



aktiv.



Sandskjæråsen 2, 3229 SANDEFJORD

Snart innflytningsklare. Høy standard. Bygging er i gang. 5 SOLGT av 8. Grønt boliglån(lavere rente) ferdig Q2 2026**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /
Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056
E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 5 695 000 - 7 553 000
Omkost. fra - til: 16 240 - 16 240
Totalpris fra - til: 5 711 240 - 7 569 240
Felleskost. fra - til: 2 648 - 3 409
Selger: Loftum Eiendom AS;

Org.nummer: 915261264
Eiendomstype: - Ukjent -
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 86 - 126 m²
BRA total: 101.8 - 141.8 m²
Tomt: 1720m²
Matrikkel: gnr. 47, bnr. 449
Oppdragsnr: 1311235009
Sist oppdatert: 03.03.2026

Snart innflytningsklare.

*Byggingen er godt i gang, og interessen er stor. Allerede 5 boliger er solgt, og kun 3 flotte leiligheter gjenstår. Her får du moderne, energi effektive boliger med god standard, smarte planløsninger og solide materialvalg. Et hjem som både føles riktig og er økonomisk fornuftig å investere i.

- Leilighet 1: kr. 5 695 000
 - Leilighet 2: kr. 5 695 000
 - Leilighet 3: kr. 7 553 000
- + omkostninger (ca. kr. 16-20.000,- pr. enhet) Ingen dokumentavgift.

**Boligene kvalifiserer også til grønt boliglån i flere kjente banker, noe som gir lavere rente og gunstigere finansiering.

Dette er en unik mulighet til å kjøpe en ny og energieffektiv bolig til en svært konkurransedyktig pris. Ta kontakt i dag for mer informasjon, prospekt eller visning. Neste bolig som selges kan bli dyrere.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker å sikre deg en moderne og energieffektiv bolig i et attraktivt område

- Forventet ferdigstillelse: 2. kvartal 2026





Sandskjæråsen
Midt i smørøyet av Sandefjord



Optimal plassering

For deg som pendler, kan plasseringen ikke bli mer ideell. Med enkel tilgang til E18, er det kort vei til både Torp Sandefjord lufthavn og Sandefjord jernbanestasjon. Dette gjør hverdagen lettvin for de som jobber utenfor byen eller reiser ofte.

Området er også godt tilrettelagt for familier, med skoler og barnehager i nærheten. Barna kan trygt gå eller sykle til skole og fritidsaktiviteter, noe som gjør området svært familievennlig. I tillegg finnes det flere lekeplasser og grønne områder, som gir et trygt og stimulerende miljø for både store og små.

Hver enhet har også egen garasje med elektrisk portåpner, samt mulighet for el-billader. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter for gjester. Fellesområdene er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, grøntarealer og et felles renovasjonsanlegg.

Fokus på kvalitet

Disse åtte selveierleilighetene er designet med fokus på kvalitet og funksjonalitet. Størrelsene varierer fra 86 til 126 kvm, med 2 til 4 soverom, så det er en leilighet som passer alle behov. De store, solrike balkongene og den flotte beliggenheten gir deg muligheten til å nyte både innendørs og utendørs komfort.

Kvaliteten på leilighetene er i toppklasse, med flislagte bad, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, og praktiske løsninger som garasjeplass og gjesteparkering. Hvert rom er gjennomført med moderne detaljer som listefrie tak og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Leilighetene på bakkeplan har en romslig stue på 37 kvm med direkte utgang til privat hage, perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster. Du kan velge mellom 2 eller 3 soverom, avhengig av dine behov. Disse leilighetene inkluderer også separat vaskerom, ekstra bod og garasjeplass.

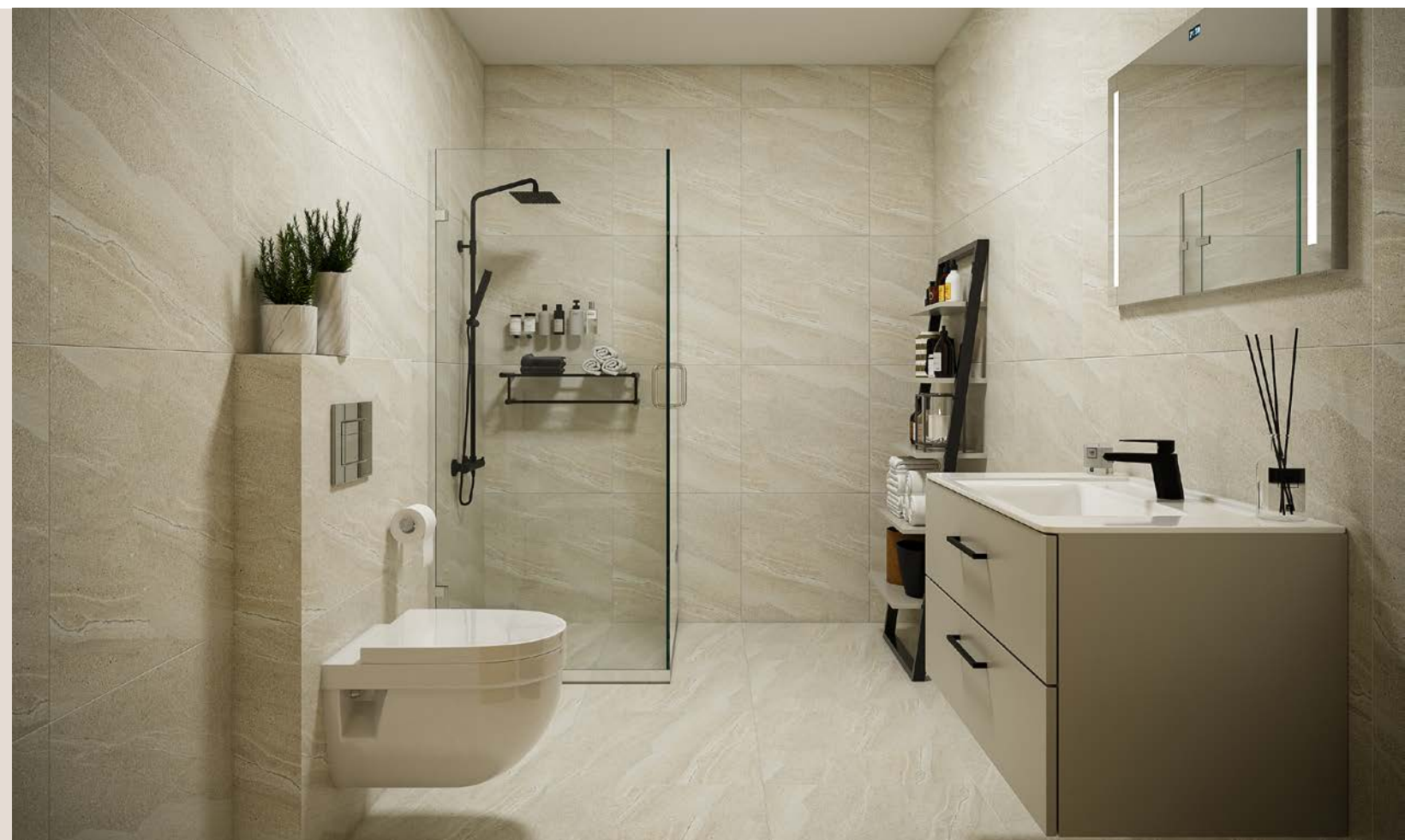
Leilighetene over to plan tilbyr enda mer plass og

fleksibilitet. Første etasje består av en lys og luftig stue på 42 kvm, to soverom og et bad, mens andre etasje har et stort bad og muligheten til å tilpasse med flere soverom eller loftstue. Den 37 kvm store takterrassen gir deg en privat oase med spektakulær utsikt.





Den åpne stueplanen gir deg fleksibilitet til å møblere etter eget ønske. Store vinduer fyller rommet med naturlig lys, mens den vannbårne gulvvarmen sørger for et komfortabelt inneklima året rundt.





Sandskjæråsen - 1. Etasje

Her er plantegningene av leilighetene i 1. etg.



Sandskjæråsen - 2. Etasje

Leilighetene som går over 2 plan. 2.
etg.
totalt 4 leiligheter.



