REKKEHUS

SANDEÅSEN EN GRØNN, MODERNE HAGEBY

Nærhet til alt!

SANDEÅSEN

DU SKAL BO, MEN OGSÅ LEVE

Velkommen til Sandeåsen

Beliggende i særdeles familievennlig område

www.sandeåsen.no

PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme.

Salg ved:

PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

Siri Graf
Eiendomsmegler / Partner

Telefon 47 20 21 91
siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

Design: Kloster Studio
Foto: Bjørn Kjærra / Istock
Trykk: Cicero Digital og Grafisk
3D: Broker/Eventyrhus

1

OMRÅDET

Et godt sted å leve 04
Alt innen rekkevidde 08
Et familievennlig boligområde 10
Servicetilbud 12
Nabolagsprofil 14

2

SANDEÅSEN

Den perfekte boligen 06
Tidligere byggetrinn 16
Fordelene med ny bolig 22

3

REKKEHUSENE

Utomhus og situasjonsplan 20
Interiør 24
Plantegninger 26
Energiklasser 32

4

VIKTIG INFORMASJON

Prosjektbeskrivelse Sandeåsen 34
Meglers salgsinformasjon 35
Kontaktinformasjon 39

SANDEÅSEN ER IKKE BARE ET GODT STED Å BO – OGSÅ ET GODT STED Å LEVE

Noen ganger er valget enkelt, andre ganger vanskelig. Sett derfor en fot i bakken og tenk dere litt om før dere bestemmer hvor familiens neste bosted skal være. I tillegg til at dere selvsagt er på jakt etter en fin og funksjonell bolig, er beliggenheten og området dere skal flytte til også viktig å ta hensyn til. Sandeåsen tilbyr både flotte boliger og super beliggenhet. Her er valget med andre ord enkelt.

VELKOMMEN TIL SANDEÅSEN

Sentralt i Tønsberg har vi bygget et helt nytt, lite nabolag i et veletablert område. De første flyttet inn i vinteren 2018 og til nå har vi bygget ca. 150 boliger. Det er mange som har funnet drømmeboligen sin her og nå har du har mulighet til å finne den perfekte boligen din.

Området er som skapt for aktive mennesker som ønsker nærhet til både by og skog. Gangavstand til skole, barnehage, nærsenter, treningssenter med svømmehall og mye mer.

DE SISTE BOLIGENE

Vi har nå gleden av å presentere det siste byggetrinnet i Sandeåsen med 6 spennende rekkehus på 130 kvm BRA, over 2-plan.
Fire av boligene får dobbelgarasje og to får carport. Boligene får sydvestvendt og solrik beliggenhet i byggefeltet.

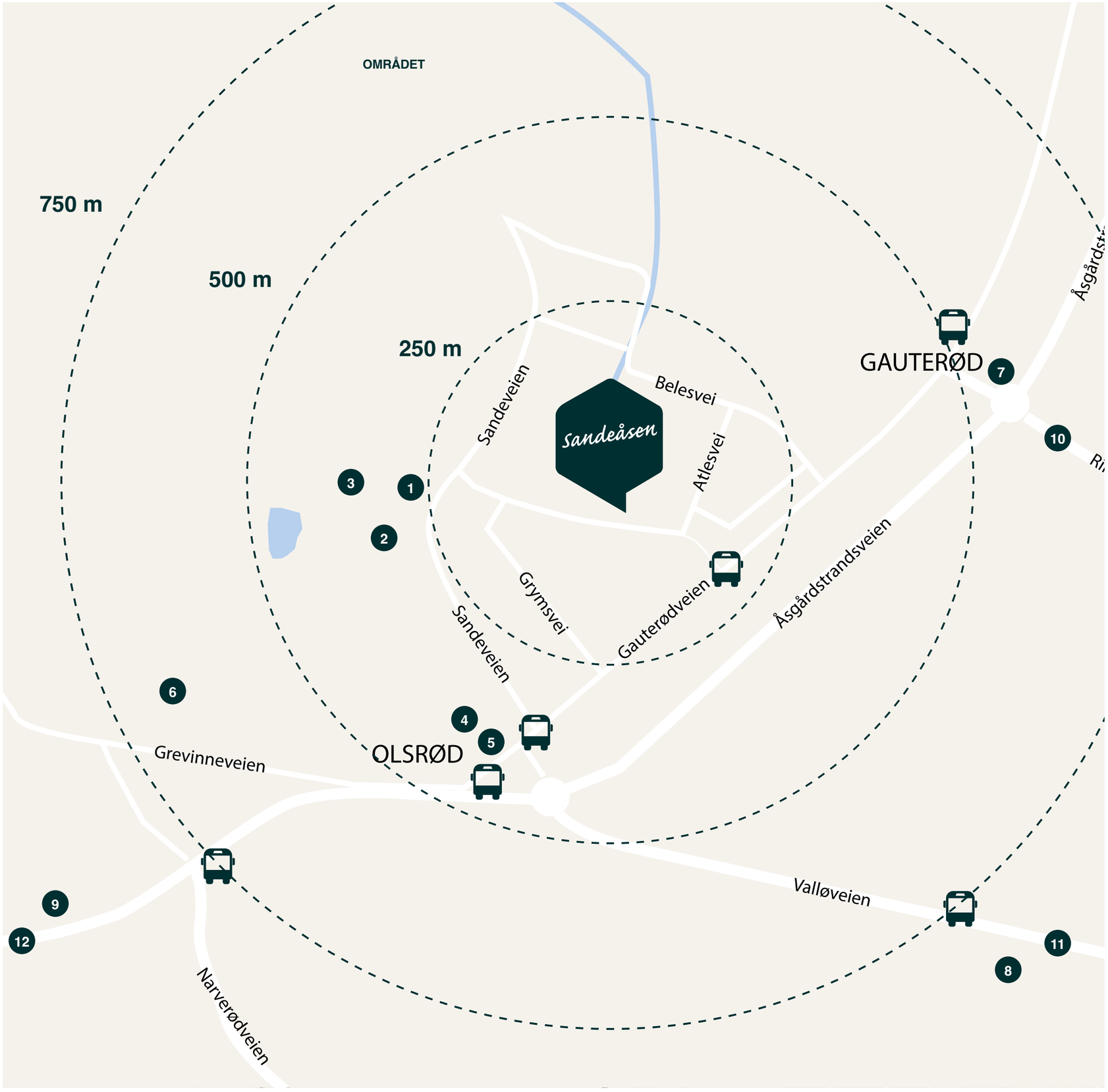
Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme

PERFEKT TILPASSET EN MODERNE FAMILIE

Boligene kommer med smarte planløsninger og en rekke praktiske fasiliteter som gjør hverdagen enklere for deg og dine. Disse boligene passer perfekt for både nyetablerte og barnefamilier. Her får du et romslig hjem med god oppbevaringsplass, garasje/carport, hyggelige uteområder og den gode standarden du forventer av et helt nytt hjem.

OMRÅDET

Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme.



MED ALT INNEN REKKEVIDDE FÅR DU EN ENKLERE HVERDAG

Hva er viktig når du skal kjøpe ny bolig? Det er selvsagt mange faktorer som spilller inn, men ønske om å bo i rolige omgivelser nær naturen, samtidig som du bor sentralt er ofte høyt på ønskelisten.

Sandeåsen er et slikt knutepunkt hvor du enkelt når ut til opplevelsene som gir deg økt livskvalitet: Skogen, stranden, Tønsberg sentrum med alle sine varierte tilbud. Du har også shopping, kafé, treningssudio, svømmehall og fire dagligvarebutikker i nærområdet. Vi kaller det kortreiste opplevelser. Nettopp fordi tilbudene bare er en kort spasertur eller sykkeltur unna.

