bekreftes
Stein A. Jensen
Advokat



§ 4.

Arlig avgift.

I årlig festeavgift for perioden 23. juni - 22. juni etterfølgende år betaler festeren forskuddsvis og innen 23. juni kr. 16.000.-, -sekstentusen kroner 00/100-.

Bortfesteren og festeren er enige om denne forhøyelsen av festeavgiften, og bortfesteren har gjort festeren kjent med prisforskriftene om regulering av festeavgiften vedtatt ved Kronprinsregentens Resolusjon av 27. november 1987.

Hvert 10. år, første gang pr. 23. juni 1999, reguleres festeavgiften i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Til grunn for reguleringen legges indeksen pr. 15. april 1989 og samme dato i reguleringsåret.

§ 5.

Vei.

Festeren har rett til, sammen med de øvrige festere i på gnr.107, området, å benytte bortfesterens vei, benevnt Buerhagan, bnr. 2. Samtidig har hun felles vedlikeholdsplikt med de øvrige brukere i samsvar med Veglovens regler for private veier.

Festeren har anlagt egen adkomstvei til tomten, og hun skal fortsatt ha fulle rettigheter til denne. Veiens bredde og dennes grense mot dyrket mark fremgår av skisse utarbeidet av bortfesteren, datert 02.11.1987. Skissen følger som vedlegg til nærværende kontrakt, og er å betrakte som en del av denne.

Grunneieren har sammen med festeren av gnr. 107, bnr. 2, feste nr. 1, rett til å bruke veien til motorisert ferdsel.

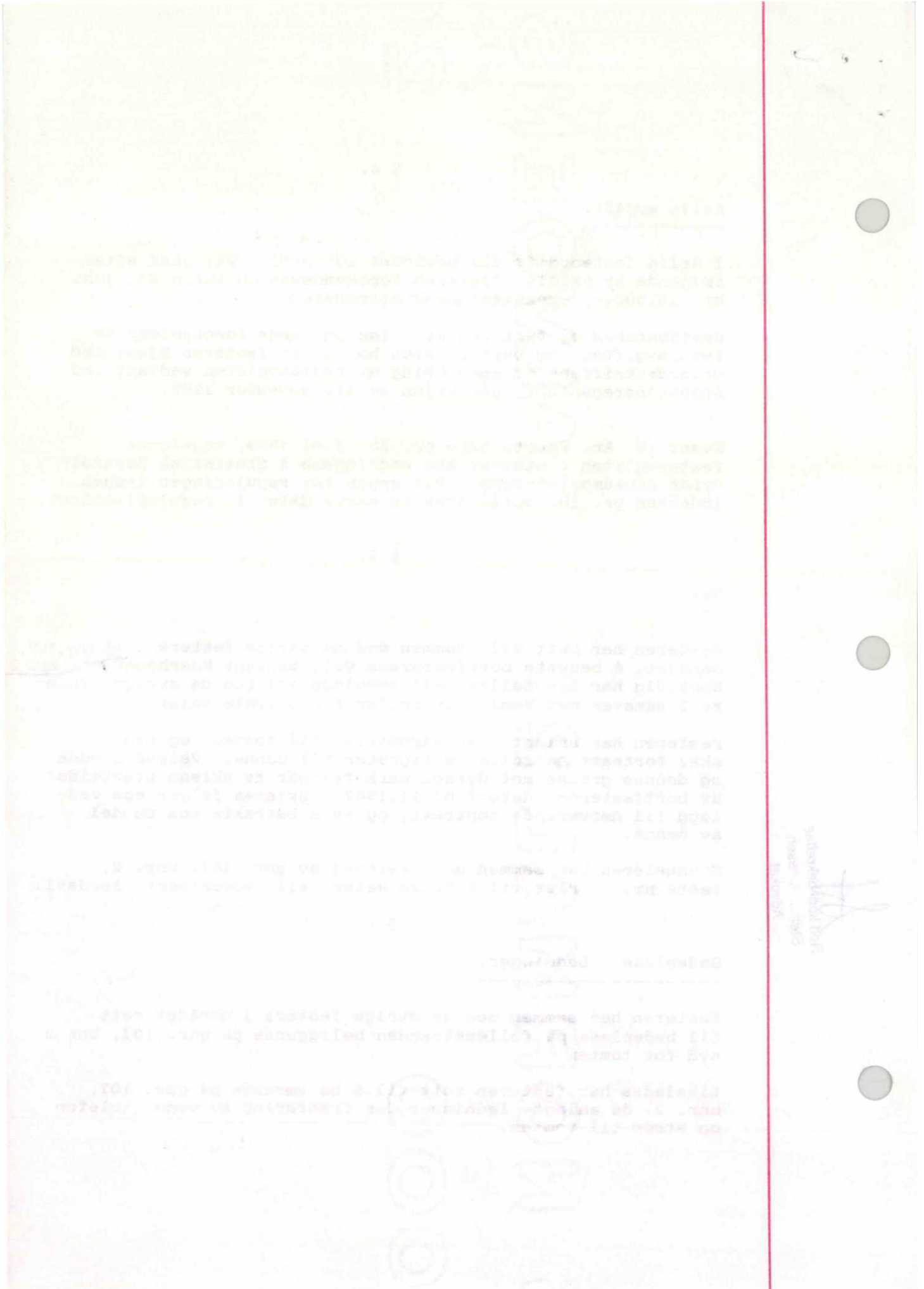
§ 6.

Badeplass / Ledninger.

Festeren har sammen med de øvrige festere i området rett til badeplass på fellesstranden beliggende på gnr. 107, bnr.2 syd for tomten.

Likeledes har festeren rett til å ha værende på gnr. 107, bnr. 2, de anlagte ledninger for fremføring av vann, telefon og strøm til tomten.

Rettkopibekreftes
Stein Aanesen
Advokat



§ 7.

Overdragelse / Forkjøpsrett.

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, sammen med de bygninger som er oppført på tomten.

Ved overdragelse av festerett og bygninger til andre enn festerens ektefelle, eller noen som er i slekt med festeren eller festerens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje, eller festerens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, skal bortfesteren ha forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gir alene rett til erverv til markedspris.

Festeren har under ingen omstendigheter rett til å overdra festeretten og bygningene til hoteller, foreninger, institusjoner av enhver art (offentlige eller private) eller firmaer o.l. som kan medføre at tomten blir brukt av en nærmest ubegrenset krets av personer, som firmahytte etc. Det samme gjelder enhver annen form for overføring av bruksretten til stedet til de nevnte, mot eller uten vederlag.

§ 8.

Panterett for festeavgift.

Bortfesteren har 1. prioritets panterett i festeretten og bygningene på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 9.

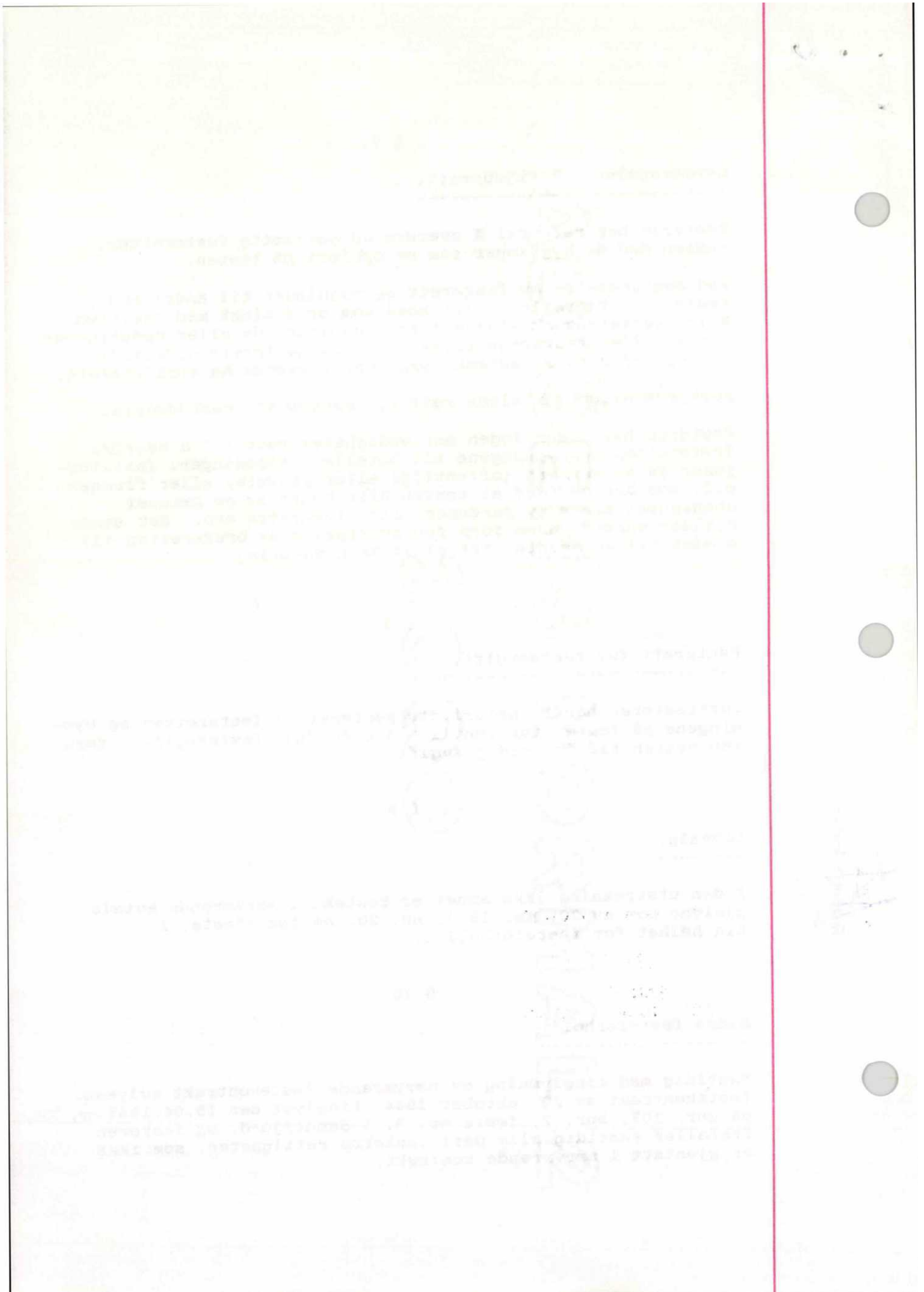
Lovvalg.

I den utstrekning ikke annet er bestemt i nærværende avtale, gjelder Lov av 30. mai 1975, nr. 20, om tomtefeste, i sin helhet for festeforholdet.

§ 10.

Eldre festeforhold.

Samtidig med tinglysning av nærværende festekontrakt avlyses festekontrakt av 20. oktober 1944, tinglyst den 15.04.1948, nr. 706, på gnr. 107, bnr. 2, feste nr. 3, i Sandefjord, og festeren frafaller samtidig alle deri inntatte rettigheter, som ikke er gjentatt i nærværende kontrakt.



§ 11.

Kostnader.

Festeren dekker alle omkostninger i forbindelse med tomtens
fradeling og dokumentenes tinglysning.

§ 12.

Tinglysning.

Festekontrakten skal tinglyses.

§ 13.

Kontrakten.

Denne festekontrakt er utstedt i 2-to-likelydende eksemplarer,
hvorav partene beholder hvert sitt.

Sandefjord, den23.06.89.....