Sandskjæråsen - 3. Etasje

Leilighetene som går over 2 plan. 3. etg





Sandskjæråsen - 8 leiligheter

Leveransebeskrivelse

- Gårdsnr. 47
- Bruksnr. 449
- Kommune nr. 3804 Sandefjord
- 24.06-2025

Utbygger: Loftum eiendom AS,

Entreprenør/konsulent: H2 Prosjekt as

Presiseringer

Leveransebeskrivelsen orienterer om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer av konstruksjon, planer, detaljer og beskrivelse der dette kreves som følge av forhold som måtte oppstå under detaljprosjekteringen og/eller som følge av offentlige krav.

Selger forbeholder seg også retten til å velge alternative tilsvarende produkter dersom det viser seg at det gunstigere med hensyn til pris eller endelig resultat/kvalitet for leveransen.

Der produktnavn/materialvalg er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunkt.

Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan selger bytte dette ut med tilsvarende produkt.

Det er noen tre/sponprodukter i deler av leilighetene: (Vegger /gulv) tre er et levende hygroskopisk produkt som kan bevege seg noe p.g.a. endret luftfuktighet i de forskjellige sesongene, særlig i fyringssesongen. Eventuelle mindre riss/sprekkdannelser vil derfor ikke være grunnlag for reklamasjon.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, garderobeløsninger, trappeutførelser, fargevalg, belysning, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning og solavskjerming/markiser. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning og illustrasjon.

Sjakter og/eller nedforinger utover det som kommer frem på tegning vil kunne forkomme som følge av tekniske installasjoner.

Kjøper kan ikke før overtakelse tilføre boligen eget utstyr og produkter, eller selv utøve egeninnsats. Det presiseres at kjøper kun har adgang til prosjektet etter avtale med selger.

Boligen/bygget rengjøres for overtagelse. Noe byggestøv må påregnes.

Organisasjonsform

Selveierleiligheter, eierseksjonssameie.

Sameiet har lovbestemt pant i den enkelte seksjon for ubetalte fellesutgifter for inntil 2G (grunnbeløp). Med felleskostnader menes sameiets felles vedlikeholdskostnader og driftsutgifter som strøm, avgifter etc. som fordeles på antall eiere som fast kostnad pr. mnd.

Garasje og parkering

Det leveres en garasjeplass og en oppstillingsplass til hver leilighet.

Eiendom

Tomtearealet er på 1720 kvm festet tomt.

Byggemåte

Leiligheten blir bygget etter teknisk forskrift av 2017. Leilighetene blir bygget med en kombinasjon av betong og tre, og vil tilfredsstille alle krav til brann, lyd og isolasjon. (Se yttervegger/konstruksjon).

Energiklasse A. Det vil også være lave vedlikeholdskostnader.

Oppvarming og ventilasjon

Vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. Varmtvannet leveres av en avtrekksvarmepumpe separat til hver leilighet. Denne sørger for frisk luft, meget energivennlig oppvarming, samt varmt vann.

Det vil også være mulig å montere en enkel gass peis på yttervegg som tilvalg.

Vei, vann og avløp

Eiendommene er knyttet til offentlig vei, vann og avløp. Alle stikkledninger må vedlikeholdes for sameiets egen regning. Kommunen kan kontaktes for nærmere informasjon.

Andre relevante opplysninger

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Kjøkken

Moderne kjøkken fra Strai, type Femunden mørk brun eik dekor eller lys eik. Ved kjøp tidlig i prosessen er det mulighet for å gjøre tilvalg/endringer. Endringer gjøres i samarbeid mellom kunde og Strai kjøkken. Strai leverer kjøkken av høy kvalitet, og har et fleksibelt sortiment med mange muligheter for kunde til å finne en løsning som passer/skreddersy løsninger.

Oras kjøkkenarmatur eller tilsvarende, sort eller blank følger valg av oppvaskkum.

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til plantegning, kjøkkenøy kan leveres mot pristillegg.

Se eget vedlegg forkjøkken.

Bad

Fliser 20x20 cm, alternativt 30x30 cm. I dusj 10x10 cm.

3 flisvalg innen samme priskategori.

Baderomsinnredning fra Strai.

Heldekkende porselensvask med underskap med skuffer, 120 cm innredning og speil med integrert lys.

Bad i 3. etg. har 60 cm innredning.

Dusjhjørne med innadslående dører.

Mulighet for badekar som tilvalg.

Vegghengt toalett.

Oras dusjgarnityr og servantarmatur Oras blank eller tilsvarende.

Nedforet himling i bad og gang med 13mm gips, takhøyde ca. 240 cm.

Se eget vedlegg for baderomsinnredning.

Vaskerom

Vegger: Fibo baderomsplater.

Gulv: Flis på gulv.

Vegghengt toalett, servant i 60 cm innredning..

Opplegg for vaskemaskin.

Oras armatur eller tilsvarende, blank.

Andre oppholdsrom

Eik 1 stavs parkett på gulver, 2 valgmuligheter uten tillegg i pris.

Vegger med Wall to paint med toppstrøk fra maler.

Farge: tre alternative farger tilbys.

Takhøyde i stue og kjøkken ca. 260 cm

NB: rom i 3etg. blir levert med ett lite våtrom (4,6 kvm) bod (2,9 kvm) og loftstue på ca. 32 kvm som standard.

Opsjon 1 og 2 i flg. tegning kan velges mot tillegg i pris.

Byggemåte/konstruksjon/klimaskall

Boligen bygges med materialvalg som gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

Yttervegger: Isolerte betongelementer, malt på utsiden. Stue og kjøkken blir foret ut med rupanel og gips som er meget slagfast og har meget godt skruefeste med tanke på å henge opp ting på veggene. Listefritt unntatt fotlister, malt i samme farge som vegger. Øvrige yttervegger malt betong

Yttervegger utvendig i 3 etg.: Isolerte sandwichelementer. Utlekting. Stående 19 mm dobbeltfalset panel med spor med grunning og mellomstrøk fra fabrikk, toppstrøk på plassen. (Vedlikeholdsintervall ca. 8 år)

Innvendig: Wall to paint med toppstrøk

Lyd/brannvegger: Støpt betong malt på innside der hvor ikke annet er beskrevet

Støpt plate i 1. etg.: Isolering etter TEK 17, støp, parkettunderlag og parkett/flis, flis på fot på terrasse.

Dekker i 2. og 3 etg. Støpt plattendekke, parkettunderlag og parkett/flis, flis på fot på terrassedel. Dekker som danner himling i leiligheter males.

Yttertak 3. etg: Takkonstruksjon dimensjonert for tekking med takmembran, isoleres etter TEK 17, nedlekting og plates med gips som males.

(Energiklasse A)

Innvendige vegger: Stolper i stål eller tre kledd med wall to paint plater

Garasjer: Stående 19 mm dobbeltfalset panel med spor med grunning og mellomstrøk fra fabrikk og toppstrøk på plassen. Vedlikeholdsintervall ca. 8 år

Rekkverk på terrasser: Glassrekkverk og spiler i flg. tegning/prospekt.

Dører/vinduer

Vinduer/balkongdør: hvite innvendig og med koksgrå aluminiumskledning utvendig.

Ytterdør fra anerkjent leverandør: farge koksgrå.

Innvendige dører fra anerkjent leverandør: lys eik.

Garasjeport: isolert i stål, koksgrå med portåpner.

Listverk

Det er listefritt rundt alle vinder og i overgang tak/vegg.

Fotlister 15x45 glattkant malt samme farge som vegger i alle rom unntatt i våtrom.

Trapper

Trapper mellom 2. og 3 etg: Hvite vanger og rekkverk, og eik i trinn.

Utvendig trapp i stål, eller betong, samt personheis til leilighet i 2.etg.

Garderober

Det blir levert skyvedørsgarderober uten innredning i hovedsoverom. Farge som vegger.

Terrasser og balkonger

Markterrasse1 etg.: Flis på fot på støpt plate. Levegg mellom leilighetene

Balkonger 2 etg.: Flis på fot på støp. Rekkverk i glass og treverk.

Levegg mellom leilighetene.