Sandeåsen er et veletablert boligområde for barnefamilier. Grunnskole og barnehage ligger kun få minutter unna, det samme gjør Olsrød Park med sine butikker, apotek og legekontor. Her er kanskje rosinen i pølsen. Det topp moderne treningssenteret LEVEL som inneholder både lekeland og svømmebasseng, i tillegg til treningsstudio. Alt ligger til rette for en aktiv hverdag hvor både voksne og barn enkelt kan komme seg dit de vil uten for store logistikkutfordringer. Sandeåsen byr rett og slett på et godt bomiljø med ideelle oppvektsvilkår

1. Sandeåsen Barnehage
2. Sandeåsen Barneskole
3. Ballbinge
4. Olsrødsenteret
   - Legesenter
   - Matbutikk
   - Apotek
   - Optiker
   - Frisør
   - Helsekost
   - Fysioterapeut
   - Hudpleier
   - Café
5. Level Treningssenter
   - Svømmehall/badeland
   - Spa
6. Rosegården blomsterhandel
7. Kiwi Gauterød
8. Meny Tolvsrød
9. Til Tønsberg Sentrum
10. Til Ringshaugstranda
11. Til Vallø Båthavn
12. Kilden Opplevelsessenter
    - Kino
    - Bowling og minigolf
    - Laserworld

BOLIGER PERFEKT FOR BARNEFAMILIER

Et familievennlig boligområde er et sted hvor barn får en god oppvekst, med sosiale uteområder. Vi fokuserer på å bygge nabolag som oppfyller flere kriterier.

PRAKTISK HVERDAG
En praktisk hverdag også på ønskelisten til de fleste barnefamilier. Med jobb og små barn er det viktig at logistikken går opp så enkelt som det lar seg gjøre.

KORT AVSTAND TIL SKOLE OG BARNEHAGE
Kort avstand til skole og barnehage gjør hverdagen enklere for småbarnsforeldre.

GRØNNE PARKER OG LEKEPLASSER
Et boligområde som er laget for barn og familier, med grønne uteområder, lekeplasser og store områder.

GODT KOLLEKTIVTILBUD
Det skal være enkelt å pendle til jobb eller fritidsaktiviteter uten at det går ut over hverdagen.

TRYGGHET
Et familievennlig boligområde er et trygt sted å vokse opp, gode gang- og sykkelstier.

PRAKTISK OG MODERNE
De fleste barnefamilier ønsker å unngå oppussing. De vil ha boliger de kan flytte rett inn i. – De fleste trenger minst tre soverom, disse boligen har fire. I tillegg er det svært praktisk med mer enn ett bad, noe du også finner her.

> Her får du det beste fra begge verdener. Trygg småhusidyll, grønne turstier og barnehage og skole rett rundt hjørnet – kombinert med moderne komfort og fleksible planløsninger.

BADELAND, TRENINGSSENTER

Kun et par minutters gange fra Sandeåsen ligger altså dette fantastiske, aktivitets- og opplevelsessenteret. Et eldorado for den aktive familien på hele 3.000 kvm.

OLSRØD PARK

Olsrød Park med alle sine butikker, apotek, frisør og legesenter tilbyr det du trenger i hverdagen. Du kan også møte kjente og ta en kopp kaffe på caféen som ligger her.

TØNSBERG SENTRUM

Ja – Tønsberg er en sommerby, men man skal lete lenge etter bedre shoppingby. Farmandstredet med sine 110 butikker. Handle på Tønsbergs trivelige torv eller i de mange småbutikkene i sentrum. Vandre langs Brygga, spise lunsj på en av de hyggelige restaurantene. Ta en kaffe på en koselig kafe. Stikke innom det flotte biblioteket, der du i tillegg til å låne bøker kan hygge deg med ferske aviser fra flere deler av landet eller ta et parti utendørs sjakk.

SKOLE OG BARNEHAGE

Sandeåsen Barneskole og Sandeåsen Barnehage er begge nye og moderne bygninger som gir barna en god og trygg ramme for læring og utvikling.

KULTUR

Tønsberg er en raskt voksende by med et yrende storbysentrum og et rikt kultur og aktivitetstilbud. Gå på kino, besøke Vikingodden, oppleve konserter og teaterforestillinger eller konserter i Oseberg Kulturhus. Når julegrana tennes er det nissetog gjennom hele sentrum for både store og små.

BÅTLIVET

Tønsberg er kjent for å være en sommerby med fantastisk skjærgård. Færder Nasjonalpark har kanskje den fineste skjærgården i landet. Fra Sandeåsen er veien kort til nærmeste båthavn – Vallø. Herfra har du et ideelt utgangspunkt til skjærgårdens idylliske perler.