Normann Buer
.....
Normann Buer

Marianne Mehren
.....
Marianne Mehren

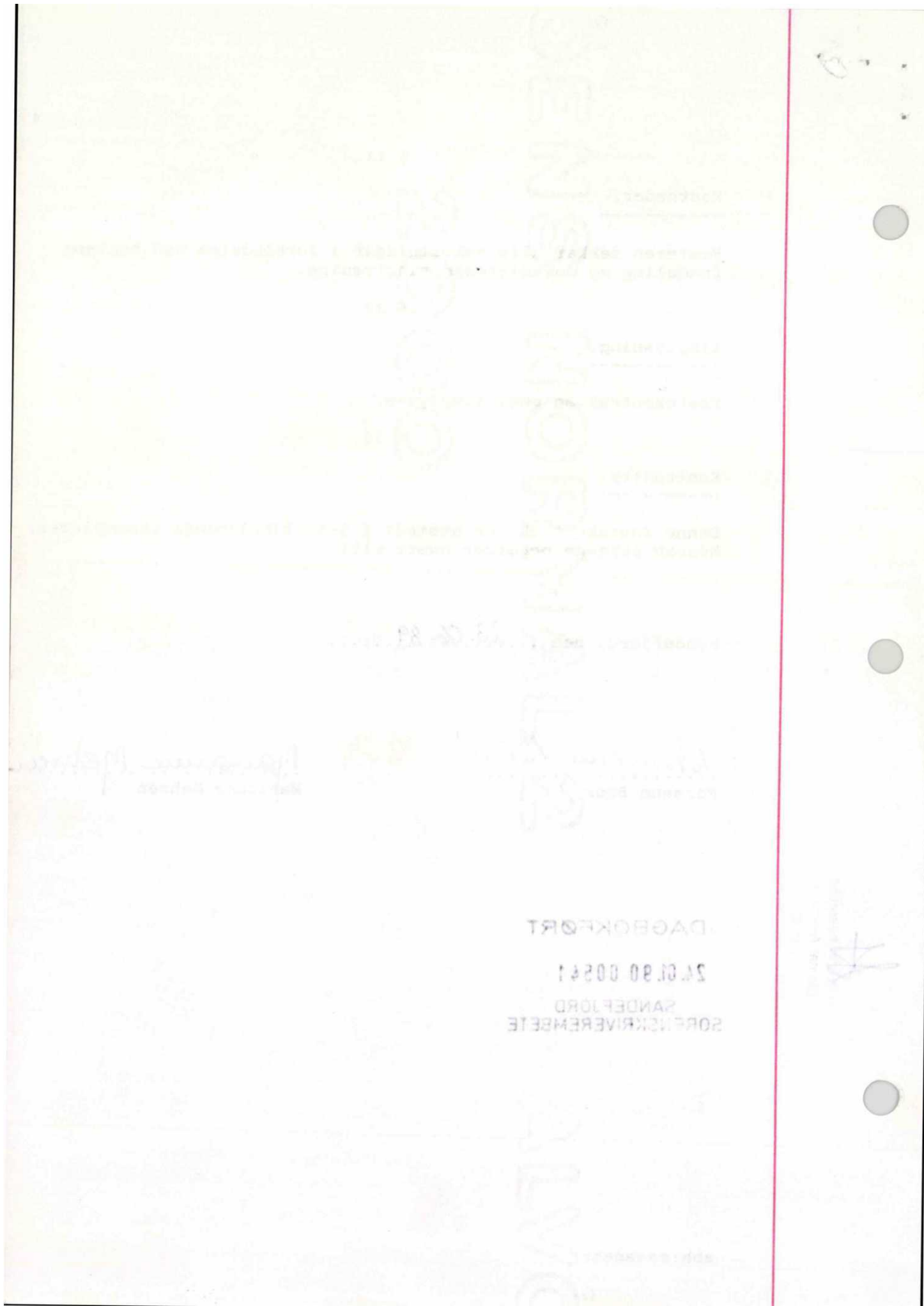
DAGBOKFØRT

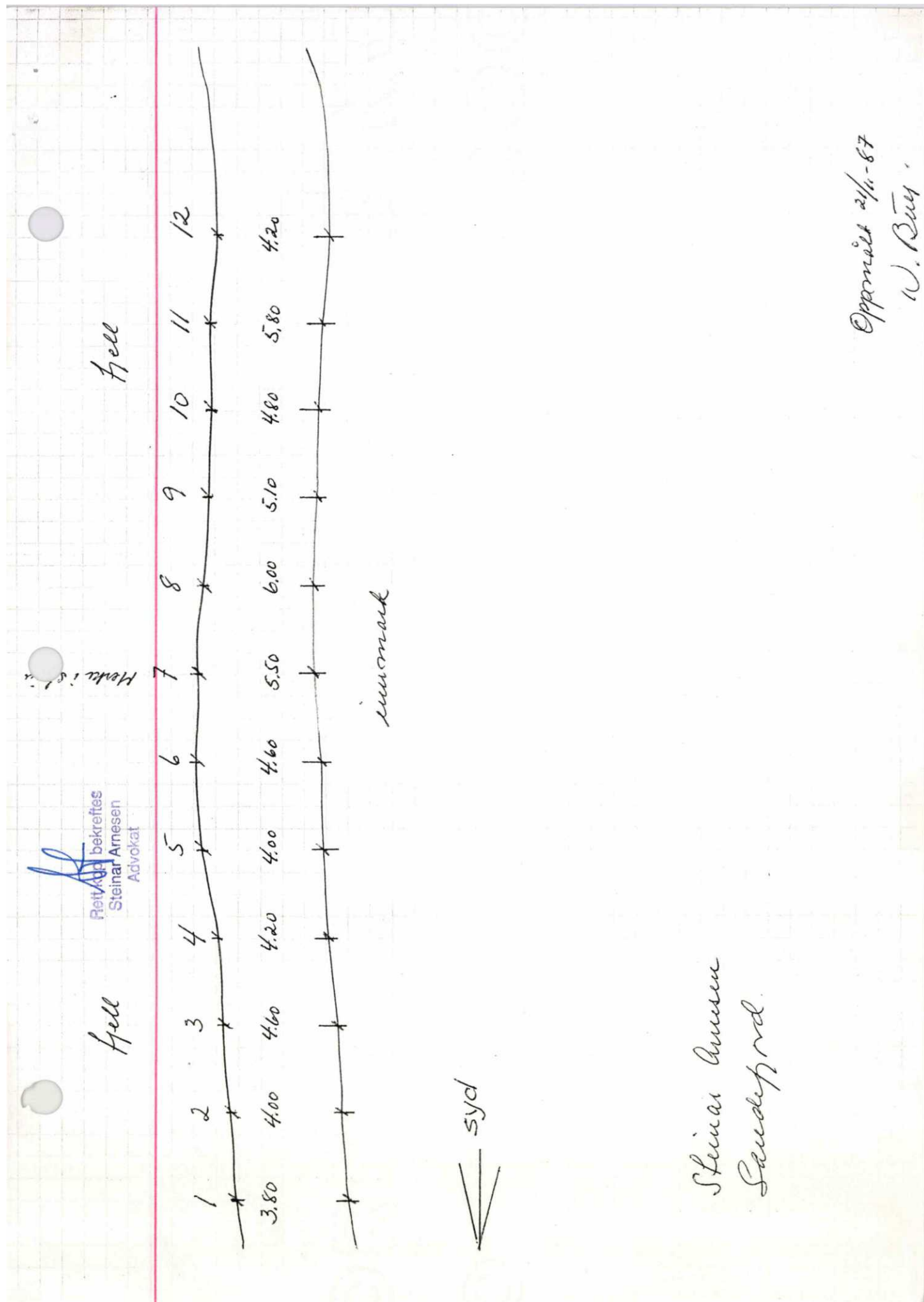
24.01.90 00541

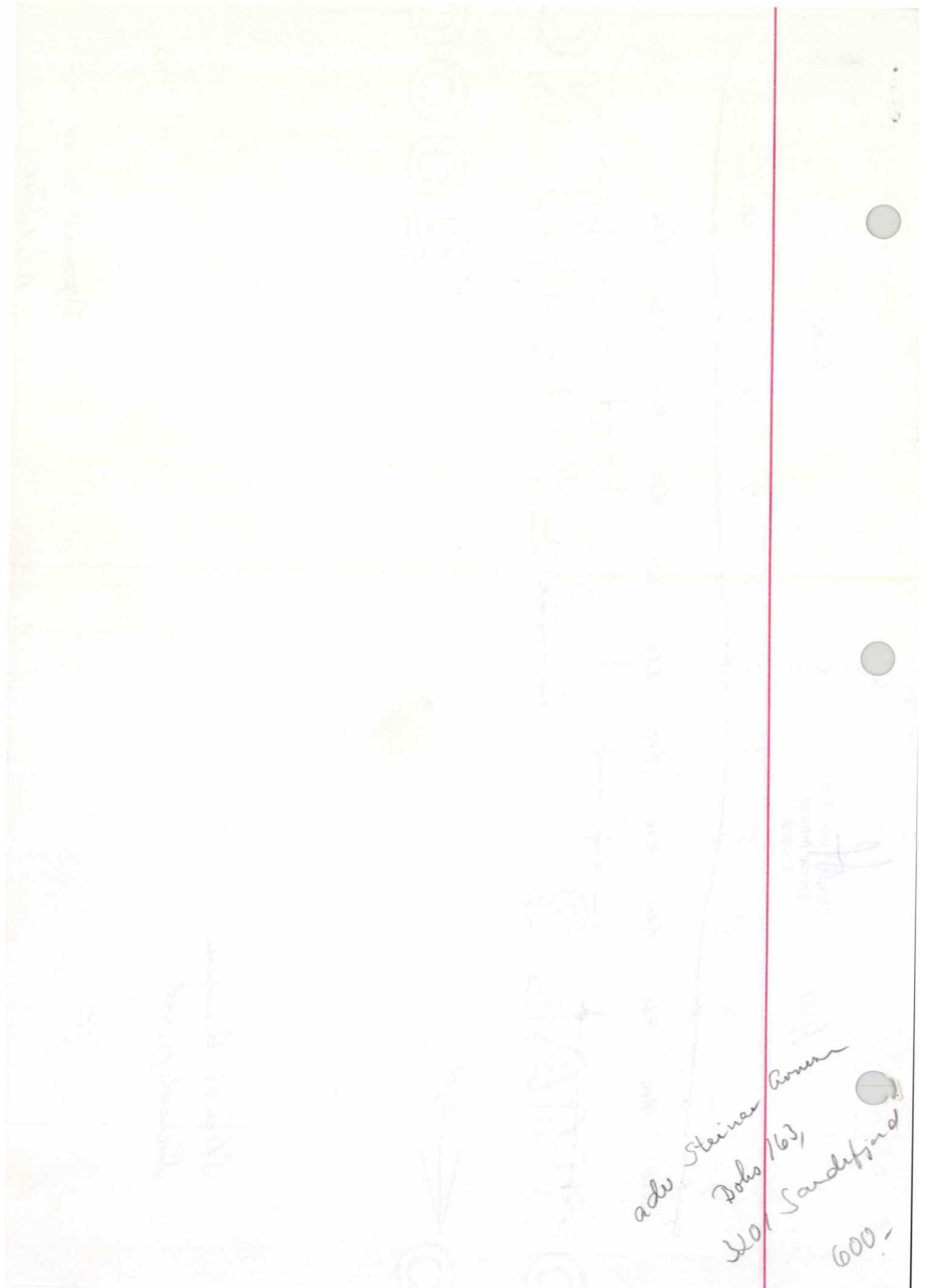
SANDEFJORD
SORENSKRIVERREMBETE

abh:samamehr

Rettsoppbetyr
Steinar Ainesen
Advokat







	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: faktura @sandefjord.kommune.no Dato: 18.06.2026
---	---

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	107	Bnr:	129	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

☐ Restanser:

Restanse	0,-
Alt ajour pr.	30.06.26
Neste forfall	20.07.26

Vi tar forbehold om eventuelle endringer/etterfaktureringer.
Faktura sendes i 12 terminer.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 17.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD								

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	4 499 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	28 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	
	Områdenavn	V	
	Delareal	146 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	

Delareal 4 471 m²
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn LL

PLANOPPLYSNINGER

ORDFORKLARING

Dokumentet «**Planopplysninger**» er automatisk generert av Norkart fra kommunens kartportal.