Takterrasse: Flis på fot på støp. Rekkverk delvis som vegg, og delvis i

glass. Skillevegger i tre mellom leilighetene.

Ca. 100cm takoverbygg i komposittmaterialer eller lignende.

Garasjer og Boder

Det er innvendige boder fra 2,9kvm og opp til 3,7kvm, avhengig av valg av leilighet.

Det leveres 1 stk. garasje med en sportsbod på 5,5kvm Det blir også klargjort opplegg for el-bil lader. (lader blir ikke levert).

Det skal bygges et felles søppelskur ute. Postkassene blir levert og hengt opp her.

Støpe gulver i garasje og søppelskur.

I 3etg. på takterrassen leveres det også en utebod/putebod på 2,5kvm.

Toleranser

Utførelsen leveres i henhold til normalkrav i NS 3420 Del 1.

Type toleranse	Toleranseklasse	
Planhet	Parkett og fliser	B
	Innvendig vegger	C
	Himling	C
	Utvendige fasader og yttertak	D
Rettningstoleranse	Himling	C
	Innervegger	C
	Utvendige fasader og yttertak	D

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

Overflatebehandling av gipsplatekledninger utføres i henhold til NS3420 Del T:

Primærrom – estetisk klasse K3

Sekundærrom – estetisk klasse K2

Elektriker

Boligen leveres i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17).

Elektriske installasjoner: Boligen leveres iht. NEK 400:2018.

Brannsikring

Antall stikk-kontakter i henhold til NK400, komfyrvakt, overspenningsvern.

Alle alle gulver, vegger og lydvegger i betong med brannsikring i alle gjennomføringer.

Det leveres røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

Kabel -TV/Bredbånd/Telefoni

Det er lagt klart for Sandefjord Bredbånd.

Fellesområder

Det blir asfaltert gårdsplass og tilsådd plen tilpasset terreng på stedet.

Om eiendommen

Generell informasjon om

prosjektet

Om prosjektet

*Byggingen er godt i gang, og interessen er stor.

Allerede 5 boliger er solgt, og kun 3 flotte leiligheter gjenstår. Her får du moderne, energi effektive boliger med god standard, smarte planløsninger og solide materialvalg. Et hjem som både føles riktig og er økonomisk fornuftig å investere i.

- Leilighet 1: kr. 5 695 000
- Leilighet 2: kr. 5 695 000
- Leilighet 3: kr. 7 553 000

+ omkostninger (ca. kr. 16-20.000,- pr. enhet) Ingen dokumentavgift.

**Boligene kvalifiserer også til grønt boliglån i flere kjente banker, noe som gir lavere rente og gunstigere finansiering.

Dette er en unik mulighet til å kjøpe en ny og energieffektiv bolig til en svært konkurransedyktig pris. Ta kontakt i dag for mer informasjon, prospekt eller visning. Neste bolig som selges kan bli dyrere.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker å sikre deg en moderne og energieffektiv bolig i et attraktivt område

- Forventet ferdigstillelse: 2. kvartal 2026

Velkommen til dette flotte boligprosjektet på Sandskjæråsen/Hasleåsen!

Vi presenterer nå første byggetrinn av 8 selveierleiligheter, beliggende i et fantastisk område

med naturen rett utenfor døren.

Prosjektet består av moderne leiligheter i to ulike utforminger. Fire av leilighetene ligger på bakkeplan med direkte utgang til privat hage, mens de øvrige fire er leiligheter over to plan, med takterrasse som gir deg utsikt og sol hele dagen.

Opplev drømmen om et moderne hjem på Sandskjæråsen/Hasleåsen!

Disse åtte selveierleilighetene er designet med fokus på kvalitet og funksjonalitet. Størrelsene varierer fra 86 til 126 kvm, med 2 til 4 soverom, så det er en leilighet som passer alle behov. De store, solrike balkongene og den flotte beliggenheten gir deg muligheten til å nyte både innendørs og utendørs komfort.

Kvaliteten på leilighetene er i toppklasse, med flislagte bad, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, og praktiske løsninger som garasje plass. Hvert rom er gjennomført med moderne detaljer som listefrie tak og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Leilighetene på bakkeplan har en romslig stue på 37 kvm med direkte utgang til privat hage, perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster. Du kan velge mellom 2 eller 3 soverom, avhengig av dine behov. Disse leilighetene inkluderer også separat vaskerom, ekstra bod og garasje plass.

Leilighetene over to plan tilbyr enda mer plass og fleksibilitet. Første etasje består av en lys og luftig stue på 42 kvm, to soverom og et bad, mens andre etasje har et stort bad og muligheten til å tilpasse med flere soverom eller loftstue. Den 37 kvm store

takterrassen gir deg en privat oase med spektakulær utsikt.

Beliggenheten er perfekt for de som ønsker ro og natur samtidig som de er nær alle fasiliteter. Hjertåsskogen med flotte turmuligheter ligger like ved, og Sandefjord sentrum er kun en kort kjøretur unna. Breidablikk ungdomsskole og andre nødvendige fasiliteter finnes også i nærområdet.

I tillegg til høy standard og flott beliggenhet, kan vi også friste med lave felleskostnader fra kun kr. 2.648,- for leilighetene på bakkeplan til kr. 3.409,- for de største leilighetene som går over 2 og 3 etasje. Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, forsikring, TV- og internett-tilkobling, og avsetting til vedlikehold.

Dette er en unik mulighet til å sikre seg en lekker selveierleilighet på Sandskjæråsen/Hasleåsen. Ta kontakt i dag for mer informasjon og visning!

Velkommen til ditt nye hjem i naturskjønne omgivelser!

Prisinformasjon
Prisinformasjon per leilighet – Sameiet
Sandskjæråsen
Hver leilighet i Sameiet Sandskjæråsen er individuelt priset basert på størrelse, beliggenhet og tilhørende fasiliteter. Prisene inkluderer én garasje plass og én utendørs oppstillingsplass per leilighet.

Leilighetspriser:

Leiligheter på 86 kvm: Fra kr 5.418.000 til kr 5.676.000
Leiligheter på 126 kvm: Fra kr 7.333.000 til kr

7.434.000
Fellesutgifter: Fellesutgiftene varierer avhengig av leilighetens størrelse og antall parkeringsplasser, og er stipulert til å dekke kostnader som kommunale avgifter, energi til fellesarealer, TV/bredbånd, vedlikehold av fellesområder og byggforsikring. Fellesutgiftene er estimert til:

Leiligheter på 86 kvm: Fra ca. kr 3.575 per måned
Leiligheter på 126 kvm: Fra ca. kr 4.446 per måned
Prisene kan være gjenstand for justeringer avhengig av markedet og eventuelle tilvalg gjort under kjøpsprosessen. Kontakt megler for mer detaljert informasjon om den spesifikke prisen for din ønskede leilighet.

Beliggenhet og adkomst
Dette er et ettertraktet boligområde som kombinerer det beste av natur og urban nærhet. Ligger i naturskjønne omgivelser knyttet til det velrenomerte Hasleåsen, byr området på en fantastisk mulighet for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser uten å måtte gi avkall på sentralitet og gode fasiliteter.

Når du kjører inn via Drakåsveien, åpner det seg et vakkert nytt boligfelt omgitt av naturens ro. Hjertåsskogen, som ligger like i nærheten, er et eldorado for friluftsentusiaster. Her finner du opplyste skiløyper som er ideelle for langrennsturer om vinteren, samt et nettverk av turstier som inviterer til lange gåturer, joggeturer eller sykkel turer både sommer og vinter.

Med kun 3,5 km til Sandefjord sentrum, er alle byens fasiliteter lett tilgjengelig. Her kan du nyte et bredt utvalg av restauranter, butikker, kulturtilbud og tjenester, samtidig som du bor i fredelige

omgivelser. Daglige gjøremål blir enkelt ivaretatt med et handlesenter ved Nedre Hasle, bare 1,5 km unna, som tilbyr flere matbutikker og nødvendige fasiliteter.

For familier med barn er dette området perfekt. Breidablikk skole, en populær ungdomsskole, ligger kun 1 km unna, noe som gjør det enkelt for barna å gå eller sykle til skolen. Det er også kort avstand til flere barnehager og aktivitetsområder for barn i nærområdet.