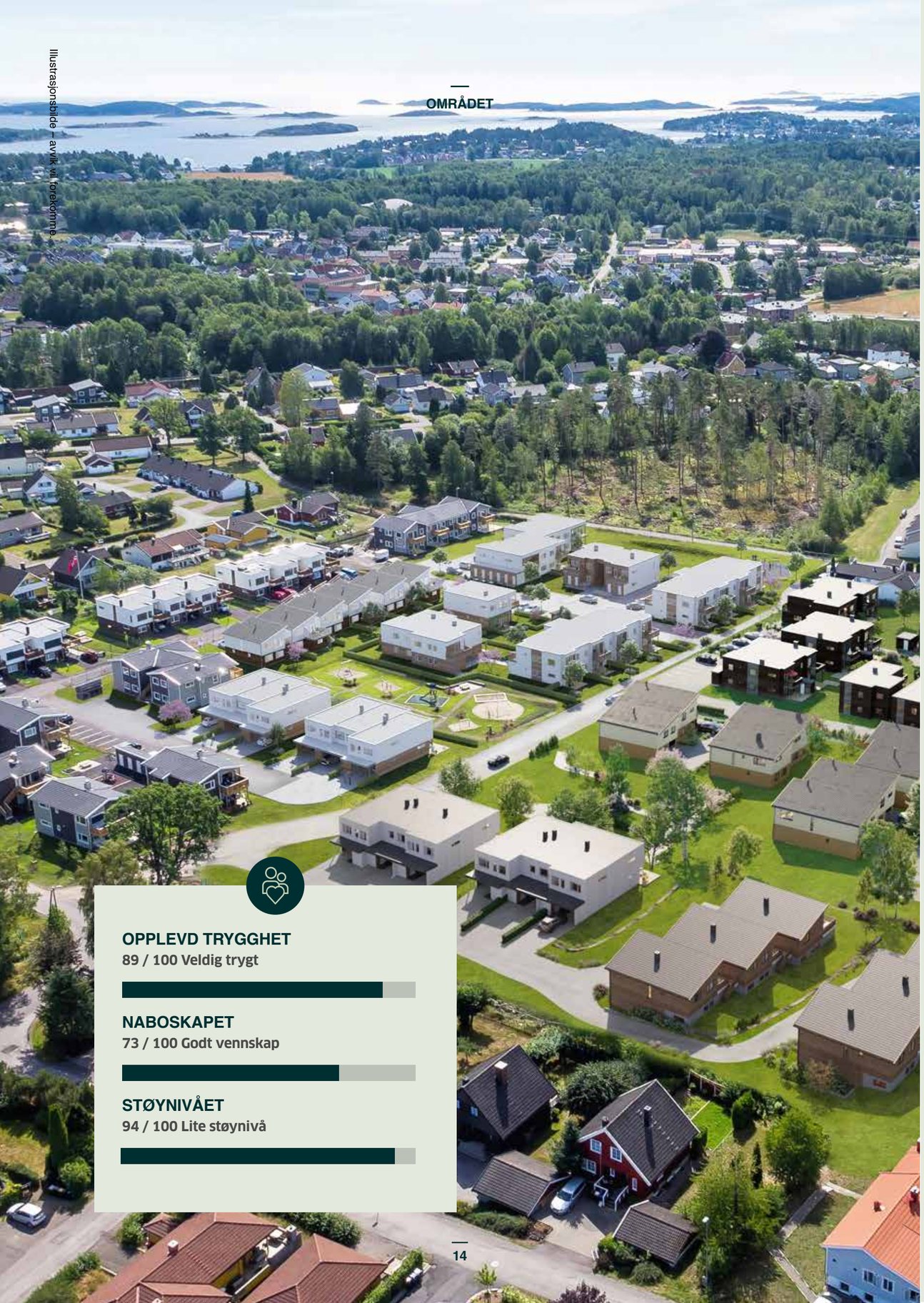
DEN AKTIVE FAMILEN

For den aktive familien er ofte trening og turneringer en del av hverdagen. Idrettslaget Flint (Flint Tønsberg IL) har et stort, moderne anlegg på Slagen. Her er fotball og håndball hovedtilbudet i tillegg til barneidrett og mosjonsgrupper for de eldre.

SOL OG SOMMER

Men båt er ikke et "must" for å kunne nyte livet ved sjøen. Ringshaugstranda ligger kun en kort sykkeltur unna. Dette er en perfekt strand for barnefamilier. Turterrenget er også flott i dette området.

Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme



OPPLEVD TRYGGHET
89 / 100 Veldig trygt

NABOSKAPET
73 / 100 Godt vennskap

STØYNIVÅET
94 / 100 Lite støynivå

NABOLAGSPROFIL

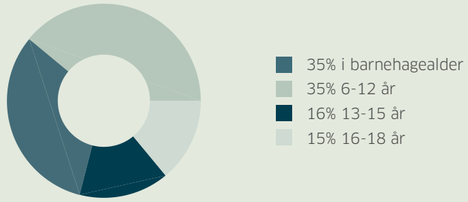
OFFENTLIG TRANSPORT

Beles vei Fenris vei Linje 118	**4 min** 0,3 km	
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**10 min** 3,7 km	
Tønsberg rutebilstasjon Tog, Buss	**10 min** 3,8 km	

SKOLER

Sandeåsen skole 1-7 kl., 332 elever, 20 klasser	**5 min** 0,4 km
Presterød skole Presterød skole1-7 kl., 328 elever, 22 klasser	**14 min** 1,1 km
Presterød ungdomsskole 8-10 kl., 405 elever, 35 klasser	**19 min** 1,6 km
Greveskogen videregående skole 930 elever, 40 klasser	**11 min** 4,8 km

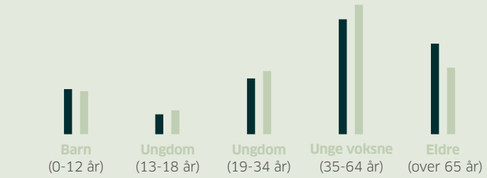
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Tønsberg
Gift	**36%**	**34%**
Ikke gift	**45%**	**50%**
Separert	**12%**	**12%**
Enke/Enkemann	**6%**	**5%**

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Sandeåsen barnehage 0-5 år, 163 barn	**9 min** 0,5 km
Fyllpå barnehage 1-5 år, 58 barn	**12 min** 1 km
Presterød barnehage 1-5 år, 44 barn	**14 min** 1,1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gauterød Søndagsåpen	**9 min** 0,7 km
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk	**10 min** 0,8 km
Meny Tolvsrød Post i butikk	**3 min** 1,5 km

SPORT

Ballbinge Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0,4 km
Sandåsen skole Ballspill	**7 min** 0,5 km
Level Treningssenter	**9 min** 0,7 km
SPREK Fritid Tønsberg	**13 min** 1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

01

03

Bildene er hentet fra tidligere salgstrinn og viser overflater og kvaliteter som vil bli levert også i boligene. Bildene er kun ment for å illustere kvalitetene og og avvik vil forekomme.

01 **BEBYGGELSE** Eneboliger i rekke fra tidligere byggetrinn.

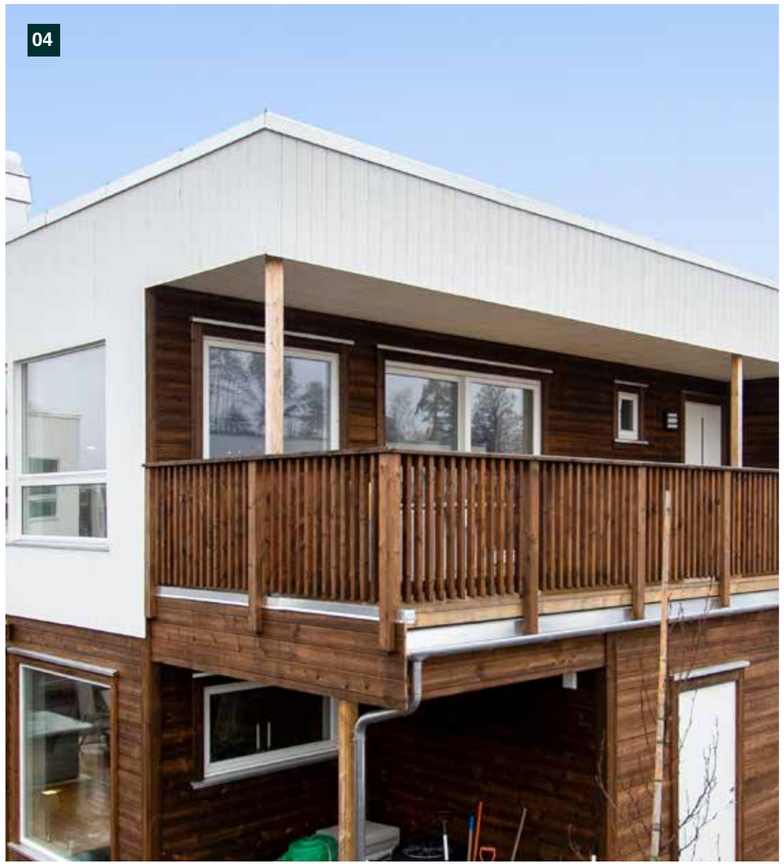
02 **LEK** Stor lekeplass i området.

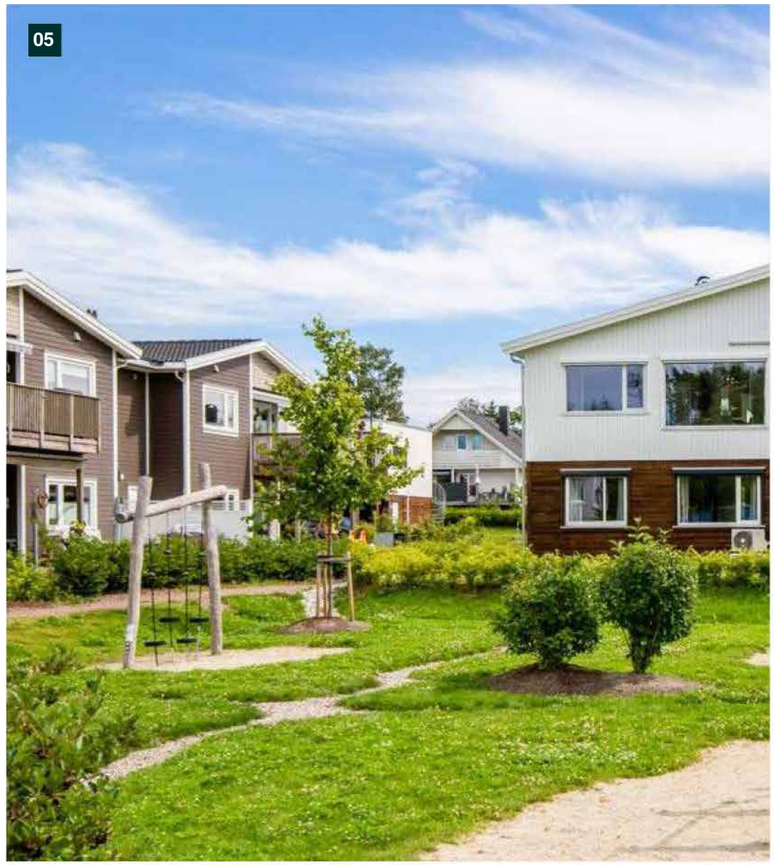
03 **NATUR** Kort vei til turterreng.