I lista under finner du en oversikt over alle betegnelsene 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 forurensset 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 grønnstruktur.	
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



BestemmelseOmrådenavn	#F2	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F2.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#F3	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F3.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#F4	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F4.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#F5	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F5.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#SB1	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB1.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB2	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB2.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB3	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB3.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB4	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB4.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB5	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB5.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB6	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB6.	Kapittel 2.2.4



BestemmelseOmrådenavn	#SB7	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB7.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB8	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB8.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB9	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB9.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB10	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB10.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 1	KPBestemmelseHjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 1.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 2	KPBestemmelseHjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 2.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 3	KPBestemmelseHjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 3.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Fortettingssone	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor fortettingssonen i Sandefjord.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	Fortettingssone Andebu	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor en av fortettingssonene i Andebu.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	Murbyen	KPBestemmelseHjemmel	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





Kommune: 3907 Sandefjord

Eiendom: 3907/107/129/0/0

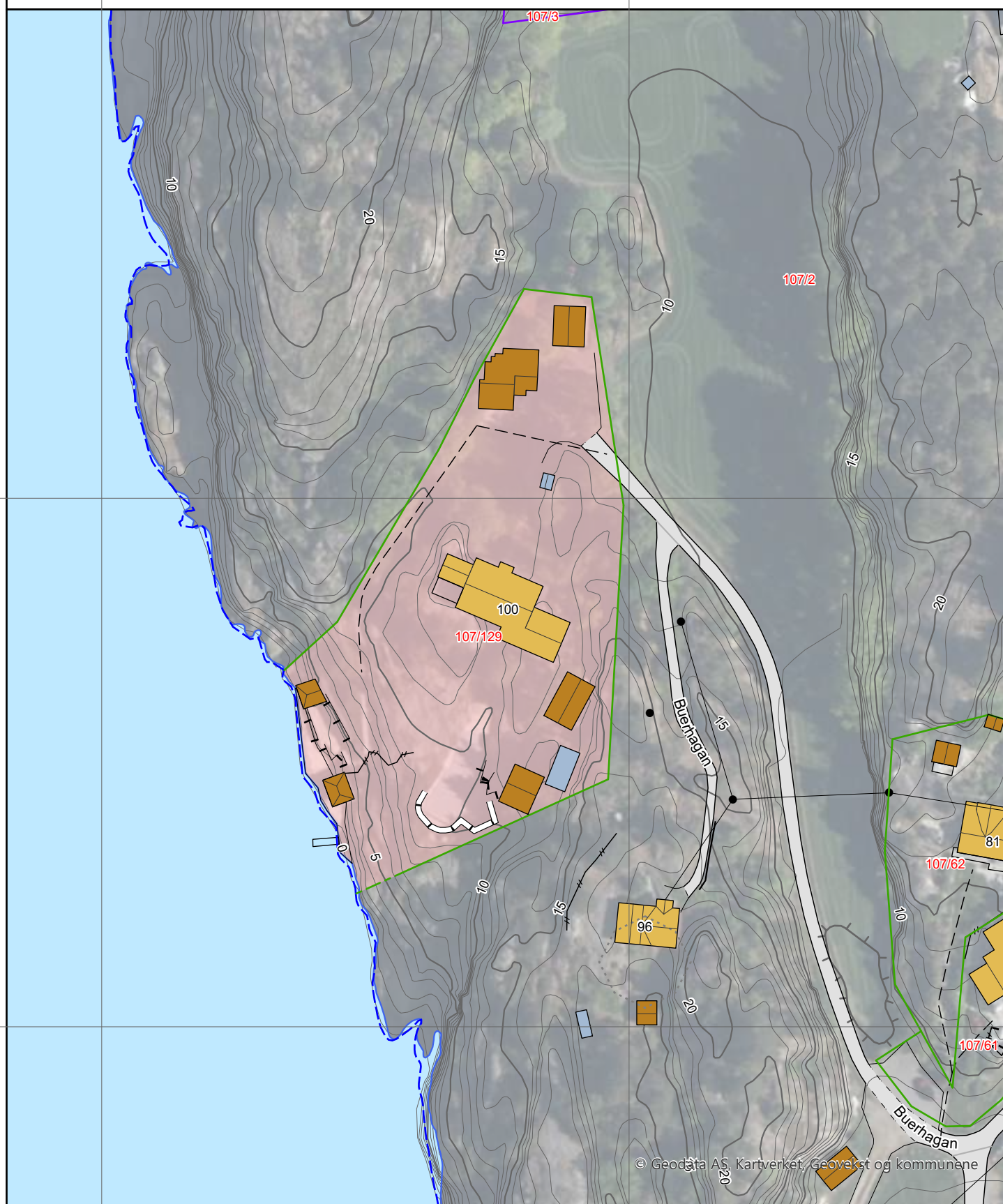
Eiendomsgrenser

— Nøyaktig måling 3-11 cm	- - - Omtvistet grense
— Middels nøyaktig 12-31 cm	— Vannkant
— Mindre nøyaktig 32-100 cm	— Vegkant
— Lite nøyaktig 101-600 cm	- - - Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet 601-5000 cm	- - - Teigdelelinje
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm	- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3907 Sandefjord

Eiendom: 3907/107/129/0/0

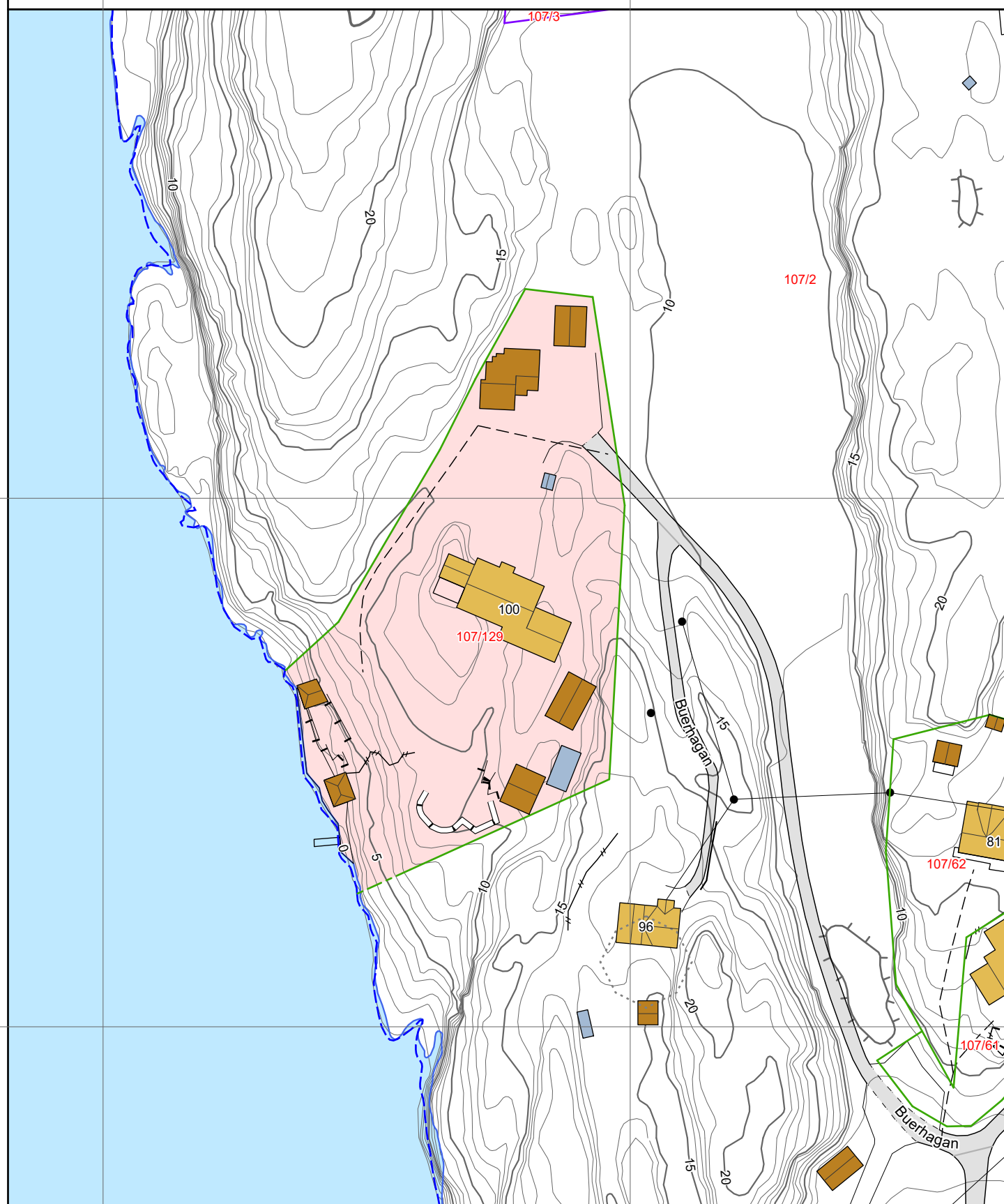
Eiendomsgrenser

— Nøyaktig måling 3-11 cm	- - - Omtvistet grense
— Middels nøyaktig 12-31 cm	— Vannkant
— Mindre nøyaktig 32-100 cm	— Vegkant
— Lite nøyaktig 101-600 cm	- - - Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet 601-5000 cm	- - - Teigdelelinje
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm	· · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.6.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 107, Bruksnr 129	Kommune:	3907 Sandefjord
Adresse:		Grunnkrets:	1118 Buer
Veiadresse:	Buerhagan 100, gatenr 4130	Valgkrets:	7 Syd øst
	3234 Sandefjord	Kirkesogn:	4090102 Vesterøy
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.12.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 498,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3907/107/129	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3907/107/129	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2017	Mottaker	3907/107/129	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2017			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.12.1989	Avgiver	3907/107/2	-4 671,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3907/107/129	4 671,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 7: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buerhagan 100	H0101	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	162400835			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 7: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buerhagan 100	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.07.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.05.2002
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.05.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	19767892			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 7: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buerhagan 100	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	162400827			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 7: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buerhagan 100	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	162400843		Antall etasjer:
			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 7: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buerhagan 100	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	162400886		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 7: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buerhagan 100	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	162591371		Antall etasjer:
			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 7: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buerhagan 100	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	162591398		Antall etasjer:
			1