Pendler du, eller trenger enkel tilgang til transport? Togstasjonen i Sandefjord ligger bare 2,5 km unna, noe som gir gode forbindelser til større byer som Oslo. Torp Sandefjord lufthavn, kun 6 km unna, gjør reiser til og fra området enkelt, enten det gjelder jobb eller fritid. I tillegg går det jevnlige bussforbindelser til sentrum, noe som gir deg fleksible transportmuligheter uten behov for bil.

Sandskjæråsen gir deg den perfekte balansen mellom naturens ro og byens praktiske fasiliteter. Enten du ønsker å tilbringe tid i vakre omgivelser eller nyte det urbane livet, tilbyr dette området en unik livsstil med alt innen rekkevidde.

Generell orientering
Leveransebeskrivelsen: Denne utgjør grunnlaget for kjøpsavtalen og kontrakten. Den siste versjonen av leveransebeskrivelsen vil være gjeldende.

Salgsprosess og byggestart: Byggestart for prosjektet avhenger av salgsprosessen. For at byggearbeidet skal settes i gang, kreves det at minst 25 % av leilighetene er forhåndssolgt.

Byggetid: Forventet byggetid er mellom 8 - 12

måneder. En mer eksakt tidsramme vil bli oppgitt når byggestart er besluttet.

Felleskostnader: Felleskostnadene er satt til et lavt nivå, fra kr. 2648,- til kr. 3409,- for de største leilighetene. Disse kostnadene vil dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, vedlikehold av fellesarealer, forretningsførerhonorar, revisjon, bygningsforsikring, samt TV- og internett pakke (grunnpakke).

Selveierleiligheter: I dette prosjektet er alle leilighetene selveier, noe som gir deg større frihet og eierskap til boligen. Som eier står du fritt til å bestemme over din egen leilighet og kan leie den ut dersom du ønsker det, uten begrensning i vedtekter. Både privatpersoner og selskaper kan kjøpe leiligheter.

Felleskostnader: For selveierleilighetene er felleskostnadene ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesarealer, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, samt TV- og internett (grunnpakke).

Finansiering: For selveierleiligheter har du større fleksibilitet i finansiering, og det er ingen fellesgjeld knyttet til eiendommen, slik det er i et borettslag. Dette gir deg som kjøper full kontroll over boligens verdi og belåning.

En sjelden mulighet til å sikre deg en eksklusiv selveierleilighet i et av Sandefjords mest attraktive boligområder!

Areal fra - til
BRA - i: 86 - 126 m²
BRA - e: 15.8 - 16 m²

Fellesareal i bygg
Hver bolig i Sameiet Sandskjæråsen vil ha sin egen private utendørs inngangsdør, noe som gir økt privatliv og enkel tilgang til leilighetene. Dette skiller prosjektet fra tradisjonelle leilighetsbygg med felles inngangspartier og trapperom.

I tillegg til de private inngangene, vil sameiet ha følgende fellesområder:

Parkeringsanlegg: Hver leilighet vil ha én garasjeplass og én utendørs oppstillingsplass. Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet, og det er satt av midler til både daglig drift og fremtidig vedlikehold.

Utendørs fellesområder: Uteområdene vil bestå av gangstier, grøntområder og lekeplasser. Disse er designet for å fremme et hyggelig og sosialt bomiljø. Grøntområdene vil bli pent opparbeidet med gressplen og beplantning, mens gangstiene vil være asfalterte for enkel ferdsel.

Felles renovasjonsanlegg: Et felles renovasjonsanlegg vil bli plassert lett tilgjengelig for alle beboere og vil bli vedlikeholdt som en del av sameiets drift.

Disse fellesarealene er planlagt for å bidra til et trivelig, praktisk og vedlikeholdsvennlig bomiljø for alle beboerne i Sandskjæråsen.

Garasje/Parkering
Hver leilighet i Sameiet Sandskjæråsen får tildelt én

privat garasjeplass. I tillegg vil det være utvendig parkering tilgjengelig for beboerne.

Solforhold
Solrike hjem i hjertet av Sandefjord

Boligene i prosjektet er gjennomtenkt plassert med terrasser og uteplasser vendt mot syd – noe som gir maksimalt med sol store deler av dagen. Her kan du nyte morgenkaffen i varmende solstråler, eller slappe av med kveldssolen som bader terrassen i gyllent lys.

I tillegg til private uteplasser har prosjektet fine fellesområder med gode solforhold – perfekt for sosiale sammenkomster, lek eller stille stunder med en bok i solen.

Prosjektet ligger i Sandefjord – en av byene i Norge med flest soldager i året. Kombinasjonen av sørvendte uteplasser og det solrike klimaet gir deg ekstra mange anledninger til å leve ute – enten du foretrekker rolige morgener, aktive ettermiddager eller lange, lyse sommerkvelder.

Dette er boliger som virkelig tar solen på alvor.

Boder
Hver bolig i Sameiet Sandskjæråsen vil ha både en privat bod inne i leiligheten samt en bod i garasje for ekstra lagringsplass, noe som gir beboerne gode oppbevaringsmuligheter for både innendørs og utendørs eiendeler.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Eiendommen forventes ferdigstilt i løpet av første kvartal 2026, avhengig av når selgers forbehold bortfaller.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen tidligere enn den avtalte fristen, har selger rett til å kreve overtakelse opptil fire måneder før opprinnelig avtalt dato. I slike tilfeller skal selger gi skriftlig varsel til kjøper minst to måneder før det nye overtakelsestidspunktet, og det eksakte tidspunktet skal meddeles med minst 14 dagers varsel. En kopi av varselet skal også sendes til megler.

Overtakelse skjer så snart eiendommen er ferdigstilt, og dette bør skje etter at ferdigattest foreligger. Overtakelse kan imidlertid også finne sted ved midlertidig brukstillatelse, dersom kommunen utsteder dette. Det er ulovlig å ta eiendommen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og kjøper er heller ikke forpliktet til å overta eller betale kjøpesummen før en slik tillatelse foreligger.

Overtakelsen skal gjennomføres i form av en overtakelsesforretning der både kjøper og selger deltar. Eventuelle mangler som kjøper oppdager eller med rimelighet burde oppdaget under overtakelsen, må påpekes på dette tidspunktet. Alle reklamasjoner og selgers respons på disse skal protokollføres, og overtakelsesprotokollen signeres av begge parter.

Selger forplikter seg til å overlevere eiendommen i byggregnet stand, og fellesarealene skal være ryddet.

Kjøper aksepterer at utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer vil finne sted innenfor normal kontortid.

Dersom det foreligger vesentlige feil eller mangler

ved eiendommen på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å nekte overtakelse. Selger er da forpliktet til å utbedre disse manglene innen rimelig tid.

Risikoen for eiendommen overføres til kjøper når overtakelsen har funnet sted. Dersom kjøper forsinker overtakelsen, overføres risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne ha vært overtatt. Etter overtakelsen vil kjøper fortsatt være ansvarlig for kjøpesummen, selv om eiendommen skulle bli skadet eller ødelagt av årsaker som selger ikke kan holdes ansvarlig for.

Forsikringsselskap
Bygget vil være forsikret i byggetiden av utbygger. Bygget forsikres via sameie når leilighetene er ferdigstilt. Dette betales via fellesutgiftene.

Tomtetype
Festet

Tomteareal
1720 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
For selveierleilighetene vil tomten være en felles festetomt. Festeavgiften er inkludert i de månedlige fellesutgiftene, som dekker alle nødvendige kostnader knyttet til tomten.

Tomten vil opparbeides i henhold til den vedlagte utomhusplanen, som tar hensyn til krav i reguleringsbestemmelsene. Dette inkluderer opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntarealer for å sikre et godt bomiljø for beboerne. Fellesarealene vil bli pent anlagt med gressplen, diverse beplantning, samt asfalterte internveier og

parkeringsområder.

Den felles festetomten for første byggetrinn dekker ca. 1720 kvm. Når neste byggetrinn, som inkluderer ytterligere 13 leiligheter, er fullført, vil dette tilføye ytterligere 1680 kvm. Et felles Grøntanlegg/lekeplass mellom byggetrinnene vil bli etablert og sørge for en sammenhengende og attraktiv utendørs opplevelse for beboerne.