04 **ARKITEKTUR** Prosjektetene i Sandeåsen har variert bebyggelse.

05 **UTEROM** Åpne plasser.

02


04


05

HER FÅR DU DET BESTE FRA BEGGE VERDENER

Trygg småhusidyll – kombinert med moderne komfort og fleksible planløsninger. Boligene er fordelt på to etasjer med store vindusflater og hager som forlenger stuen ut i det fri. Vennlige fellesarealer, solrike lekeplasser - og en treningspark binder nabolaget sammen. Rett vest for boligene ligger en stor lekeplass.

Illustrasjonen viser rekkehusene. Du finner planløsningene fra side 26 .

Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme.

GRØNTPLAN OG UTEOMRÅDE

EN GRØNN, MODERNE HAGEBY

Uteområdet blir frodig og grønt med trær og busker.
Det legges vekt på at de som bor her skal kunne kose seg sammen i flotte omgivelser. Sittegrupper og lekeplass tilrettelegger for hyggelig kvalitetstid utendørs.

Situasjonsplanplan:

Egne hagerparseller
Eneboligene i kjede vil få egne vedtektsfestet hageparseller. Boligene ligger inntil en stor felles lekeplass mot syd.

Felles lekeplasser og uteområder – det gode uteliv
Det er satt opp lekeapparater og en sandkasse hvor de minste kan utfolde seg. Alt ligger til rette for at både små og store skal kose seg her. En solrik ettermiddag med grilling og lek i "hagen" er ikke lenger en fjern drøm – det blir en del din nye hverdag på Sandeåsen.

Vi har lagt vekt på å etablere flere hyggelige møteplasser for barn og voksne. Det etableres sittegrupper hvor gode naboer kan møtes og slå av en prat. Uteområdet blir grønt og frodig samt skjermes med hekker.

Utomhusplan:

HVORFOR KJØPE HELT NY BOLIG?

Det er flere gode grunner til å kjøpe helt ny bolig. Her har vi redegjort for de viktigste grunnene til å kjøpe ny kontra brukt bolig. Følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er trolig mer verdifull enn du aner. Her finnes det ingen skavanker, ingen skjeve lister eller spikerhull i veggene. Kort oppsummert: Flytt rett inn og start

Bildene er kun ment for å illustere kvalitetene og avvik vil forekomme.

TEKNISK HØYERE STANDARD

Nye boliger gir deg høyere teknisk standard fordi de er bygd etter den nyeste forskriften (Tek17). Dette kan du nyte godt av i form av bedre isolasjon i vegger, vinduer og tak. I tillegg har boligene balansert ventilasjon, noe som bedrer inneklimaet og øker bokvaliteten. Flere elektriske uttak øker fleksibiliteten og minsker brannfaren.

OPPUSSING

Boliger og bygg trenger vedlikehold, men kjøper du en helt ny bolig i Sandeåsen vil du ikke ha behov for oppussing eller ekstra innsats på mange år. Med andre ord sparer du både penger og verdifull tid.

NABOSKAP

Du flytter inn i et nyetablert sameie samtidig med alle dine fremtidige naboer. Det er mye enklere å knytte bånd og vennskap når alle starter på likt, enn når man flytter inn i et etablert boligsameie hvor det meste allerede er «satt».

FORUTSIGBARE BOKOSTNADER

Ved kjøp og restaurering av en eldre bolig kan man aldri være sikker på hvor den totale kostnaden ender. Lav dokument- avgift til staten er også et fortrinn ved kjøp av ny bolig.

TILPASNINGER

Når du kjøper ny bolig av oss, gir vi deg mulighet til å tilpasse innrednings- og materialvalg i en tilvalgsprosess med entreprenøren. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg.

LOVFESTET GARANTI

Ved kjøp av ny bolig har du en lovfestet garanti på fem år (bustadoppføringslova § 12) og dermed et sterkere rettsvern enn om du kjøper bruktbolig

BOLIGENE

Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme.

Rekkehusene
R1 & R4

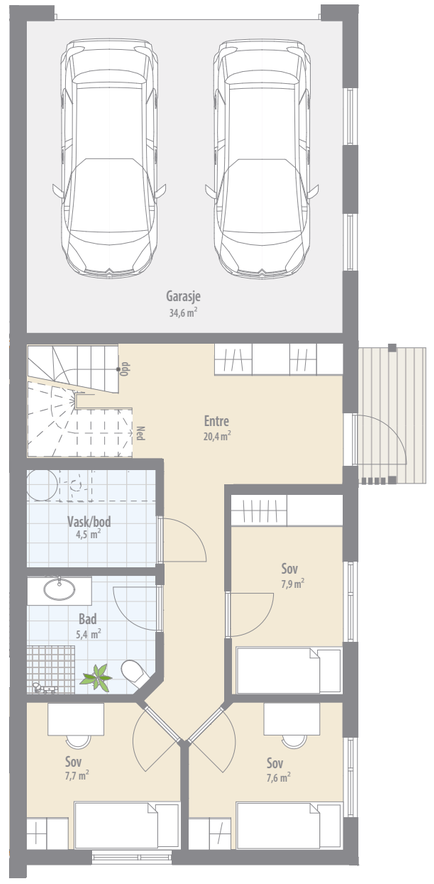
Et perfekte rekkehus med 4 soverom på enden. Egen hageparsell og stor overbygget altan med direkte utgang fra stuen/kjøkkenet, dobbel garasje, med ekstra parkering utendørs.

1. etg: Entre med plass til garderobeskap. Flislagt bad med baderomsinnredning, WC, og dusj. Eget praktisk vaskerom/bod og 3 soverom

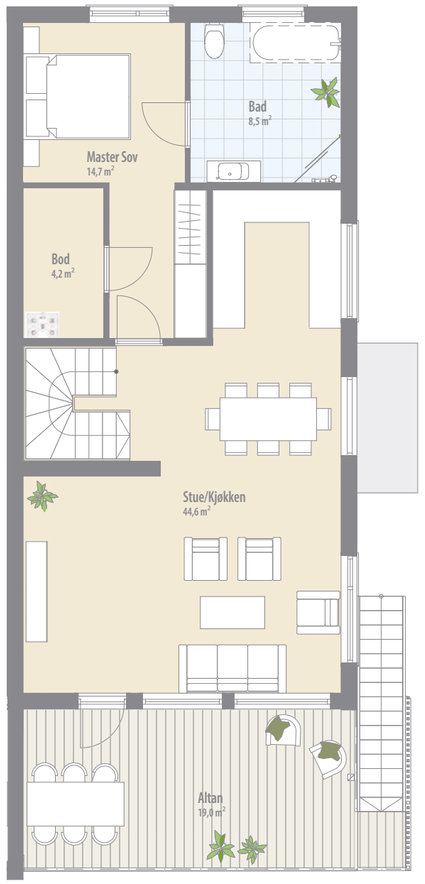
2. etg: Flott kjøkkeninnredning i åpen løsning som gir allromfølelse ut mot spise-bordarealet. Her blir matlaging og lekselesing hyggelige for foreldre og barn. Utgang fra stue/kjøkken til den solrike altanen mot sydvest. Stort master soverom med eget bad.