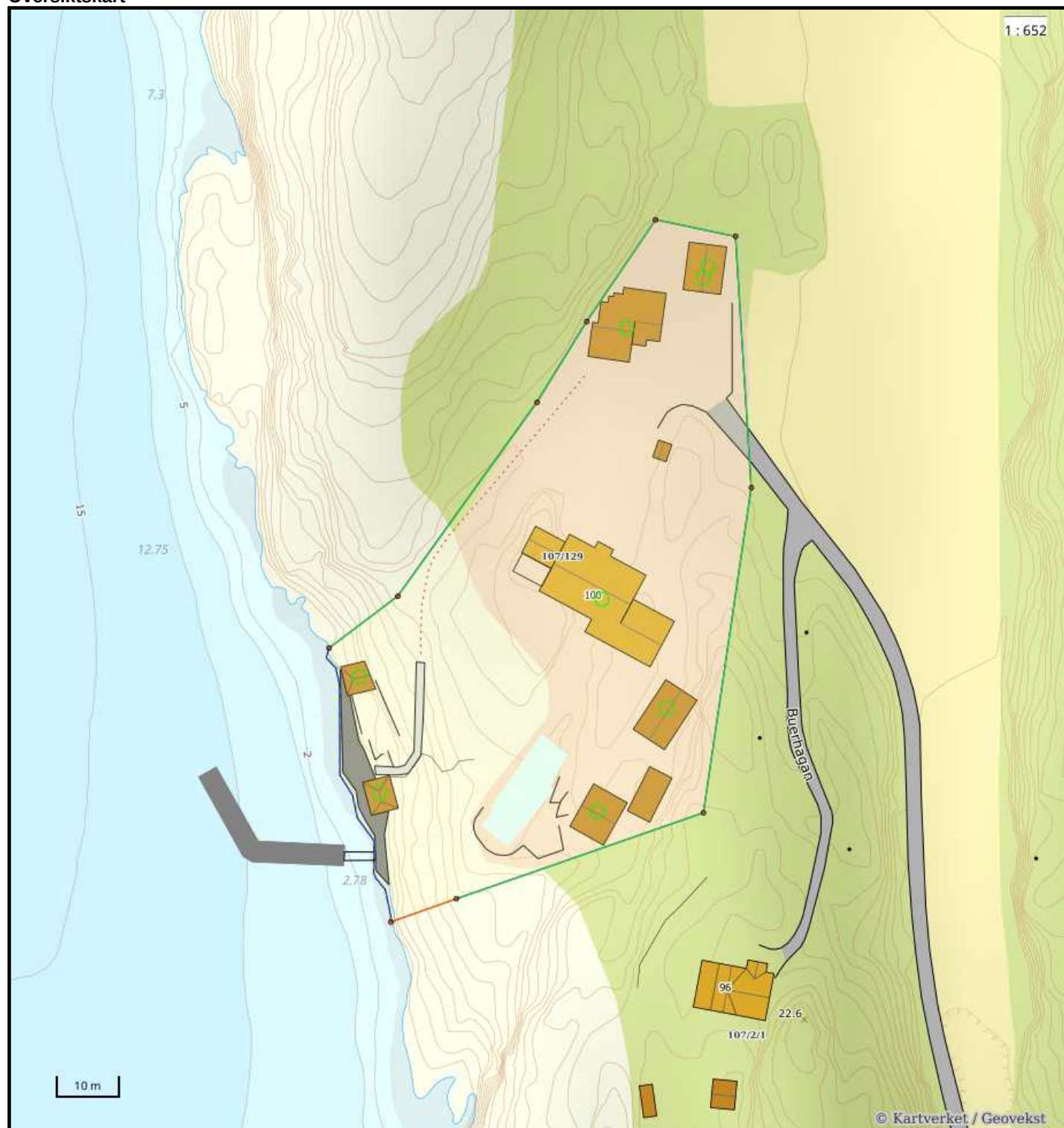
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

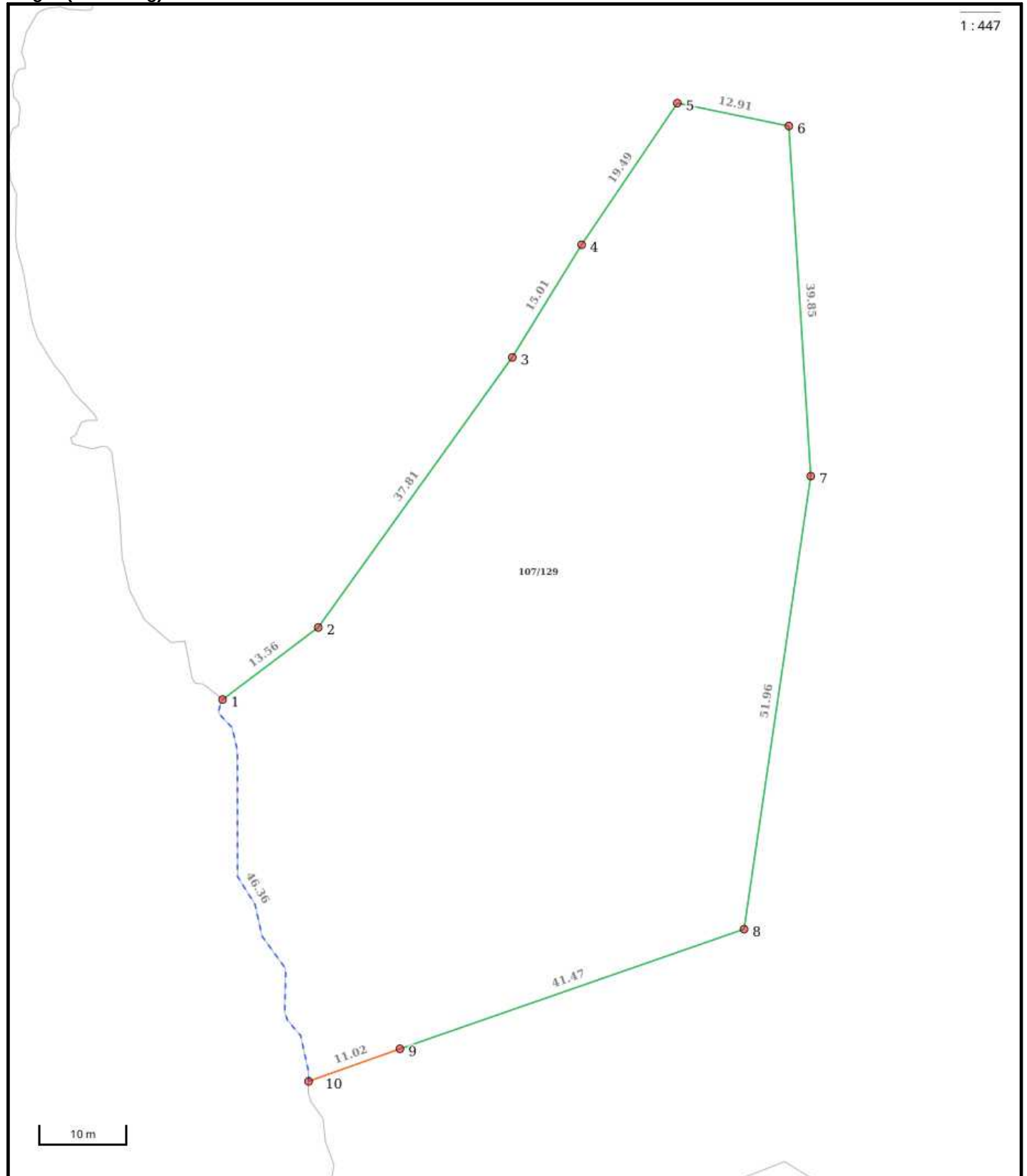
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant
— Veikant

..... Fiktiv / Teigdel
..... Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 4 498,90m² Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 550 667,47	571 934,62	13,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 550 676,60	571 944,65	37,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 550 709,16	571 963,88	15,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 550 722,58	571 970,60	19,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 550 739,61	571 980,07	12,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 550 738,08	571 992,89	39,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 550 698,69	571 998,96	51,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 550 646,81	571 996,02	41,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 550 629,72	571 958,23	11,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 550 625,18	571 948,19	46,36m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



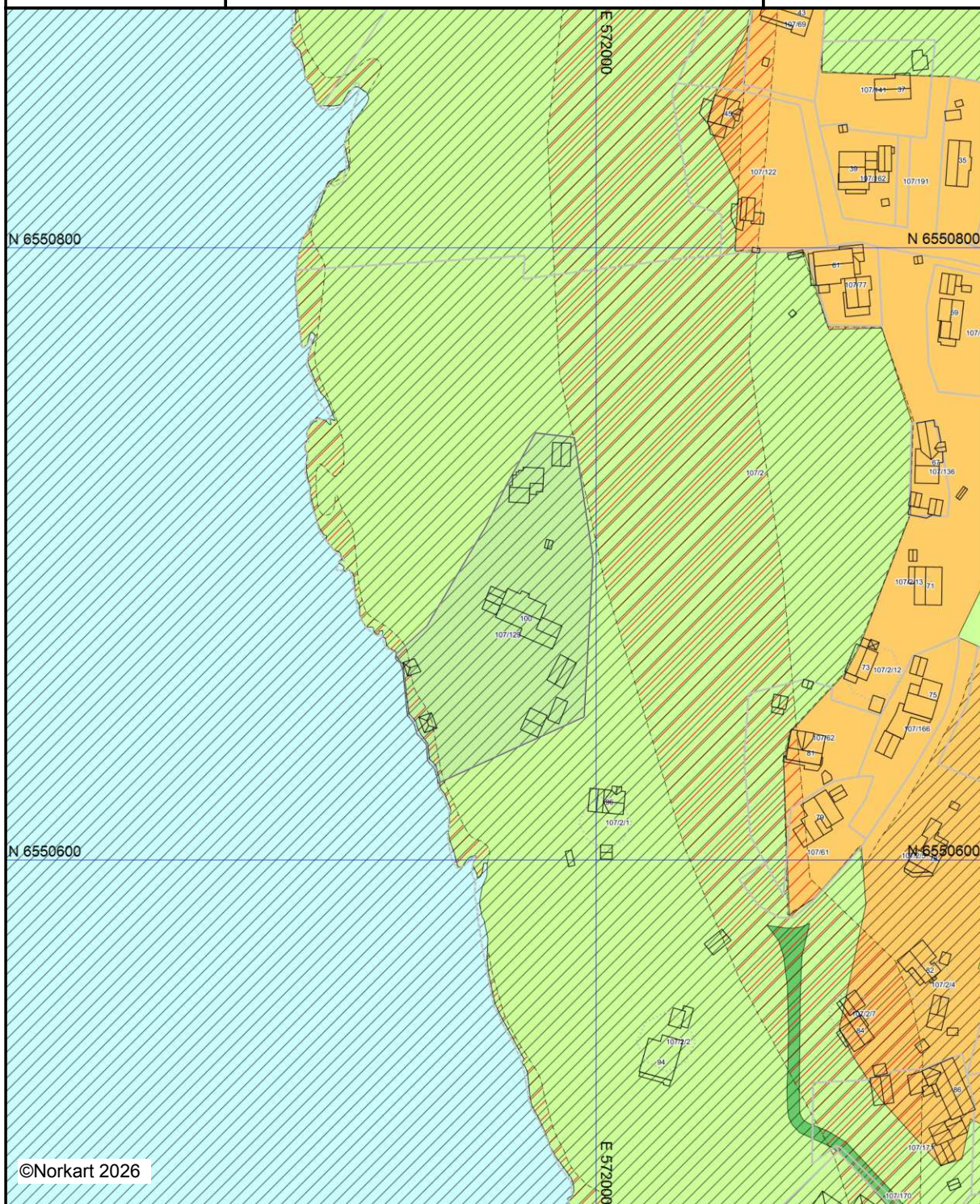
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/129
Adresse: Buerhagan 100
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no			Dato: 23.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	107	Bnr:	129	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
--	-----------------------------	---

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	--



KOMMUNEPLAN 2023–2035

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert: November 2025.