Tomtestørrelsen er hentet fra matrikkelutskrift basert på digitale kartoppmålinger. Det må imidlertid bemerkes at slike oppmålinger kan være upresise, og det kan oppstå avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Slike avvik kan ikke påberopes som grunnlag for mangel eller krav.

Ved salg av leilighetene krevers det ikke godkjenning fra bortfester, noe som gjør overføringen av eierskap smidig og uten ytterligere godkjenningsprosesser. Dette gir fleksibilitet for kjøpere som ønsker å overta leiligheten ved fremtidig salg.

Leveranse

Kjøkken

Moderne kjøkken fra Strai. Ved kjøp tidlig i prosessen er det mulighet for å gjøre tilvalg/ endringer. Endringer gjøres i samarbeid mellom kunde og Strai kjøkken. Strai leverer kjøkken av høy kvalitet og har et fleksibelt sortiment med mange muligheter for kunde til å finne en løsning som passer/skreddersy løsninger.

Bad

Fliser 20x20 alternativt 30x30 I dusj 10x10cm

3 flisvalg innen samme priskategori
Baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, høyskap og speil med integrert lys.
Heldekkende porselensvask med underskap med skuffer, 120 cm innredning
Dusjhjørne med innadslående dører.
Mulighet for badekar som tilvalg.
Nedforet himling i bad og gang med 13mm gips, takhøyde ca 240 cm.

Andre oppholdsrom

Eik 1 stavsparkett på gulver, 2 valgmuligheter uten tillegg i pris.
Malte vegger med Jotun «slett vegg» duk (eventuelt helsparklet) som underlag
Farge: tre alternative farger tilbys
Takhøyde stue og kjøkken ca 260 cm

Garderobe-fasiliteter

Det blir levert skyvedørsgarderobe uten innredning i hovedsoverom. Farge som vegger

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Konstruksjon

Boligen bygges med materialvalg som gir lave drifts og vedlikeholdskosnader.
Isolerte betongelementer både som yttervegger og lyd/brannvegger gir en meget trygg konstruksjon.
Stue og kjøkken blir foret ut og platet med fermacell fibergipsplater som er meget slagfast og har meget godt skruefeste med tanke på å henge opp ting på

veggene. Listefritt unntatt fotlister malt i samme farge som vegger.

Leiligheten blir bygget etter teknisk forskrift av 2017. Leilighetene blir bygget med en kombinasjon av betong og tre, og vil tilfredsstille alle krav til brann, lyd og isolasjon. (Se yttervegger/ konstruksjon).
Energiklasse A. Det vil også være lave vedlikeholdskostnader.

Fasade

Klimaskall:
1 og 2 etg pusset betong malt på utsiden
3 etg: Stående 19 mm dobbeltfalset panel med spor med grunning og mellomstrøk fra fabrikk og toppstrøk på plassen.
(Vedlikeholdsintervall ca 8 år)

Yttertak

Yttertak: Bærende konstruksjon av stål tre eller betong. Tekkes med godkjent produkt.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Markterrasse1 etg.: Flis på fot på støpt plate.
Levegg mellom leilighetene
Balkonger 2 etg.: Flis på fot på støp. Rekkverk i glass og treverk. Levegg mellom leilighetene.
Takterrasse: Flis på fot på støp. Rekkverk delvis som vegg, og delvis i glass. Skillevegger i tre mellom leilighetene. Ca. 100cm takoverbygg i komposittmaterialer eller lignende.

Trapper

Trapper mellom 2 og 3 etg: Hvite vanger og

rekkverk, og eik i trinn.

Heiser

Hver boenhet i Sameiet Sandskjæråsen vil ha sin egen private utvendige inngang, Personheis til inngangen til leilighetene i 2. etg.

Ventilasjon

Det leveres Nilan Compact P EK multiaggregat(eller tilsvarende) med tre funksjoner samlet i en kompakt installasjon. De tre funksjonene er ventilasjon av boligen, produksjon av varmt tappevann med varmepumpe samt romoppvarming med vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken via EL-kassett.

Sanitær

Sanitæranleggene i leilighetene er planlagt med moderne og energieffektive løsninger for å sikre høy komfort og lave driftskostnader. Følgende beskriver sanitærløsningene:

Baderom: Hvert baderom vil bli utstyrt med høykvalitets sanitærutstyr, inkludert flislagte dusjområder, porselensservant med underskap, og moderne armaturer. Det vil også være mulighet for tilvalg som badekar i enkelte enheter.

Vannbåren gulvvarme: Sanitærvannet og varmesystemet drives av en avtrekksvarmepumpe, som gir både varmtvann og energieffektiv oppvarming.

Separat toalett og vaskerom: Flere av leilighetene vil også ha separat toalett eller vaskerom, noe som gir praktiske løsninger for daglig bruk.

Kjøkken: Kjøkkenet vil være utstyrt med moderne oppvaskløsninger og tilkoblinger for

oppvaskmaskin, med god vannforsyning og avløpssystemer.

Alle sanitæranlegg og installasjoner blir tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet, og sameiet vil være ansvarlig for vedlikehold av stikkledninger og felles avløpssystemer. Dette sikrer at beboerne har tilgang til trygge og pålitelige sanitærløsninger.

Brannsikring
Moderne og effektive brannsikringsløsninger for å sikre tryggheten til beboerne. Følgende tiltak er implementert:

Elektriske installasjoner: Alle leilighetene er utstyrt med elektriske installasjoner i henhold til NK400-standarden, som inkluderer:

Komfyrvakt: For å hindre brann ved bruk av komfyrer.
Overspenningsvern: Beskyttelse mot elektriske overspenninger.
Et tilstrekkelig antall stikkontakter i alle rom for sikker og fleksibel bruk av elektrisk utstyr.
Bygningskonstruksjon:

Alle gulv, vegger, og lydvegger er bygget i betong, som gir svært god brannmotstand.
Brannsikring er utført i alle gjennomføringer i konstruksjonene for å forhindre spredning av brann og røyk mellom enheter.
Brannsikringsutstyr: Hver leilighet vil være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Dette sikrer et trygt bomiljø, med robuste tiltak mot brannfare og høy brannmotstand i konstruksjonene.

Dører og vinduer
Vinduer/balkongdør: hvite innvendig og med koksgrå aluminiumskledning utvendig.
Ytterdør fra anerkjent leverandør: farge koksgrå
Innvendige dører fra anerkjent leverandør: lys eik
Garasjeport: isolert i stål, koksgrå med portåpner.

Overflater og kledning
Boligen bygges med materialvalg som gir lave drifts og vedlikeholdskosnader.
Isolerte betongelementer både som yttervegger og lyd/brannvegger i 1. og 2 etg. gir en meget trygg konstruksjon. Stue og kjøkken blir foret ut og platet.
Listefritt unntatt fotlister malt i samme farge som vegger.

Malte taker innvendig

Rekkverk på terasser: Glassrekkverk og spiler iflg. tegning/prospekt

Bodløsninger
innvendige og utvendige bodløsninger for praktisk lagring av eiendeler.

Innvendige boder: Leilighetene har innvendige boder som varierer fra 2,9 m² til 3,7 m², avhengig av valg av leilighet. Dette gir beboerne gode lagringsmuligheter inne i boligen.

Garasje og sportsbod: Til hver leilighet leveres det én garasjeplass med tilhørende sportsbod på 5,5 m². Det blir også klargjort opplegg for lading av el-bil, men selve laderen vil ikke bli levert som en del av standard leveranse.

Felles søppelskur: Det bygges et felles søppelskur utendørs for enkel og praktisk avfallshåndtering for alle beboerne. Postkassene vil også bli montert ved søppelskuret for å sikre en praktisk og samlet løsning for postlevering.

Utebod/putebod på takterrassen: Leilighetene i 3. etasje vil få en utebod/putebod på 2,5 m² på takterrassen, noe som gir ekstra lagringsplass for puter, møbler og annet utstyr som benyttes utendørs.

Disse lagringsløsningene sikrer at alle beboerne har rikelig med oppbevaringsplass, både inne og ute, i tillegg til et godt organisert fellesområde.