Fakta:

BRA	130 m²	Soverom	4 stk
BRA-i	130 m²	Etasje	Over 2-plan
BRA-e	34,6 m²	Hage	Ja
TBA	19 m²	Bod	2 stk innvendig
		Garasje	Dobbelgarasje/Bod



1. etg:



2. etg:

Rekkehusene
R2 & R5

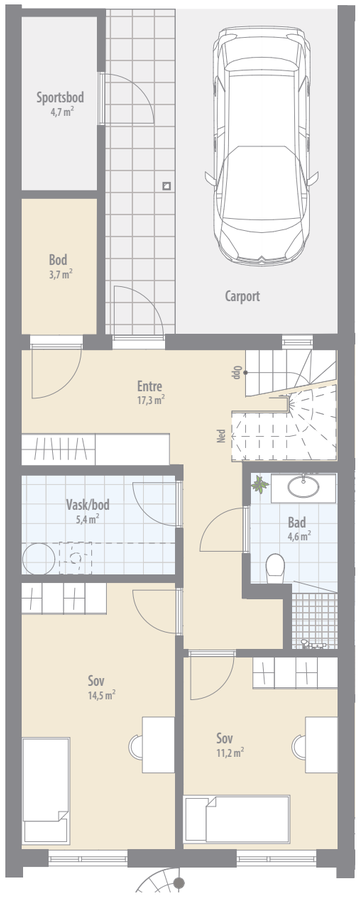
Rekkhus med 3 soverom beliggende i midten. Egen hageparsell og stor altan med direkte utgang fra stuen/kjøkkenet, carport, med ekstra parkering utendørs og sportsbod.

1. etg: Entre med plass til garderobeskap. Flislagt bad med baderomsinnredning, WC, og dusj. Eget praktisk vaskerom/bod og 2 soverom

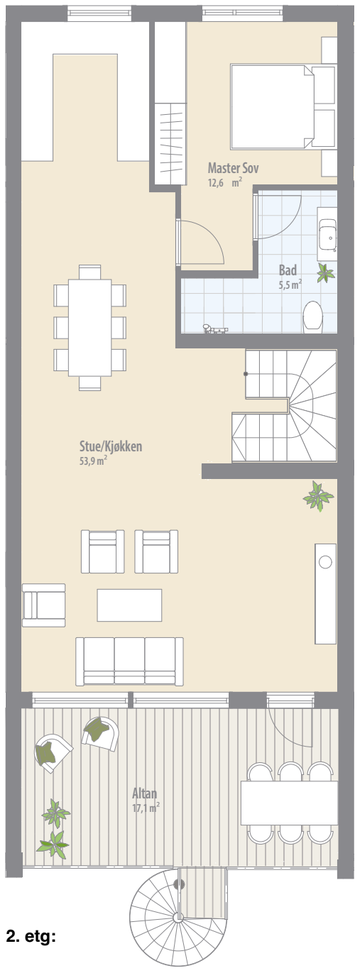
2. etg: Flott kjøkkeninnredning i åpen løsning som gir allromfølelse ut mot spise-bordarealet. Her blir matlaging og lekselesing hyggelige for foreldre og barn. Utgang fra stue/kjøkken til den solrike altanen mot sydvest. Stort master soverom med eget bad.

Fakta:

BRA	130 m²	Soverom	4 stk
BRA-i	130 m²	Etasje	Over 2-plan
BRA-e	4,7 m²	Hage	Ja
TBA	17,1 m²	Bod	2 stk innvendig og sportsbod
		Garasje	Carport



1. etg:



2. etg:

Rekkehusene
R3 & R6

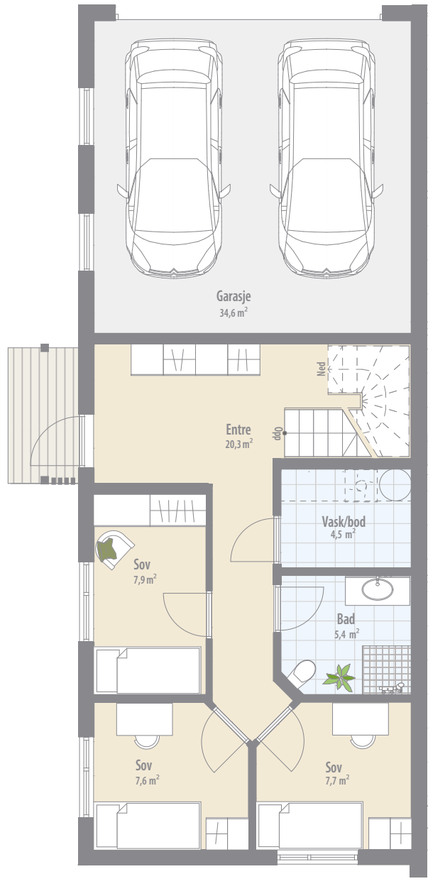
Et perfekte rekkehus med 4 soverom på enden. Egen hageparsell og stor overbygget altan med direkte utgang fra stuen/kjøkkenet, dobbel garasje, med ekstra parkering utendørs.

1. etg: Entre med plass til garderobeskap. Flislagt bad med baderomsinnredning, WC, og dusj. Eget praktisk vaskerom/bod og 3 soverom

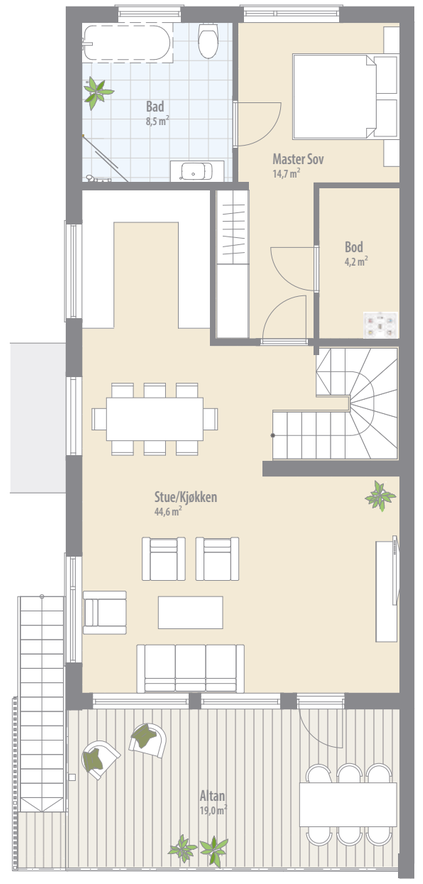
2. etg: Flott kjøkkeninnredning i åpen løsning som gir allromfølelse ut mot spise-bordarealet. Her blir matlaging og lekselesing hyggelige for foreldre og barn. Utgang fra stue/kjøkken til den solrike altanen mot sydvest. Stort master soverom med eget bad.