Rettet i tråd med vedtak i kommunestyret 21.09.2023, og Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelse av innsigelser, rettet vedtak datert 03.11.2025

INNHOOLDSFORTEGNELSE

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)	4
1.1 GENERELT PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1)	4
1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-5)	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 FRILUFTSFORMÅL (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	SMÅBÅHAVN (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

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 utnytting, 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), og ikke medfører nye boenheter innenfor hensynssone H310 Kvikkleire, H320 Flom eller H390 Skredfare i bratt terreng.

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), og ikke medfører nye boenheter innenfor hensynssone H310 Kvikkleire, H320 Flom eller H390 Skredfare i bratt terreng

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 tiliggende 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 § 1-5)

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
19920007	Stokke sentrum nord
19960005	Thorøya
20211006	Håskén

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	Fokserødsken pukkverk
20200006	Borgesken nordøst

I følgende planer er det områder og/eller enkeltbygninger som er regulert til spesialområde bevaring. Her er det i hovedsak bevaringshensynene samt regulert grønnsstrukturområder 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 ivarettatt:

- 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 skyggeeffekter 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 grønnstruktur

Byggegrense mot arealer avsatt til grønnstruktur 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 grønnstruktur.

1.6.5 Byggegrense mot hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt masseuttak, massedeposering 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 ivaretatt.

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 støynivå 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)).
- 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 støynivå 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.

- j) 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).
- k) For utbygging med samlet krav til fellesareal/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 fellesareal/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 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.
- 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, transparenter 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.*
- *Løsfotreklame, 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 ferdsel. Skiltet plasseres inntil bygningskroppen, og tas vekk utenom forretningsens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.*
- *Skilt og informasjonstavler på grønnstrukturuområder 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/Verkstad	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. båt plass	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 El-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 treetrotsystem 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	Paradissskogen	Endelig avgrensning mellom boligområde Paradissskogen 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 inf tillates 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
41/54	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 gjelder i uregulerte områder, for reguleringsplaner innenfor denne sonen listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgraden ikke er angitt.
- 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 møneretning, bør eksisterende prinsipp for møneretning 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.

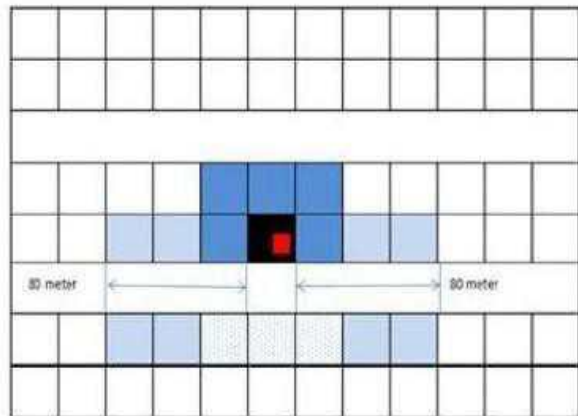
Det bør vurderes en aktiv bruk av vegetasjon for å skape en myk overgang mellom ny bebyggelse og omgivelsene rundt. Terrengmessig overgang til naboeiendommer bør gis en naturlig utforming.

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 $\frac{3}{4}$ 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.

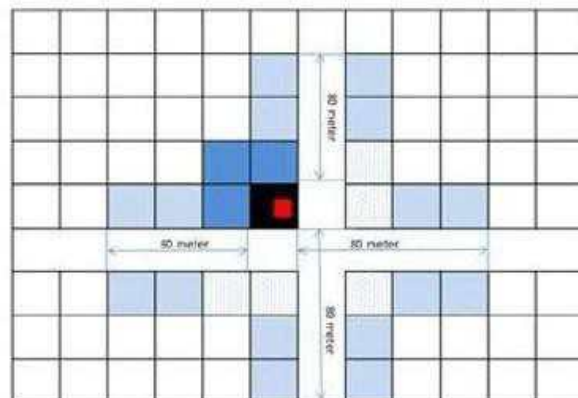
For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.



Figur A:

Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate.

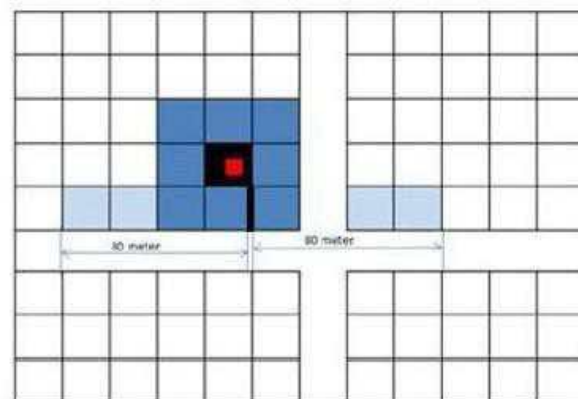
(pilene angir 80 meter langs vei)



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 nærområdefinisjonen

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 delområdetets 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 ubebygd buffersone. Grad av utnytting 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 og kulturformål
 - Midtås # 19
- i) For området Pindsle #6, skal opparbeidelse av relevant, regulert infrastruktur i plan for «Detaljregulering for ny infrastruktur på Pindsle – Gbnr. 152/17 m.fl.» være gjennomført eller sikret i samsvar med reguleringsplanens § 5.2 før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 a, b eller d.

*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 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 arealformålet 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 arealformålet 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 utnyttning ikke overstige 25 %BYA eller BYA 400 m². Tillatt utnyttelsesgrad gjelder boligbebyggelsen med tilhørende bebyggelse, som garasje og lignende. Eksisterende landbruksbebyggelse skal ikke inngå i beregningen av BYA.
- 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 Inf- 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 utskiftning av slidedeler 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*

Fornyelse 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 fortettingsområder 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 støysone, 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 løsne- 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 bestemmelsen 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, båtrepasjoner 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 gravhauger. 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 gravhauger 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, Skjærnes 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 ferdseilen gikk fra sjøen, om Melsom og videre vestover mot raet. Før fantes det gravhauger 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 religiøs 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 utnytting.

Bruksareal:

I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnytting.

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 utnytting.

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 støttedirksomheter 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.



Sandefjord kommune

Ledningskart

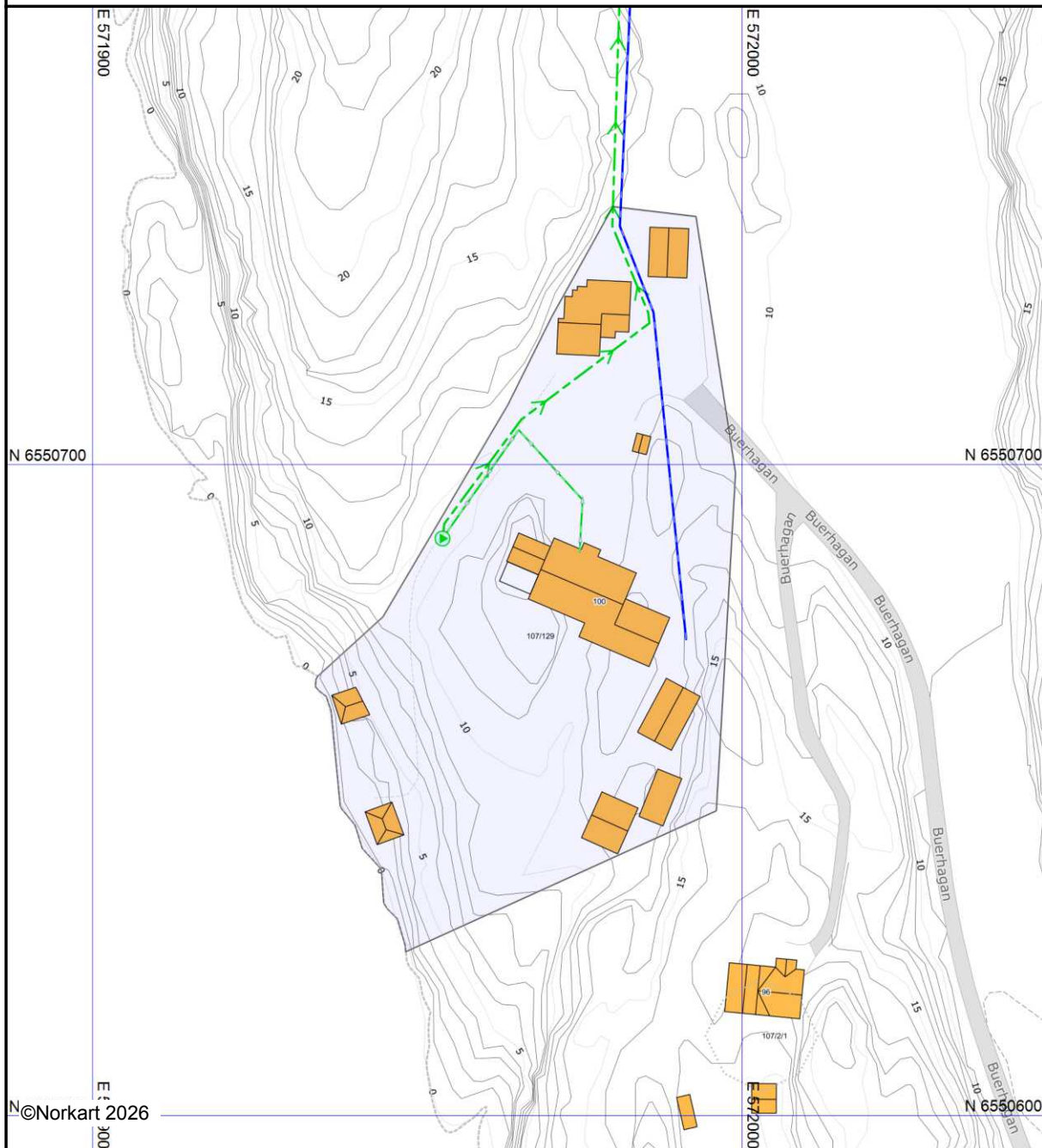
Eiendom: 107/129
Adresse: Buerhagan 100
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