Garasjeport
Hver leilighet har tilgang til en garasjeplass som leveres med en elektrisk garasjeportåpner for enkel og praktisk bruk.

Garasjekonstruksjon: Garasjene bygges med stående 19 mm dobbeltfalset panel med spor, som er grunnet og mellomstrøket fra fabrikk, med et toppstrøk som påføres på byggeplassen. Dette gir garasjene en slitesterk overflate og et attraktivt utseende.

Vedlikehold: Garasjene vil ha et vedlikeholdsintervall på ca. 8 år, noe som sikrer lavt vedlikeholdsbehov for beboerne og lang holdbarhet for konstruksjonen.

Postkasser
Det vil bli hengt opp postkasser på avfallsbod.

Kabel-TV/bredbånd
Det vil være tilgang til fiber for høyhastighets internett, TV og telefonitjenester i alle leilighetene.

Dette gir beboerne mulighet til å velge blant moderne og fleksible løsninger for både underholdning og kommunikasjon. Fiberkabelen sikrer rask og stabil internettforbindelse, samt tilgang til TV-pakker av høy kvalitet, som er inkludert i fellesutgiftene. Dette gjør det enkelt for beboerne å få tilgang til nødvendige tjenester uten behov for omfattende individuelle installasjoner.

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg
Det elektriske anlegget følger standarden NK400, noe som innebærer at det er installert nødvendige sikkerhetstiltak som komfyrvakt og overspenningsvern. Videre vil det være et tilstrekkelig antall stikkontakter installert i henhold til gjeldende normer. Mulighet for flere punkter som tilvalg.

Oppvarming
Oppvarming i leilighetene skjer ved hjelp av vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken, noe som gir en komfortabel og jevn varmfordeling. Varmtvann og ventilasjon leveres av en avtrekksvarmepumpe, som er separat for hver leilighet. Denne løsningen sørger for en energieffektiv oppvarming og frisk luft til boligen, samtidig som den bidrar til å redusere

driftskostnadene. Dette systemet sikrer at leilighetene får både energieffektiv oppvarming og varmt vann gjennom en moderne og miljøvennlig løsnin

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene. Endringer i kommunale gebyrer vil kunne påvirke felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt i Sandefjord kommune

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

****Aktiv Eiendomsmegling**** samarbeider med ****Skagerrak Sparebank**** i Rådhusgata 17, Sandefjord, om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for å få formidlet et

uforpliktende tilbud om finansiering gjennom Skagerrak Sparebank. Dette gir deg en trygg og enkel prosess for å sikre finansiering til ditt nye hjem på Sandskjæråsen, med en lokal og pålitelig bankpartner.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl;

Organisasjonsform

Selv om boligene er selveierleiligheter, vil USBL fungere som forretningsfører. USBL er en erfaren og velorganisert forretningsfører med lang erfaring innen boligforvaltning, noe som sikrer en profesjonell og effektiv håndtering av alle administrative oppgaver knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene.

Boligene selges som selveierleiligheter, og vil bli organisert som et sameie. Sameiet er planlagt å omfatte totalt 21 enheter etter at begge byggetrinnene er fullført. Selger tar forbehold om antall enheter i sameiet.

Selger står fritt til når som helst å etablere sameiet og overføre seksjonene til kjøperne ved overtakelse. Kjøperne vil bli innkalt til sameiets stiftelsesmøte, hvor det vil velges et nytt styre for sameiet. På stiftelsesmøtet (som kan gjennomføres av selger) vedtas vedtekter og husordensregler for sameiet.

Et forslag til driftsbudsjett for sameiets første driftsår vil også bli presentert for kjøperne på stiftelsesmøtet.

Stipulering av felleskostnader

Felleskostnadene er satt til et lavt nivå, fra kr. 3580,- til kr. 4446,- for de største leilighetene. Disse

kostnadene vil dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, vedlikehold av fellesarealer, forretningsførerhonorar, revisjon, bygningsforsikring, samt TV- og internettpakke (grunnpakke).

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene i sameiet Sandskjæråsen er stipulert til å dekke en rekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer, som blant annet energi, snømåking, vedlikehold, og forsikringer. Ettersom kostnadene er basert på estimer, kan endringer i offentlige gebyrer, energipriser, vedlikeholdsbehov eller andre uforutsette utgifter føre til justeringer av fellesutgiftene i fremtiden. Styret i sameiet vil ha anledning til å endre budsjettet og inngå avtaler som kan påvirke kostnadsnivået, noe som betyr at beboerne bør være forberedt på mulige fremtidige justeringer.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Se vedlagt vedlegg.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

Adgang til utleie

Seksjonseiere i Sameiet Sandskjæråsen har rett til å leie ut sin seksjon, enten som helårs- eller korttidsleie, under forutsetning av at følgende regler overholdes:

Melding til styret: Seksjonseiere som ønsker å leie ut sin bolig, skal skriftlig informere styret om leieforholdet. Informasjonen skal inneholde navn på leietaker, varighet av leieforholdet og kontaktinformasjon.

Leietakers plikter: Leietaker er forpliktet til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak gjort av sameiemøtet eller styret. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker overholder disse reglene.

Korttidsutleie: Korttidsutleie (utleie for mindre enn 30 dager) er tillatt, men skal ikke medføre urimelig ulempe for øvrige beboere. Seksjonseiere som driver med korttidsutleie må påse at det ikke fører til økt støy eller andre forstyrrelser i sameiet.

Ansvar: Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger og eventuelle skader eller brudd på sameiets vedtekter som oppstår i forbindelse med leieforholdet. Styret kan ilegge seksjonseier ansvar for kostnader påført sameiet som følge av leietakers oppførsel eller manglende overholdelse av regler.

Utleie av parkeringsplass: Dersom seksjonseier ønsker å leie ut parkeringsplassen separat fra boligen, skal også dette meldes til styret. Parkeringsplassen kan kun leies ut til andre beboere i sameiet eller deres leietakere.

Disse retningslinjene er laget for å sikre at utleie skjer på en måte som ivaretar fellesskapet i sameiet, samtidig som seksjonseiere har frihet til å disponere sin bolig.

Vei, vann og avløp
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf.

buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer

som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser
Det skal innbetales 10% av kjøpesummen til meglers klientkonto etter kontraktsignering og utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og kjøpet er tinglyst.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien

er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Arealberegninger
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer bruksareal fratrasket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger
Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg. Utbygger kan igangsette før om utbygger får til dette.

Det tas forbehold om åpning av byggelån.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner
Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 30.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 30.000,- inkludert merverdiavgift. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum inkludert merverdi

Viktig informasjon
Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.
Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.
Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:
• Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
• Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
• Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- 1. dagmulkt
- 2. heve avtalen
- 3. kreve erstatning
- 4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggarbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke

byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking

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

Finansieringskontroll

Megler må ha bekreftelse på finansiering for hvert kjøpetilbud.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Vedlegg til kjøpekontrakt

- Tegninger
- Leveransebeskrivelse.