Fakta:

BRA	130 m²	Soverom	4 stk
BRA-i	130 m²	Etasje	Over 2-plan
BRA-e	34,6 m²	Hage	Ja
TBA	19 m²	Bod	2 stk innvendig
		Garasje	Dobbelgarasje/Bod



1. etg:



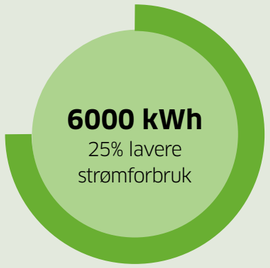
2. etg:

BO SMART MED HØYRE ENERGIKLASSE

Rekkehusene i Sandeåsen bygges med energiklass A/B. For deg som som kjøper bolig her vil det bety blant annet lavere strømregning, god bokvalitet og mulighet for Grønt boliglån.

Eksempel på hvordan en energiklasse kan påvirke strømforbruket ditt

130 m² bolig med energiklasse C



Bolig på 130 m² i Sandeåsen med energiklasse B

DETTE BETYR EN BEDRE ENERGIKLASSE

- En lavere strømregning
- Ett bedre bomiljø
- Mulighet for Grønt Boliglån

Prosjektbeskrivelse Sandeåsen

GENERELT
Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift - TEK 17. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhetmot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.

BÆRESYSTEMER
Byggene fundamenteres med betong bæresystem mot grunn. Over grunn fundamenteres byggene med bærekonstruksjoner i treverk dimensjonert etter gjeldende forskrifter.

FASADER/YTTERVEGGER
Utvendig kledning leveres i en kombinasjon med liggende brun royalimpregnert og stående malt kledning, den malte kledningen leveres grunnet og med ett strøk maling.

DEKKER
Dekke mot grunn leveres som plasstøpt betong. Dekker mellom 1. og 2. etasje, og mot yttertak leveres med bærebjelker av tre, dimensjonert etter gjeldende standard.

TRAPP
Innvendig trapp leveres i malt utførelse med laminert tre/heltre lakkerte eiketrinn

TERRASSER / BALKONGER
Altan i 2. etasje leveres i trykkimpregnert gulv med impregnert rekkverk. Kompakttak med mebrantekking over soverom.

UTVENDIG SPORTSBOD OG GARASJE
Leveres med støpt gulv. Yttervegger leveres med utvendig kledning og gu-gips. Himmlinger med ubehandlede gipsplater.

INNVENDIGE BODER I BOLIGENE
Innvendig bod: Malt utførelse.

YTTERTAK
Det leveres kompakttak med innvendig taknedløp dimensjonert etter gjeldende forskrifter, tekket med membran. Uisolert over altan.

TAK/HIMLING
Alle innvendige himlinger leveres i sparklet og malt utførelse med listefri overgang til vegg/himling. I garasjer og sportsbod leveres ubehandlede gipsplater.

INNVENDIGE VEGGER
Innvendige vegger leveres i treverk med påmonterte plater. I alle «tørre» rom og vaskerom leveres sparklet og malt gips.
I bad leveres keramiske fliser.

VINDUER
Det leveres 3-lags superenergivinduer i malt utførelse i henhold til tegninger.

GULV
I entre, vaskerom og baderom leveres keramiske fliser med varmekabler.
På resterende rom i boligen leveres 13 mm 3-stavs eikeparkett.

DØRER
Ytterdør type: Harmonie med glass.
Terrassedør i hvitmalt utførelse med 3 lags glass. Innvendige dører i hvit slett utførelse med sølvfarget dørvrider. Garasjeport i hvitmalt stål.

KJØKKENINNREDNING
Det leveres kjøkkeninnredning merke Aubo. Det leveres komplette integrert hvitevarer, integrert kjøl/frys, integrert komfyr/steketopp og oppvaskmaskin. Om ønskelig kan det leveres annen type innredning.

BADEROMSINNREDNING
1. etg leveres meg 120 cm bred baderomsinnredning med hvite skuffer og heldekkende servantplate. Speil med integrert belysning. Det leveres svingbare dusjvegger i herdet glass. Vegghengt WC.

2. etg leveres meg 120 cm bred baderomsinnredning med hvite skuffer og heldekkende servantplate. Speil med integrert belysning. Det leveres svingbare dusjvegger i herdet glass. Vegghengt wc. Opplegg for badekar (Ikke blandebatteri og kar)

GARDEROBER
Det leveres 1 m kombi garderobeskap pr. soverom. Om ønskelig kan andre garderobeløsninger leveres etter avtale.

MALERARBEIDER
Alle innvendige flater i tørre rom leveres med ferdig malt overflate.

BRANNVERN
Det leveres komfyrvakt ved platetopp på kjøkken samt røykvarslere og brannslukningsapparat ihht. forskriftskrav.

TEKNISK ANLEGG

VENTILASJONSANLEGG
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit.

VARMEANLEGG / OPPVARMING
Det leveres varmekabler i entre, baderom og vaskerom. På soverom og i stue leveres termostatstyrte panelovner. I stue leveres stålpipe som avsluttes under himling.
Peisovn kan leveres som tilvalg.

VANN OG AVLØP
Stikkledning til bolig fra tilkoblingspunkt. Bunnledninger frem til plassering inkludert hovedstoppekran. Nedløpsrør fra takrenner. 1 stk. kran til hagevann pr. bolig. Vann og avløp leveres som «rør i rør» system.
Radonsikring.

ELKRAFT
El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern.

Etter nye offentlige krav leveres det utvendig el-målerskap som plasseres på utvendig fasade.

FORDELING
Det leveres antall el-punkter i samsvar med elektro forskrifter NEK-400-2014.

BELYSNING
Det leveres 1 stk utelampe ved inngangsdør og 1 stk på altan av typen Artes opp/ned.
LED taklampe i sportsbod.

TV / BREDBÅND
Det leveres TV/Fibernett fra Telenor.
Obligatorisk abonnement.

POSTKASSER
Det leveres postkasser. Plasseres hensiktsmessig i grupper.

AVFALL
Avfallsanlegg for boligene blir plassert ved avkjøringen til Bertha Skjolds vei.

Meglers salgsinformasjon

ORIENTERING
Sandeåsen er et prosjekt som ligger i Sandeåsen, i Tønsberg Kommune. BKS 10 vil bestå av 12 boliger. De 6 vestre boligene er ferdigstillte. De 6 rekkehusene vil ligge nordøst tomten. Kontakt megler ved spørsmål. Se situasjonsplan på side 20 i prospektet.

Denne salgsinformasjon sammen med teknisk beskrivelse gjelder for østre del av BKS 10 og redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og parkering. Leveranser utføres i henhold til siste versjon teknisk forskrift (TEK 17).

SELGER / UTBYGGER:
Sandeåsen Utvikling AS, org.nr. 936210481.

HJEMMELSHAVER
Kirsti Hoksrød Skjold.

EIENDOMMENS ADRESSE
Adressen er Bertha Skjoldsvei 1 - 3.

TOMTEFORHOLD/MATRIKKELNUMMER
Eiendommen har Gnr 148 bnr 1168.
Eiendommen er seksjonert og boligene vil således få egne seksjonsnumre. Se eget vedlegg vedrørende servitutter og heftelser.

Boligene får vedtektsfestet rett til å disponere del av hage. Det er en midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet i inntil 30 år. Det innebærer at disse delene av fellesarealet disponeres eksklusivt av vedkommende sameier på samme måte som om arealet skulle ha tilhørt bruksenheten. Se også informasjon i vedtektene som er lagt inn i dokumentet vedlegg til prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at arealet vil kunne bli endret i forbindelse med endelig oppmåling. Selger tar forbehold om endelig tomtestørrelse og -grenser. Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om oppdeling og organisering dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig. Tomtestørrelse ca. 3,9 DAA.

ADKOMSTFORHOLD
Adkomst til eiendommen er via privat vei, Bertha Skjolds vei.