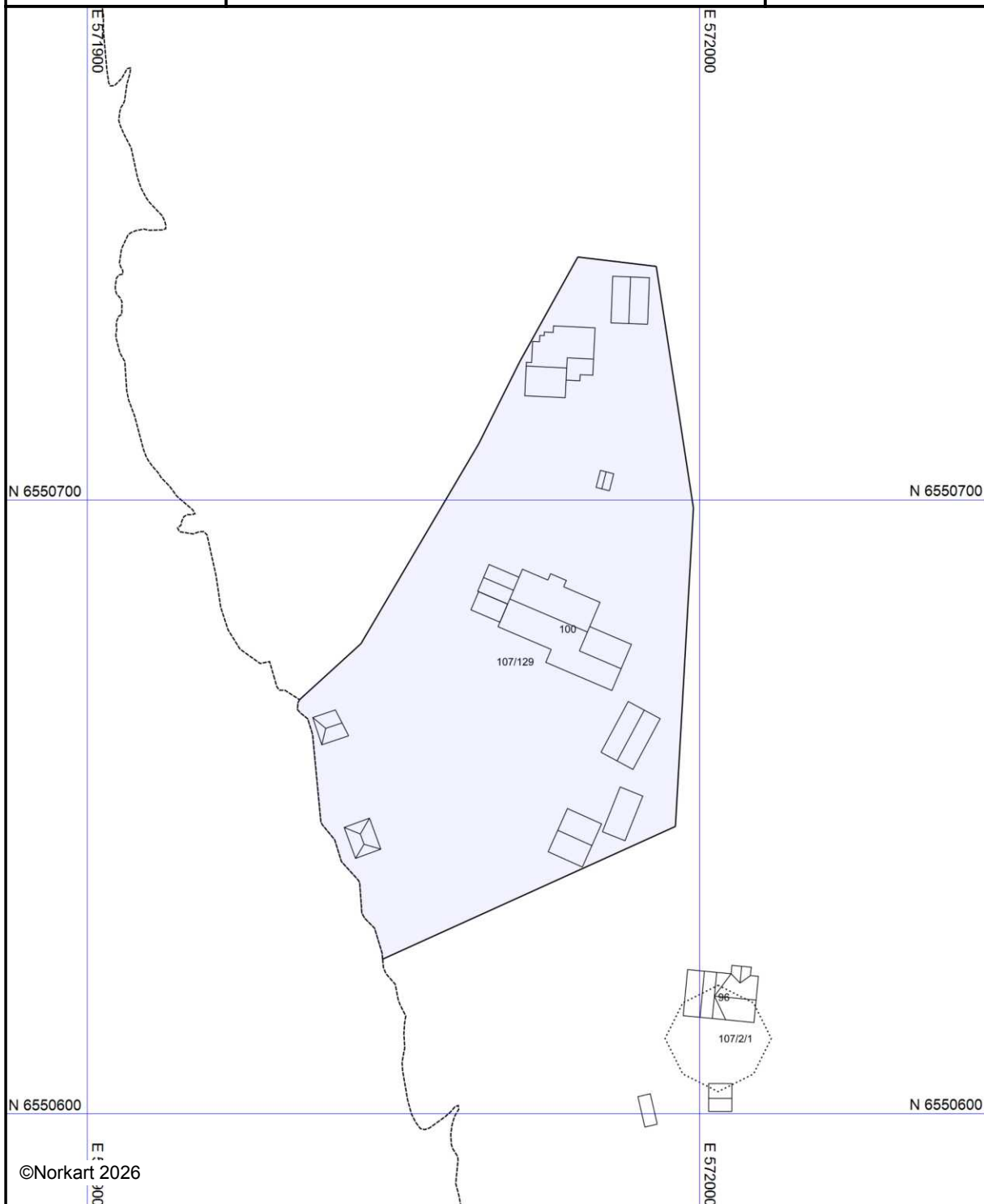
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/129
Adresse: Buerhagan 100
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

- Boligbebyggelse, nåv.
- Fritidsbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Forretnings, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Råstoffutvinning, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Boligbebyggelse, fram.
- Fritidsbebyggelse, fram.
- Forretnings, fram.
- Tjenesteyting, fram.
- Næringsvirksomhet, fram.
- Andre typer beb., anl., fram.
- Komb. beb. og anl. form., fram.
- Fritids- og turistformål, fram.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7, NR.2)

- Skipstei N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-sykkelveg (tunnel) N
- Gang-sykkelveg N
- Gang-sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Lufthavn, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.
- Sykkelveg F
- Gang-sykkelveg (tunnel) F
- Gang-sykkelveg F
- Gang-sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F
- Hensynssoner
- Kp Sikringsone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Blandeggingsone
- Kp Gjennomføringsone
- Kp Detaljeringsone
- Bygdegrense
- Forbudsgrænse sje
- Midtlinje vassdrag
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- KpBestemmelseGrense
- Overføringsanl., energi N
- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

- Park, nåv.
- Blågrønnstruktur, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Frilandsområde, nåv.
- Park, fram.
- Blågrønnstruktur, fram.
- Naturområde, fram.
- Frilandsområde, fram.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, fram.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., naturomr., nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- Komb. form. sjø og vassdr m/u strandsone, nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, fram.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., fram.
- Sjø og vassdr., fiske, fram.
- Komb. form. sjø og vassdr m/u strandsone, fram.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.



Kommuneplanens arealplan Sandefjord kommune 2023 - 2035 MED TILHØRENDE BESTEMMELSER		Plan-ID 20220010 Forslagstiller Sandefjord kommune Planen er utarbeidet av Geodata Sandefjord kommune		
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Signatur	
Vedtatt om oppstart av planarbeid	KST-sak 063/21	24.06.2021	DBH	
Høring og offentlig ettersyn av planprogram	KST-sak 127/21	28.06.2021 – 06.09.2021	DBH	
Fastsettelse av planprogram	KST-sak 127/21	25.11.2021	DBH	
Politisk førstegangsbehandling	FSK-sak 129/22	06.09.2022	DBH	
Høring og offentlig ettersyn		30.09.2022 – 14.11.2022	DBH	
Tilleggsbehandling	FSK-sak 026/23	01.03.2023	DBH	
Sluttbehandling: Vedtak i kommunestyret	KST-sak 093/23	21.09.2023	MSH	



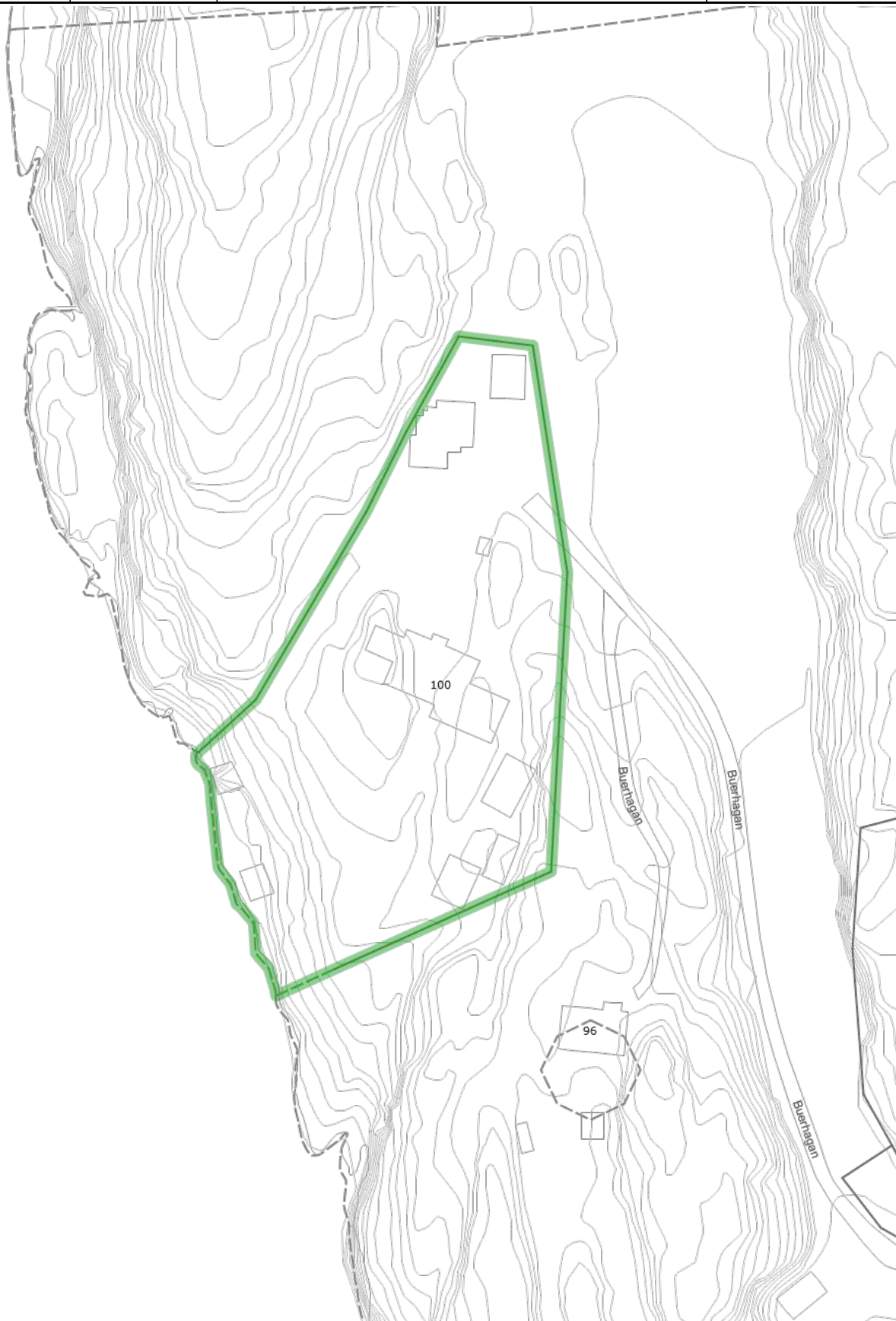
Sandefjord
kommune

Planforslag

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 129	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buerhagan 100 3234 SANDEFJORD			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Husnummer		Privatveg gatenavn.		Annen bygning
	Havflate		Bygning		Veg
	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		FKB Høydekurve
	Kommune				

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	RpOmråde
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Byggegrense
 Frisikttlinje	 Regulert kant kjørebane	 Høyspenningsanlegg
 Boligområde	 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Turveg	 Friluftsområde
 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde Midlertidig
 Frisikt	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Landbruksformål	 Veg
 Havflate	 Annen bygning	 Bygning
 PbITiltak	 Målt grenselinje	 Usikker grenselinje
 Høydekurve 5 m	 Eldre reguleringsplaner mosaikk	 Kommune

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3907-107/129, Buerhagan 100, 3234 SANDEFJORD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	08.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.06.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.27 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	0.15 km
Forurensset grunn	08.06.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.06.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.43 km
Skredfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	30.4 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.38 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