Oppdragsansvarlig

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

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

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

Salgsoppgavedato
03.03.2026

Nabolagsprofil

Sandskjæråsen 2 - Nabolaget Hasleskogen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Drakeåsvei Hasleskogvei Linje 139	4 min 0.3 km
	Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.1 km
	Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	4 min 2 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	5 min 2.3 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	5 min 2.8 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 21 klasser	5 min 3.2 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 4.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 4.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

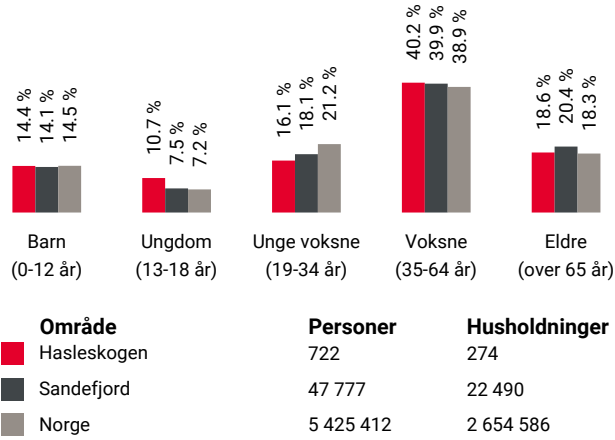


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	12 min 1 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	18 min 1.4 km
Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	21 min 1.7 km
Coop Extra Mosserød Post i butikk, PostNord	4 min 2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

 Støynivået

Lite støynivå 95/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

- 

Breidablikk ungdomsskole

10 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.8 km
- 

Frøyas vei Balløkke

12 min 

Ballspill

0.9 km
- 

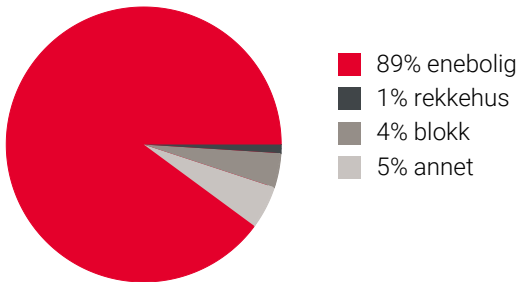
Sporty24 Sandefjord

6 min 
- 

EVO Sandefjord Øst

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

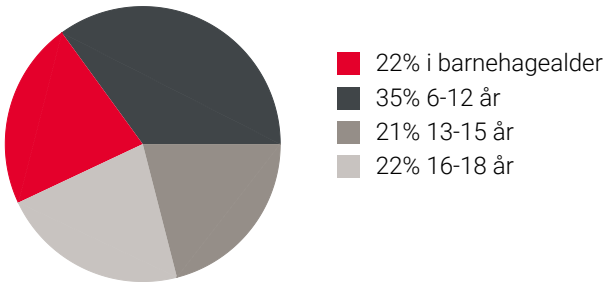
Hvaltorvet Kjøpesenter

7 min 
- 

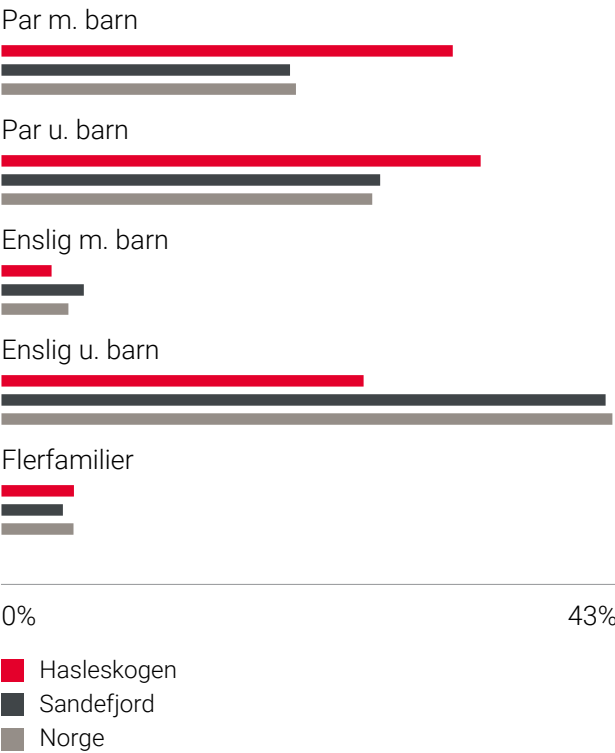
Vitusapotek Sandefjord

21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

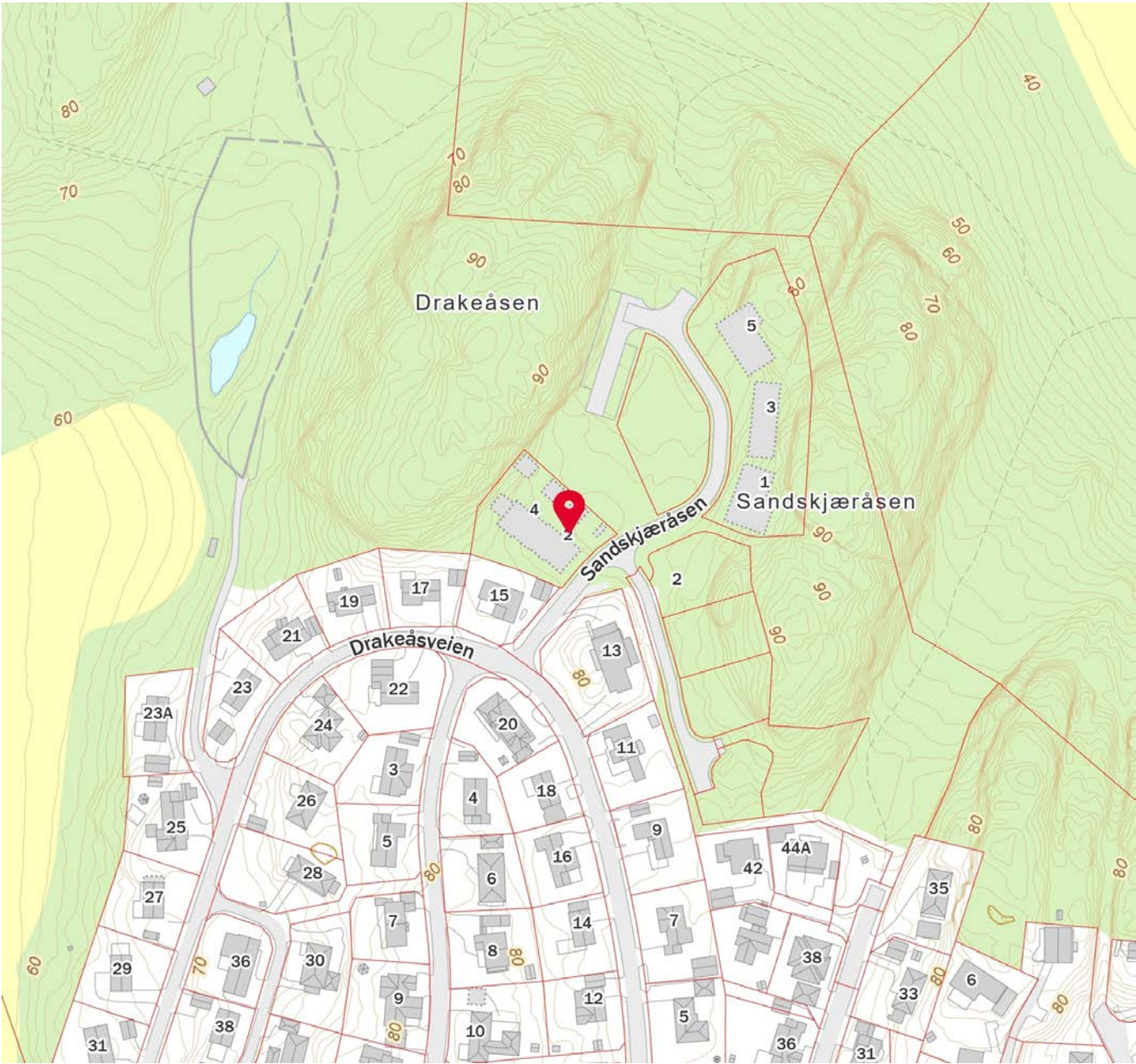


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Sandefjord

Sandefjord er kjent for sjøfart, hvalfangst og kjemisk industri. Jotun er i dag den største bedriften i Sandefjord.

I 1845 fikk Sandefjord bystatus, da bodde det 749 personer her. Sandefjord ligger ca 12 mil sør for Oslo og har sin egen flyplass på Torp.

Det er om sommeren Sandefjord viser seg fra sin mest sjarmerende side. Da er det yrende folkeliv på bryggene og langs kaipromenaden, og mange sitter og prater i parkene.

Kafeene i sentrum har åpnet uteserveringen og livet er lyst og lett.

Hvis du har lyst til å skjemme deg litt bort, kan du jo ta en tur innom Brødrene Berggrens fiskehandel og kjøpe nykokte reker og nyte dem på en av benkene langs kaia.

Er du interessert i kulturhistorie, ligger hvalfangerskuten "Southern Action" ved kai. Den er en av de få hvalskutene som er tatt vare på og restaurert.