REGULERING
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen datert 22.05.2019 er avsatt til Veg – Nåværende, Boligbebyggelse – Nåværende, Grønnstruktur – Nåværende, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) – Nåværende, Gang/sykkelvei – Nåværende.

Området er regulert. Planid: 20150113 Plannavn: Sandeåsen boliger (8.2.2017) Reguleringsformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Grønnstruktur, Henssynsoner, Veg, Lekeplass, Uteoppholdsareal, Friområde, Bevaring naturmiljø, Parkeringsplasser, Ras og skredfare.

Det er gjort en mindre reguleringsendring vedtatt 25.03.22. Reguleringsendringen er i hovedsak at det vil bli bebygget småhusbebyggelse istedenfor blokkbebyggelse. Se vedlagt vedtak i vedlegg til prospekt for mer informasjon. Kontakt megler ved spørsmål.

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL. Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak. Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

KOMMUNAL TILKNYTNING
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM
Eiendommen er organisert som et eierseksjonssameie (sameiet) i samsvar med Eierseksjonsloven av 1. januar 2018. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Eiendommen vil bli reseksjonert før overtagelse.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av én og samme juridiske person. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet jf. Eierseksjonsloven §23. Det vil bli pliktig medlemskap i Velforening for området.

EIERSEKSJONSSAMEIE
Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, måking, forretningsførsel, osv.
Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i hovedsak på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet "Fellesutgifter til Eierseksjonssameie". Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet. Disse er tilgjengelig hos megler, eller de kan lastes ned fra prosjektets hjemmeside. Det tas forbehold om endringer i vedtektene. Selger vil kalle inn kjøpere til en gjennomgang og valg av styre i god tid før overlevering av boligene.

PARKERING
Boligene får parkering i garasje/carport og på gårdsplass. Felles gjeste parkeringsplasser som ligger nord for boligene, se illustrasjonsbilde på side 20.

BODER
Med hver bolig følger en innvendig bod.
I tillegg kommer en sportsbod.

UTENDØRSANLEGG
Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.
Adkomstvei inn fra privat vei leveres i asfaltert utførelse inkludert biloppstillingsplasser. Uteområder leveres planert og med soldet matjord, ferdig sådd.

Fellesarealene, herunder bl.a fasader, balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene. Fellesarealer, herunder utvendig fasader og utomhusarealer, ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

FELLESUTGIFTER TIL EIERSEKSJONSSAMEIE / OPPSTARTSKAPITAL
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer.

Basert på utkast til budsjett for sameiet er fellesutgifter stipulert til ca. kr 25,- per kvm. BRA pr. mnd ved overtagelsestidspunktet.
Det som inngår i fellekostandene er:

- Forsikring
- Vedlikehold
- Forretningsfører
- Canal Digital (TV og Internett grunnpakke)
- Diverse

I tillegg kommer: Kommunale avgifter og kontingent i velforening kr. 1.800,- pr bolig pr år. Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen, se satser på kommunens hjemmeside.

Selger tar forbehold om evt endring i utkast til budsjett. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på konstituerende sameiermøte. Beløpene i budsjettet er anslag. Budsjettet er basert på

en nøktern vurdering av kostnadene. Ønsker man en høyere grad av service, vil man måtte regne med høyere kostnader.

Det innbetales en oppstartskapital på kr 5.000,- til sameiet. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

VEDTEKTER
Vedtekter for sameiet er etablert i konstituerende årsmøte sameiermøte den 29.04.24. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekter som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameier-møte. Vedtekter er tilgjengelig hos megler, eller de kan lastes ned fra prosjektets hjemmeside: www.sandeåsen.no.

FERDIGSTILLELSE OG FORBEHOLD
Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse estimeres til 6 -12 mnd etter at bygging er vedtatt. Overtagelse er ca 3. kvartal 2026 til ca 1. kvartal 2027. Dette er basert på byggestart 2. kvartal 2026 til 4. kvartal 2026.

UTBYGGER TAR FØLGENDE FORBEHOLD OM
- At det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av enhetene for byggetrinnet, dvs ca. 50% av total salgssum, som utløser en tilfredsstillende byggelånsfinansiering og endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre innen 01.06.2026.

- Om endelig offentlige godkjenninger, herunder omsøkt mindre reguleringsendring blir godkjent av kommunen. Dersom omsøkt mindre reguleringsendring ikke blir godkjent, vil ikke selger kunne vedta bygging for byggetrinnet.

- Forbehold om at utbygger kan sette i gang bygging en byggingskropp.

Det foreligger godkjent detaljregulering for prosjektet.

Kjøper vil innen 01.06.2026 motta melding fra selger om beslutning om igangsetting. Dersom selger gjør forbehold gjeldende bortfaller eventuelt inngått kjøpsavtale, hvoretter selger tilbakefører alle innbetalinger foretatt av kjøper inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

OVERTAGELSE
Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet senest 6 uker før overlevering. Endelig overtagelsesdato regnes som leveringsfrist ihht. Lov om avtaler med forbrukarom oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før ovennevnte stipulerte tidspunkt for overtagelse. Selgeren skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Ferdigstillelsesfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse av boligen skjer ved overtagelsesforretning, og det vil være en simultanoverlevering samtidig mellom entreprenør og selger.

Selger eller entreprenør fører protokoll fra forretningen som signeres av alle parter. Partene beholder hvert sitt eksemplar av protokollen. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Boligen vil bli levert i byggerengjort stand.

Selger innkaller sameiets styre til overtagelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene.

FORSIKRING
Frem til overtagelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

KJØPSBETINGELSER

PRISER
Boligen selges til fastpris. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for oversikt over tilgjengelige boliger og gjeldende pris. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Prislisten er ikke å anse som bindene tilbud fra selger. Budgivning skal skje ihht budskjema fra megler.

Total kjøpesum inkl. omkostninger er fra kr. 6.706.200,- til kr 7.006.200,-

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

OVERDRAGELSE/RESALG
Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtagelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport er kjøpers ansvar. Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtagelse.

SALGSBETINGELSER/GARANTIER
Boligen selges etter bustadsoppføringslovas bestemmelser. Selger stiller garanti ihht. § 12 i bustadoppføringslova. Dersom selger stiller garanti ihht. buofl. § 47 kan allerede innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av skjøtet. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti ihht. buofl. § 47 inntil selger stiller garanti etter buofl. § 47 er det innbetalte beløpet å anse som et depositum etter buofl. § 46(2).

Selger forbeholder seg rette til å stille §47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtagelse til tinglysning av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER
Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. Bustadoppføringslova kapittel VI. Kontakt megler/selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ ENDRINGER
Selger eller dennes representant vil utarbeide en tilvalgsmeny med valgmulighetene og priser for tilleggsbestillinger. Tillegg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes endringer utover tilvalgsmenyen. Alle tilleggsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggsbestillinger faktureres av selger samtidig med restoppgjør på leiligheten, og innbetales til oppgjørsmegler innen den betalingsfrist som er oppgitt.
Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører

rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 9.

HEFTELSER
Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enklete eiendomsavgifter og gebyr jf Lov om pant (panteloven) av 8 februar 1980 nr. 2 § 6-1.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Eiendommene har følgende tinglyste servitutter:

1935/900548-1/91 Bestemmelse om gjerde
tinglyst 17.12.1935
Overført fra gnr 148 bnr 32
Gjelder denne registerenheten med flere (ikke mulig å innhente).

1976/504298-5/91 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 18.06.1976
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- vann-, overvann- og spillvannsledninger
Gjelder denne registerenheten med flere.

2001/3139-2/91 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 13.03.2001
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:313
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere.

2011/237944-1/200 Bestemmelse om kloakkledn. tinglyst 25.03.2011
Rettighetshaver: Tønsberg kommune
Org.nr: 950611839
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere.