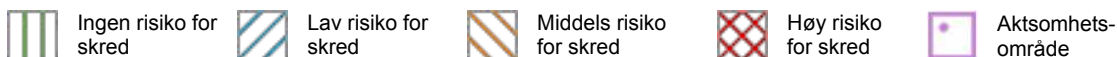
Kvikkleire

Sist sjekket: 08.06.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

08.06.2026

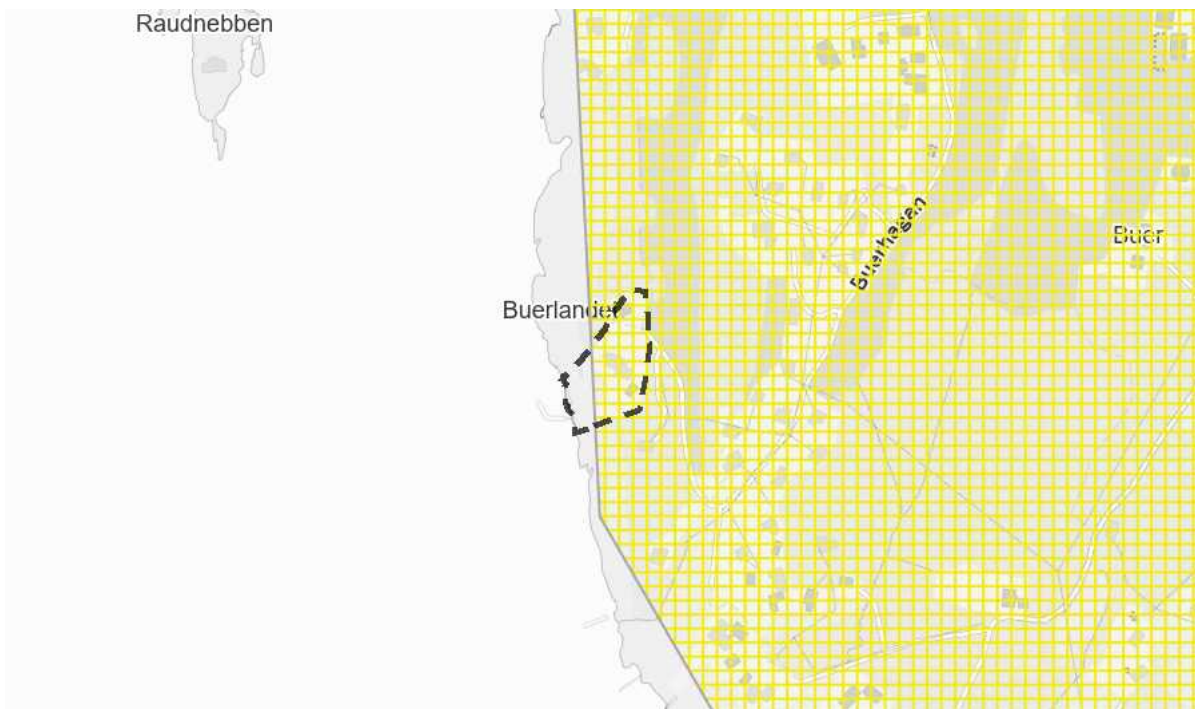
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Buerhagan 100

AVSTAND TIL SJØ

43 m



DAGLIGVARE

Coop Extra Framnes	8 min
Coop Extra Kamfjordjordet	8 min

AVSTAND TIL BYER

Sandefjord	13 min
Tønsberg	38 min
Skien	1 t
Oslo	1 t 36 min

AKTIVITETER

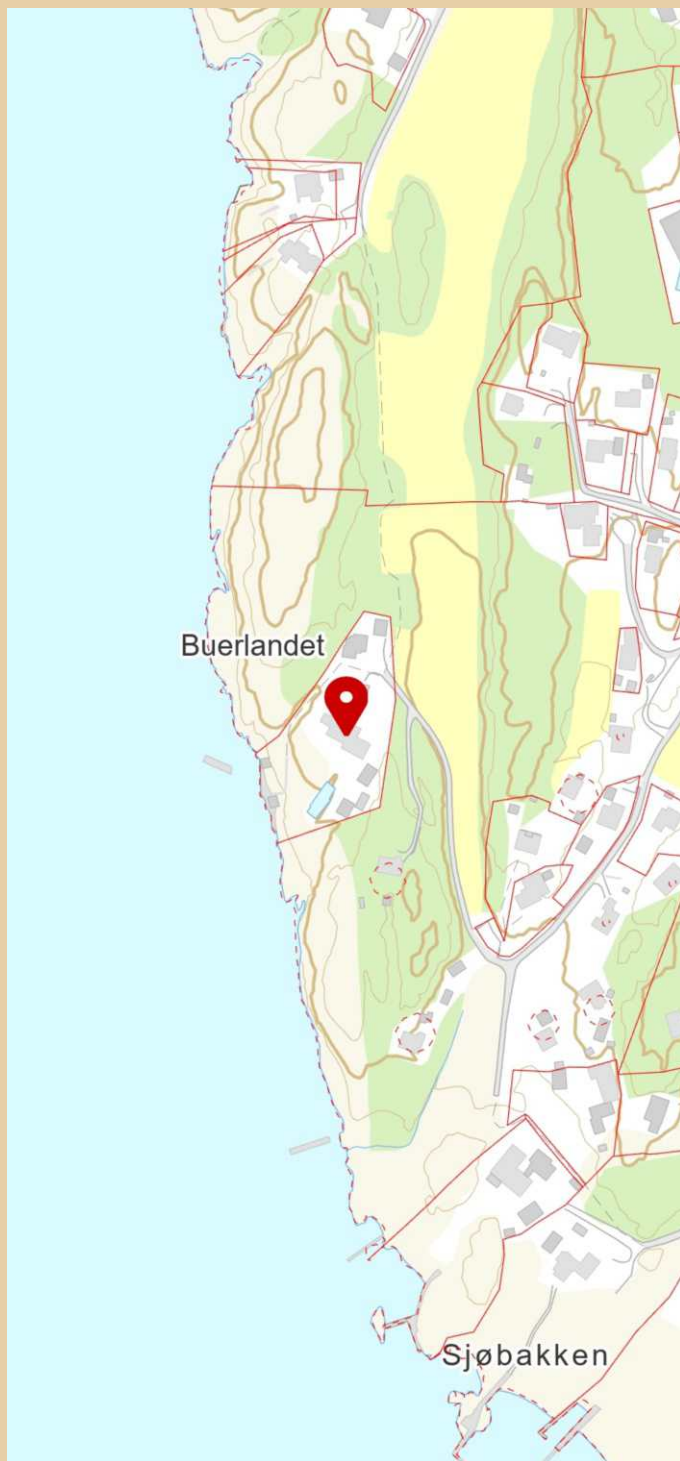
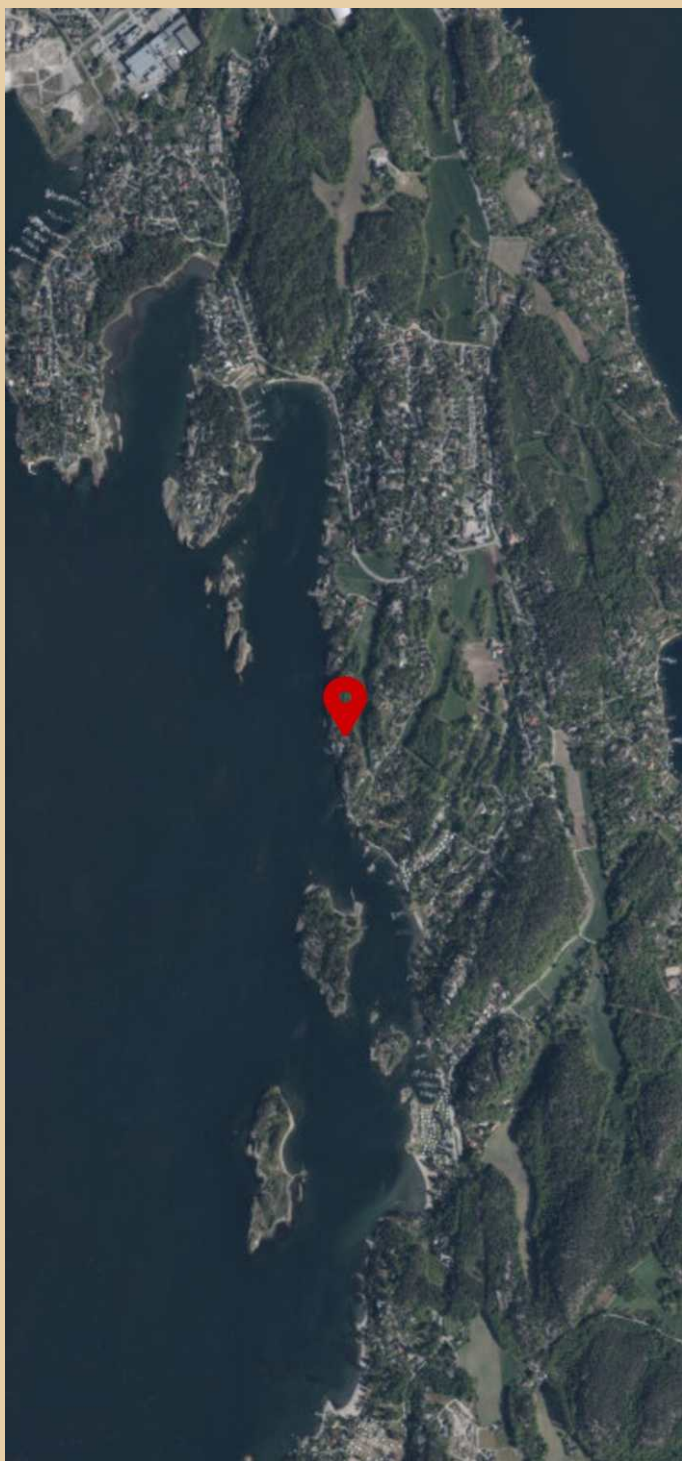
Vesterøy skole	11 min
Vesterøya idrettspark	5 min
Varden ungdomsskole	7 min
Varden balløkke og akebakke	7 min
Sandarbanen Fotball grass	7 min
Framnes skole	7 min
Ormestad Skole	7 min
Ormestadhallen	8 min

SPORT

Vesterøy skole	11 min
Vesterøya idrettspark	5 min
e2 Framnæs	8 min
Fresh Fitness Sandefjord	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	21 min
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	14 min 7.5 km
Torp stasjon Linje RE11, RX11	17 min 10.2 km
Buerstranda Linje 03, 168	13 min 0.8 km
Vesterøy skole Veløyveien	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Buerhagan 100

AVSTAND TIL SJØ

43 m



AVSTAND TIL BYER

Sandefjord	13 min 🚗
Tønsberg	38 min 🚗
Skien	1 t 🚗
Oslo	1 t 36 min 🚗

AKTIVITETER

Vesterøy skole	11 min 🚶
Vesterøya idrettspark	5 min 🚗
Varden ungdomsskole	7 min 🚗
Varden balløkke og akebakke	7 min 🚗
Sandarbanen Fotball grass	7 min 🚗
Framnes skole	7 min 🚗
Ormestad Skole	7 min 🚗
Ormestadhallen	8 min 🚗

SPORT

⚽ Vesterøy skole	11 min 🚶
⚽ Vesterøya idrettspark	5 min 🚗
🏊 e2 Framnæs	8 min 🚗
🏊 Fresh Fitness Sandefjord	9 min 🚗

DAGLIGVARE

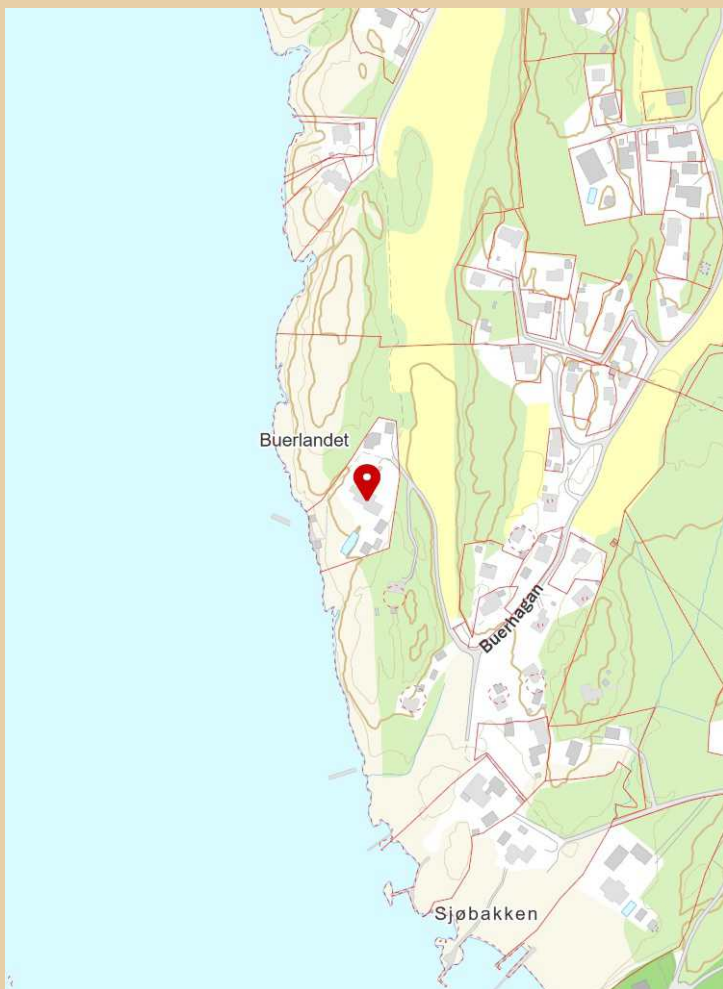
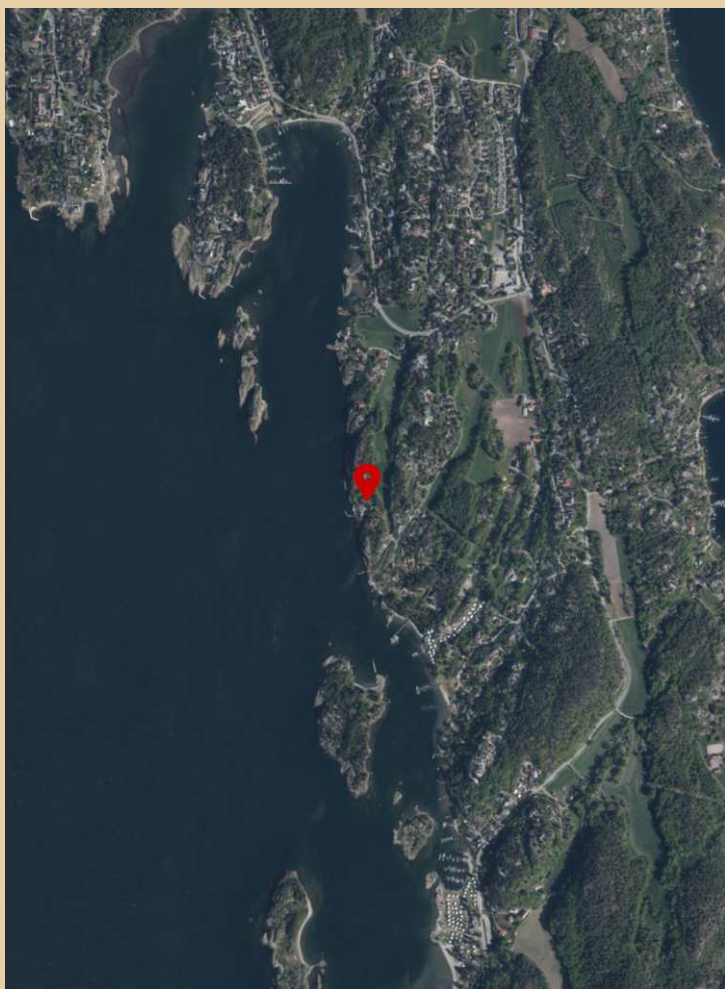
Coop Extra Framnes	8 min 🚗
Coop Extra Kamfjordjordet	8 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	21 min 🚗
🚉 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	14 min 🚗 7.5 km
🚉 Torp stasjon Linje RE11, RX11	17 min 🚗 10.2 km
🚉 Buerstranda Linje 03, 168	13 min 🚶 0.8 km
🚉 Vesterøy skole Veløyveien Linje 03, 168	11 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

🛒 Hvaltorvet Kjøpesenter	12 min 🚗
🛒 Stokke Senter	25 min 🚗
🏪 Apotek 1 Indre Havn	9 min 🚗
🏪 Gokstad Apotek, Kilen	11 min 🚗
🌳 Sandefjord Vinmonopol	12 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Buerhagan 100

AVSTAND TIL SJØ

43 m



DAGLIGVARE

Coop Extra Framnes	8 min 🚗
Coop Extra Kamfjordjordet	8 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Sandefjord	13 min 🚗
Tønsberg	38 min 🚗
Skien	1 t 🚗
Oslo	1 t 36 min 🚗

AKTIVITETER

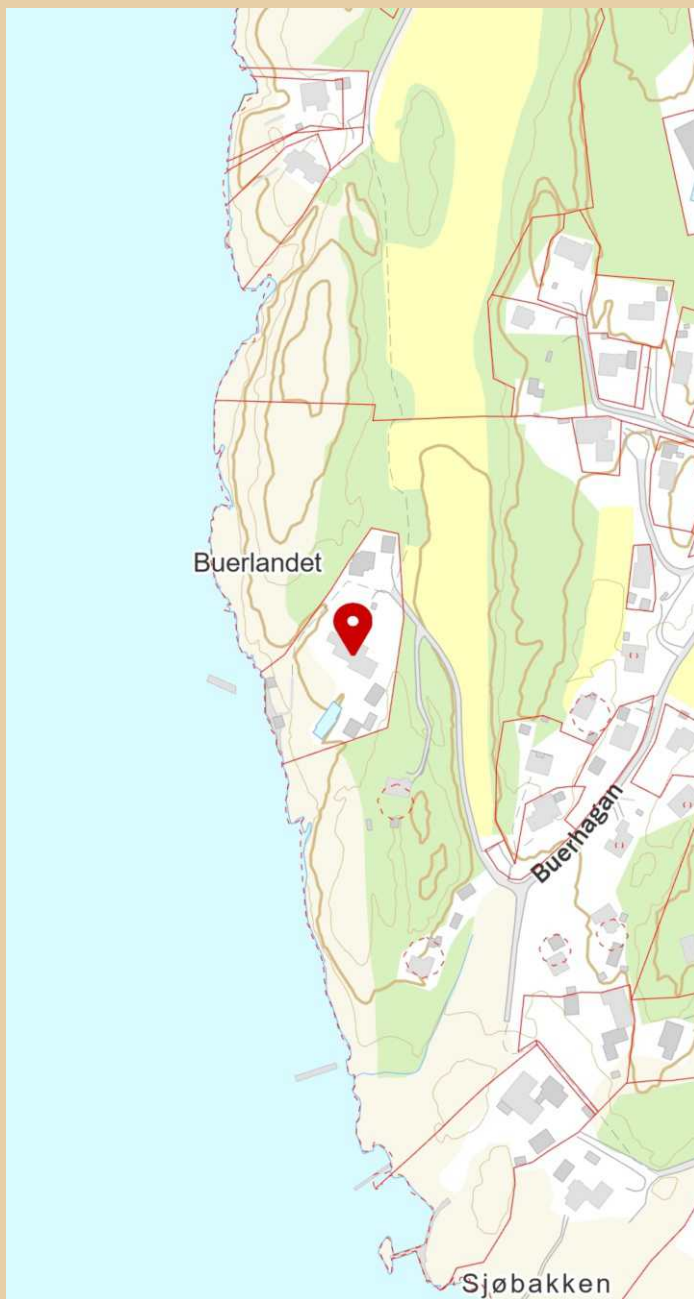
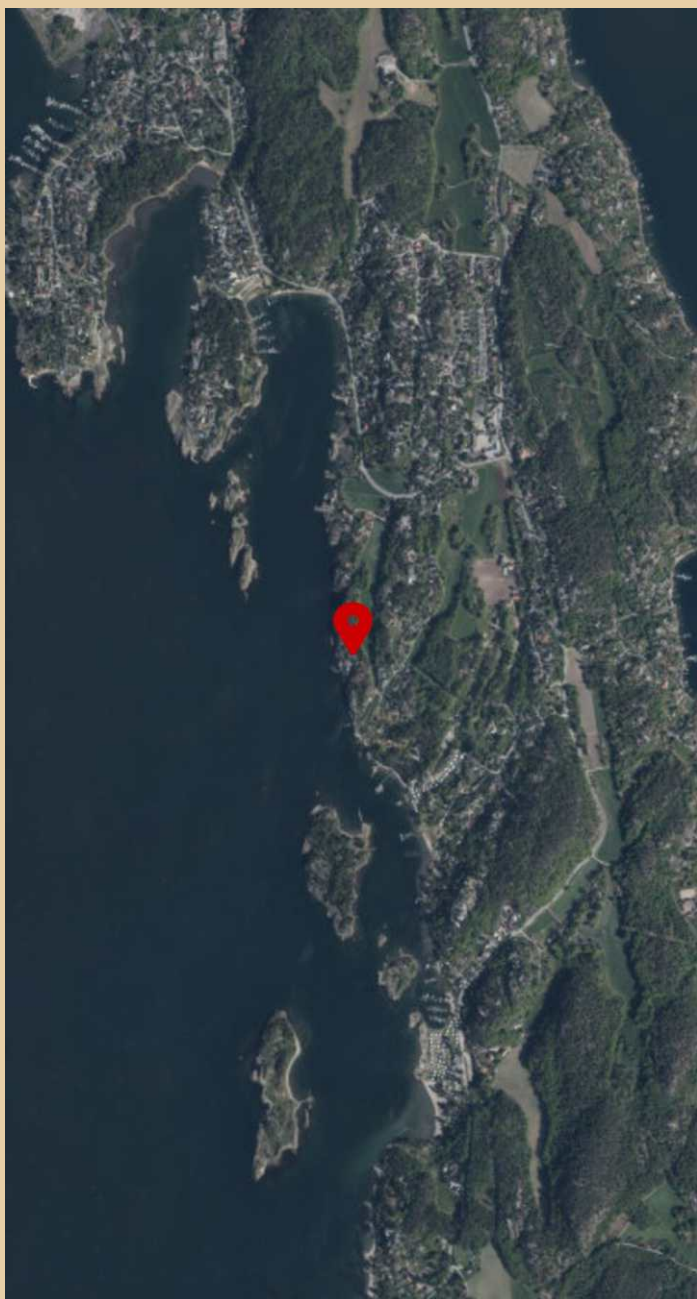
Vesterøy skole	11 min 🚶
Vesterøya idrettspark	5 min 🚗
Varden ungdomsskole	7 min 🚗
Varden balløkke og akebakke	7 min 🚗
Sandarbanen Fotball grass	7 min 🚗
Framnes skole	7 min 🚗
Ormestad Skole	7 min 🚗
Ormestadhallen	8 min 🚗

SPORT

⚽ Vesterøy skole	11 min 🚶
⚽ Vesterøya idrettspark	5 min 🚗
🏊 e2 Framnæs	8 min 🚗
🏊 Fresh Fitness Sandefjord	9 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	21 min 🚗
🚆 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	14 min 🚗 7.5 km
🚆 Torp stasjon Linje RE11, RX11	17 min 🚗 10.2 km
🚌 Buerstranda Linje 03, 168	13 min 🚶 0.8 km
🚶 Vesterøy skole Veløvsveien	11 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Buerhagan 100, 3234 Sandefjord
Gnr. 107, Bnr. 129, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:

6260325

Meglerforetak:

PrivatMegleren PARK

Saksbehandler:

Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 922 85 376

E-post:

lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	_____
Beløp med bokstaver	Kr	_____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-