Hvis du vil ut av sentrum litt, ligger det strender som perler på en snor langs både Øster- og Vesterøya. De fleste kan du komme til med buss.

Eller du kan ta bilen og en fiskestang, og ta en tur ut til Natholmen.

Natholmen er en liten øy med autentiske gamle trehus og fantastiske naturområder, ca 10 min fra sentrum. Området er også kjent for bra sjørørret fiske. God sommer!



Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene. Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene. Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige kulturelle arrangement.



På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kleskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



Sandefjord Golf

Sandefjord Golf tilbyr en flott og utfordrene bane. Golfbanen er en kombinert park- og skogsbane i et lett bølgende landskap. Banen er derfor lett å gå uten store stigninger og bør passe spillere i alle aldre. Det er også anlagt en stor ny Driving Range med kunstgress.



Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1977 - Dokumentnr: 1779 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1978 - Dokumentnr: 5509 - Erklæring/avtale

Naboerklæring

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1979 - Dokumentnr: 7461 - Erklæring/avtale

Naboerklæring

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1981 - Dokumentnr: 1884 - Elektriske kraftlinjer

Jordkabel

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1984 - Dokumentnr: 1323 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1993 - Dokumentnr: 532 - Erklæring/avtale

Leie av grunn til skiløyper i 25 år med rett til fornyelse

Rettighetshaver:SANDEFJORD TURN-OG IDRETTSFORENING SKIGRUPPA

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1998 - Dokumentnr: 1329 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen for vann- og avløp hvis

redskapshus/stall utskilles, seksjoneres, selges eller

utvides

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2002 - Dokumentnr: 8732 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2005 - Dokumentnr: 2351 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2009 - Dokumentnr: 166215 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2009 - Dokumentnr: 937768 - Jordskifte

Grensegangsak 0700-2008-0006

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2010 - Dokumentnr: 580695 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:239

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2012 - Dokumentnr: 353513 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:117

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 922883 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:46 Bnr:708

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2016 - Dokumentnr: 372403 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:150

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2021 - Dokumentnr: 131875 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

VEDTEKTER

for

Sameiet Sandskjæråsen 2-4
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.03.26.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sandskjæråsen 2-4. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.02.26

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 47 bnr. 449 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- garasje

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken fastsettes på basis av boligseksjonens areal BRA-i/2.

Sameiet har pliktig medlemskap i driftsforening (realsameiet) for drift/vedlikehold/utskiftninger på grøntareal/lekeplass på gnr. 47, bnr. 459 i Sandefjord. Driftsforeningen er under etablering.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten,

fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjon nr. 1-4 har enerett til bruk av hage ut for sin markterasse i 1.etg. Seksjonseierne er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av bruksretten. Se vedlagte bruksrettsplan.

(7) Sameiet/snr. 3 gis rett til tilkomst for vedlikehold av garasje fra snr. 4 sin eksklusive bruksrett (se pkt. 6).

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 garasjeplasser samt 8 parkeringsplasser på fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Garasjeplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) garasjeplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene. Kostnadene til drift/vedlikehold/utskiftning fordeles likt mellom rettighetshaverne.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. I sameiet er 60% av felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk og resterende etter antall boligseksjoner såfremt ikke annen fordeling følger av disse vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler på hver seksjon. Festeavgiften fordeles med like deler på hver seksjon. Kostnader til løftebukk deles likt på seksjonene i 2. etg. (snr. 5-8)

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 andre medlemmer og inntil ett varamedlem..

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- 9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Felleskostnader - Sandskjæråsen 2-4

Oppdatert 02.03.2026

Seksjon nr	Bolig nr	Type	Antall rom	Etg	Parkering antall	BRA-i	Kjøpesum	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Vedlikehold parkering	Løftebukk 2. etg.	Festeavgift	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Status
1	H0101	Sandskjæråsen 2	3	1	1	86,0	5 504 000	1 807	99	200	-	542	2 648	
2	H0102	Sandskjæråsen 2	3	1	1	86,0	5 695 000	1 807	99	200	-	542	2 648	LEDIG
3	H0101	Sandskjæråsen 4	3	1	1	86,0	5 504 000	1 807	99	200	-	542	2 648	
4	H0102	Sandskjæråsen 4	3	1	1	86,0	5 795 000	1 807	99	200	-	542	2 648	LEDIG
5	H0201	Sandskjøråsen 2	4	2	1	126,0	7 434 000	2 268	99	200	300	542	3 409	
6	H0202	Sandskjæråsen 2	4	2	1	126,0	7 308 000	2 268	99	200	300	542	3 409	
7	H0201	Sandskjæråsen 4	4	2	1	126,0	7 553 000	2 268	99	200	300	542	3 409	LEDIG
8	H0202	Sandskjæråsen 4	4	2	1	126,0	7 434 000	2 268	99	200	300	542	3 409	
					8	848,0	52 227 000	16 300	792	1 600	1 200	4 336	24 228	

Felleskostnader
Felleskostnadene er ment å dekke blant annet vedlikehold av fellesareal,stell av felles uteareal (grøntareal), forretningsførerhonorar, forsikring av bygninger, TV/internett (grunnpakke), festeavgift, driftskostnader og vedlikehold av garasjeanlegg.

Kommunale avgifter blir sendt seksjonseier direkte fra Sandefjord kommune



Budsjettforslag
Sameiet Sandskjæråsen 2-4

	Budsjett	Kommentar	Tilknytning
INNTÉKT			
3600	Driftskostnad	195 600	
3609	Vedlikehold parkering	19 200	
3609	Løftebukk 2. etg.	14 400	
3618	Festeavgift	52 000	
3620	TV / Bredbånd	9 504	
Sum inntekt		290 704	
KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-12 000	Ca kr 1 500 pr enhet
5400	Arbeidsgeberavgift styrehonorar	-1 700	14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-10 000	Strøm til fellesareal
6329	Kommunale avgifter	0	Komm.avg. Blir sendt seksjonseier direkte fra Sjf. Komm.
6340	Heisalarm	-14 400	Dekkes av leil. i 2.etg. Service 13.000,- + strøm
6390	Andre driftskostnader	-3 000	
6391	Snømaking, strøring, feiing	-40 000	Estimert
6393	Stell uteareal	-6 000	Estimert - (1. etg. har selv ansvar for grøntareal ut for egen seksjon)
6420	Bevar HMS	-6 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
6550	Lyspærer, lyngør, sikringer	-1 000	
6601	Vedlikehold	-30 000	Utvendig bygn.masse
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-19 200	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd
6699	Garasjekostnad	-19 200	
6700	Revisjonshonorar	0	Ikke revisjonspiktig
6710	Forretningsførerhonorar	-25 000	Regnskapspakke uten tillegg
6951	TV/Bredbånd	-9 504	99,-/mnd/pr.leil
7500	Forsikringer	-32 000	Bygningsforsikring
7750	Festeavgift	-52 000	
7770	Betalingskostnader	-1 200	
7790	Lekeplass/felles driftsforening i området	-8 000	
Sum kostnad		-290 704	
Driftsresultat		0	
FINANSPOSTER			
Netto finansposter		0	
Årsresultat		0	
8980	Overført sameiekapital	0	
Sum overføringer		0	
ARBEIDSKAPITAL			
Årsresultat		0	
Endring arbeidskapital		0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Kjøpetilbud



For eiendommen:

Adresse:
Sandskjæråsen 2, 3229 Sandefjord
andelsnr. i Loftum Eiendom AS;, org.nr. 915 261 264 i Sandefjord kommune

Meglerforetak: Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:
1311235009 leilighetsnr. _____

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:

Kr

Beløp med bokstaver:

Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder kjøpetilbud til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil kjøpetilbud 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 kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Kjøpetilbudet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

Kr:

Egenkapital:

Kr:

Totalt:

Kr:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir kjøpetilbud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:

Fødselsnummer (11 siffer):

Adresse:

Postnr: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato: Sign:

Kopi av legitimasjon

Navn:

Fødselsnummer (11 siffer):

Adresse:

Postnr: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato: Sign:

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|--|--|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> | <p>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>5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</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>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>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> |
| <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg</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>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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

aktiv.
Nybygg