2015/16107-1/200 Bestemmelse om veg tinglyst 08.01.2015
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere.

2017/766904-1/200 Bruksrett tinglyst 13.07.2017 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:
Tønsberg kommune.
Org.nr: 950611839
:Knr:0704 Gnr:146 Bnr:392
:Knr:0704 Gnr:146 Bnr:393
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:10
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:102
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:131
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:313
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1117
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1118
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1120
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1124
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1126
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1129
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1130
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1134
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1138
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1140
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1142
:Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1143
Bruksrett til grønnstruktur
Gjelder denne registerenheten med flere.

2019/1477324-1/200 Bestemmelse om veg
09.12.2019 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr: 921383681
:Knr:3803 Gnr:148 Bnr:10
:Knr:3803 Gnr:148 Bnr:102
:Knr:3803 Gnr:148 Bnr:313
:Knr:3803 Gnr:148 Bnr:1154
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3008412-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
11.09.2020 21:00
Rettighetshaver:LEDE AS
Org.nr: 979422679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1153718-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
17.09.2021 21:00
Rettighetshaver: LEDE AS
Org.nr: 979422679
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføring av prosjektet.

AREALBEREGNING
Areal er i henhold til NS3940:2023. Areal BRA er sum av BRA-i og BRA-e. Bruksareal BRA-i er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, mens eksternt bruksareal BRA-e er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Oppgitt privat areal på markterrasser inkluderer private plantekasser.

Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt arealet.
Ved angivelse av boligens totale BRA-i eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, og det vil kunne forekomme mindre endringer av planløsning og dermed omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA. Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Slagretning vinduer og plassering av EL-skap er ikke ferdig prosjektert.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie).

Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING
Alle boenhetene blir energimerket. Boligene vil minimum tilfredsstille energiklasse C.
Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger. Energimerking er et vilkår for å få ferdigattest.

SALG VED
Privatmegleren Tønsberg AS.

Siri Graf
Eiendomsmegler / Partner
Telefon 47 20 21 91
siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

Vederlag til megler betales av selger. Meglers vederlag er avtalt til kr. 46.250,- inkl. mva. pr. enhet.

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER
Megleroppgjøret AS
Storgaten 30-32 - 3101 Tønsberg

OMKOSTNINGER
Det skal av kjøper betales dokumentavgift til staten, beregnet til 2,5 % av den enkelte boligens forholdsmessige andel av tomteverdien. Grunnlaget for dokumentavgift er lik tomteverdien som er satt til kr. 400 000,-.

I tillegg skal det betales oppstartskapital til etablering av sameiet på kr. 5000,-.

Tinglysingsgebyr for skjøte p.t. kr. 545,-.
Tinglysingsgebyr for evt. pantedokumenter utgjør for tiden kr. 757,- pr. dokument inkl. pantattest. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.
Det tas forbehold om tillegg av særskilt tinglysningsgebyr og dokumentavgift dersom

det skal tinglyses skjøte knyttet til rettigheter til parkeringsanlegg og/eller fellesareal utenfor eierseksjonssameiets eiendom.

BETALINGSBETINGELSER FORBRUKER
Kjøpesum inkl. omkostninger og tilvalg forfaller i sin helhet til betaling ved overtagelse av boligen.

Ansvarlig megler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av leilighet når midlertidig brukstillatelse foreligger.

BETALINGSBETINGELSER VED SALG TIL ANDRE ENN FORBRUKER
Ved avtaleinngåelse skal 20% av kjøpesummen betales, og det skal foreligge kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse.

FINANSIERING
Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold,herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

KJØPEKONTRAKT
Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Dette gjelder også i de tilfeller hvor kjøper ikke anses som forbruker etter Bustadoppføringslova, dvs. hovedsakelig gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet eller kjøper er en juridisk person. Følgende bestemmelser skal dog ikke komme til anvendelse i de tilfeller hvor kjøper etter Bustadoppføringslova ikke er å anse som forbruker: §!2 om entreprenørgarantier, §18 om dagbøter og §§52-54 om avbestilling.

Kontrakten for kjøp av eierseksjoner er tilgjengelig hos megler, og på prosjektets hjemmeside: Det forutsettes at kjøpstilbud gis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

VIKTIG INFORMASJON
Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisse, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse og vil kunne inneholde avvik.
Utforming av kjøkken på plantegninger er kun illustrativt. Detaljerte tegninger for de enkelte kjøkken kan fås ved henvendelse til kjøkkenleverandør.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Sprekkdannelser som følge av naturlig krymping av materialer er ikke å anse som mangler ved bygget.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Ferdigstillelse av fellesareal kan skje etter overlevering av boligen.

Sameiets styret har fullmakt til å akseptere ferdigstillelse av fellesareal samt frigivelse av tilbakeholdt beløp.

Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen.

SÆRLIGE FORBEHOLD
Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel.

Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtakelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Selger forbeholder seg rettet til å fordele parkeringsplasser.
Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtakelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Sandeåsen Vest skal utvikles med flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil kunne medføre enkelte ulemper for beboerne, inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

KONSESJON / ODEL
Det er ikke odels- eller konsesjonsplikt ved kjøp av bolig i prosjektet.

BINDENDE AVTALE
Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

LOVGRUNNLAG
Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Dette gjelder også i de tilfeller hvor kjøper ikke anses som forbruker etter Bustadoppføringslova, dvs. hovedsakelig gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet eller kjøper er en juridisk person. Etter at boligene er ferdigstilte, selges de etter Lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova) av 3. juli 1992 til både forbruker og næringsdrivende.

ADGANG TIL UTLEIE
Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

RETT TIL FRITT Å VELGE MEGLER
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

SIKKERHETSSTILLELSE
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

KJØPER ER UTENLANDSK STATSBORGER
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummer fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinlysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN
I henhold til Lov av om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. (hvitvaskingsloven) av 6. mars 2009 er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av Lov om straff av 20. mai 2005 (straffeloven) kapittel 18 om terrorhandlinger og terror-relaterte handlinger, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger/oppgjørsmegler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses.

Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen.
Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

BUDGIVNING
Boligene vil bli solgt etter "førstemann til mølla" prinsippet. Boligene selges til fastpris. Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig.

Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud/kjøpetilbud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført.

Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.
Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, med mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

OPPHAVSRETT
Det gjøres oppmerksom på at materialet er vernet etter Lov om opphavsrett til åndsverk m.v. (håndsverkloven) av 12. mai 1961 og at kopiering og bruk av illustrasjoner, plantegninger og tekst ikke er tillatt uten skriftlig samtykke fra selger.

VEDLEGG
Til denne salgsoppgaven følger det viktige vedlegg som er en del av salgsdokumentene, så som prospekt, kjøpekontrakt, vedtekter og budsjett. Kjøper må selv sørge for å sette seg inn i disse vedleggene.

SALGSINFORMASJON

Salg ved:

PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

Siri Graf
Eiendomsmegler / Partner

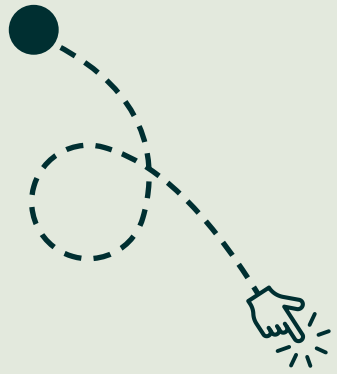
Telefon 47 20 21 91
siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

Entreprenør:

EVENTYRHUS
www.eventyrhus.no

Utbygger:

Sandeåsen Utvikling AS



WWW.SANDEÅSEN.NO

PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG