



Velkommen til

Velkommen til Wingejordet Promenaden

EiendomsMegler 1

Velkommen til
Wingejordet
3077 Sande I Vestfold

Sande/Wingejordet - Moderne selveierleiligheter med flott beliggenhet i Sande sentrum - Kort gange til tog, skoler m.m.

Ønsker du en bolig av god kvalitet, med kort vei til tog og sentrumstilbud vil du finne en bolig som passer deg i Wingejordet Promenaden.

Wingejordet er et boligområde sør i Sande sentrum. Det neste byggetrinnet heter Promenaden og består av variert bebyggelse. Her vil du finne et stort utvalg av leiligheter som leveres av høy kvalitet, samt gode løsninger. Er du kanskje på utkikk etter din første leilighet, kan en 2- eller 3-romsleilighet være midt i blinken.

Prosjektet er planlagt utført i to byggetrinn. Bygg F (Wingejordet 7) og Bygg G (Wingejordet 13) er planlagt organisert som egne sameier og er planlagt å inneholde henholdsvis 25 og 23 boliger, som vil utgjøre egne boligseksjoner etter at denne eiendommen er seksjonert.

Nøkkelinformasjon

Totalpris inkl. omkostninger	Fra kr 3 016 660 til kr 12 016 660
Pris	Fra kr 2 998 000 til kr 11 998 000
Omkostninger	kr 18 660
BRA	Fra 47m ² Til 137m ²
P-rom	Se plantegninger
Ant. sov.	1 til 3
Eiendomstype	Eierseksjon
Selger er ansvarlig for å energimerke boligen senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest.	

Les salgsoppgaven nøyne

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Sebastian Thorrud Larsen
Eiendomsmegler
941 36 466
sebastian.larsen@em1sorost.no



Richard Veum
Eiendomsmegler MNEF
959 66 687
richard.veum@em1sorost.no



Informasjon om prosjektet

Pris

Prisantydning fra	kr	2 998 000,-
Prisantydning til	kr	11 998 000,-
Omkostninger fra	kr	18 660,-
Totalpris inkl. omkostninger fra	kr	3 016 660,-
Totalpris inkl. omkostninger til	kr	12 016 660,-

Omkostninger

Kr 7 240,- Dok.avg. til staten kr 2,5 % av tomteverdi

Kr 585,- Tinglysing av skjøte

Kr 585,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 250,- Gebyr grunnboksutskrift

Kr 10 000,- Startkapital til sameiet

Kr 18 660,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning

Prosjektbeskrivelse

Ønsker du en bolig av god kvalitet, med kort vei til tog og sentrumstilbud vil du finne en bolig som passer deg i Wingejordet Promenaden.

Wingejordet er et boligområde sør i Sande sentrum. Det neste byggetrinnet heter Promenaden og består av variert bebyggelse. Her vil du finne et stort utvalg av leiligheter som leveres av høy kvalitet, samt gode løsninger. Er du kanskje på utkikk etter din første leilighet, kan en 2- eller 3-romsleilighet være midt i blinken.

Selv om boligene ligger i nærheten av sentrum, oppleves området som tilbaketrukket og rolig. Wingejordet er et etablert boligområde i Sande, og nå er arbeidet med å knytte det sammen med utviklingen av Sande sentrum i full gang.

Prosjektet er planlagt utført i to byggetrinn. Bygg F og G er planlagt organisert som egne sameier og er planlagt å inneholde henholdsvis 25 og 23 boliger, som vil utgjøre egne boligseksjoner etter at denne eiendommen er seksjonert.

Prosjektet vil ha adkomst fra kommunal vei Wingejordet til felles parkeringsanlegg under bakken.

Prosjekteiendommen har g.nr. 318 b.nr. 13 i Holmestrand kommune.

Sameienes eiendom vil bli fradelt og utgjøre hver sin matrikkelenhet, dvs. ha hvert sitt gnr/bnr. Felles utearealer på hver av disse eiendommene skal brukes, driftes og vedlikeholdes i fellesskap av seksjonseierne. Dersom utbygger finner det tjenlig og kommunen aksepterer det, kan felles uteareal for eierseksjonssameiene fradeles som en egen matrikkelenhet som da vil bli eid i fellesskap av eierseksjonssameiene.

Det vil bli etablert parkeringskjeller under Bygg F og G, bestående av parkeringsplasser og boder. Gjesteparkering er ute, vest for parkeringskjeller.

Da parkeringseiendommen blir liggende under flere overflateeiendommer vil den utgjøre en egen anleggseiendom (volumeiendom) og et eget eierseksjonssameie, kalt Sameiet Wingejordet Promenaden Parker. I Sameiet Wingejordet Promenaden Parker skal boder og parkeringsplasser seksjoneres som næringsseksjoner. Den nærmere organiseringen av anleggseiendommen vil bli gjort slik utbygger finner det tjenlig.

Disse boligselskapene vil da være seksjonseiere i Sameiet Wingejordet Promenaden Parker med de rettigheter og plikter det følger med seg.

De som får eierskap og hjemmel til næringsseksjonene i anleggseiendommen vil være seksjonseiere i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering med de rettigheter og plikter det følger med seg.

For en nærmere beskrivelse av dette, vises det til vedtekten for Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering. Hvilke bod- og parkeringsseksjoner i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering som de enkelte vil få hjemmel til, vil følge av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering med vedlegg.

Beliggenhet

Leilighetenes sentrale beliggenhet gjør at du går til toget på 5 minutter, til butikken på 3 minutter og til treningsenteret på 3 minutter. Skole og barnehage ligger også rett i nærheten. Ny barne- og ungdomsskole er ferdigstilt og tatt i bruk høsten 2023.

I Sande finner du tilbud om aktiviteter hele året. Det er ikke langt til sjøen hvor du finner flotte badestrender i Sandebukta. Er du glad i sjølivet og har båt, finner du mulighet for båtplass i en av båtforeningene.

På Vestskaunen finner du noen av Østlandets flotteste skiløyper. Her sørger flinke løypekjørere for å legge til rette for alle som er glade i å gå på ski. I skogen og marka er det også mange muligheter for naturopplevelser. Du kan gå til ulike skogstjern eller til flere utsiktspunkter i høyden som lar deg skue utover fjorden. Sande sentrum er bare en liten spasertur unna leilighetene. Er det noe du mangler fra butikken, tar det ikke mange minutter å få tak i det. Har du barn, er det også kort vei til både skole og barnehage. Ny barne- og ungdomsskole stod ferdig høsten 2023.

Areal

BRA fra: 47 m².
BRA til: 137 m².

Arealberegningene er foretatt av arkitekt og er oppmålt etter tegninger.

Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Antall soverom

Fra: 1
Til: 4

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning leveres med hvite fronter og mørklaminat benkeplate. Knotter/håndtak i stål på underskap, uten knotter/håndtak på overskap som standard. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag, kjøkkenarmatur /avløp og hvitevarer. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner samt avløp og vanntilførsel. Avtrekk med lys, type Flexit slimline (hvit) eller tilsvarende med komfyrvakt. Foring over overskap til himling. Det vil bli mulighet for tilvalg på kjøkken etter nærmere spesifiserte tilvalgslister.

Bad:

Alle bad leveres med minimum 60 cm underskap, i hvit utførelse. Servantplate med nedfelt servant og ettgrep blandebatteri, speil og downlight takbelysning. Dusjgarnityr (fleksibel slang og hånddusj) og dusjdører i sikkerhetsglass. Vegghengt wc med innebygget sisterne og softclose lokk. Opplegg for vaskemaskin, der dette er tegnet inn. Der det er vist badekar, er dette mulig å levere som tilvalg.

Garderobeskap:

Garderobeskap medfølger ikke.

For øvrig se leveransebeskrivelse.

Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer på tegningene medfølger ikke med mindre annet tydelig fremgår av salgsoppgaven (Hvitevarer på kjøkken medfølger).

Byggemåte

Konstruksjon:

Bygget og parkeringsanlegget er fullstendige nybygg. Leveranse utføres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Fasade:

Bygningen over parkeringsanlegget utføres med bærekonstruksjon i tre, stål og/eller betong, takkonstruksjon i tre, etasjeskille i tre eller betongdekke med synlig v-fuge. Takkonstruksjon er isolert og tekkt med membran. Byggherre tar forbehold om rett til å velge bæresystemer og generelt materialvalg.

Innvendig takhøyde for leiligheter er min. 2,4 m, men kan stedvis være lavere der det er plassert bærebjelker, innkassinger eller nedsenket himling for fremføring av tekniske føringer.

Det kan forekomme nedforet himlinger i gang/entrè/bad/bod eller der hvor det er behov for fremføring av tekniske føringer.

Fasader leveres i en utførelse av/eller kombinasjon av fasadeplater, puss og imitert panelbord. Byggherre tar forbehold om at det kan forekomme endringer/justeringer av overflater og materialvalg på fasade, da prosjektet er i en tidlig fase.

Golv på balkong/svalgang utføres med hovedmateriale av tre eller betong og overflater som består av tremmegolv eller støvbundet betong. Himling på svalgang/balkong betong/trepaneler eller fasadeplater. Rekkverk på balkonger/svalganger leveres i glass/stål/stålspiler.

Innvendige vegger mellom leiligheter utføres som lyd- og branncellebegrensende vegger.

Innvendige delevegger utføres som isolerte vegger kledd med gipsplater.

Balkonger:

Hver leilighet har egen privat balkong av ulike størrelser. Lov med EL-grill / gass grill.

Trapper:

I trapperom leveres trapp og repos av stål/betong. Fliser på gulv, repos og inntrinn i trapp.

Himling og vegger leveres malt.

Alternativt i trapperom leveres trapp og repos i krysslaminert tømmer (CLT) med PVC belegg på gulv, repos og inntrinn i trapp.

Heis:

Heis direkte opp fra p-kjeller iht. forskriftskrav.

Ventilasjon:

Ventilasjon av boligen utføres balansert med ventilasjonsaggregat plassert i leilighet. Det tilføres frisk luft i stue /soverom med avtrekk fra kjøkken/bad. Ventilasjonsaggregat plasseres synlig i gang eller bod, enkelte steder vil aggregatet plasseres over himling, da må det påregnes teknisk luke for tilkomst til aggregat der dette er nødvendig.

På salgstegninger er det anvist mulig plassering av ventilasjonsaggregat, i de leilighetene det er mest sannsynlig at det blir veggmontert ventilasjonsaggregat. Byggherre tar forbehold om at det kan forekomme endringer/justeringer, da prosjektet er i en tidlig fase.

Sanitær:

Det leveres automatisk vannstopper/sensor ifbm. installasjon av oppvaskmaskin. Denne må vedlikeholdes av seksjonseier. For øvrig sanitærinstallasjoner iht. planløsning i prospekt. Vannfordelerskap er innfelt i vegg, og leveres med hvit luke, plassert i bod, kjøkken og/eller bad.

Brannsikring:

Brannvarslings- og slukningsutstyr i henhold til forskrifter. Leilighetene leveres med sprinkleranlegg. Sprinklerhode på balkong/terrasse/veranda kan leveres som tilvalg. Årsaken til at vi tilbyr dette som tilvalg, er at balkong/terrasse/veranda må være sprinklet dersom man på et senere tidspunkt skulle ønske å ha innglasset balkong.

Dører og vinduer:

Innvendige vinduskarmer leveres i samme farge som utvendig. Innvendige foringer leveres ferdig malt i hvit farge fra leverandør.

Enkelte vinduer kan måtte leveres som faste som følge av forskriftskrav for brann eller lyd. Sameiet må påregne årlig vask av vinduer fra lift for de vinduer som man ikke kommer til fra balkong og/eller svalgang.

Det leveres solavskjerming (motorisert) for vinduer i solutsatte fasader iht. prosjektering.

Hovedinngangsdør er utstyrt med lås. Hver leilighet leveres med callinganlegg med kamera og dørklokke.

Overflater og kledning:

GULV: Det leveres parkett eller tilsvarende på oppholdsrom. På gulv i bad og entre leveres fliser..

VEGGER: Vegger i alle rom bortsett fra bad sparkles og males i ensartet hvittfarge. Himling leveres listefritt. På vegger i bad og veggflate mellom benkeplate og overskap på kjøkken leveres fliser. Det må påberegenes hvit inspeksjonsluke der det er krav om tilgang til tekniske installasjoner

HIMLINGER: Sparklet og malte gipsplater, farge hvit. Det tas forbehold om endring av konstruksjonen til betonghimling sparklet og malt med synlige V-fuger i elementskjøter. Det må påberegenes hvit inspeksjonsluke der det er krav om tilgang til tekniske installasjoner

Belistning:

I rom med parkett leveres det gulvlister i samme stil som gulvet med synlige stifter. Gerikter rundt dører og vinduer leveres glatte og ferdig hvitmalt fra leverandør. Synlige stifter og gjæringer må påregnes. Der det er synlige dragere er det hvitmalte hjørnelister.

Bodløsninger:

Innvendig bod i leilighet: Gulv og vegger som øvrige oppholdsrom. Der det er vaskemaskin i bod, leveres det flis på gulv. Dør til bod i leiligheter leveres som skyvedørsgarderobedør, foldedør, eller lignende som går opp til skjørt/ himling der dette er vist på plantegning. For øvrig som ordinær innerdør.

Garasjeport:

Det vil være to garasjeporter. En ved G bygget og en ved F bygget. Elektrisk åpner.

Postkasser:

Hver leilighet får egen postkasse.

Porttelefon og adgangskontroll:

Hver leilighet leveres med callinganlegg med kamera og dørklokke.

Kabel-tv/bredbånd:

Det leveres fibertilknytning med fiberbredbånd og TV-pakke. På vegne av sameiet vil utbygger bestille installasjon og abonnementsavtale med minimum 3 års bindingstid. Den enkelte har

mulighet til å oppgradere sine tjenester fra fiberleverandør for sin bolig. Hver boenhet får ett teknisk punkt i stue, samt en hjemmesentral med trådløs router og en tv-dekoder. Ekstra datapunkter kan bestilles som tilvalg.

Byggherre tar forbehold om at det kan forekomme endringer/justeringer av overflater og materialvalg, da prosjektet er i en tidligfase.

Utvendig rømningstrapper leveres i galvanisert stål eller lignende. Rømningstrapp kles inn med spiler eller lignende dersom utbygger finner det nødvendig.

Garasje / parkering

Til alle leiligheter, med unntak av 2-romsleiligheter, medfølger 1 stk parkeringsplass i parkeringskjeller. Eventuelt overskytende plasser i parkeringskjeller som ikke er omsatt i prosjektet som parkeringsplass, står utbygger fritt til senere å disponere. Disse plassene vil bli seksjonert som egne næringsseksjoner (parkeringsseksjoner) som utbygger kan leie ut til boligeiere og/eller eksterne eller omsette til boligeiere/næringsseksjon(er). Se utkast til vedtekter. Det er også mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass næringsseksjon tilvalg, forutsatt at det er ledige plasser.

Eventuelle usolgte rettigheter til parkering i usolgte næringsseksjoner, forbeholder utbygger seg retten til å selge til sameiene. Pris per p-plass er kr. 300.000 og vil bli etablert som fellesgjeld i sameiene.

Det kan måtte påregnes midlertidig parkeringsløsning utendørs frem til p-kjeller er ferdigstilt.

Biloppstillingsplasser tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil. Ladestasjon og el-tilkobling må bestilles og bekostes separat av den enkelte boligseksjonseier som tilvalg fra utbygger eller utbyggens leverandør. Utbygger står fritt til å levele leverandør av elbilladesystem.

Parkeringsanlegget planlegges utført i konstruksjon av betong.

Det etableres ikke sluk med oljeutskiller i parkeringskjeller, men det vil bli etablert drensrenne ved nedkjøring til parkeringsanlegg. Beboere kan ikke benytte parkeringsanlegget for bilvask.

Vannansamling i parkeringskjeller kan forekomme som følge av snøsmelting på biler og i tilfeller med kraftig nedbør.

Tekniske føringer, rør, slokkeanlegg etc. kan forekomme på vegg/himling innenfor parkeringsplass uten at dette påvirker bruken eller utløser kompensasjon av noen art.

Parkeringsanleggets utforming og funksjon er i henhold til gjeldende teknisk forskrift om manøvreringsområde og parkeringsplasser.

Trapp- og heishus vil bli konstruert i betong/trekonstruksjon eller tilsvarende. Trinnfri adkomst fra svalgang til alle leiligheter.

Fellesarealer i bygg

Garasjeplasser:

Til alle leiligheter, med unntak av 2-romsleiligheter, medfølger 1 stk parkeringsplass i parkeringskjeller. Eventuelt overskytende plasser i parkeringskjeller som ikke er omsatt i prosjektet som parkeringsplass, står utbygger fritt til senere å disponere.

Sykkelparkering:

Det er avsatt areal til sykkelparkering, ute og inne i parkeringskjeller.

Boder:

Bod vil bli tildelt enten i leilighet eller parkeringskjelleren, eller som en kombinasjon av disse. Bod i parkeringskjelleren vil være organisert som en egen næringsseksjon i sameiet Wingejordet Promenaden Parkering. Det er også mulig å kjøpe ekstra boder som tilvalg, forutsatt at det er ledige boder.

Eventuelle overskytende boder som ikke er omsatt i prosjektet står utbygger fritt til senere å disponere. Disse bodene vil bli seksjonert som egne næringssekssjoner (bodseksjoner) som utbygger kan leie ut til fortrinnsvis boligeiere eller omsette fritt.

Eventuelle usolgte næringssekssjoner, forbeholder utbygger seg retten til å selge til sameiet. Pris per bod er kr. 50.000 for 2,5 m² og kr. 100.000,- for 5 m² og vil bli etablert som fellesgjeld i sameiene.

Boder i garasjekjeller utføres som nettingbod med dør og med feste for hengelås. Boder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Hengelås leveres ikke. Det leveres allmenn belysning i bodområdet. Det vil bli mulighet for tilvalg av eget el-punkt i egen bod.

Tomt

Landskapsplan er å betrakte som retningsgivende. Det tas forbehold om endelig utforming og materialvalg. Felles grøntområder vil bli tilstøttet og beplantet. Adkomst til hovedinnganger vil bli asfaltert eller belagt med belegningsstein/heller og utebelysning levert. Ved trappe-/heishus på bakkenivå vil det etableres postkasser. Renovasjon etableres som felles med delvis nedgravd løsning iht. retningslinjer fra Vesas. Wingejordet F+G skal vedlikeholde disse, i felleskap med Sameiet Wingejordet 9 og 11 og Sameiet Wingejordet Brygga.

Eiersekjonssameiene vil ha drifts- og vedlikeholdsansvar for vegetasjon, beplantning, grøntanlegg på egen eiendom som ikke er offentlige fellesarealer iht. utomhusplan.

Det er i gjeldende reguleringsbestemmelser gitt at det gjennom utbyggingsavtale avtales at Holmestrand kommune overtar offentlige grønt- og parkanlegg og gang- sykkelvei på nord- og vestsiden av leilighetsbyggene. Holmestrand kommune skal ha drifts- og vedlikeholdsansvar for offentlige fellesarealer iht. reguleringsplan for området.

Langsmed o_SGS2 er det planlagt anlagt et aktivitetsområde iht. landskapsplan. Det er ikke mottatt endelig tillatelse for oppføring av dette, men utbygger er i dialog med Holmestrand kommune. Apparater og utstyr på aktivitetsområdet skal eies og vedlikeholdes av Wingejordet F+G og D+E. Inntil bygg D+E er oppført ligger vedlikeholdsplikten på Wingejordet F+G. Det kan også være aktuelt å etablere et overordnet fellessameie som vil ha ansvaret for vedlikehold av alle private lekeplasser/aktivitetsområder innenfor reguleringsplanen.

Parkerings/garasje

Etter eiersekjonsloven § 26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Byggear

Bygg G:

Estimert byggestart av Bygg G i Q1 2024. Innflytting er esimert til våren 2025.

Bygg F

Estimert byggestart av Bygg F i Q3 2024. Innflytting er esimert til høst 2025. (se forbehold på s. 18 for ytterligere informasjon).

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene og vil faktureres ny eier direkte.

Eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse. Området rund eiendommen består av turdrag, boligbebyggelse/blokkbebyggelse og torg. Se reguleringsbestemmelser vedlagt salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten/boligen senest ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Selger forplikter seg videre å innen rimelig tid etter overtakelse å besørge ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at brukstillatelse foreligger. Megler anbefaler ikke overtakelse før slik attest foreligger.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Formuesverdien vil avhenge av hvorvidt eier benytter boligen som sin primærbolig (folkeregistrert adresse) eller sekundærbolig, hvor av sistnevnte vil få en høyere ligningsverdi enn primærbolig. Formuesverdien for primærbolig vil normalt utgjøre inntil ca. 30% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

Oppvarming

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme som kan styres individuelt i hvert rom. Elektriske varmekabler i gulv på våtrom og i entre. Varmefordelerskap er innfelt i vegg, og leveres med hvit luke, plassert i bod, kjøkken og/eller bad.

Det etableres felles varmesentral i teknisk rom for oppvarming av vann til vannbårent varmesystem og tappevann. Det installeres måler for varme til oppvarming og varmt forbruksvann som måler forbruk til den enkelte bolig for fordeling av kostnader til varmesentral/energiforbruk. Det installeres også communal vannmåler i hver bolig for sameiet. Det er forberedt for tilknytning av fjernvarmeanlegg som Holmestrand kommune planlegger å etablere. Det er i tilfelle pliktig for sameiet å tilknytte seg dette.

Energimerking

Det utstedes energiattest for den enkelte bolig som overleves kjøper senest ved overtagelse med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det antas at dette vil være rød C. Energikarakteren kan endre seg fra leilighet til leilighet i bygget avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

El-anlegg

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, med noen unntak av lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendig bod, samt eventuelle punkter på leilighetsskillende lydvegg. I stue og kjøkken leveres stikkontakt på vegg opp mot/nær himling tilknyttet veggbryter. Det leveres taklampe i entré/gang/soverom/bod. Spotter i himling på bad. Sikringsskap plasseres normalt i bod eller i gang i leiligheten. Det leveres utvendig belysning og stikkontakt ved inngangsparti og på balkong.

Spotter i himling kan tilbys som tilvalg. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Adgang til uteie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den uteleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er ingen uteleieforhold knyttet til eiendommen i dag. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Registerbetegnelse

Eiendommen kan bli fradelt hovedbruket, og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse i tilfellene der dette er aktuelt.

Eierform

Eierseksjon

Felleskostnader

Driftskostnadene baserer seg på budsjett laget av USBL i samråd med utbygger, budsjettet er basert på erfaringstall basert på lignende boligprosjekter. Det må påregnes at det kan forekomme endringer i budsjettet og medfølgende driftskostnader når sameiet er i drift basert på eventuelle prisjusteringer, samt hvilke fremtidige service-, drifts- og vedlikeholdsavtaler sameiene velger å inngå.

Drift pr kvm er estimert til 36,-.

I tillegg kommer felleskostnader til parkeringssameiet(bod og evt. parkeringsplass).

Det forutsettes at eiendomsskatt, vann og avløp faktureres hver enkelt seksjonseier direkte.

Kopi av utkast på budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kopi av vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i disse.

Andre opplysninger

Selger

Sande Eiendomsutvikling AS

Utbygger:

Det er Sande Eiendomsutvikling AS som står bak prosjektet Wingejordet Promenaden og som er utbygger. Sande Eiendomsutvikling er 50 % eid av Trysilhus Trykon AS og 50 % av Munken Drift AS.

Sande Eiendomsutvikling står for utviklingen av hele Wingejordet.

Leilighetsprosjektene til Sande Eiendomsutvikling kjennetegnes av at de har sentral beliggenhet, et godt bomiljø, trivelige uteområder og praktiske planløsninger.

Kombinasjonen av boliger som passer for beboere i alle aldre og etablering av trivelige uteområder mener vi bidrar til et godt bomiljø.

Generell orientering

Detaljreguleringen av Wingejordet viser utvikling av ny blokkbebyggelse og handel/ næring. Illustrasjonen overvedlagt viser planlagt bebyggelse til reguleringsprosessen. I 2016 ble Wingejordet 9 & 11 ferdigstilt, i 2021 Wingejordet 17 (bygg I) og våren 2022 ble Wingejordet 15 (bygg H) ferdigstilt. Disse byggene utgjør Wingejordet Brygga. Neste byggetrinn, Wingejordet Promenaden, består av bygg F & G med til sammen 48 leiligheter. Videre byggetrinn er ikke planlagt når det gjelder rekkefølge, men det arbeides med utforming og innhold i det store bygget langs elvekanten og opp mot Revåveien, som vil bestå av både bolig og næring.

Det er planlagt næringsetablering i dette bygget, hvor det arbeides for å få inn handel/ dagligvare, supplerende helsetjenester, velværetjenester og kontorer. Dersom dette lykkes i løpet av de neste to årene vil det være ønskelig å realisere dette bygget som neste byggetrinn etter byggetrinn Promenaden.

Totalt på Wingejordet er det lagt til rette for ca. 300 nye leiligheter og utviklingstiden beregnes til ca. 10 år. Utviklingen vil være til liten sjanse for de som flytter inn som følge av utviklingsmønsteret som er beskrevet.

Det skjer en spennende utvikling i Sande sentrum de neste årene. Kommunen har i 2023 ferdigstilt ny barne- og ungdomsskole på tomtene som heter Klokkerjordet, og skolen ble tatt i bruk høst 2023.

Det skal også etableres et sammenhengende gang- og sykkelveinett. Dette skal stimulere til turmuligheter med opplevelser underveis, gjennom sentrum og via ny utvikling av områdene rundt sentrum og langs Sandeelva.

Et sentralt element i dette er ny gang- og sykkelbru over Sandeelva fra Wingejordet. Områdemodellen vil finansiere denne og de andre nevnte tiltakene.

Hva er "områdemodellen"?

Områdemodellen er enkelt forklart et spleislag mellom kommunen og utbyggere på alle infrastrukturtiltakene som skal gjennomføres

innenfor områdeplanen for Sande sentrum. Utbyggerne inngår utbyggingsavtale med kommunen og ved igangsetting betaler de inn et beløp til kommunen.

I realiteten er det derfor leilighetskjøperne, utviklere av næringsareal samt kommunen ved bygging av nye kommunale bygg som finansierer disse tiltakene. Det er viktig for oss å vise at våre kunders valg om å flytte til sentrum har stor betydning for å få gjennomført disse viktige infrastrukturtiltakene i Sande sentrum.

Overtakelse

Se kontrakt for nærmere informasjon om fremdrift og overtakelse for din bolig.

Utbygger informerer om løpende salg og fremdrift på utbyggers hjemmeside
<https://www.trysilhus.no/bolig/wingejordet-trinn2/>

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelovertakelse ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

Utomhusarealer

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

Ferdigattest/midlertid brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

Heftelser

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

Ovenstående heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Avtalebetingelser

Kjøpet følger av Bustadoppføringslova av 13.juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslovens §3.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nummer 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringsloven. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler.

Garanti

Selger skal stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom selger stiller selvskyldnergaranti etter Bustadoppføringslova § 47 har selger rett til å disponere over alle innbetalingar av kjøpesummen fra kjøper.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti ifølge Bustadoppføringslova § 12. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon: Salgsprospekt, viktig salgsinformasjon, leveransebeskrivelse, prisliste og standard kjøpekontrakt med alle vedlegg før avtale om kjøp inngås.

Bindende kjøpsbekreftelse

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle. I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler. Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Kjøpekontrakt

Når selger har akseptert kjøpers tilbud, er det inngått en bindende avtale mellom partene, og kjøper er da med de begrensninger som følger av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bisted m.m. (bustadoppføringslova), forpliktet til å oppfylle avtalen.

Det vil bli benyttet en standard kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Bustadoppføringslova.

Prisinformasjon

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betalingsbetingelser uten forvarsel for alle usolgte enheter gjennom hele salgsprosessen. Det tas forbehold om feil i prislisten.

Tilvalg og endringer

Mulighet til å bestille tilvalg iht. tilvalgsliste, vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om hvilke frister som gjelder. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. bustadoppføringsloven § 9. Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jf. Bustadoppføringslova § 44.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova kapittel 6. Slik avbestilling vil gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Arealberegninger

Arealer per bolig fremkommer av prislisten.

Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. BRA er areal på innsiden av boligens omsluttede veggger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få BRA arealet.

Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold, innredning og utstyr ellers. Kjøkken som er inntegnet på plantegninger eller illustrasjoner kan bli endret noe i størrelse og form. Plantegningene er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten for bygg F:

- Forbehold salg - Selger får solgt tilstrekkelig mange leiligheter, minimum 50% av salgsverdien på Wingejordet Promenaden.
- At selger får de nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting.
- Forbehold finansiering - at tilfredsstillende byggelån oppnås.

For bygg G er det ingen forbehold. Ferdigstillelse er satt til 30.04.25 for de som er solgt.

Senest 14 dager etter at ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 30. Mars 2025.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbetøp inklusive optjente renter.

§ 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det gjøres derfor oppmerksom på at alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige krav og godkjenninger.

Alle opplysninger om boligene og prosjektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med bygging av boligene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. BRA er areal på innsiden av boligens omsluttede veggger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få BRA arealet.

Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold, innredning og utstyr ellers. Kjøkken som er inntegnet på plantegninger eller illustrasjoner kan bli endret noe i størrelse og form. Plantegningene er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Vaskemaskin, møbler og lignende inngår ikke i leveransen selv om det er vist på plantegningene, men det er avsatt plass og tilrettelagt for tilkobling av utstyr som vaskemaskin. Tegninger, illustrasjoner og perspektiv er kun ment som en illustrasjon. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innvendige. På de enkelte bolig- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer etc. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

Den videre detaljprosjekteringen kan medføre mindre endringer som er nødvendig eller hensiktmessig. Sjakter, El – og VVS tekniske føringer blir eksempelvis ikke tegnet inn som en del av kontraktsunderlaget. Slike endringer skal likevel ikke redusere den beskrevne standarden i boligene. Vindusplassering/-størrelse i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske bearbeidelsen av prosjektet. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel.

Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt og/mindre sprekker kan derfor oppstå som følge av dette. Utbygger tar intet ansvar for ovennevnte eller skader på parkett som følge av feil bruk eller for høy/lav temperatur på varmesystemet.

Mindre sprekker og riss i overgang tak/vegg og plateskjøter må påregnes. Dette som følge av bruk og naturlig tørring av bygget over tid.

Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet.

Rettigheter og forpliktelser

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Forsinket levering

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

Eventuell transport av avtalen

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger kan betinge seg et administrasjonsgebyr.

Annen info

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglér før avtale om kjøp av bolig inngås.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. (Finansieringsbevis/bekreftelse på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering).

Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til utbygger/selger dersom han har stilt §47 garanti etter Bustadoppføringsloven. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10% kan først bli utbetalt etter at overtakelsen er gjennomført.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

Tilvalg

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen 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.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Interessenter og kjøper må godta at selger og meglér bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Meglars plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitaskingsloven

I henhold til Hvitaskingsloven har meglerveraket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerveraket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerverakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerveraket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerveraket som følge av at meglerveraket overholder sine plikter etter Hvitaskingsloven.

Meglerveraket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din meglér om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din meglér setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarte meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Informasjon til salgsoppgaven

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Ansvarlig megler

Sebastian Thorrud Larsen

Eiendomsmegler

Telefon: 941 36 466

E-post: sebastian.larsen@em1sorost.no

Richard Veum

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Avdelingsleder

Telefon: 959 66 687

E-post: richard.veum@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Lier

Postboks 100

3401 LIER

Org. nr. 982832632



Bygg G



Bygg F













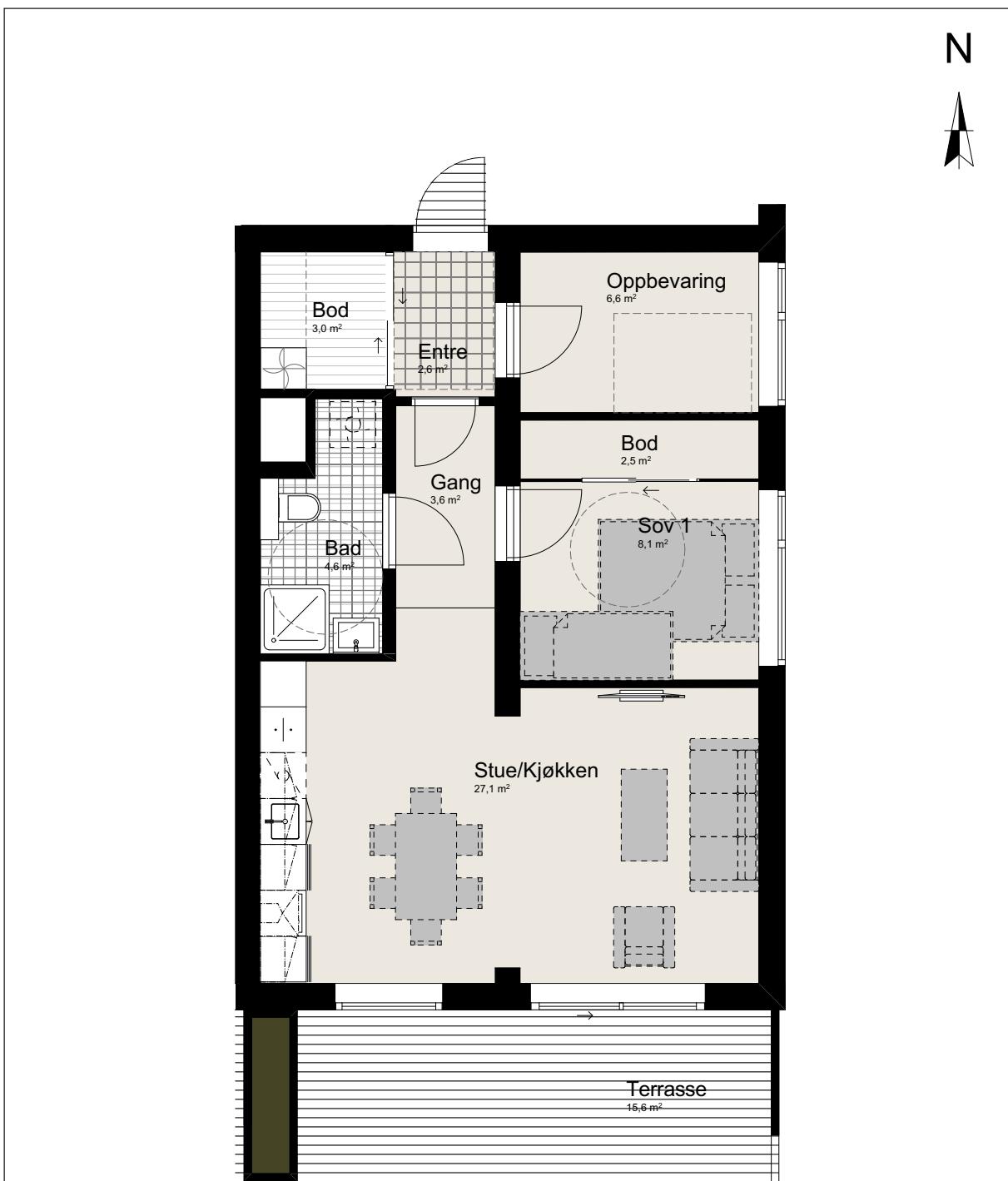






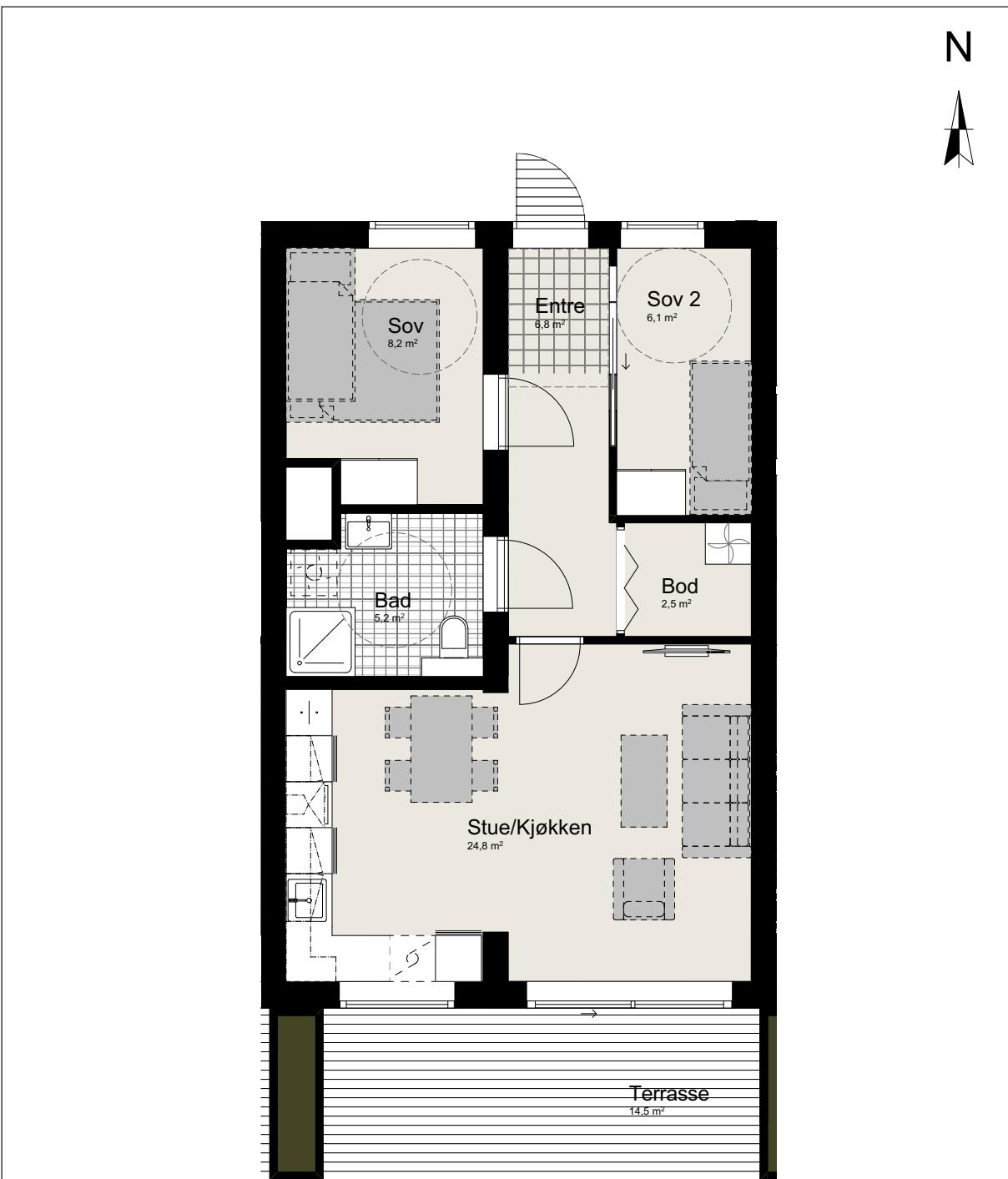


2-roms F101



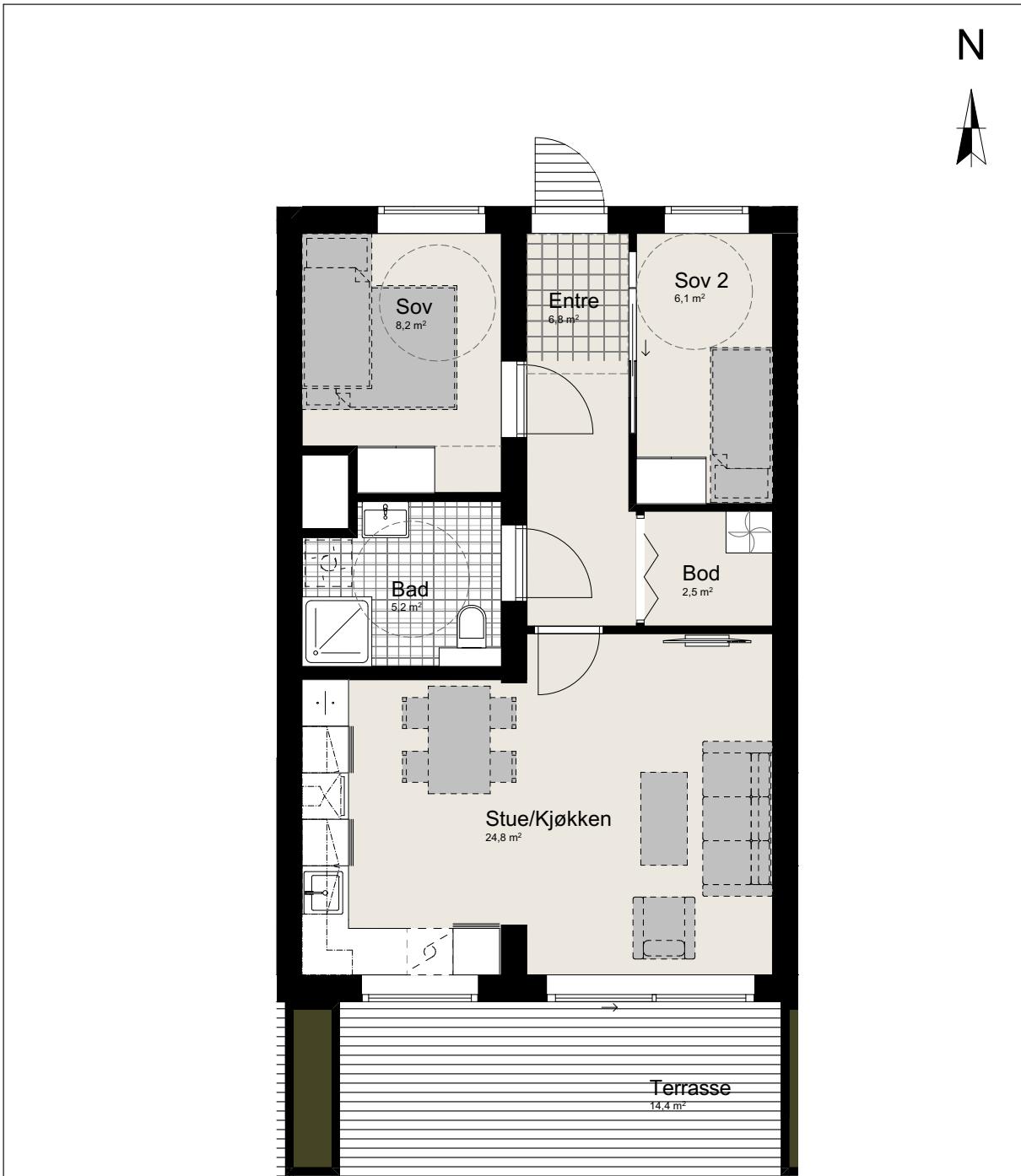
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 62.0 m ² P-Rom: 56.5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 101		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 1. etasje		Tegning: Plan 1. Etasje.	Sign.: Kontroll: MH
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	Gnr./Bnr.: 318/ 13
Finnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pln	Dato:	Trysilhus skaper boglæde	Tegnet av: Morten Halvorsen
			Tegnepaper: 196-42 - F101-1

3-roms - F102



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 58,0 m ² P-Rom: 55,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 102		Prosjekterende: USBL	
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 1. etasje		Tegning: Plan 1. Etasje.	Sign.: Kontroll: MH
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	Gnr./Bnr.: 318/ 13
	Dato:		Tegnet av: Morten Halvorsen
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pln		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Tegningsnr: 196-42 - F102-1

3-roms - F103



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 58,0 m ² P-Rom: 55,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 103		Tegning: Plan 1. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 1. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F103-1
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F 103\plan F 103_2.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

2-roms - F104



F 104
2-romsleilighet
55,0 m² BRA

WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 55,0 m ² P-Rom: 55,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 104		Tegning: Plan 1. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 2-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 1. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F104
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F+G\Arkiv\tekst\Salgstegninger\F 104\p104_F 104_2D.dwg		© Alle rettigheter tilhører utferdende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

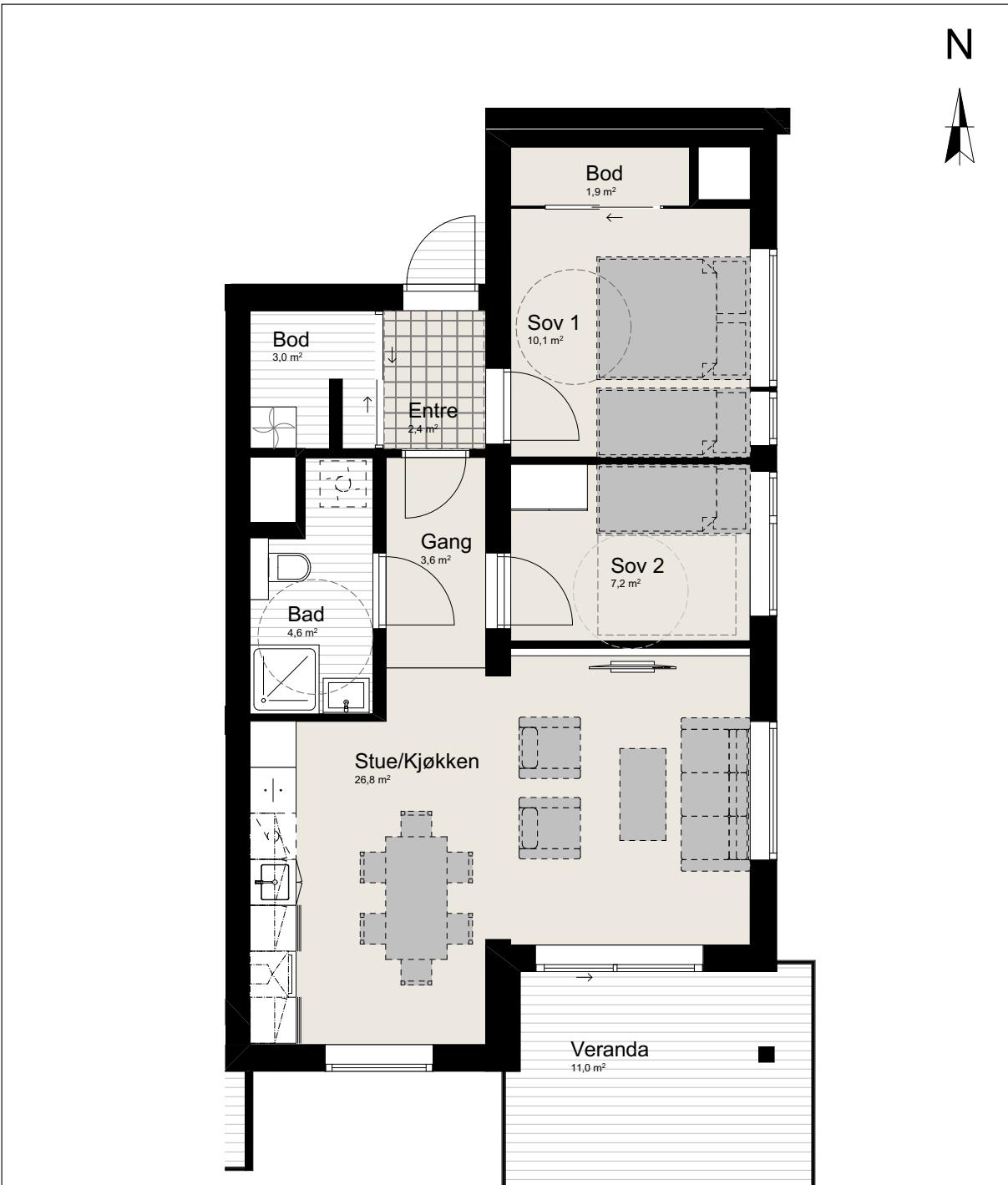
Trysilhus
skaper boligdele

2-roms - F105



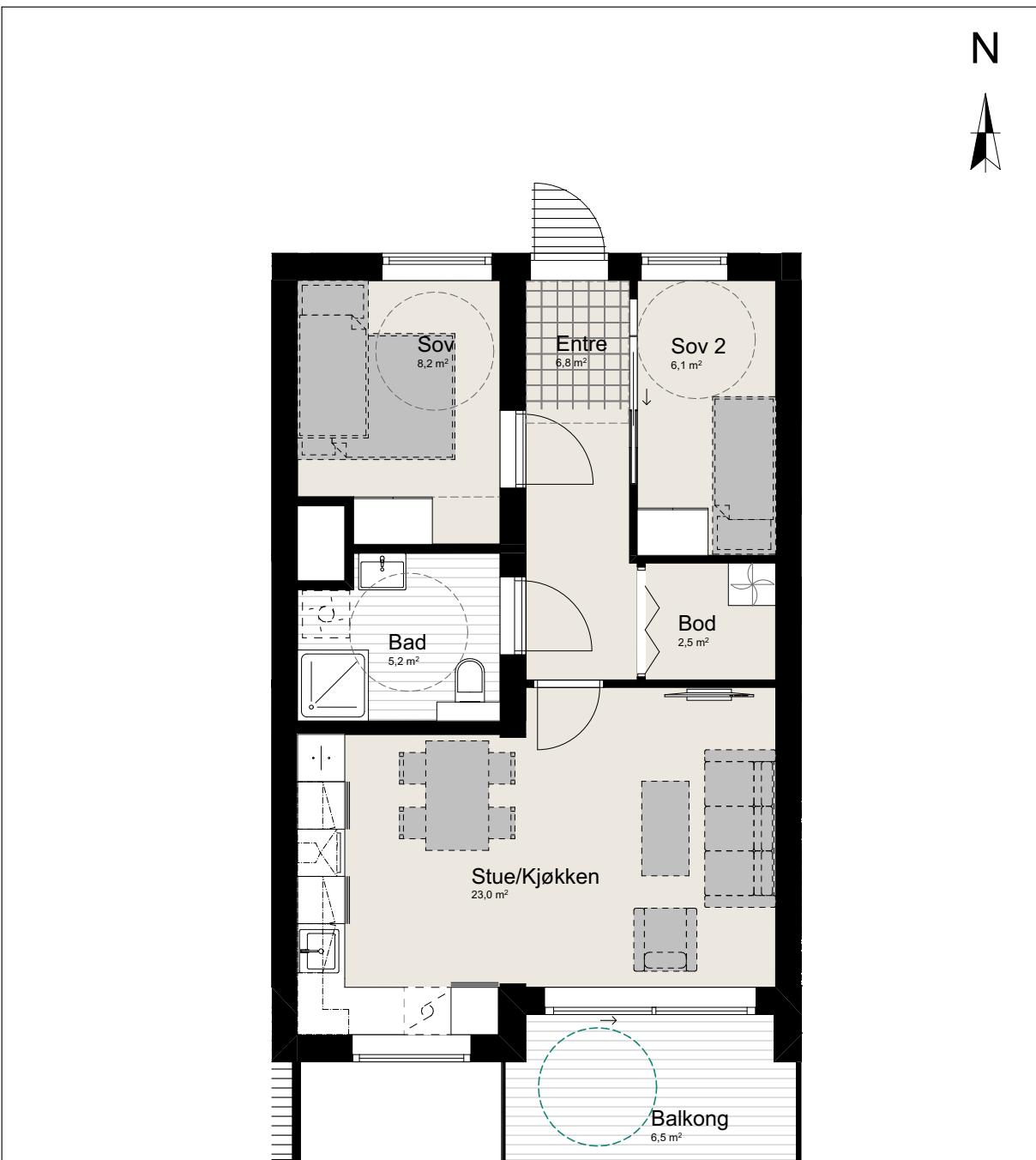
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 47,0 m ² P-Rom: 47,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 105		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 2-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 1. etasje		Tegning: Plan 1. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Finnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pln	Dato:	Trysilhus skaper boglide	Gnr./Bnr.: 318/ 13 Tegnet av: Morten Halvorsen Tegningsnr.: 196-42 - F105

3-roms - F201



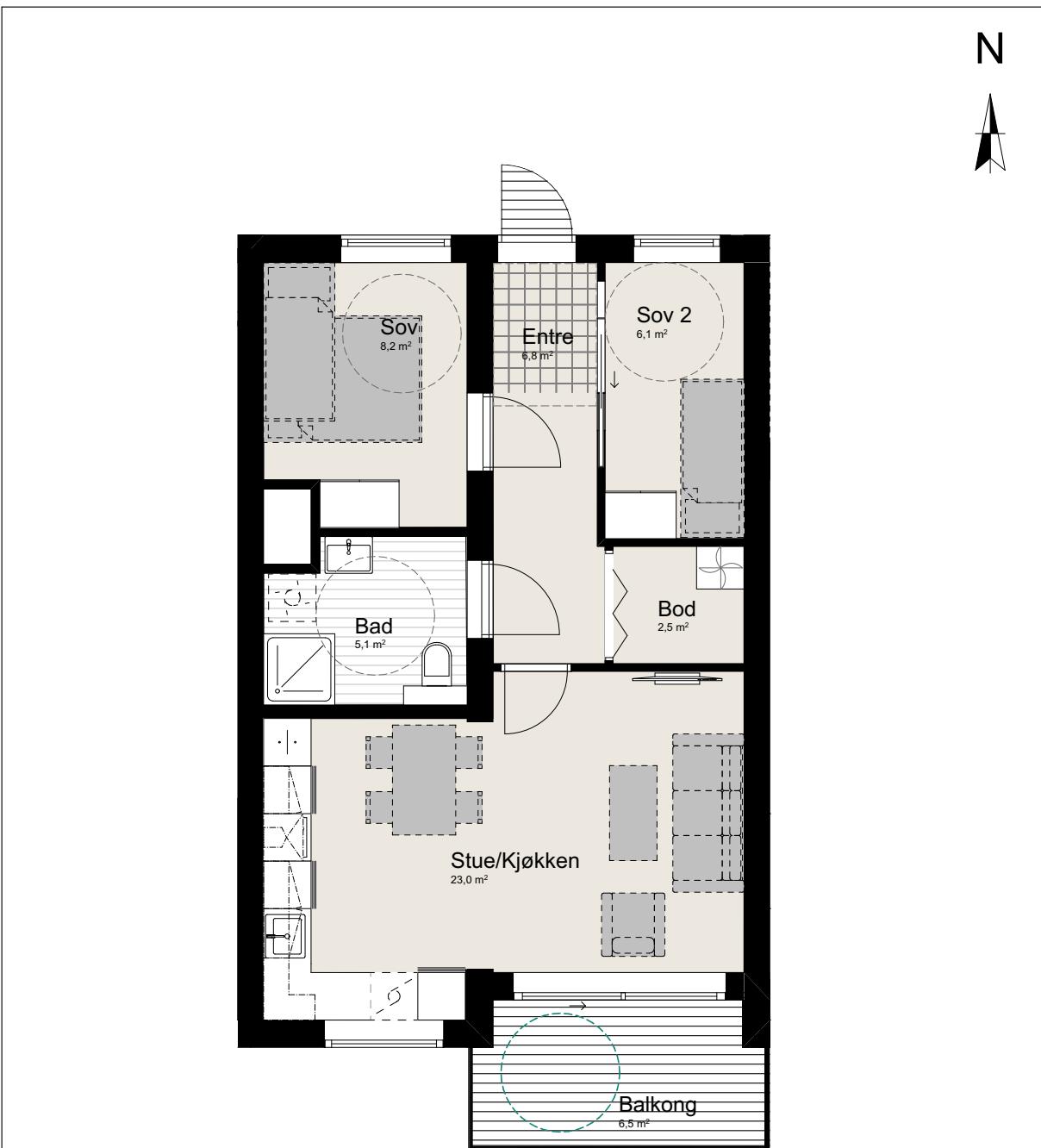
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 64,0 m ² P-Rom: 59,1 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 201		Prosjekterende: USBL	
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 2. etasje		Tegning: Plan 2. Etasje.	Sign.: Kontroll: MH
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	Gnr./Bnr.: 318/ 13
	Dato:		Tegnet av: Morten Halvorsen
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgs tegninger\F_M02.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
		Tegnepager: 196-42 - F201	

3-roms - F202



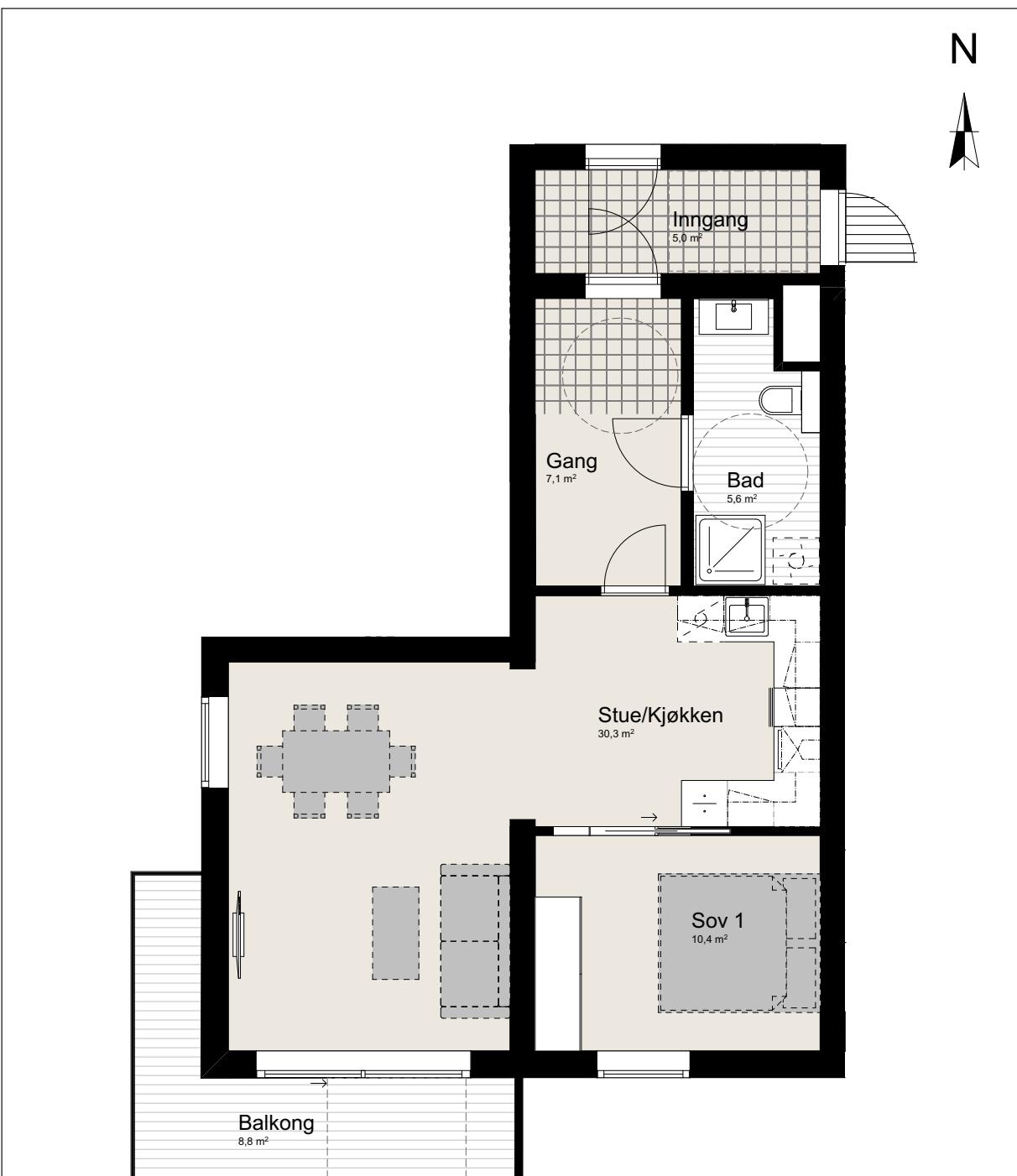
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56,0 m ² P-Rom: 53,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 202		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 2. etasje		Tegning: Plan 2. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\G Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pln	Dato:	Trysilhus skaper boglede	Gnr./Bnr.: 318/ 13 Tegnet av: Morten Halvorsen
		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Tegningsnr.: 196-42 - F202

3-roms - F203



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56.0 m² P-Rom: 53.5 m²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 203		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 2. etasje		Tegning: Plan 2. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pln	Dato:	Trysilhus skaper boglede	Gnr./Bnr.: 318/ 13 Tegnet av: Morten Halvorsen Tegningsnr.: 196-42 - F203

2-roms - F204



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 55,0 m ² P-Rom: 55,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 204		Tegning: Plan 2. Etasje.		Sign.: MH Kontroll:
Leilighetstype: 2-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 2. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F204
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F+G\Arkiv\tek\Salgs tegninger\F_M02.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

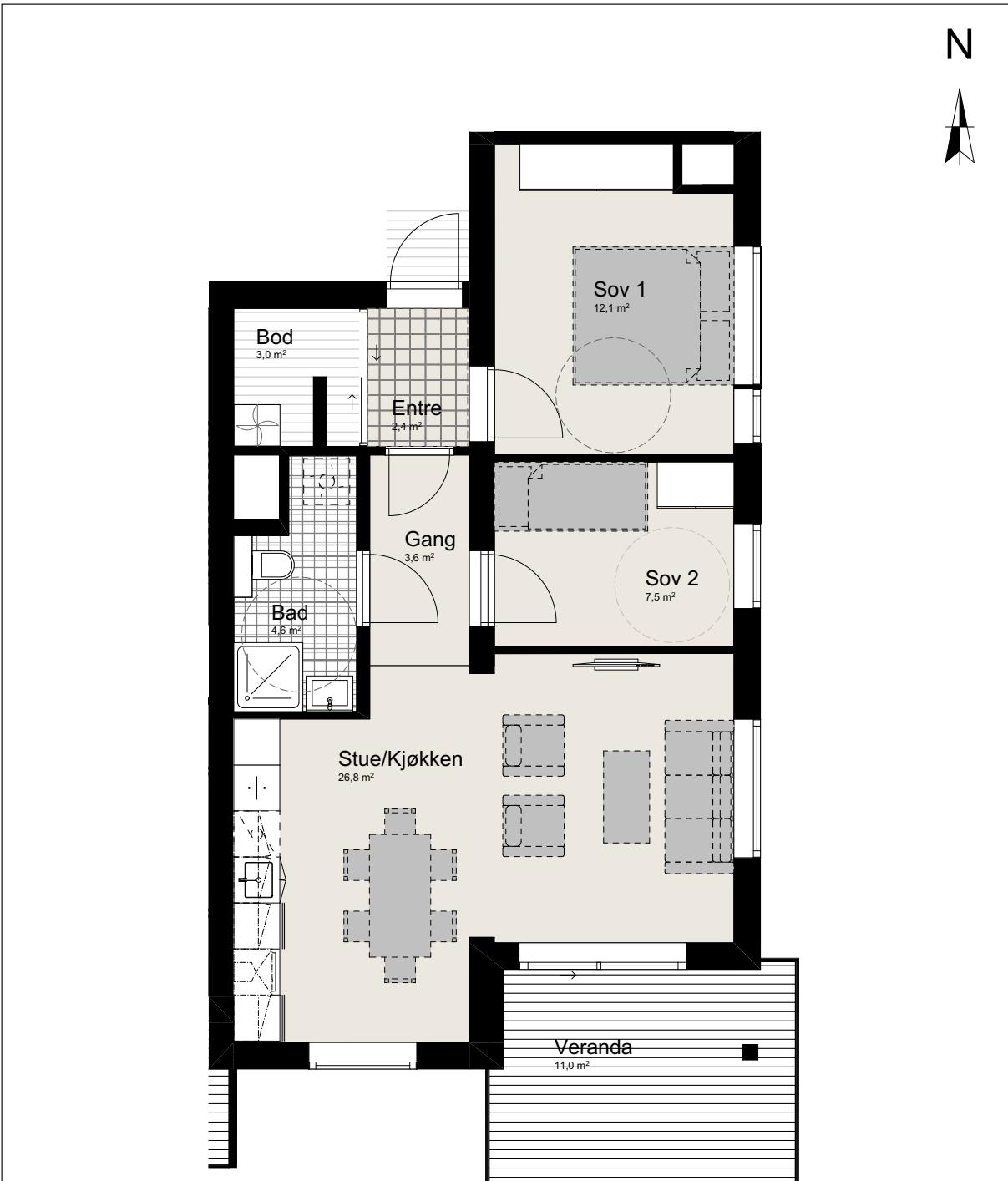
2-roms - F205



N

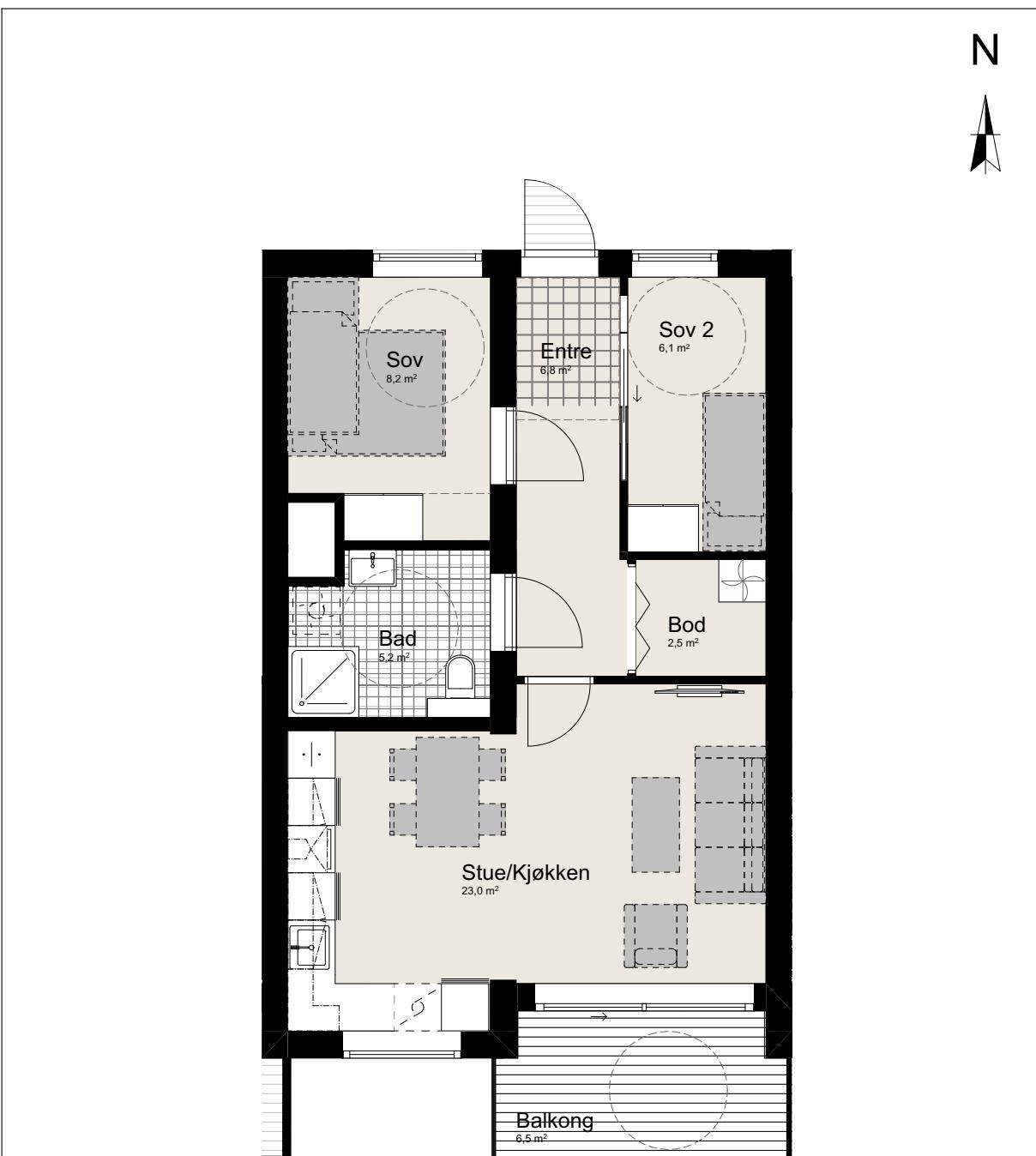
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 47,0 m ² P-Rom: 47,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 205		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 2-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 2. etasje		Tegning: Plan 2. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Finnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\G Arkitekt\Salgstegninger\F_M02.pdf F_M02_01n	Dato:	 Trysilhus skaper boligleder	Gnr./Bnr.: 318/ 13 Tegnet av: Morten Halvorsen Tegningsnr.: 196-42 - F205

3-roms - F301



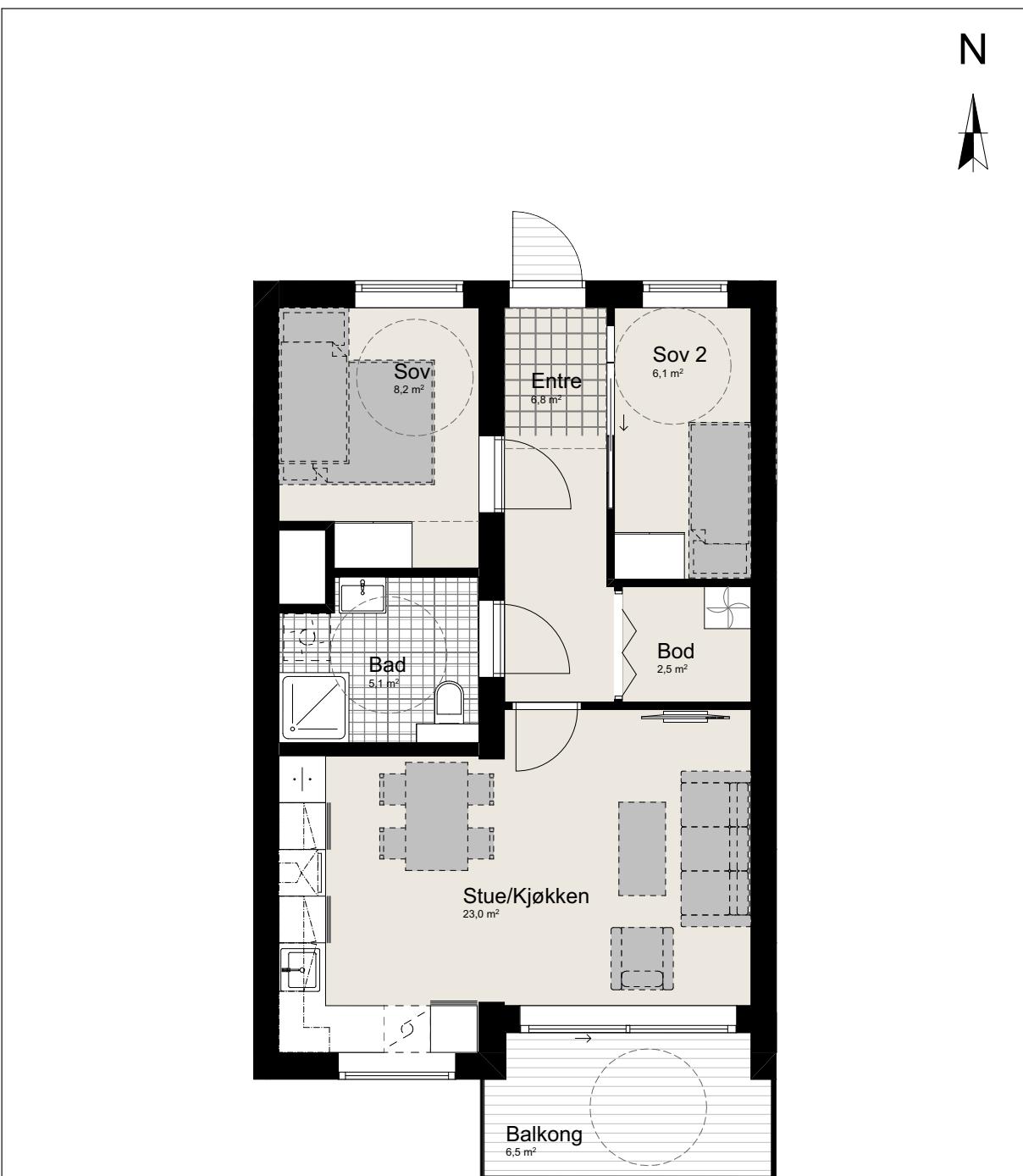
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 64,0 m ² P-Rom: 61,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 301		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 3. etasje		Tegning: Plan 3. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Finnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pln	Dato:	Trysilhus skaper boglide	Gnr./Bnr.: 318/ 13 Tegnet av: Morten Halvorsen
		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Tegnepager: 196-42 - F301

3-roms - F302



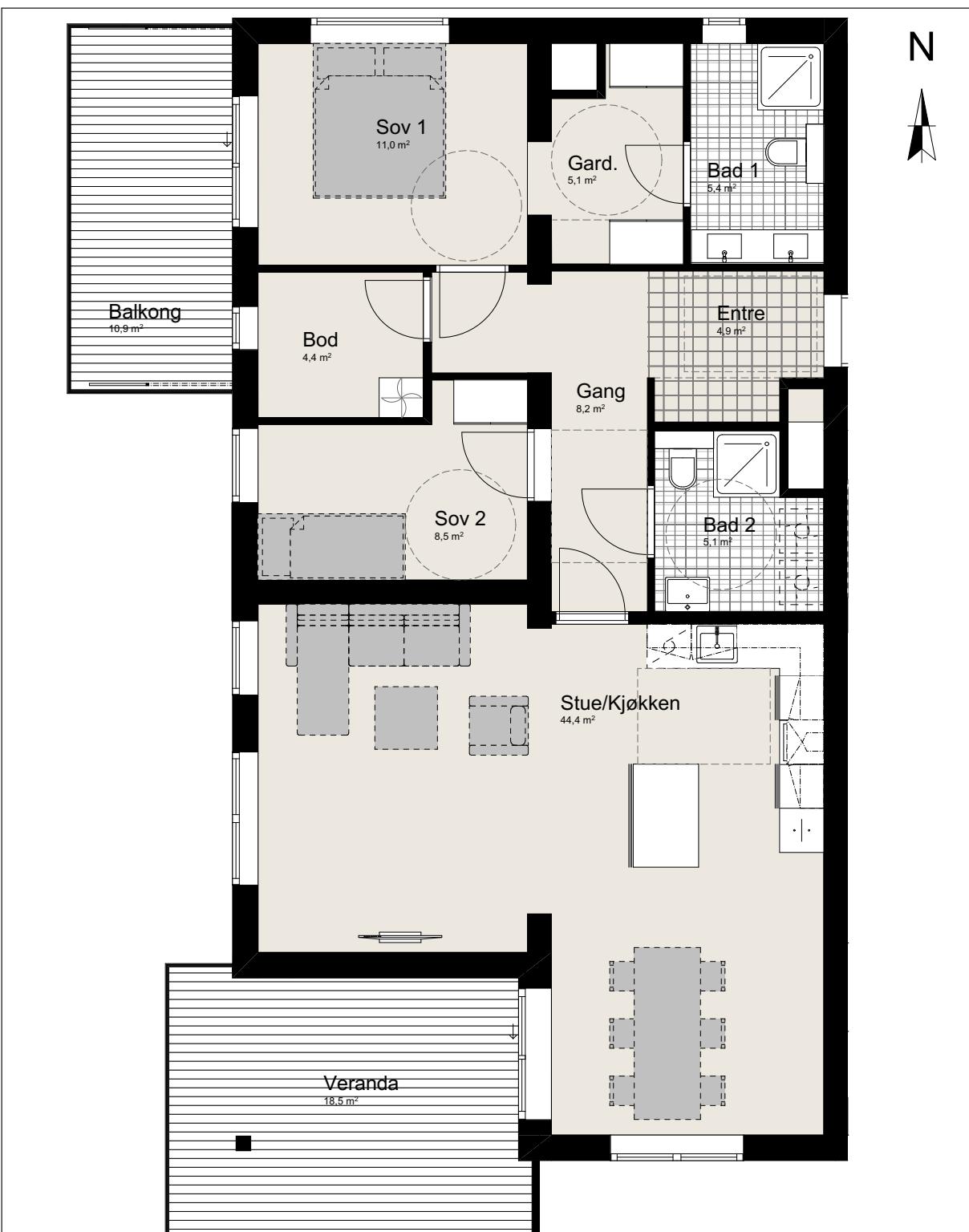
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56.0 m ² P-Rom: 53.5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 302		Tegning: Plan 3. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 3. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F302
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F_M02.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

3-roms - F303



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56,0 m ² P-Rom: 53,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 303		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 3. etasje		Tegning: Plan 3. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Filenavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\G Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pdf	Dato:	Trysilhus skaper boglede	Gnr./Bnr.: 318/ 13 Tegnet av: Morten Halvorsen Tegningsnr.: 196-42 - F303

3-roms - F304

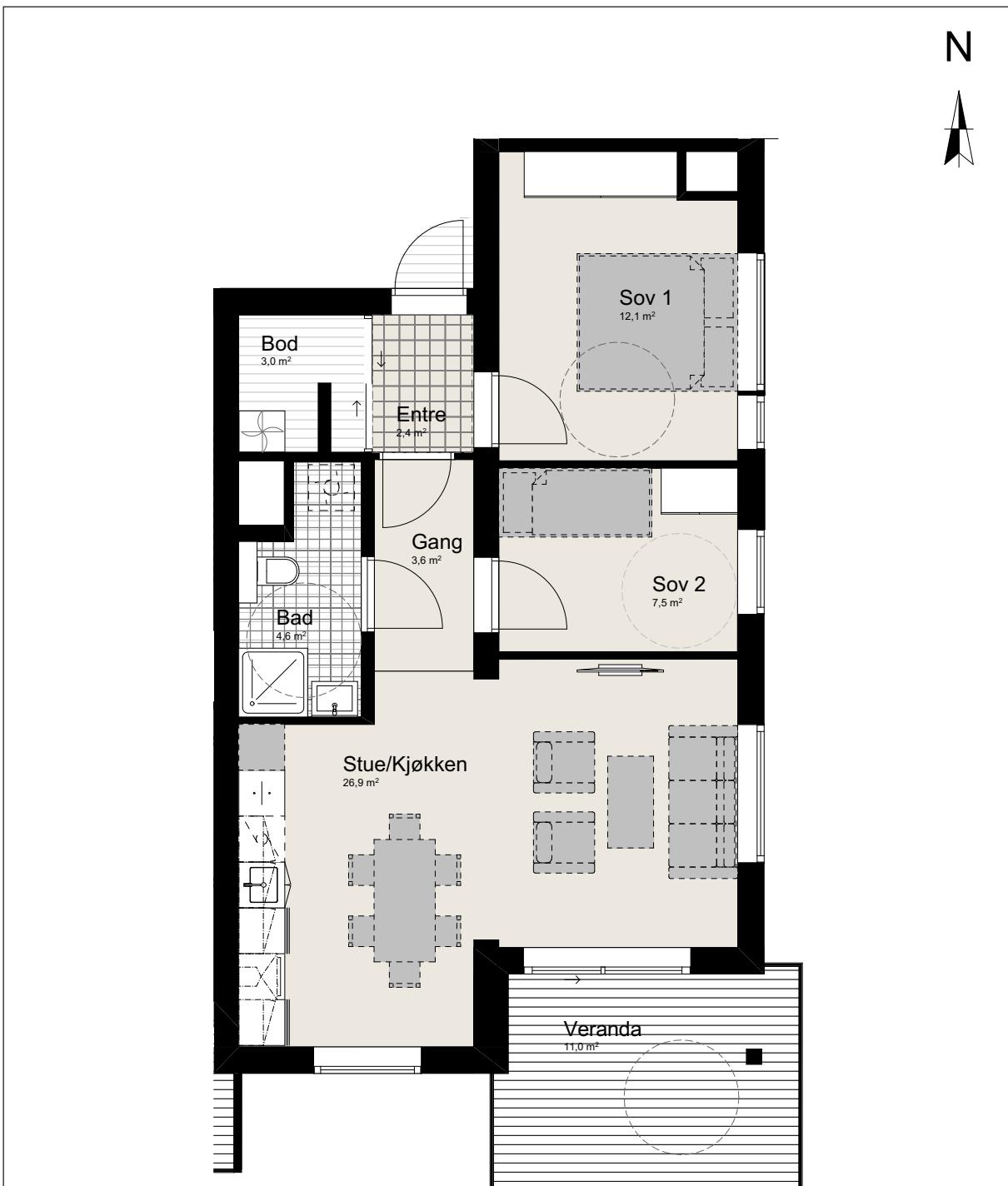


WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F

WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 104,0 m ² P-Rom: 99,6 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Dato: 12.12.2023
Leilighetsnummer: F 304				Målestokk: 1:50
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet				Ark A3
Planløsning: Plan 3. etasje				
Seksjon:	Revisjon nr.: Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgsteegninger\F_M02.pdf F_M02.pln	Dato:		Sign.: Kontroll: MH
				Gnr./Bnr.: 318/ 13
				Tegnet av: Morten Halvorsen
				Tegneperiode: 198-42 - F304

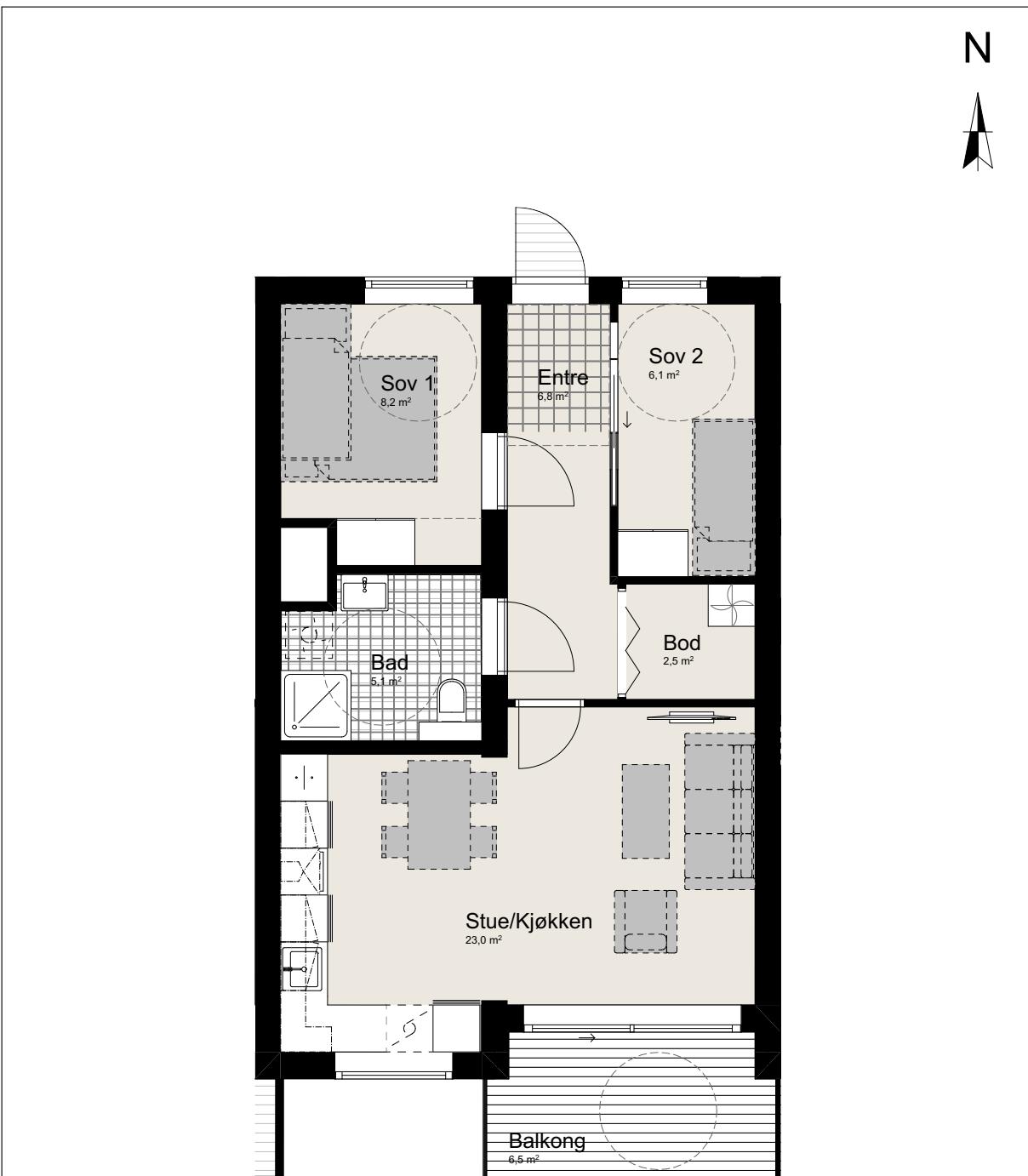
Trysilhus
skaper boglede

3-roms - F401



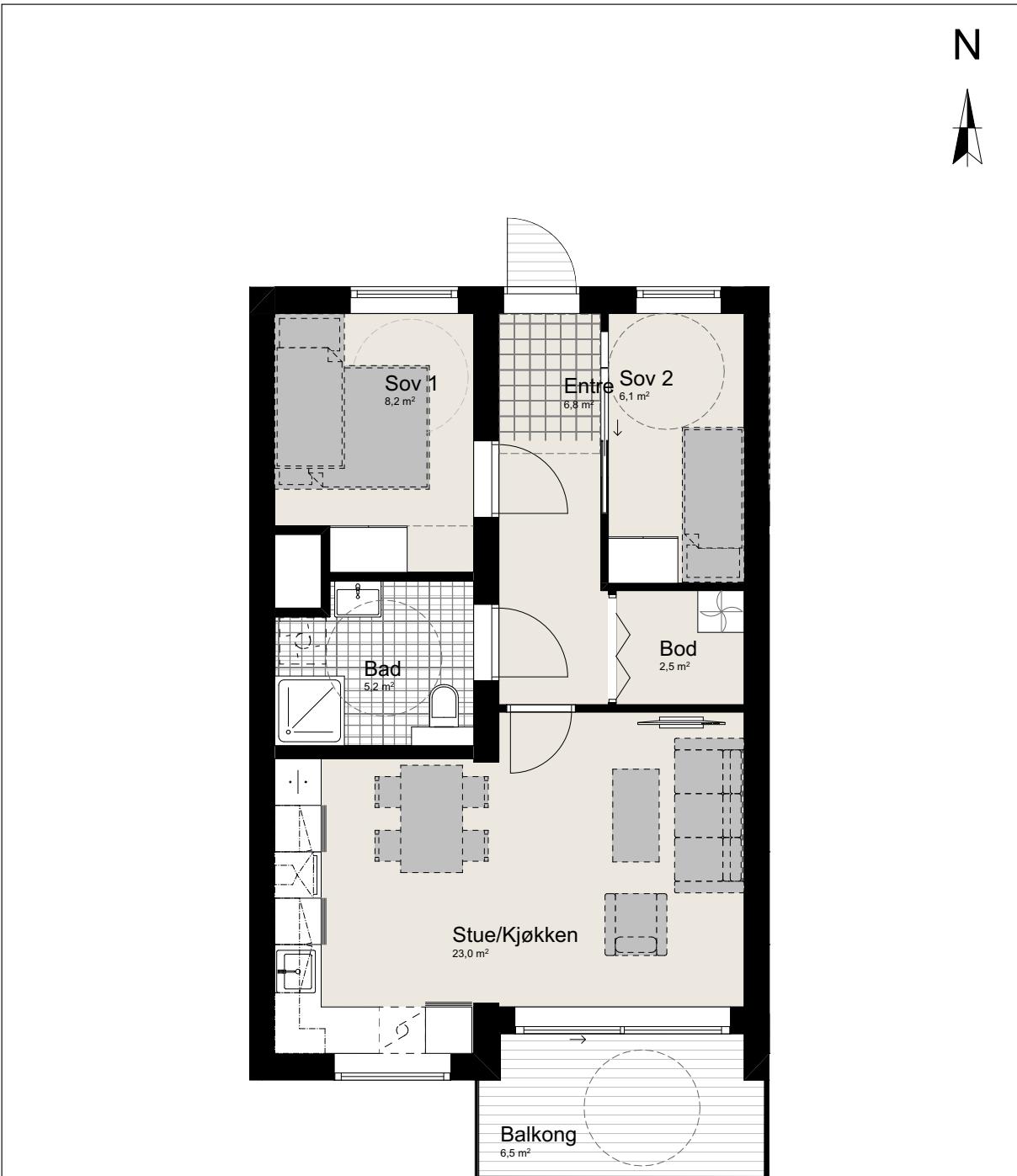
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 64,0 m ² P-Rom: 61,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 401		Tegning: Plan 4. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 4. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F401
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

3-roms - F402



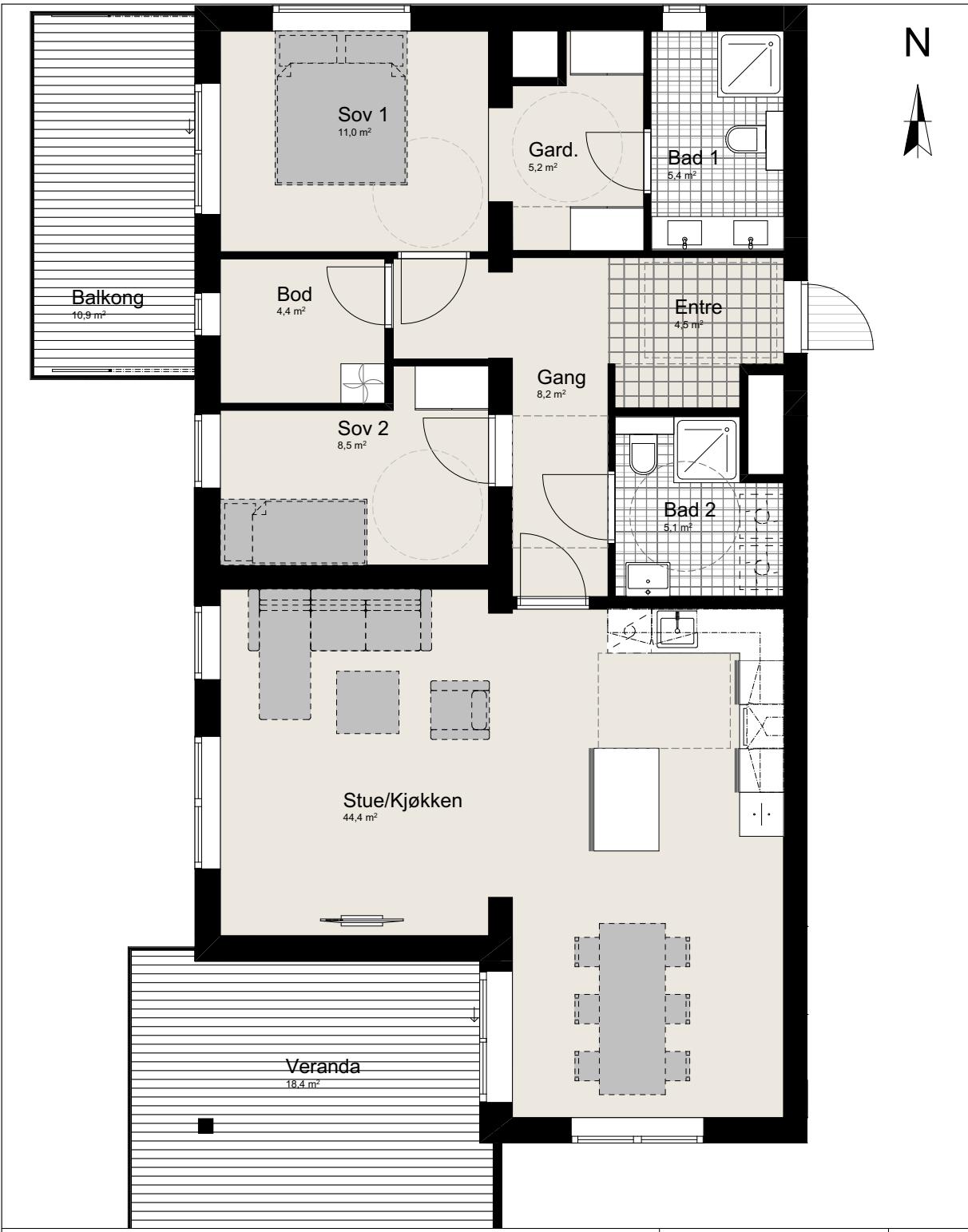
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56,0 m ² P-Rom: 53,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 402		Tegning: Plan 4. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 4. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F402
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgs tegninger\F M02.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

3-roms - F403



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56.0 m ² P-Rom: 53.5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 403		Tegning: Plan 4. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 4. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F403
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\G Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pln F M02.pln		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

3-roms - F404

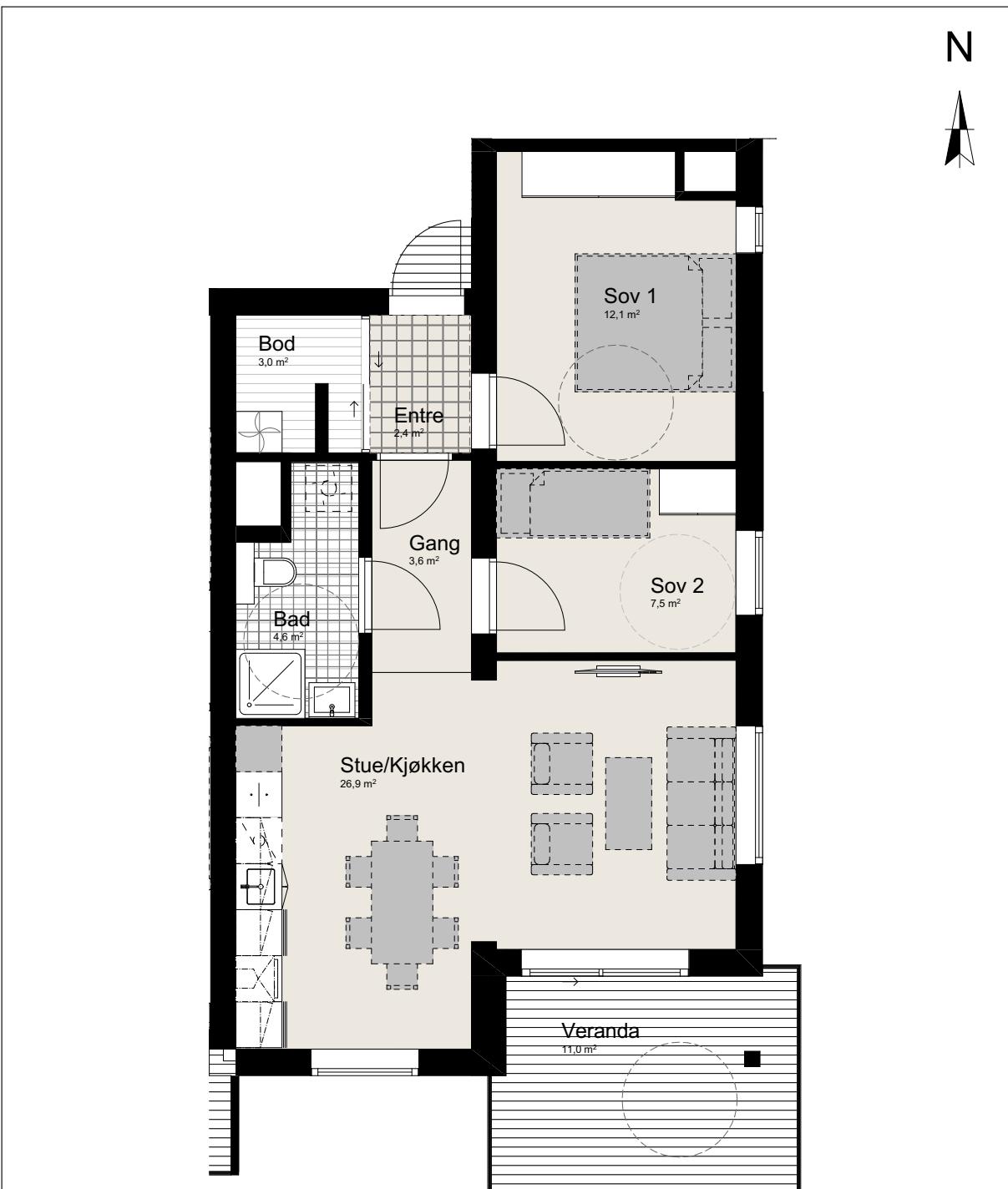


WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F

WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 104,0 m ² P-Rom: 99,6 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Dato: 12.12.2023
Leilighetsnummer: F 404				Målestokk: 1:50
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet				Ark A3
Planløsning: Plan 4. etasje				
Seksjon:	Revisjon nr.: Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgsteegninger\F_M02.pdf F_M02.pln	Dato:		Sign.: Kontroll: MH
				Gnr./Bnr.: 318/ 13
				Tegnet av: Morten Halvorsen
				Tegneperson: 190-42 - F404

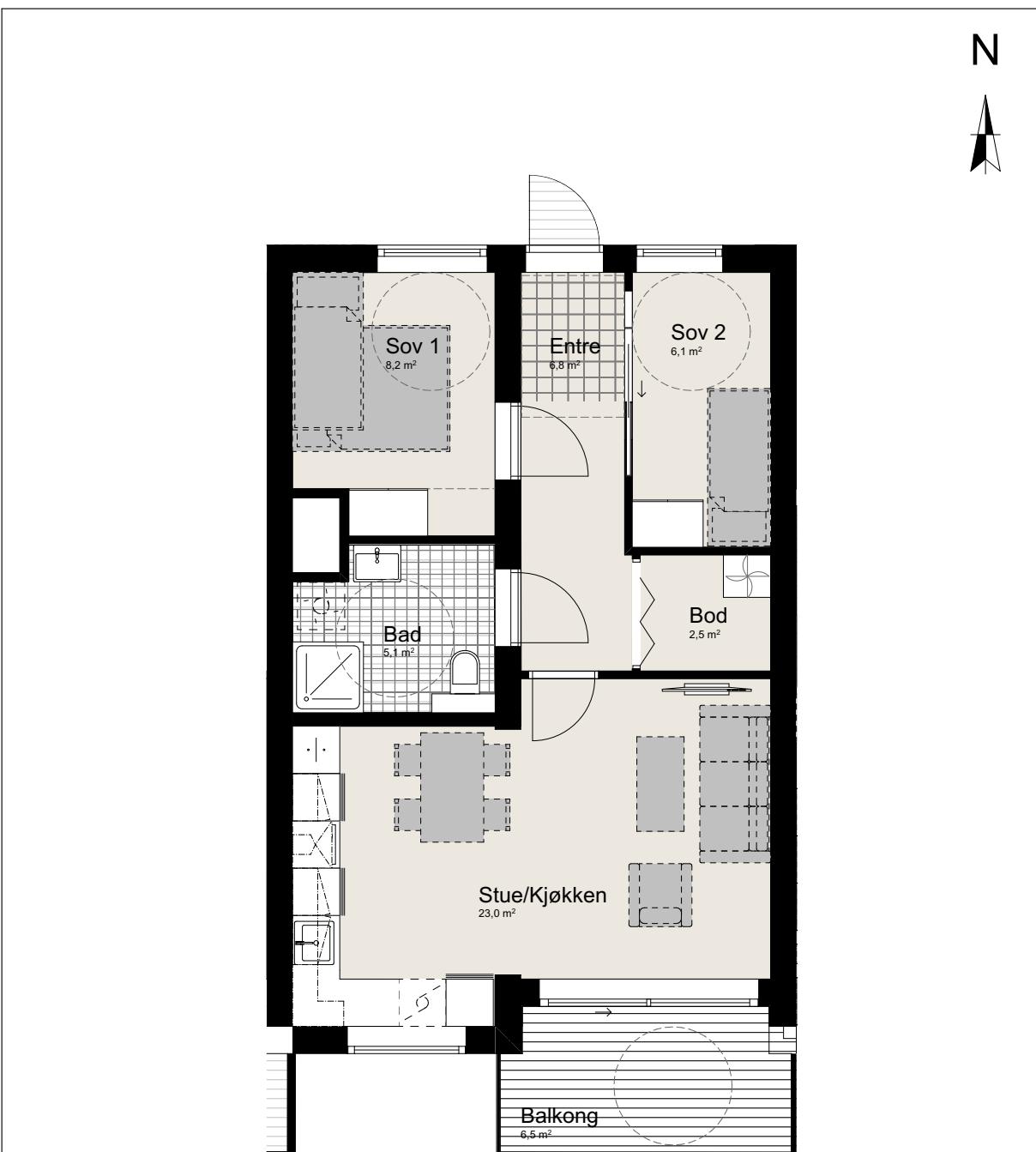
Trysilhus
skaper boglede

3-roms - F501



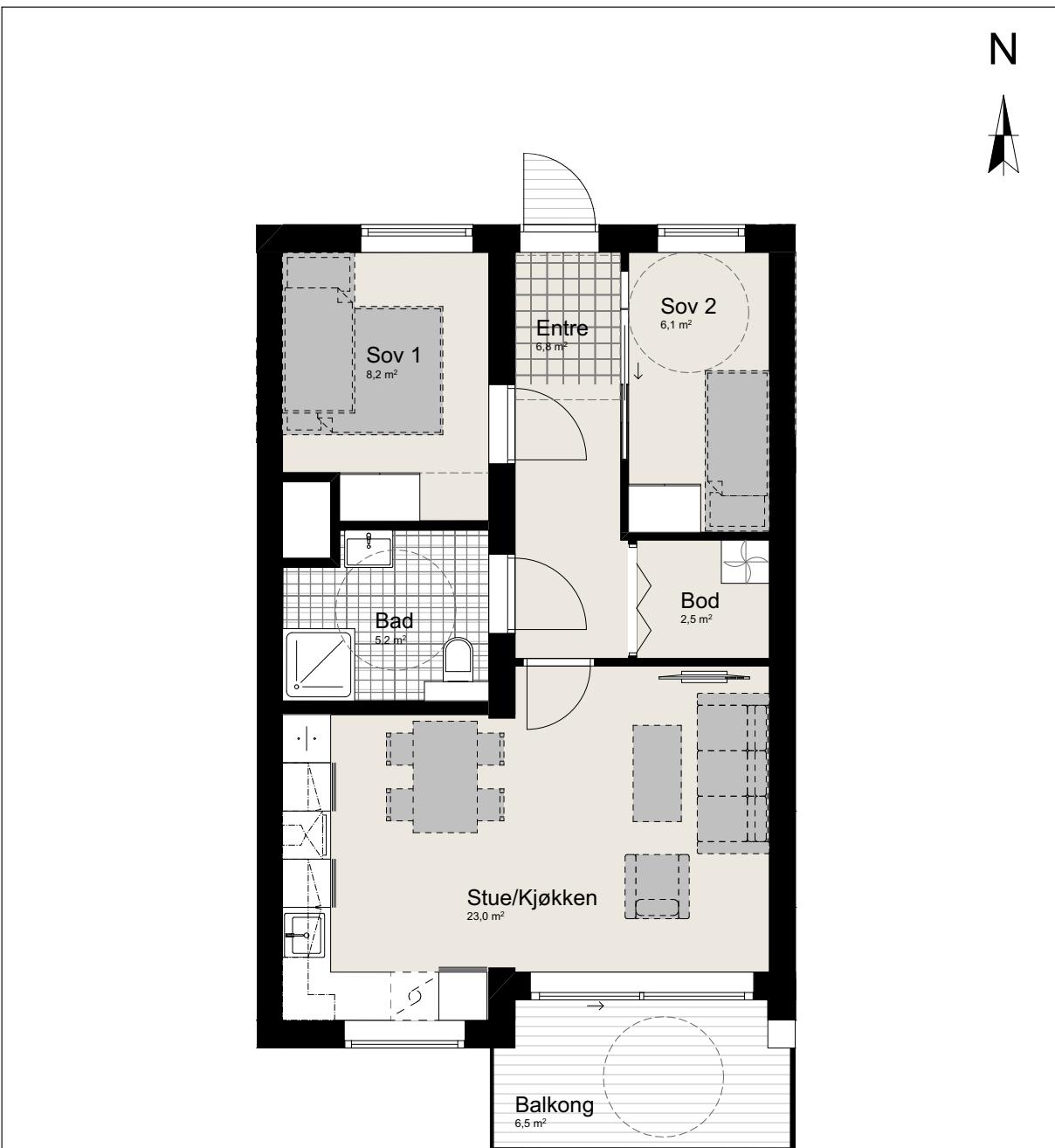
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 64,0 m ² P-Rom: 61,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 501		Prosjekterende: USBL	
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 5. etasje		Tegning: Plan 5. Etasje.	Sign.: Kontroll: MH
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	Gnr./Bnr.: 318/ 13
	Dato:		Tegnet av: Morten Halvorsen
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pln F M02.pln		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	

3-roms - F502



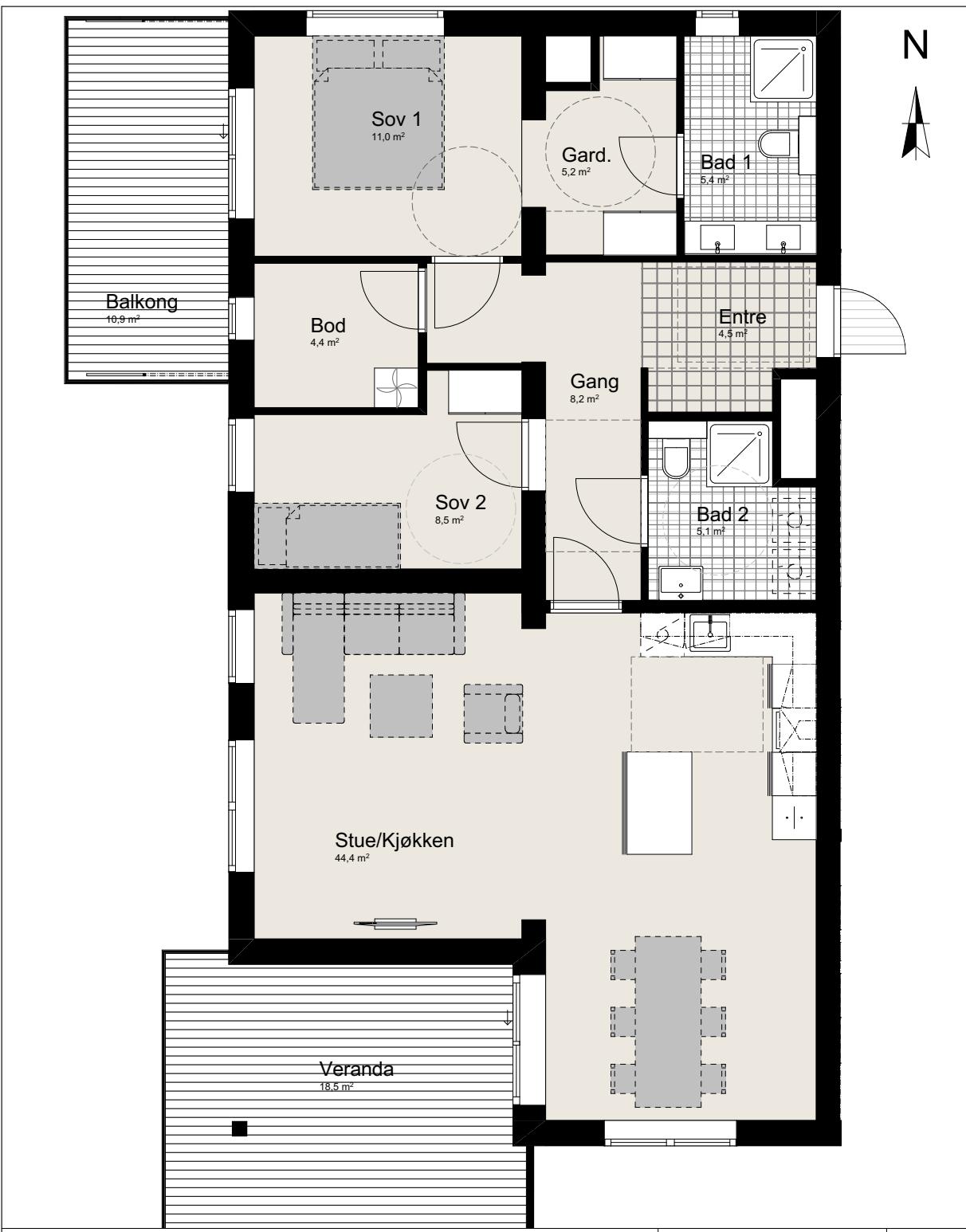
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56,0 m ² P-Rom: 53,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 502		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 5. etasje		Tegning: Plan 5. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Finnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\G Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pln	Dato:	Trysilhus skaper boglede	Gnr./Bnr.: 318/ 13 Tegnet av: Morten Halvorsen Tegningsnr.: 196-42 - F502

3-roms - F503



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS	Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56,0 m ² P-Rom: 53,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50
Leilighetsnummer: F 503		Prosjekterende: USBL	Ark A3
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet			
Planløsning: Plan 5. etasje		Tegning: Plan 5. Etasje.	Sign.: Kontroll:
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	MH
Finnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\G Arkitekt\Salgstegninger\F 503\plan F 503_2.pln	Dato:	Trysilhus skaper boglede	Gnr./Bnr.: 318/ 13
			Tegnet av: Morten Halvorsen
			Tegningsnr.: 196-42 - F503

3-roms - F504

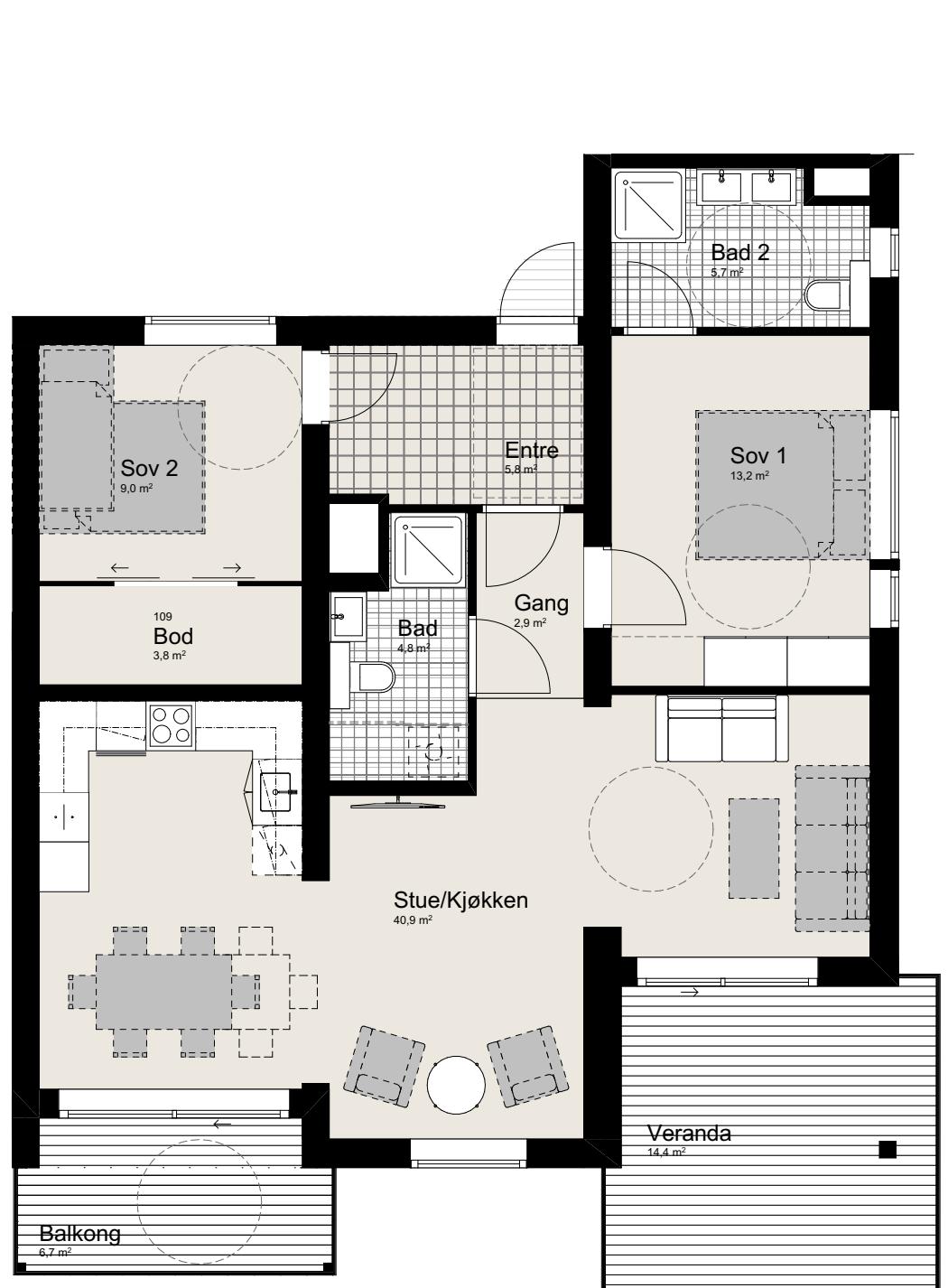


WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F

WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 104,0 m ² P-Rom: 99,6 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Dato: 12.12.2023
Leilighetsnummer: F 504				Målestokk: 1:50
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet				Ark A3
Planløsning: Plan 5. etasje				
Seksjon:	Revisjon nr.: Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgsteegninger\F_M02.pdf F_M02.pln	Dato:		Sign.: Kontroll: MH
				Gnr./Bnr.: 318/ 13
				Tegnet av: Morten Halvorsen
				Tegneperiode: 190-42 - F504

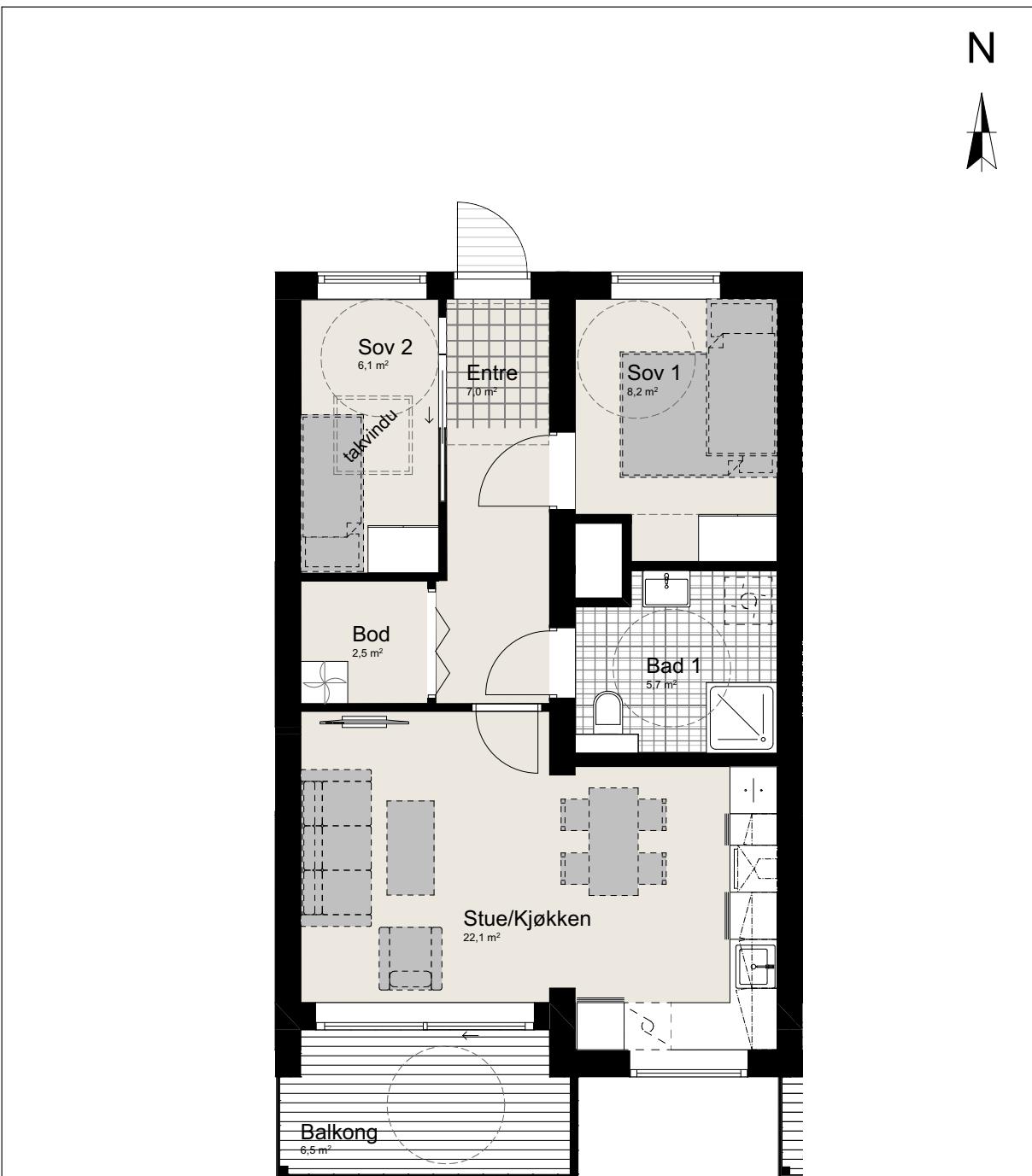
 Trysilhus
skaper boglede

3-roms - F601



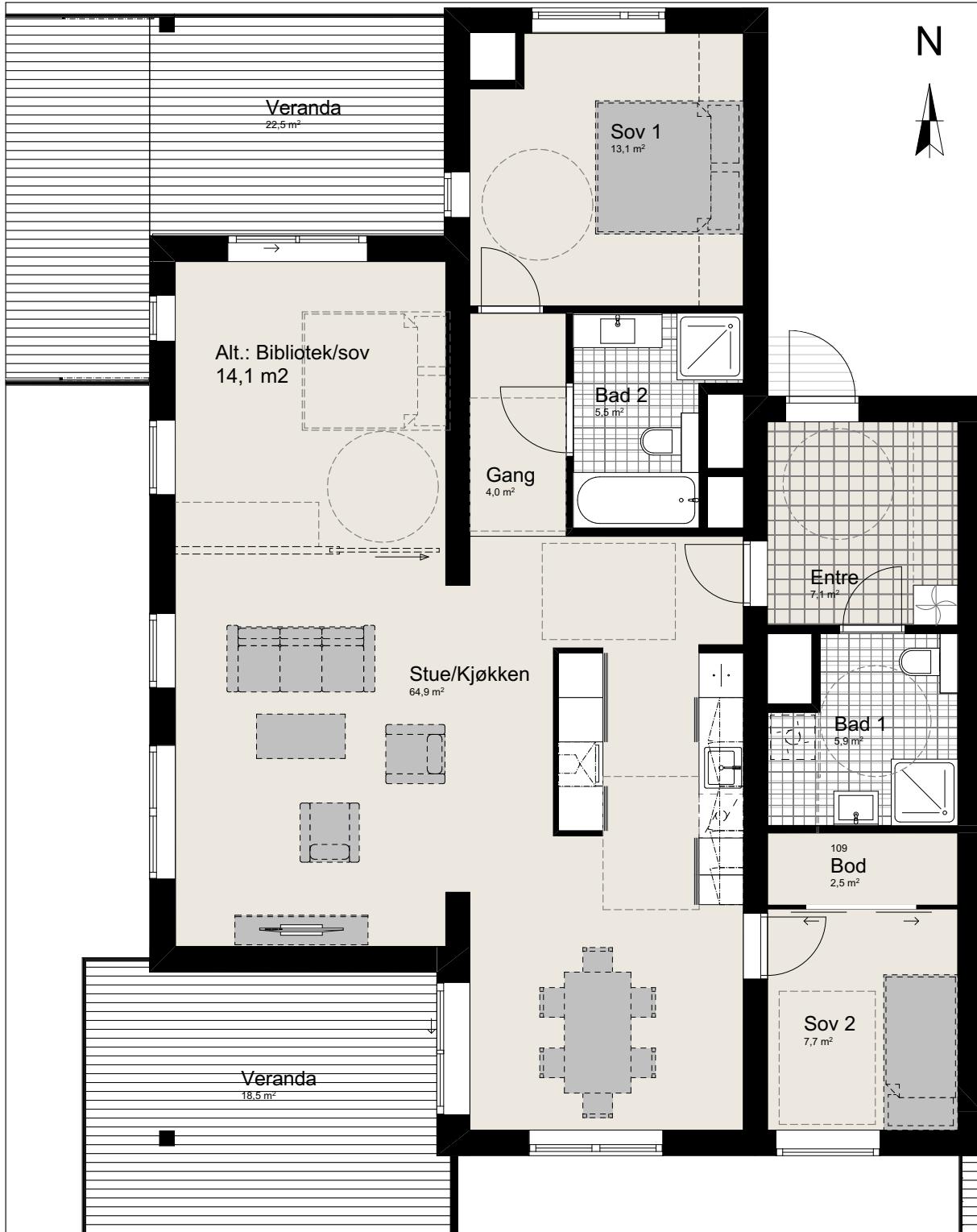
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 93.0 m ² P-Rom: 69.2 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 601		Tegning: Plan 6. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 6. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F601
Filnavn:C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgstegninger\F M02.pdf F M02.pln		Dato:		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

3-roms - F602



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F		Sande Eiendomsutvikling AS		Dato: 12.12.2023
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 56,0 m ² P-Rom: 53,5 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: F 602		Tegning: Plan 6. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3-Roms Leilighet		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 6. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - F602
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgs tegninger\F_M02.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

3/4-roms - F603



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F

WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG F
HOLMESTRAND KOMMUNE

Leilighetsnummer: F 603

Leilighetstype: 3-Roms Leilighet

Planløsning: Plan 6. etasje

Seksjon:

BRA: 119,0 m²
P-Rom: 116,5 m²

Sande Eiendomsutvikling AS

Dato: 12.12.2023

Tiltakshaver:
Sande Eiendomsutvikling AS

Prosjekterende:
USBL

Målestokk:
1:50
Ark A3

Tegning: Plan 6. Etasje.

Sign.: Kontroll:

Faggruppe: SALG / KONTRAKT

MH

Trysilhus
skaper boglede

Gnr./Bnr.:
318/ 13

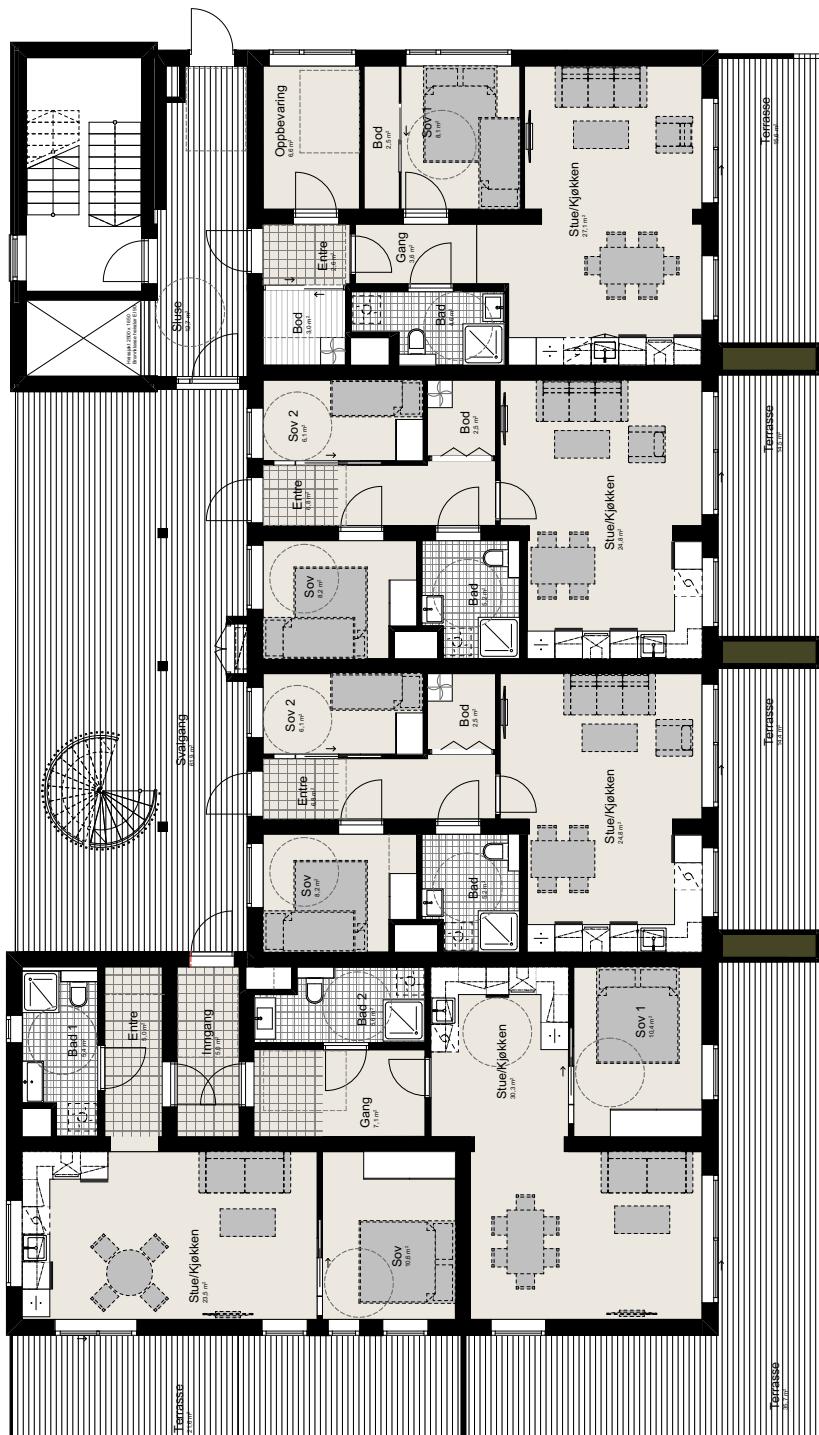
Tegnet av:
Morten Halvorsen

Tegningsnr.:
196-42 - F603

Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Cloud\Wingejordet F\0-Arkitekt\Salgs tegninger\F M02.pln
F M02.pln

1. Etasjeplan - Bygg F

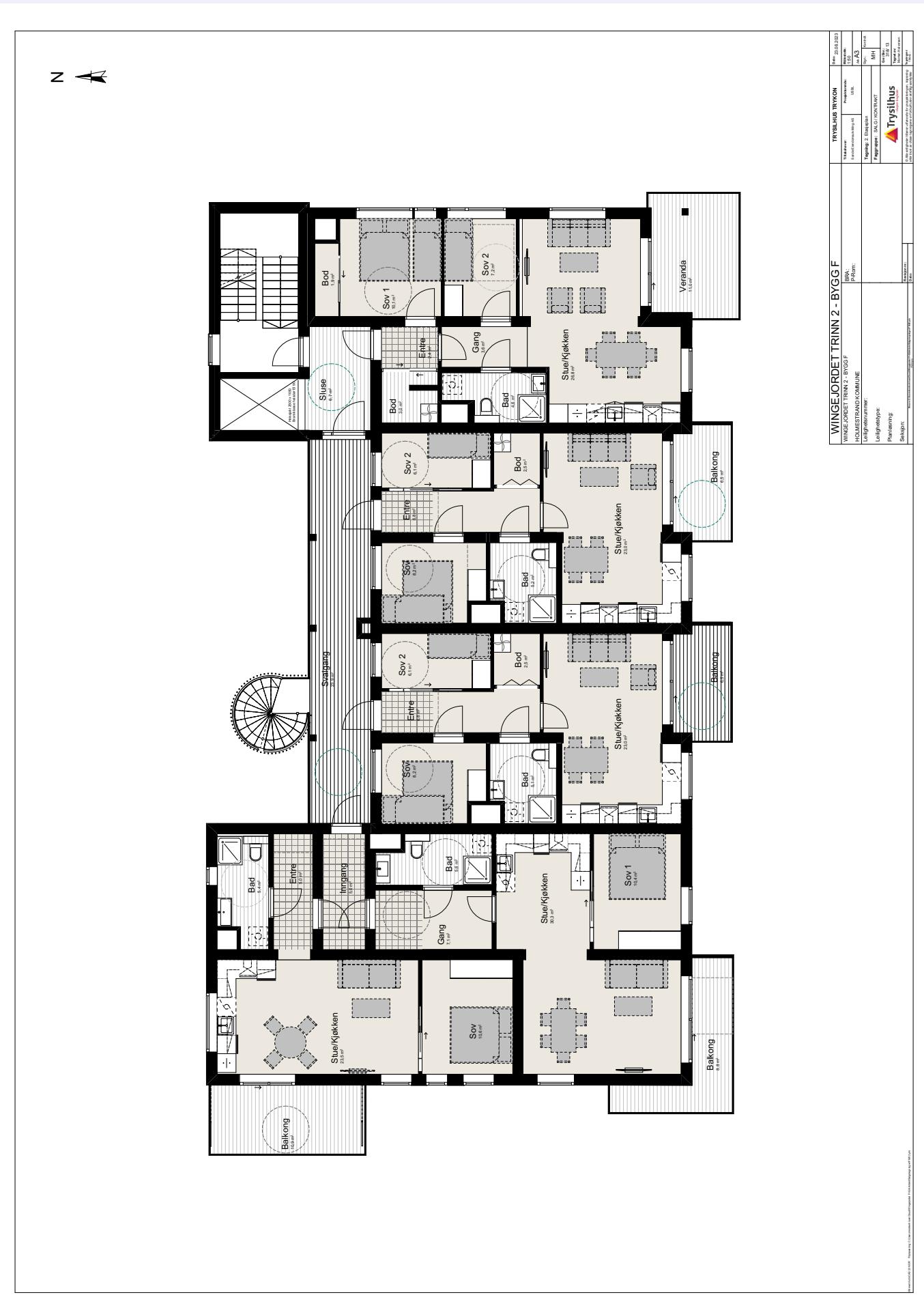
N



WINGE-JORDET TRINN 2 - BYGG F		TRENGSLIGE TILKOM	
VINGE-JORDET TRINN 2 - BYGG F	BRA	Tilgang til boligen:	Trapp
HØYRESTRAND KOMMUNE	Fritt	Oppstigningshøyde:	150 mm
Lag/returstruktur:	Ja	Oppstigning:	10%
Løftsgrense:		Oppstigningshøyde:	150 mm
Rammeplater:		Oppstigningshøyde:	150 mm
Sakskom:		Oppstigningshøyde:	150 mm

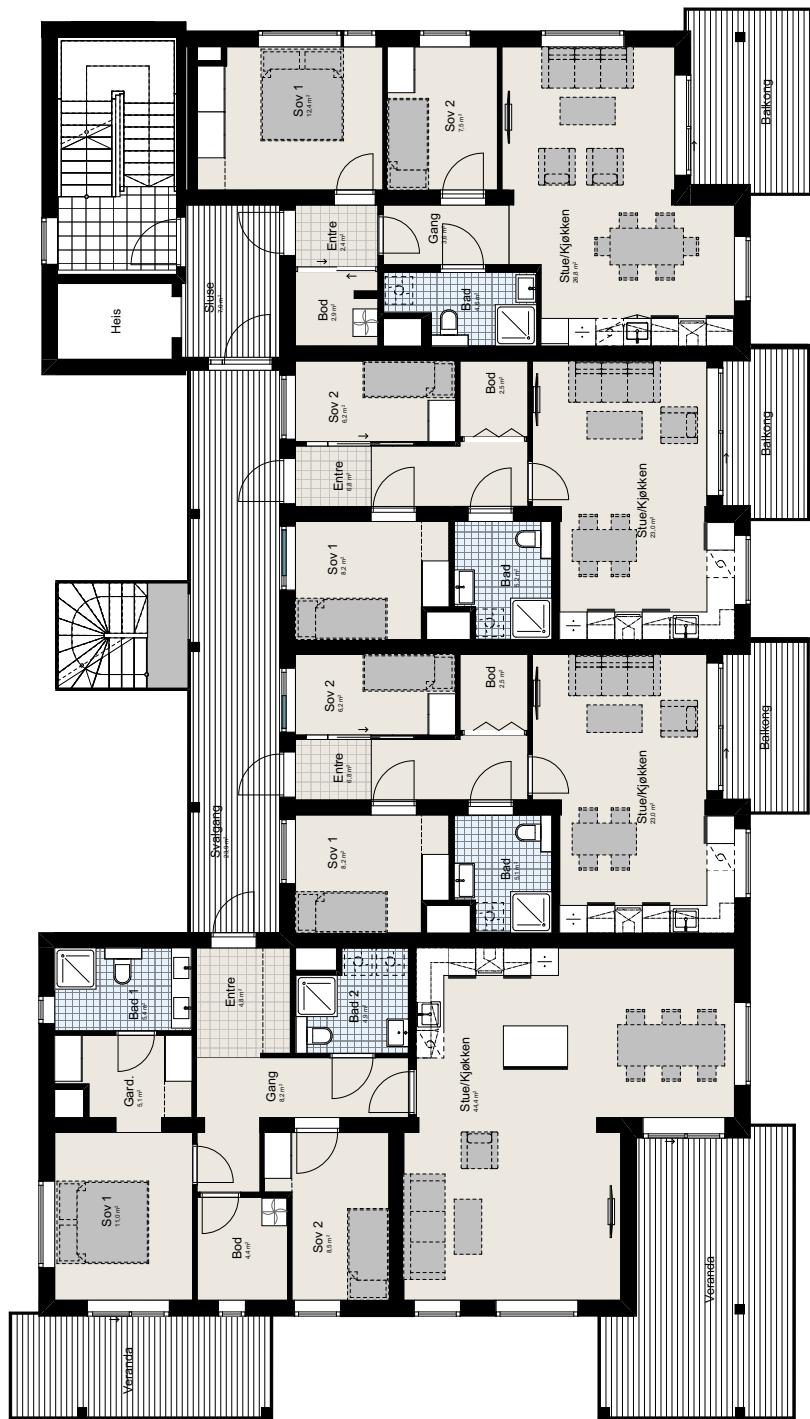
Alle tekniske tegninger er i teknisk skala og måles i meter. Det kan være forskjell på teknisk skala og målestokk.

2. Etagjeplan - Bygg F



3. Etasjeplan - Bygg F

N 

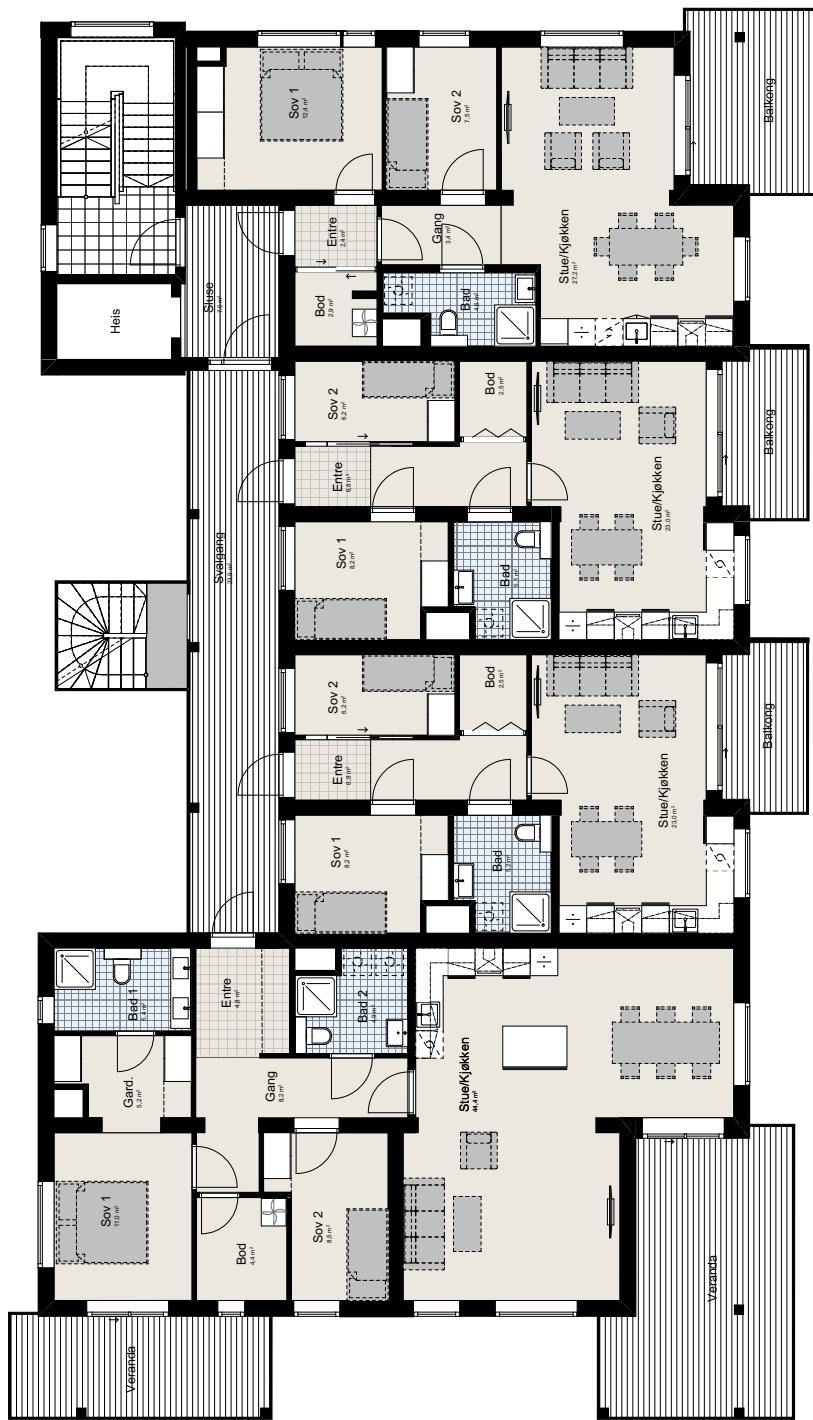


WINGESJØDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2 - BYGG F
VINGESJØDET TRINN 2 - BYGG F	Blaa	Trinnummer:
HØLESTRAND KOMMUNE	Blått	Prosjektnummer:
Lag/rettsnummer:	BLA	Tegning nr.:
Lagrettsnavn:	BLA	Oppgave nr.:
Rammeplan:	BLA	Oppgave type:
Saknr.:	BLA	Oppgave omfang:
	BLA	Oppgave status:

Oppgave nr. BLA Oppgave type: Oppgave omfang: Oppgave status:

4. Etagjeplan - Bygg F

N



WINGEJORDET TRINN 2 - BYGG F		TRENGSLIG TILTRUKK	
VINGE-JØRDET TRINN 2 - BYGG F	BRA	Tilgang til boligen	Utgående til gaten
HØYRESTRAND KOMMUNE	FRI	Indre tilgang til boligen	Utgående til gaten
Lagreturutstyr:	ja	Tilgang til boligen	Utgående til gaten
Lagreturutstyr:	ja	Tilgang til boligen	Utgående til gaten
Rammeplott:			
Saksum:			

Denne tekniske tegningen er et teknisk dokument og må ikke kopieres uten skriftlig tillatelse fra tegnelaget.

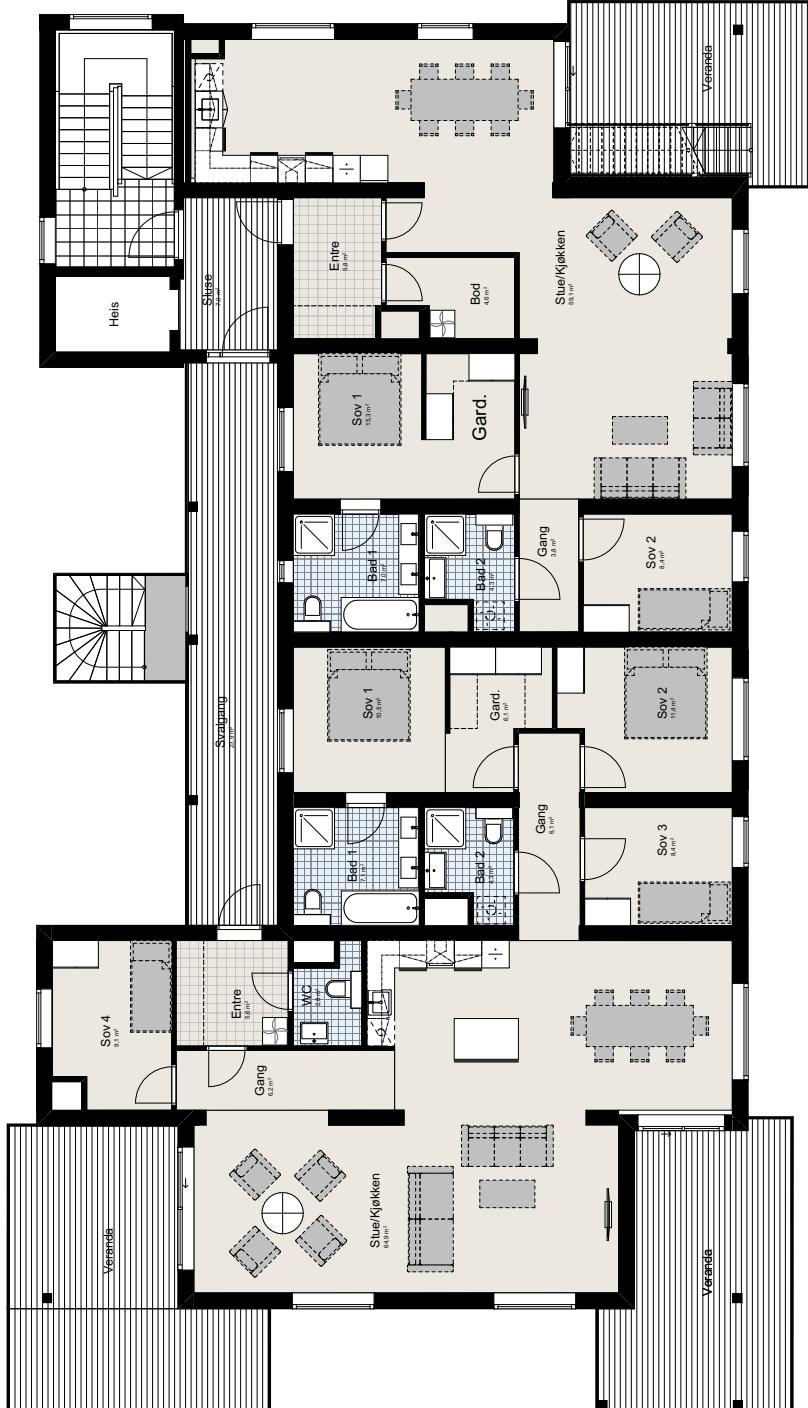
5. etasjeplan - Bygg F



WINGE-JORDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2A OG TRINN 2B	
WINGE-JORDET TRINN 2 - BYGG F	BRA Plan:	Trinnummer: Trinnummer 2 og 3	Utgave: 2013/2013
HØYRESTRAND KOMMUNE		Oppmålt av: Ingeniører i Høyer AS	Oppmålt av: Tysilhus AS
Lag/rettsvermenn:		Topografi: Elingsbygda, Punkt 1, Blad 1 - 2010 F	Topografi: Tysilhus AS
Lagrettsverv:		Skala: 1:1000	Skala: 1:1000
Rammeplan:		Oppmålt ved: 2013-08-06	Oppmålt ved: 2013-08-06
Saknummer:		Oppmålt av: Tysilhus AS	Oppmålt av: Tysilhus AS
		Oppmålt ved: 2013-08-06	Oppmålt ved: 2013-08-06

6. Etagjeplan - Bygg F

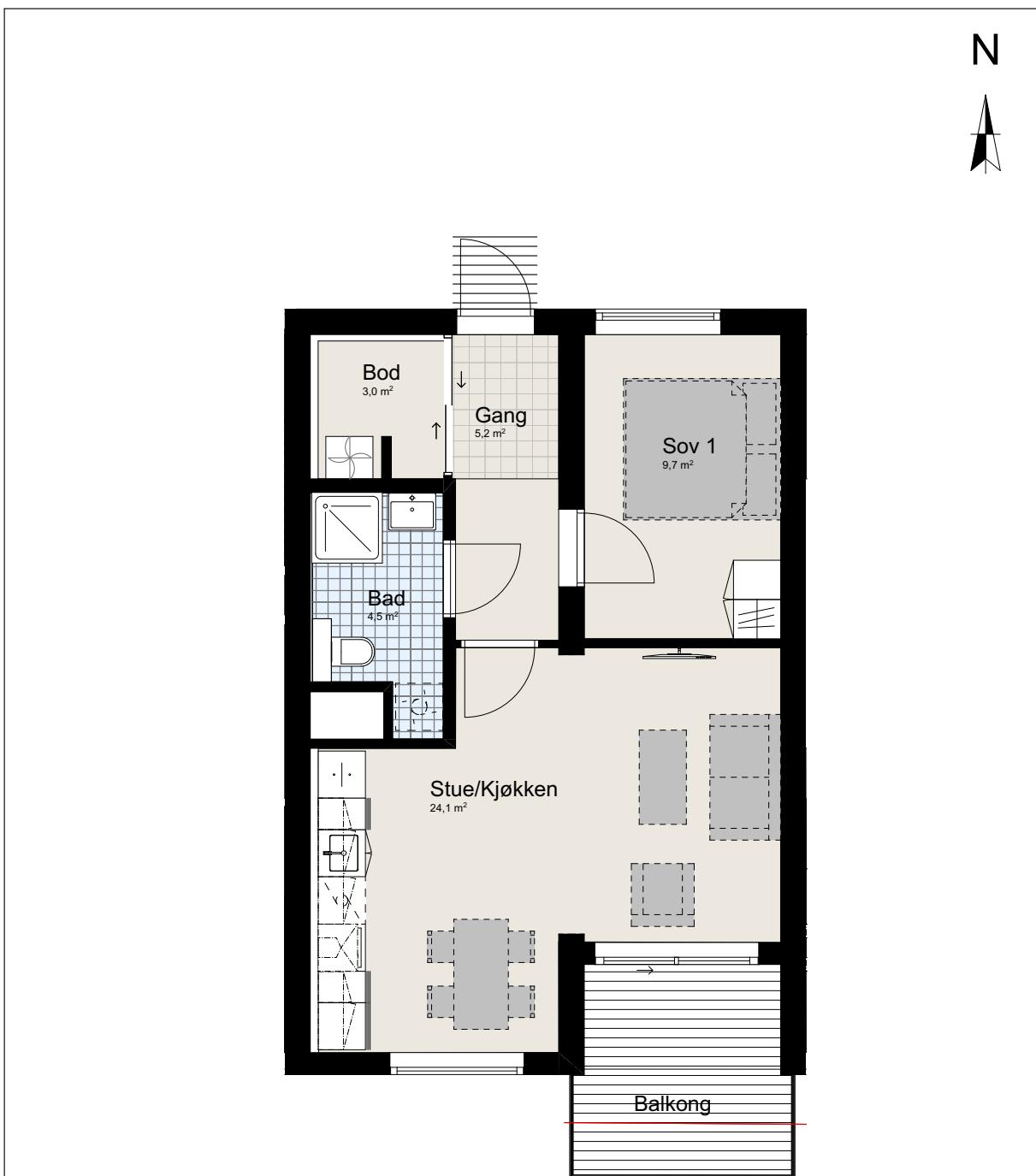
N



TRINN 2-BYGG F		TRINN 2-BYGG F	
VINGE-JØRDE TRINN 2-BYGG F	BRA	Flere rom Innredningsutvalg 01	Flere rom Innredningsutvalg 01
HØLESTRAND KOMMUNE	PLK:	PLK:	PLK:
Lag/rettsromme:			
Lagrettsromme:			
Rammeplan			
Sakplan:			

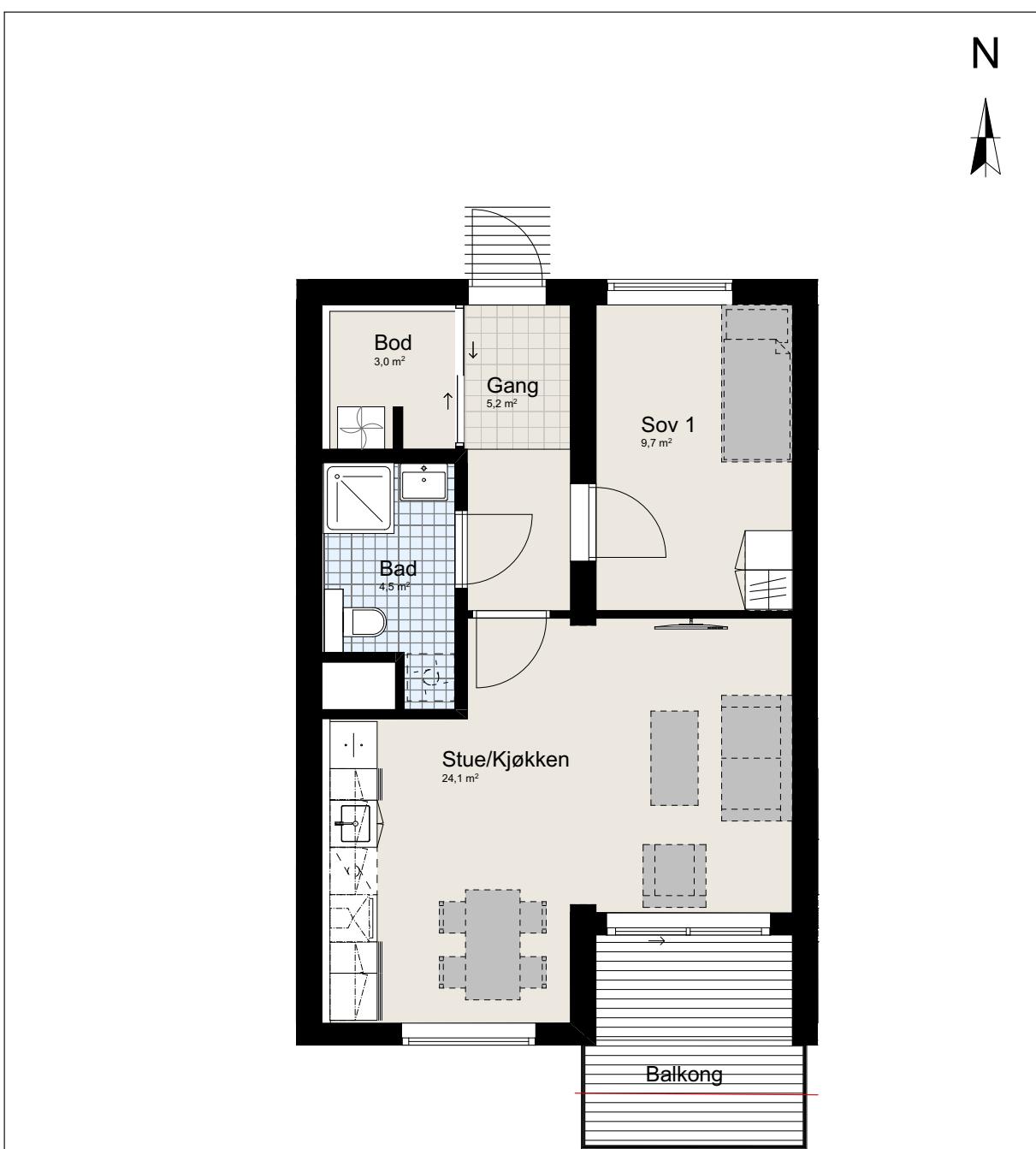
Alle tekniske tegninger er i teknisk skala og måles med teknisk linjal.

2-roms - G302



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 08.02.2022
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 49,0 m ² P-Rom: 46,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: G 302		Tegning: Plan 3. Etsasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 2 - Roms		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 3. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - G302
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Wingejordet F+G Arkitekt2022_0201-Byggs G v 23.pdf 2022_0201-Byggs G v 23.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

2-roms - G402



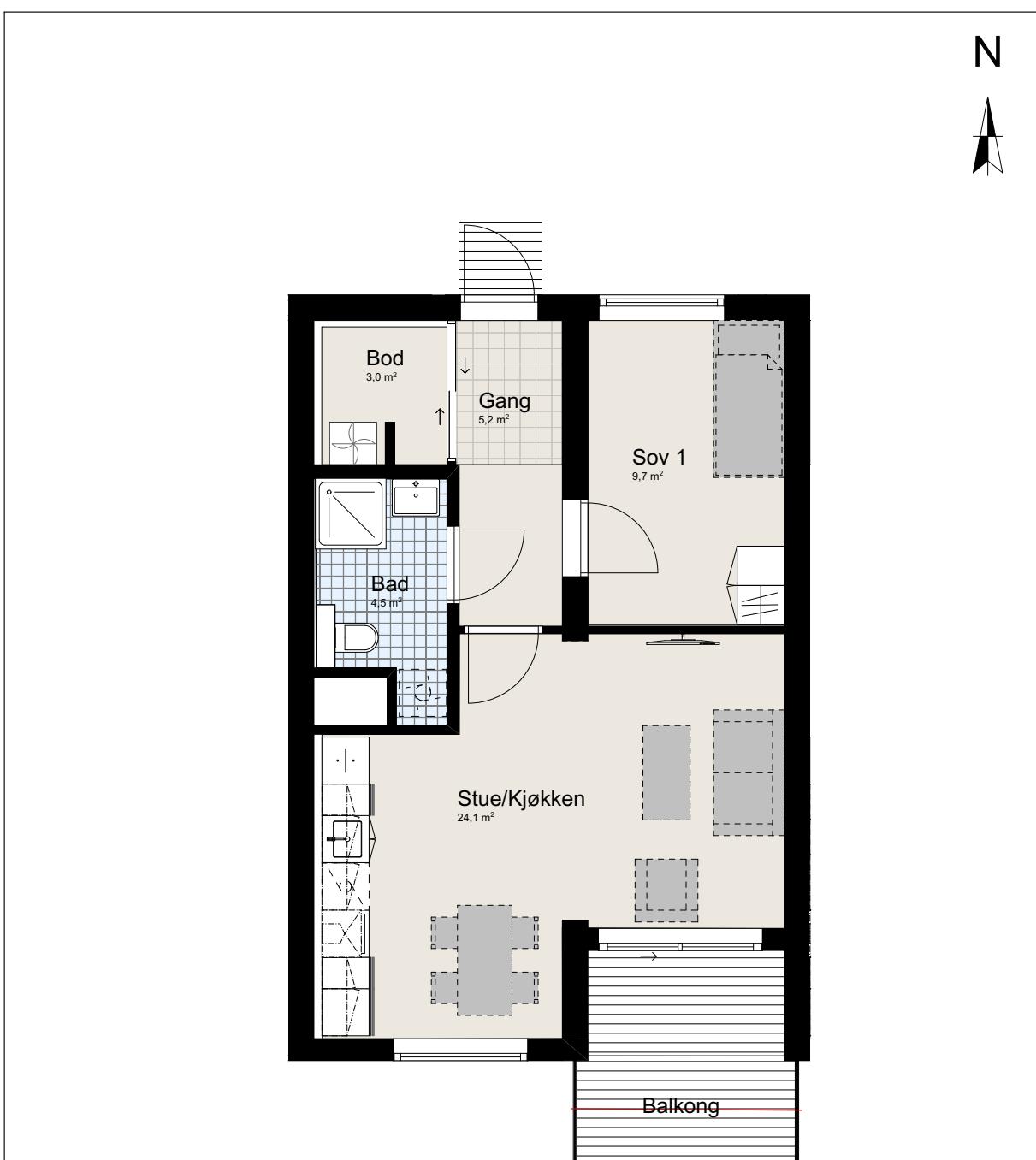
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 08.02.2022
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 49,0 m ² P-Rom: 46,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: G 402		Tegning: Plan 4. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 2 - Roms		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 4. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - G402
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Wingejordet F+G Arkitekt\2022_0201-Byggs G v 23.pdf 2022_0201-Byggs G v 23.pdf		© Alle rettigheter tilhører utløseren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

3-roms - G404



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G		Sande Eiendomsutvikling AS	Date: 08.02.2022
WINGEJORDET PROMENADEN HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 76,0 m ² P-Rom: 76,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: G 404		Prosjekterende: USBL	
Leilighetstype: 3 - Roms			
Planløsning: Plan 4. etasje		Tegning: Plan 4. Etasje.	Sign.: Kontroll: MH
Seksjon:	Revisjon nr.:	Faggruppe: SALG / KONTRAKT	Gnr./Bnr.: 318/ 13
	Dato:		Tegnet av: Morten Halvorsen
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Wingejordet F+G Arkitekt2022_0201-Byggs G v 23.pdf 2022_0201-Byggs G v 23.pdf		© Alle rettigheter tilhører utløseren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Tegnegeier: 196-42 - G404

2-roms - G502



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 08.02.2022
WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 49,0 m ² P-Rom: 46,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: G 502		Tegning: Plan 5. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 2 - Roms		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 5. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - G502
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Wingejordet F+G Arkitekt2022_0201-Bygg G v 23.pdf 2022_0201-Bygg G v 23.pdf		© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

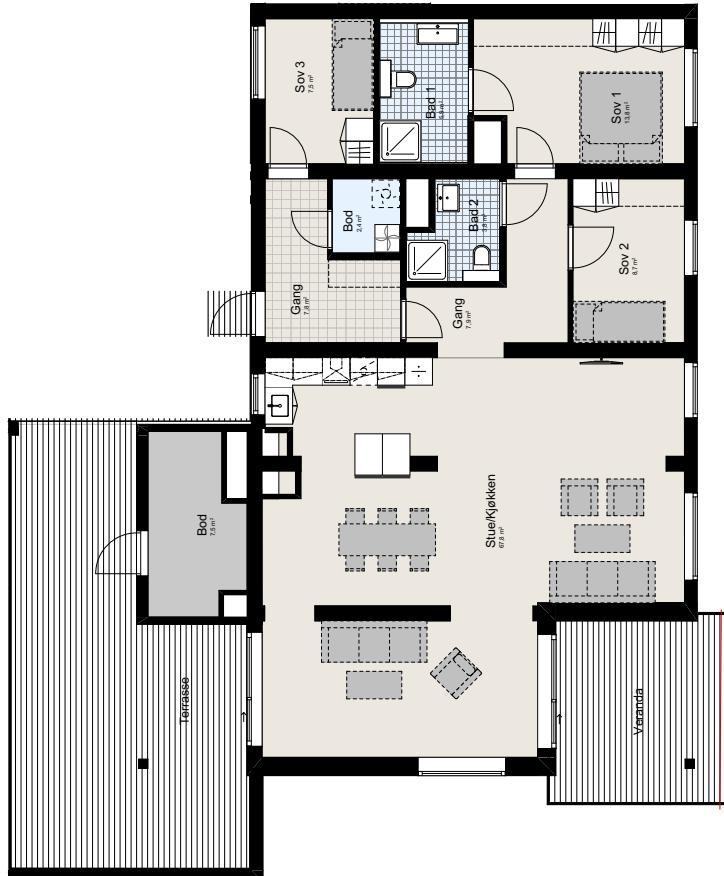
3-roms - G504



WINGEJORDET PROMENADEN - BYGG G		Sande Eiendomsutvikling AS		Date: 08.02.2022
WINGEJORDET PROMENADEN G HOLMESTRAND KOMMUNE	BRA: 76,0 m ² P-Rom: 76,0 m ²	Tiltakshaver: Sande Eiendomsutvikling AS	Prosjekterende: USBL	Målestokk: 1:50 Ark A3
Leilighetsnummer: G 504		Tegning: Plan 5. Etasje.		Sign.: Kontroll: MH
Leilighetstype: 3 - Roms		Faggruppe: SALG / KONTRAKT		Gnr./Bnr.: 318/ 13
Planløsning: Plan 5. etasje				Tegnet av: Morten Halvorsen
Seksjon:	Revisjon nr.:			Tegnepaper: 196-42 - G504
Filnavn: C:\Users\morten\OneDrive\Wingejordet F+G Arkitekt2022_0201-Bygg G v 23.pdf 2022_0201-Bygg G v 23.pdf		© Alle rettigheter tilhører utløseren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

4-roms - G602

N 



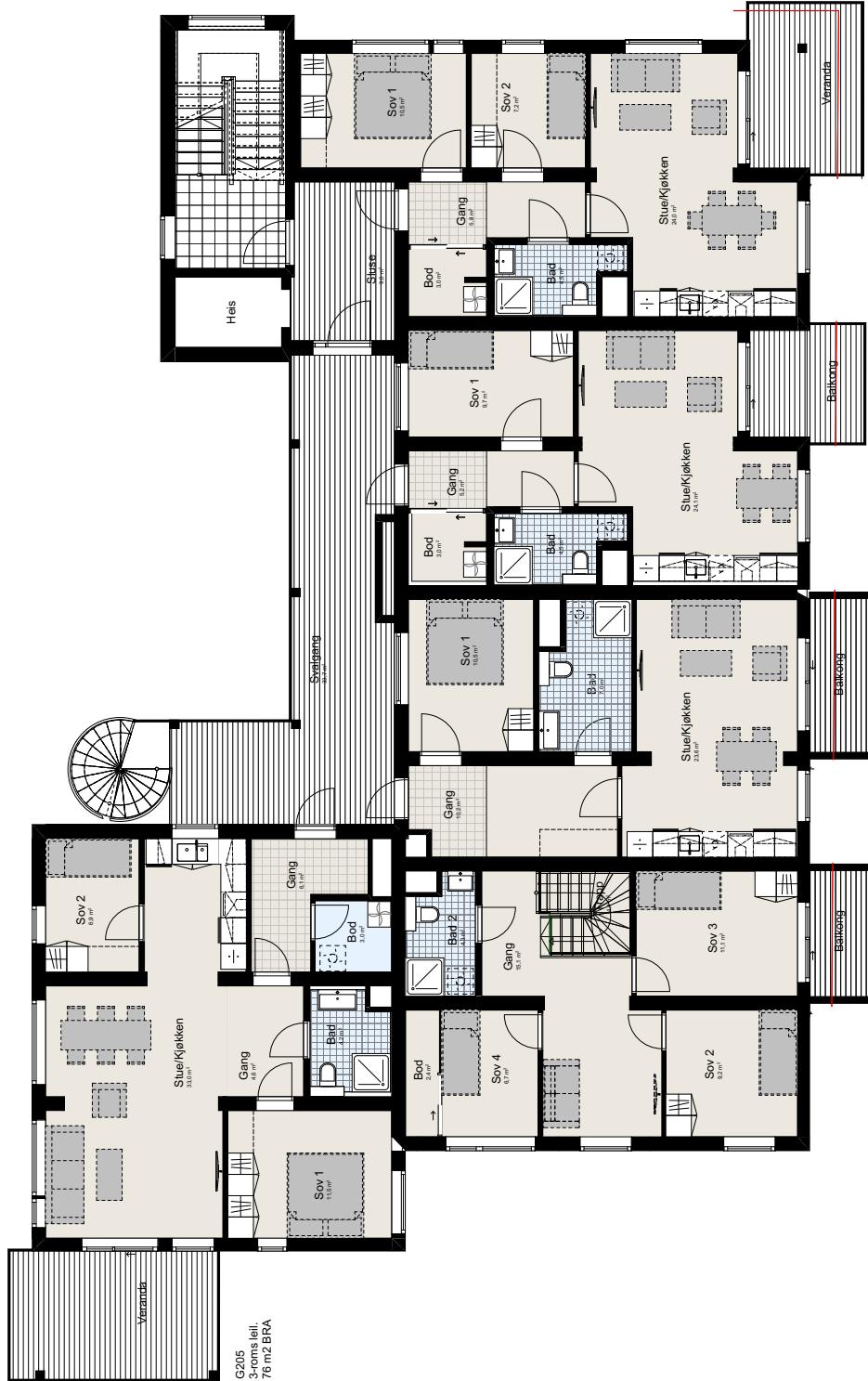
WINGE-JORDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2A OG TRINN 2B	
WINGE-JORDET TRINN 2 - BYGG F	Bruk:	Bruk:	Bruk:
HØLESTRAND KOMMUNE	Flateareal:	Flateareal:	Flateareal:
Lokaladressenummer:	1342 m²	1342 m²	1342 m²
G 602	Flateareal:	Flateareal:	Flateareal:
Lokaladressenummer:	4 - Roms	4 - Roms	4 - Roms
Rammeplan:	Plan 6	Plan 6	Plan 6
Sakson:			

Denne tekniske tegningen er et teknisk dokument og må ikke kopieres uten skriftlig tillatelse fra arkitekturbyrået.



2. Etasjeplan - Bygg G

N



WINGE-JORDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2-3 HØYDE TRINN	
Vinge-Jordet Trinn 2 - Bygg F	BRA:	Tilfluktsvei:	Oppgradering:
HØYSTREND KOMMUNE	Fjernvarme:	Størrelse:	Årsgrad:
Løft/renseutstyr:	Opp:	ca 150 m ²	ca A3
Løft/renseutstyr:	Opp:	Opp:	Opp:
Renseutstyr:	Opp:	Opp:	Opp:
Sakson:	Opp:	Opp:	Opp:

Alle tekniske tegninger er gjort i et sentralt koordinatsystem med vertikal retning oppover.

3. Etagjeplan - Bygg G

N

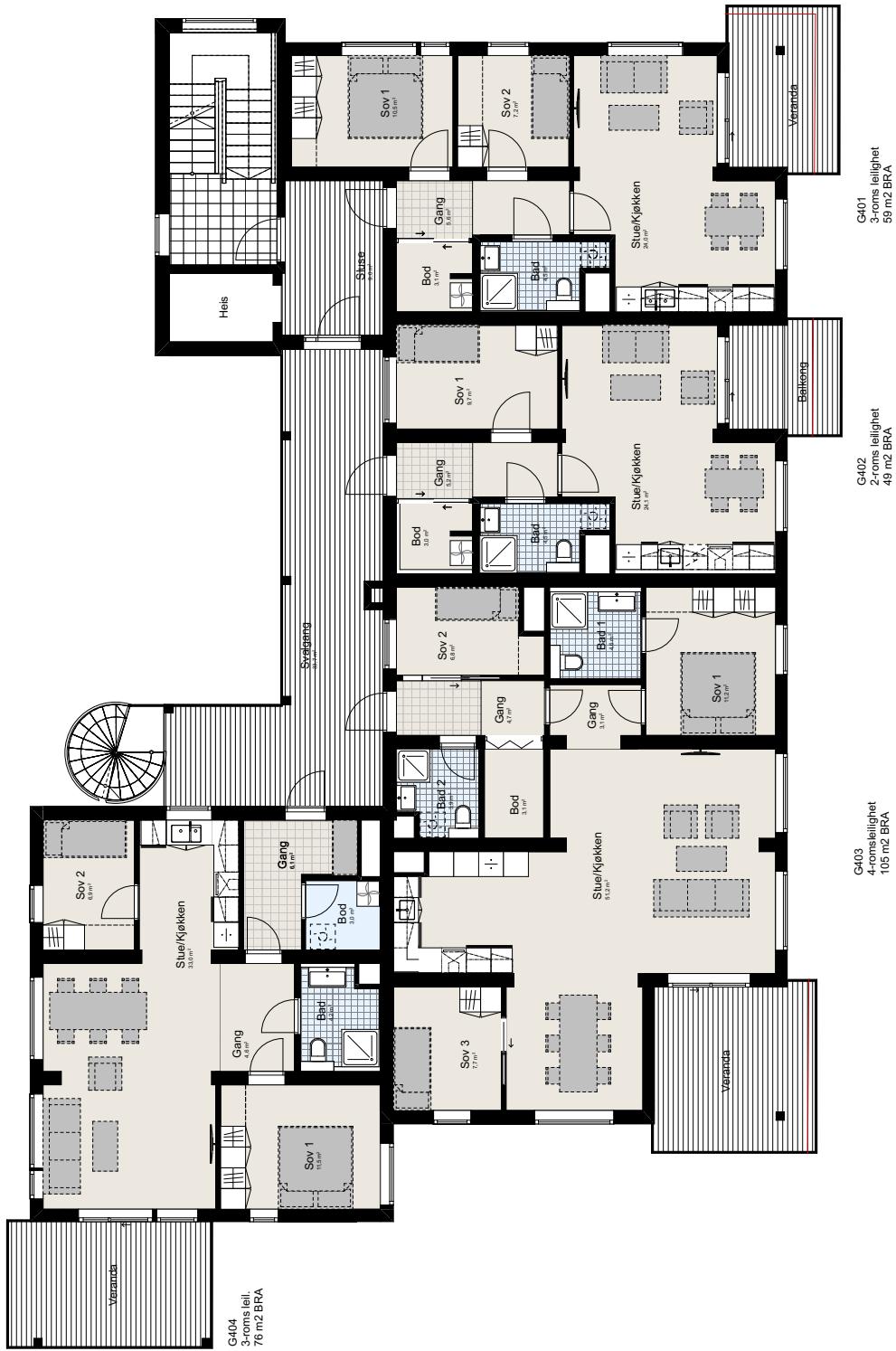


WINGEGJORDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2 - BYGG F	
Vinkel-leil.	BRA:	Veranda	BRA:
3-roms leil.	76 m ²	Veranda	59 m ²
Leil/veranda:	PR:	Veranda	PR:
Lagresesong:			
Rammevegg:			
Salgskon:			

Alle tekniske tegninger er i teknisk skala og måles med teknisk målestokk. Det kan derfor være forskjell mellom tegning og virkelighet.

4. Etagjeplan - Bygg G

N

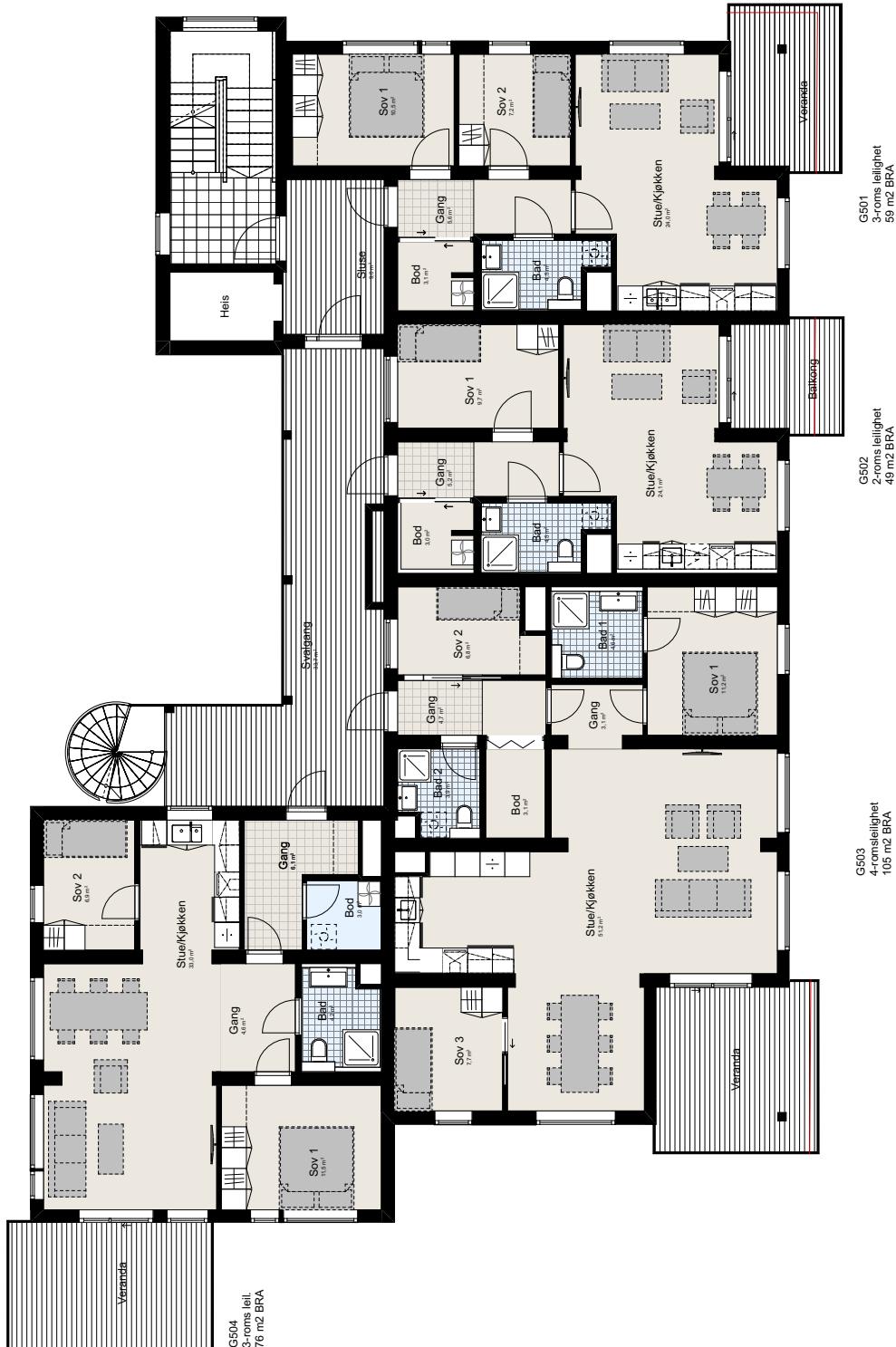


WINGEFJORDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2 - BYGG F	
VINGE-JØRDET TRINN 2 - BYGG F	BRA:	Flateareal:	Flateareal:
HØLESTRAND KOMMUNE	Pris:	Pris:	Pris:
Lokalreturkurs:			
Lokalreturkurs:			
Rammeplan:			
Sakkom:			

Alle opplysninger er ikke bindende og kan endres.

5. Etagjeplan - Bygg G

N



G503
4-romsleilighet
105 m² BRA

G502
2-roms leilighet
49 m² BRA

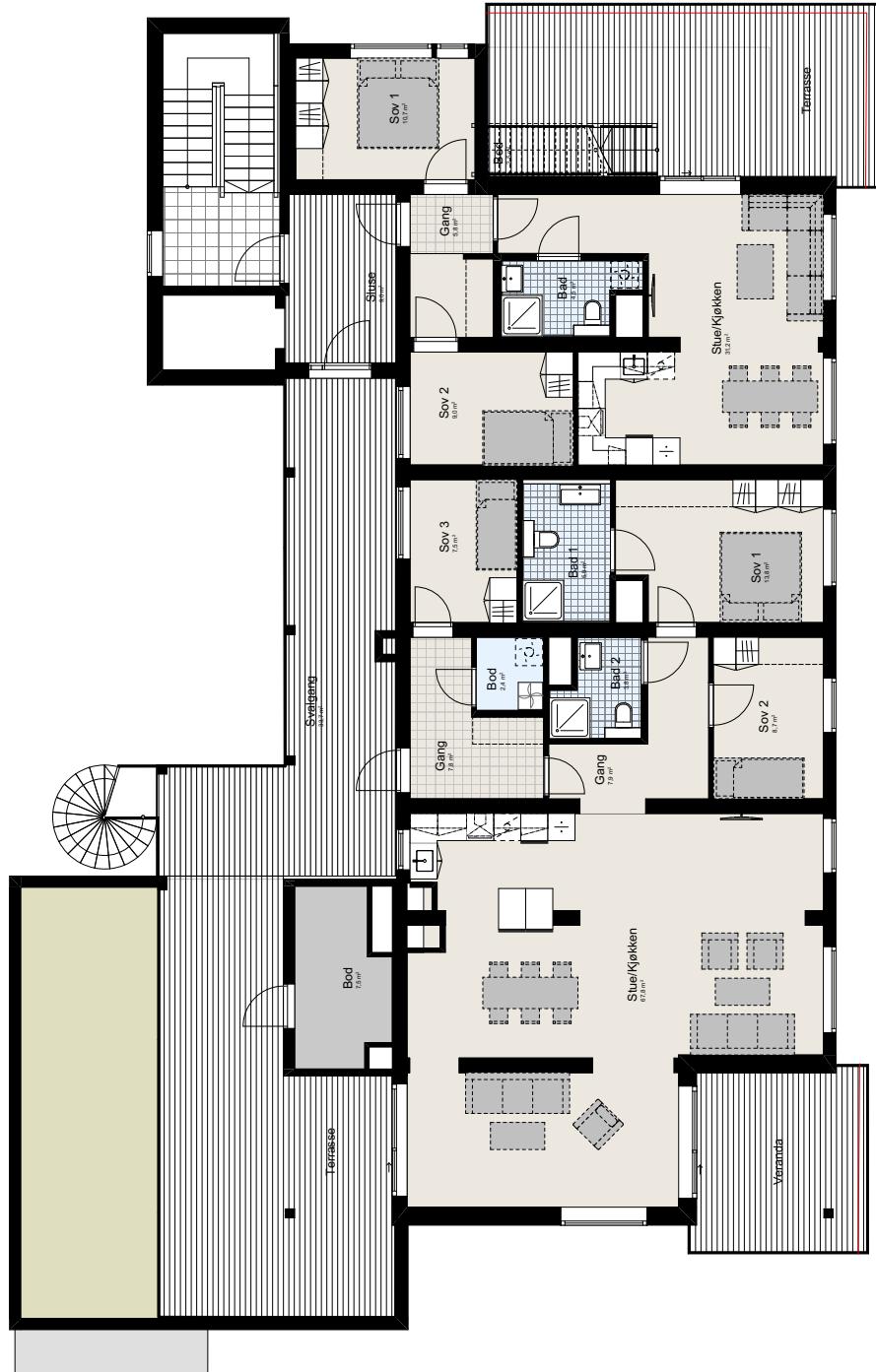
G501
3-roms leilighet
59 m² BRA

WINGEGJORDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2 - BYGG F	
Vinge-Jordet Trinn 2 - Bygg F	BRA:	Flatekode:	07/12/2022
HØYRESTRAND KOMMUNE	Pris:	Priskode:	150,-
Lod/leilighetsnummer:		Leil:	A3
Lagtingsadresse:		Tegning:	1:50
Rammeplan:		Papirpris:	10,-
Sakkom:		Verkstedspris:	10,-
		Andre priser:	10,-
		Total pris:	120,-

Denne dokumentet er et teknisk dokument og må ikke kopieres uten skriftlig tillatelse fra arkitektene.

6. Etagjeplan - Bygg G

N



G6012 leilighet
3-roms leilighet
65 m² BRA

G602
4-romsleilighet
137 m² BRA

WINGEJORDET TRINN 2 - BYGG F		TRINN 2 - BYGG F	
VINGE-JØRDET TRINN 2 - BYGG F	BRA:	Flatekode:	Flatekode:
HØLESTRAND KOMMUNE	PRisen:	Flateform:	Flateform:
Lokalrettskommune:	PRis:	PRis:	PRis:
Lokalrettskommune:	PRis:	PRis:	PRis:
Rammepris:			
Sektor:			

07/03/2022	150 m ²	PRis:	PRis:
PRis:	PRis:	PRis:	PRis:
PRis:	PRis:	PRis:	PRis:
PRis:	PRis:	PRis:	PRis:
PRis:	PRis:	PRis:	PRis:

Denne dokumentet er et teknisk dokument og må ikke kopieres uten tillatelse fra arkitektene.

Vedlegg: Prisliste Wingejordet Promenaden - F & G

Sameiet Wingejordet Promenaden I & II											
BYGG F LEILIGHET/SNR NR	ETASJE	LEILIGHET S TYPE	BRA	BALKONG	SALGSPRIS	OMKOSTNINGER	TOTAL PRIS	MEDFØLGER BOD I P- KJELLER	MEDFØLGER P- PLASS	STATUS	
101	1.etg	3-roms	62 kvm	24 kvm	kr 3.998.000	kr 18.660	kr 4.016.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
102	1.etg	3-roms	56 kvm	22 kvm	kr 3.798.000	kr 18.660	kr 3.816.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
103	1.etg	3-roms	56 kvm	22 kvm	kr 3.848.000	kr 18.660	kr 3.866.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
104	1.etg	2-roms	55 kvm	49 kvm	kr 3.548.000	kr 18.660	kr 3.566.660	5 kvm		LEDIG	
105	1.etg	2-roms	47 kvm	20 kvm	kr 2.998.000	kr 18.660	kr 3.016.660	2,5 kvm		LEDIG	
201	2.etg	3-roms	65 kvm	10 kvm	kr 4.498.000	kr 18.660	kr 4.516.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
202	2.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 3.948.000	kr 18.660	kr 3.966.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
203	2.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 3.998.000	kr 18.660	kr 4.016.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
204	2.etg	2-roms	55 kvm	8 kvm	kr 3.648.000	kr 18.660	kr 3.666.660	2,5 kvm		LEDIG	
205	2.etg	2-roms	47 kvm	10 kvm	kr 3.198.000	kr 18.660	kr 3.216.660	2,5 kvm		LEDIG	
301	3.etg	3-roms	64 kvm	10 kvm	kr 4.748.000	kr 18.660	kr 4.766.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
302	3.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 4.148.000	kr 18.660	kr 4.166.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
303	3.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 4.198.000	kr 18.660	kr 4.216.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
304	3.etg	3-roms	104 kvm	28 kvm	kr 7.198.000	kr 18.660	kr 7.216.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
401	4.etg	3-roms	64 kvm	10 kvm	kr 4.998.000	kr 18.660	kr 5.016.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
402	4.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 4.298.000	kr 18.660	kr 4.316.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
403	4.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 4.348.000	kr 18.660	kr 4.366.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
404	4.etg	3-roms	104 kvm	28 kvm	kr 7.448.000	kr 18.660	kr 7.466.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
501	5.etg	3-roms	64 kvm	10 kvm	kr 5.173.000	kr 18.660	kr 5.191.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
502	5.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 4.498.000	kr 18.660	kr 4.516.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
503	5.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 4.548.000	kr 18.660	kr 4.566.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
504	5.etg	3-roms	104 kvm	28 kvm	kr 7.898.000	kr 18.660	kr 7.916.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
601	6.etg	3-roms	93 kvm	20 kvm	kr 8.198.000	kr 18.660	kr 8.216.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
602	6.etg	3-roms	56 kvm	6 kvm	kr 4.948.000	kr 18.660	kr 4.966.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
603	6.etg	3-roms	119 kvm	40 kvm	kr 10.998.000	kr 18.660	kr 11.016.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
BYGG G LEILIGHET/SNR NR	ETASJE	LEILIGHET S TYPE	BRA	BALKONG	SALGSPRIS	OMKOSTNINGER	TOTAL PRIS	MEDFØLGER BOD I P- KJELLER	MEDFØLGER P- PLASS	STATUS	
302	3.etg	2-roms	49 kvm	7 kvm	kr 3.598.000	kr 18.660	kr 3.616.660	2,5 kvm		LEDIG	
402	4.etg	2-roms	49 kvm	7 kvm	kr 3.798.000	kr 18.660	kr 3.816.660	2,5 kvm		LEDIG	
404	4.etg	3-roms	75 kvm	14 kvm	kr 5.598.000	kr 18.660	kr 5.616.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
502	5.etg	2-roms	49 kvm	7 kvm	kr 3.898.000	kr 18.660	kr 3.916.660	2,5 kvm		LEDIG	
504	5.etg	3-roms	75 kvm	14 kvm	kr 5.898.000	kr 18.660	kr 5.916.660	2,5 kvm	En p-plass inkludert	LEDIG	
602	6.etg	4-roms	137 kvm	55 kvm	kr 11.998.000	kr 18.660	kr 12.016.660	2,5 kvm	To p-plasser inkludert	LEDIG	

Omkostningene inkluderer:

Dokumentavgift: 2,5% av andel tomteverdi fordelt likt på andelene
Gebyr for tinglysing av hjørnemål f.t kr 585,-
Tinglysningsgebyr for tinglysing av pant i andel inkl. pantattest f. t kr 835,-
Startkapital til Sameiet kr. 10.000,-

Vedlegg: Driftsbudsjett 1. driftsår Wingejordet F v2

Budsjettførste hele driftsår Wingejordet Promenaden bygg F

Utkastet er utarbeidet i en svært tidlig fase i prosjektet.
Det må påregnes endringer ved ferdigstillelse av prosjektet.

Dato sist revisert: 30.11.2023

Dato sist revisert: 30.11.2023

Konto	Driftskostnader	Sum	Seksjon	Leilighet	Sameier/brok	Felleskostnader drift	Tv/bredbånd	Akonto oppvarming av varmtvann	Akonto varme	Totalt pr. mnd.	Akonto varme
5330	Strengonorar	kr 40 000		Fr-101	62		2 259 kr	429 kr	247 kr	464 kr	3 399 kr
5400	Arbeidsdøveravdølt	kr 5 640		Fr-102	58		2 114 kr	429 kr	231 kr	434 kr	3 207 kr
6200	Strom fellesressurser	kr 90 000		Fr-103	58		2 114 kr	429 kr	231 kr	434 kr	3 207 kr
6310	Faste kostnader (inkludert vaktmesterstasjonene)	kr 75 000		Fr-104	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
6320	Renovasjon (faktureres direkte til seksjonsiere)	-		Fr-105	47		1 713 kr	429 kr	187 kr	352 kr	2 680 kr
6329	Kommunale avgifter (felles vann/lavakp)	kr 8 000		Fr-201	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6341	Brennalarm (tilkobling til sentral)	kr 18 000		Fr-202	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6361	Fast Rentehold	kr 100 000		Fr-203	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6391	Skremtåring, strøming	kr 35 000		Fr-204	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
6393	Grossklipping	kr 20 000		Fr-205	47		1 713 kr	429 kr	187 kr	352 kr	2 680 kr
6550	Lyspærer, lysor, skinner o.l.	kr 1 000		Fr-301	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6601	Verdikehoid bivonocer	kr 10 000		Fr-302	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6611	Verdikehoid bivonocer	kr 25 000		Fr-303	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6617	Verdikehoid brannvern	kr 20 000		Fr-304	104		3 790 kr	429 kr	414 kr	779 kr	5 411 kr
6621	Verdikehoid tekniske anlegg	kr 35 000		Fr-401	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6663	Verdikehoid ventilasjon	kr 25 000		Fr-402	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6700	Revisionshonorar	kr 5 000		Fr-403	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6710	Forsyningstørkehonorar	kr 50 000		Fr-404	104		3 390 kr	429 kr	414 kr	779 kr	5 411 kr
6714	Tilleggstjenester forretningssitter	kr 3 000		Fr-501	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6716	HMS	kr 6 000		Fr-502	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
6800	Kontoreksjona	kr 2 000		Fr-503	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
7500	Forsikring	kr 75 000		Fr-504	104		3 790 kr	429 kr	414 kr	779 kr	5 411 kr
7720	Samleemne	kr 3 000		Fr-601	93		3 389 kr	429 kr	370 kr	696 kr	4 884 kr
6680	Avsetning fremtidig verdikehoid	kr 65 000		Fr-602	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
7770	Betalingskostnader	kr 1 000		Fr-603	119		4 336 kr	429 kr	473 kr	891 kr	6 130 kr
	Andre kostnader	kr 10 000									
	Sum driftskostnader:	kr 727 640									

Det forutsettes at eiendomsskatt, vann og avlopp faktureres hver enkelt seksjonseier direkte.

* I tillegg kommer felleskostnader til parkeringsanlegget (bod og evt. parkeringsplass).

** Driftskostnadene baserer seg på budsjettet fra erfaringsstall fra lignende boligprosje克ter.
Det må påregnes at det kan forekomme endringer i budsjettet og medfølgende driftskostnader når samlet et i drift basert på eventuelle prisjusteringer, samt hvilke fremtidige service-, drifts- og vedlikeholdsavtaler samlet velger å inngå.

25	Anntall boenheter
1674	Kvadratmeter

Konto	Kostnader som avgøres/fordeltes flatt	Sum
	Akonto oppvarming av varmtvann	kr 79 972
	Akonto varme	kr 150 401
	Avgjort tv/bredbånd (fordeltes likt per seksjon)	kr 128 700
	Sum pr. mnd	kr 1 664
	Sum pr. år	kr 727 640

Konto	Kostnader som avgøres/fordeltes flatt	Sum	Seksjon	Leilighet	Sameier/brok	Felleskostnader drift	Tv/bredbånd	Akonto oppvarming av varmtvann	Akonto varme	Totalt pr. mnd.	Akonto varme
5330	Strengonorar	kr 40 000		Fr-101	62		2 259 kr	429 kr	247 kr	464 kr	3 399 kr
5400	Arbeidsdøveravdølt	kr 5 640		Fr-102	58		2 114 kr	429 kr	231 kr	434 kr	3 207 kr
6200	Strom fellesressurser	kr 90 000		Fr-103	58		2 114 kr	429 kr	231 kr	434 kr	3 207 kr
6310	Faste kostnader (inkludert vaktmesterstasjonene)	kr 75 000		Fr-104	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
6320	Renovasjon (faktureres direkte til seksjonsiere)	-		Fr-105	47		1 713 kr	429 kr	187 kr	352 kr	2 680 kr
6329	Kommunale avgifter (felles vann/lavakp)	kr 8 000		Fr-201	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6341	Brennalarm (tilkobling til sentral)	kr 18 000		Fr-202	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6361	Fast Rentehold	kr 100 000		Fr-203	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6391	Skremtåring, strøming	kr 35 000		Fr-204	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
6393	Grossklipping	kr 20 000		Fr-205	47		1 713 kr	429 kr	187 kr	352 kr	2 680 kr
6550	Lyspærer, lysor, skinner o.l.	kr 1 000		Fr-301	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6601	Verdikehoid bivonocer	kr 10 000		Fr-302	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6611	Verdikehoid bivonocer	kr 25 000		Fr-303	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6617	Verdikehoid brannvern	kr 20 000		Fr-304	104		3 790 kr	429 kr	414 kr	779 kr	5 411 kr
6621	Verdikehoid tekniske anlegg	kr 35 000		Fr-401	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6663	Verdikehoid ventilasjon	kr 25 000		Fr-402	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6700	Revisionshonorar	kr 5 000		Fr-403	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
6710	Forsyningstørkehonorar	kr 50 000		Fr-404	104		3 390 kr	429 kr	414 kr	779 kr	5 411 kr
6714	Tilleggstjenester forretningssitter	kr 3 000		Fr-501	64		2 332 kr	429 kr	254 kr	479 kr	3 495 kr
6716	HMS	kr 6 000		Fr-502	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
6800	Kontoreksjona	kr 2 000		Fr-503	55		2 004 kr	429 kr	219 kr	412 kr	3 064 kr
7500	Forsikring	kr 75 000		Fr-504	104		3 790 kr	429 kr	414 kr	779 kr	5 411 kr
7720	Samleemne	kr 3 000		Fr-601	93		3 389 kr	429 kr	370 kr	696 kr	4 884 kr
6680	Avsetning fremtidig verdikehoid	kr 65 000		Fr-602	56		2 041 kr	429 kr	223 kr	419 kr	3 112 kr
7770	Betalingskostnader	kr 1 000		Fr-603	119		4 336 kr	429 kr	473 kr	891 kr	6 130 kr
	Andre kostnader	kr 10 000									
	Sum driftskostnader:	kr 727 640									

Vedlegg: Budsjett 1. driftsår Wingejordet Promenaden (bygg G) v2

Budsjett første hele driftsår									
Wingejordet G - Sameie									
Utkastet er utarbeidet i en svært tidlig fase i prosjektet.									
Det må påregnes endringer ved ferdigstillelse av prosjektet.									
Dato sist revisert: 30.11.2023									

Budsjettutkast Wingejordet anleggseiendom

Foreløpig budsjett første hele driftsår Sameiet Wingejordet anleggseiendom

Budsjettet er utarbeidet i en svært tidlig fase i prosjektet.

Det må påregnes endringer ved ferdigstillelse av prosjektet.

Dato sist revisert: 08.12.2023

Konto	Driftskostnader	Sum	Type	Antall	Brøk	Andel kostnad	Andel pr år	Andel pr mnd	Felleskostnad pr år	Felleskostnad pr måned pr plass/bod
6200	Strøm fellesarealer	45 000	Parkeringsplass	52	1,00	52	79 %	256 427	4931 29771	411
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	10 000	Bod	54	0,25	14	21 %	66 573	1 233	103
6329	Kommunale avgifter (felles vann)	5 000	Sum			66		323 000		6 164
6341	Brannalarm	5 000	Sum pr år							
6361	Vask	20 000								
6550	Lyspærer, lysmon, sikringer o.l.	2 000								
6605	Vedlikehold fellesanlegg	30 000								
6617	Vedlikehold brannvern	15 000								
6621	Vedlikehold tekniske anlegg	40 000								
6648	Vedlikehold av porter og dører	10 000								
6700	Revisionshonorar	5 000								
6710	Forretningsførerhonorar	40 000								
6714	Tilleggstjenester forretningstøren	3 000								
6800	Kontorekvista	2 000								
7500	Forsikring	30 000								
7720	Sameiermøte	5 000								
6660	Avsetning fond	50 000								
7770	Betalingskostnader	1 000								
7790	Andre kostnader	5 000								
	Sum driftskostnader:	323 000								

Konto	Driftskostnader	Sum	Type	Antall	Brøk	Andel kostnad	Andel pr år	Andel pr mnd	Felleskostnad pr år	Felleskostnad pr måned pr plass/bod
6200	Strøm fellesarealer	45 000	Parkeringsplass	52	1,00	52	79 %	256 427	4931 29771	411
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	10 000	Bod	54	0,25	14	21 %	66 573	1 233	103
6329	Kommunale avgifter (felles vann)	5 000	Sum			66		323 000		6 164
6341	Brannalarm	5 000	Sum pr år							
6361	Vask	20 000								
6550	Lyspærer, lysmon, sikringer o.l.	2 000								
6605	Vedlikehold fellesanlegg	30 000								
6617	Vedlikehold brannvern	15 000								
6621	Vedlikehold tekniske anlegg	40 000								
6648	Vedlikehold av porter og dører	10 000								
6700	Revisionshonorar	5 000								
6710	Forretningsførerhonorar	40 000								
6714	Tilleggstjenester forretningstøren	3 000								
6800	Kontorekvista	2 000								
7500	Forsikring	30 000								
7720	Sameiermøte	5 000								
6660	Avsetning fond	50 000								
7770	Betalingskostnader	1 000								
7790	Andre kostnader	5 000								
	Sum driftskostnader:	323 000								

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 1 av 14

UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET WINGEJORDET PROMENADEN F av 03.08.2023

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Dette er et utkast til vedtekter som kan endres av utbygger alene slik utbygger finner det tjenlig frem til hjemmelsoverføring av første seksjon i sameiet til andre enn utbygger.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Wingejordet Promenaden F (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. X bnr. X i Holmestrand kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonsei har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenheter(er)/seksjoner vedkommende seksjonsei har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonsei plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering. Sameiets eiendom inkluderer en heis og en trappegang som går ned igjennom den underliggende anleggseiendom som er Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonsei har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempa for andre seksjonseiere.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 2 av 14

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Parkeringsplasser i garasjekjelleren kan bare benyttes til oppstilling av kjøretøy. Boder kan bare benyttes til oppbevaring av gjenstander.

2.2 Seksjonseierne rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantslette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensing vises til eierseksjonslovens § 23.

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

2.3 Særlig om boder og parkering i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Boder og parkeringsplasser for seksjonseierne er beliggende i parkeringskjelleren under sameiet. Parkeringskjelleren er egen anleggseiendom (gnr. X bnr. X i Holmestrand kommune) og et eget eierseksjonssameie – Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

Seksjonseierne som har hjemmel til minst en næringsseksjon som er bod eller parkeringsplass i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, er også seksjonseiere i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering med de rettigheter og plikter det medfører. For en nærmere beskrivelse, vises det til vedtekten for Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

Sameiet har også hjemmel til seksjoner eller ideelle andeler av disse i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, og er følgelig også seksjonseier i dette sameiet.

Dersom det er overskyttende plasser i Sameiet Wingejordet Promenaden parkering som ikke er omsatt i prosjektet ved overlevering, kan utbygger overdra disse til Sameiet Wingejordet Promenaden F og/eller Sameiet Wingejordet Promenaden G og/eller seksjonseiere i disse etter nærmere avtale. Slike plasser vil sameie(ene) i så fall stå fritt til å leie ut til personer som eier eller leier bolig i de to sameiene.

Det vises til vedtekten i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering for en nærmere beskrivelse av dette. I Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering er det også regler for bla. ladepunkt og bytte av HC-parkeringsplass.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 3 av 14

2.4 Fellesarealer utomhus, «tufte»-parken, avfallsanlegg og overvannsanlegg

Områdene utenfor sameiets bygningskropp skal også kunne disponeres av Sameiet Wingejordet Promenaden G. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere disse arealene slik utbygger finner det tjenlig, muligens som en felles eiendom som eies av de to sameiene i felleskap. Dersom det ikke etableres som en felles eiendom vil det etableres gjensidige tinglyste rettigheter til adkomst og bruk av arealer mellom de to sameiene, og eventuelt etableres en avtale mellom sameiene om innkjøp av tjenester til løpende drift og vedlikehold og fordeling av kostnadene til dette. Kostnadene sameiet får iht. avtalen eller i kraft av å være hjemmelshaver i en felleseiendom er en felleskostnad i sameiet.

Sameiet har avfallsanlegg på kommunal grunn. Avfallsanlegget disponeres også av andre boligselskap på utbyggingsområdet Wingejordet. Det vil bli inngått en egen avtale med de øvrige boligselskapene om innkjøp av tjenester til løpende drift og vedlikehold av avfallsanlegget og fordeling av kostnadene for det mellom boligselskapene. Kostnadene sameiet får iht. avtalen, er i så fall en felleskostnad i sameiet.

Dersom det etableres en «tufte-park» på kommunal grunn ut mot elven ved siden av sameiet, skal sameiet være med å drifte, vedlikeholde og bære kostnadene ved denne iht. nærmere avtale med Wingejordet Promenaden G og eventuelle øvrige boligselskap på utbyggingsområdet Wingejordet som bygges i fremtiden. Kostnadene sameiet får iht. avtalen er i så fall en felleskostnad i sameiet.

Sameiet skal tilstrebe å ha et enhetlig fasadeuttrykk som passer sammen med Sameiet Wingejordet Promenaden G.

Sameiet har sammen med Sameiet Wingejordet Promenaden G og naboeiendommen Wingejordet 15 og 17 (Sameiet Wingejordet Brygga) felles fordrøyningsmagasiner med tilhørende overvannsledninger beliggende på offentlig grunn. Sameiet Wingejordet Brygga skal sørge for drift- og vedlikehold av felles fordrøyningsmagasiner med tilhørende overvannsledninger. Kostnadene skal fordeles mellom Sameiet Wingejordet Promenaden F, Sameiet Wingejordet Promenaden G og Sameiet Wingejordet Brygga med en fordelingsnøkkel som er basert på antall boligseksjoner/boliger i hver av disse. Hver boligseksjon/bolig utgjør en lik del i fordelingsnøkkelen. Boligselskapene består av totalt 91 boliger. Det vil si at Sameiet Wingejordet Promenaden F skal bære 25/91 av kostnadene. Sameiet forplikter seg til å betale sin andel av kostnadene straks kostnaden pådras, for eksempel ved at Sameiet Wingejordet Brygga bestiller vedlikehold.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 4 av 14

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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 til bruksenheten.

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 karmer
- 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, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, samt
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 5 av 14

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 **Sameiets vedlikeholdsplikt**

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets eiendom grenser mot underliggende anleggseiendom (gnr. X bnr. X) midt i betongdekket. Deler av betongdekket mellom gnr. X bnr. X og sameiets eiendom, er følgelig et fellesareal som sameiet i utgangspunktet skal vedlikeholde, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom sameiets eiendom og eiendommen under, gnr. X bnr. X, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av eventuell membran på oversiden av betongdekket, dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 **Erstatning for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 6 av 14

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

Kostnader til renovasjon og vann- og avløp faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

Eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatten blir fakturert sameiet, viderefakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet følger av disse vedtekter, er utgangspunktet at felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Eventuelle fellesinntekter fordeles på samme måte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik særfordeling er høy.

4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver seksjon

Følgende felleskostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Grunnkostnad til tv og bredbånd.

4.4 Energikostnad til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen

Energikostnaden til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen betales av

seksjonseieren etter målt forbruk. Avregningskostnaden fordeles likt pr. seksjon.

Energikostnader som skyldes varmetap fordeles etter sameiebrøk.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 7 av 14

4.5 Særskilt om felleskostnader sameiet får i ved å være seksjonseier i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

De kostnader sameiet får i kraft av å være seksjonseier av parkeringsplasser og/eller boder i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, er ordinære felleskostnader som fordeles iht. disse vedtekter 4.2.

Seksjonseiere i sameiet som selv har hjemmel til en egen næringsseksjon bod og/eller parkeringsplass i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering betaler felleskostnader direkte i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

4.6 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetalles, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhethet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdrekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 8 av 14

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmekting. 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.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtekten må besluttet med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 9 av 14

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekten eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalles til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinaere årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtekten, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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 tomta 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

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 10 av 14

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) endring av vedtektenes jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiernes 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 seksjonseiernes i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt 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 seksjonseirene uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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 en 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 seksjonseirene

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiene det gjelder. Det gjelder slik som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 11 av 14

- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærtstående
- b) ens eget eller ens nærtåendes 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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærtående.

7.7 Møteleddelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 12 av 14

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekten 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.

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.

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

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

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

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 13 av 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtekten ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhets side må omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Sameiet plikter å samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering og Sameiet Wingejordet Promenaden G.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkrverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden F

Side 14 av 14

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

Et slikt krav/salg som beskrevet i denne vedtektsbestemmelse, kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav om fravikelse/salg av seksjonseiers eventuelle bod og/eller parkeringsseksjon i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtekten og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden G

Side 2 av 14

Side 1 av 14

Bruksenheter kan bare brukes i samsvar med formålet. Parkeringsplasser i garasjekjelleren kan bare benyttes til oppstilling av kjøretøy. Boder kan bare benyttes til oppbevaring av gjenstander.

UTKAST TIL VEDTEKTER

FOR SAMEIET WINGEJORDET PROMENADEN G av 03.08.2023

I medhold av lov om eierskjerter av 16. juni 2017

Dette er et utkast til vedtekter som kan endres av utbygger alene slik utbygger finner det tjenlig fra til hjemmelsverfaring av første sekSJON i sameiet til andre enn utbygger.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Wingejordet Promenaden G (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 23 boligsekjoner på eiendommen grnr. X bnr. X i Holmestrand kommune i Høfthold til tinglyst sekSJONering.

Sameiet har til formål å ivareta sekSJONsierenes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver sekSJONsier har en sameicandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenheter(er)/sekjoner vedkommende sekSJONsier; har grunnboksjemmel til.

Hver sekSJONsier plikter å overholde bestemmelserne som følger av lov om eierskjerter, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klar avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen.

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

Inndelingen av bruksenheter og fellesarealer i sameiet samt sameicentralens storrelse, fremgår av tinglyst sekSJONering. Sameiets eiendom inkluderer en heis og en trappgang som går ned igjennom den underliggende anleggseiendom som er Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

2 SEKSJONSIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÄDERETT

2.1 Seksjonsierenes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte sekSJONsier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsnotet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unodvendig måte være til skade eller ulempe for andre sekSJONsier.

2.2 Seksjonsierenes rettslige räderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierskjonsloven og disse vedtekter, har sekSJONsier full rettslig räderett over sekSJONen. SekSJONsier kan frifte pantsatte, selge og leie ut sin sekSJON. SekSJONsier kan også pånefte sekSJONen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over sekSJONen.

Kortidsutleie av hele boligsekSJONen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie meneres utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erva en boligsekSJON i sameiet hvis erva ert ført til at man blir eier av flere enn to boligsekSJONer i sameiet. For en nærmere beskrivelse av erva/er erva/begrensingen vises til eierskjonslovens § 23.

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

2.3 Særlig om boder og parkering i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Boder og parkeringsplasser for sekSJONsierne er beliggende i parkeringskjelleren under sameiet. Parkeringskjelleren er egen anleggseiendom (grn. X bnr. X; Holmestrand kommune) og et eget eierskjonssameie – Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

SekSJONsierne som har hjemmel til minst en maringssekSJON som er bod eller parkeringsplass i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, er også sekSJONsier i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering med de rettigheter og plikter det medfører. For en nærmere beskrivelse, vises det til vedtekten for Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

Sameiet har også hjemmel til sekSJONer eller ideelle andeler av disse i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, og er følgelig også sekSJONsier i dette sameiet.

Dersom det er overskytende plasser i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering som ikke er omsatt i prosjektet ved overlevering, kan utbygger overdra disse til Sameiet Wingejordet Promenaden G og/eller Sameiet Wingejordet Promenaden G og/eller sekSJONsier i disse etter nærmere avtale. Slike plasser vil sameie(e) i så fall stå frift til å leie ut til personer som eier eller leier bolig i de to sameiene.

Det vises til vedtekten i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering for en nærmere beskrivelse av dette. I Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering er det også regler for bl.a. ladepunkt og bytte av HC-parkeringsplass.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden G

Side 4 av 14

Side 3 av 14

2.4 Fellesarealer utover utomhus, tufté-parken, avfallsanlegg og overvannsanlegg

Områdene utenfor sameiets bygningsskopp skal også kunne disponeres av Sameiet Wingejordet Promenaden F. Utbygger forbekholder seg retten til å organisere disse arealene slik utbygger finner det tjenlig, muligens som en felles eiendom som eies av de to sameiene i felleskap. Dersom det ikke etableres som en felles eiendom vil det etableres gjensidige tinglyste rettigheter til adkomst og bruk av arealer mellom de to sameiene. Det vil i så fall også etableres en egen avtale mellom de to sameiene om innkjøp av tjenester til lopende drift og vedlikehold og fordeling av kostnadene til dette. Kostnadene sameiet får iht. avtalen eller i kraft av å være hjemmelshaver i en felleseiendom er en felleskostnad i sameiet.

Sameiet har avfallsanlegg på kommunal grunn. Avfallsanlegget disponeres også av andre boligelskap på utbyggingsområdet Wingejordet. Det vil bli inngått en egen avtale med de øvrige boligelskapene om innkjøp av tjenester til lopende drift og vedlikehold av avfallsanlegget og fordeling av kostnadene for det mellom boligelskapene. Kostnadene samiet får iht. avtalen, er i så fall en felleskostnad i sameiet.

Dersom det etableres en «tufté-park» på kommunal grunn ved siden av sameiet, skal sameiet være med å drifte, vedlikeholde og bare kostnadene ved denne iht. nærmere avtale med Sameiet Wingejordet Promenaden F og eventuelle øvrige boligselskap på utbyggingsområdet Wingejordet som bygges fremtiden. Kostnadene sameiet får iht. avtalen er i så fall en felleskostnad i sameiet.

Sameiet skal tilstrebe å ha et enhetlig fasadeuttrykk som passer sammen med Sameiet Wingejordet Promenaden F.

Sameiet har sammen med Sameiet Wingejordet Promenaden F og naboeiendommen Wingejordet 15 og 17 (Sameiet Wingejordet Brygga) felles fordrøyningsmagsiner med tilhørende overvannsledninger beliggende på offentlig grunn. Sameiet Wingejordet Brygga skal sørge for drift og vedlikehold av felles fordrøyningsmagsiner med tilhørende overvannsledninger. Kostnadene skal fordeles mellom Sameiet Wingejordet Promenaden G, Sameiet Wingejordet Promenaden F og Sameiet Wingejordet Brygga med en fordelingsnokkel som er basert på antall boligseksjoner/boliger i hver av disse. Hver boligseksjon/bolig utgjør en lik del i fordelingsnokkelen. Boligselskapene består av totalt 91 boliger. Det vil si at Sameiet Wingejordet Promenaden G skal bære 23/91 av kostnadene. Sameiet forplikter seg til å betale sin andel av kostnadene straks kostnaden pådras, for eksempel ved at Sameiet Wingejordet Brygga bestiller vedlikehold.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseierne skal vedlikeholde brukenheten slik at skader på fellesarealene og andre brukenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulykker. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannstukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbellegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingplatler
- h) rør, ledninger, sikringskaps fra og med første hovedsikring eller innfallsikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseierens vedlikeholde våromslik at lekkasjer umgås.

Seksjonseierens skal rense sluk og holde avløpsspor åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, samt
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styrte og/eller årsnøte for utskiftingen skjer. Styrte og/eller årsnøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller engasjerer vedkommende).

Seksjonseierens skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller harverk.

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

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden G

Side 6 av 14

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheteiene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulumper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbåndt varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke skaper vesentlig uløft for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets eiendom grenser mot underliggende anleggseiendom (grnr. X bnr. X) midti betongdekket. Deler av betongdekket mellom grn. X bnr. X og sameiets eiendom, er følgelig et fellesareal som sameiet i utgangspunktet skal vedlikeholde, men for dette behøver det (fellesareal) et det tingstilt en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at de konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom sameiets eiendom og eiendommen under, grnr. X bnr. X, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av eventuell membran på oversiden av betongdekket, dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper uodvendig uløft for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmeløsene og det mangelfulle vedlikeholdet står fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i tilfeller kreve å få sine nødvendige utgrifter dekket. For seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unntaktes dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører samiet eller andre seksjonseiere, jf. eiersjonsloven § 34.

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

I eiersjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidlige avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTAKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
- lysoppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsforsel, revision og styrerhonorarer

Kostnader til renovasjon og vann- og avløp faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

Eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatt blir fakturert sameiet, viderfakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntakter

Med mindre annet følger av disse vedtekter, er utgangspunktet at felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebroken. Eventuelle fellesinntakter fordeles på samme måte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnaden fordeles etter mytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik særfordeling er hoy.

4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver seksjon

Følgende felleskostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Grunnkostnad til tv og bredbånd.

4.4 Energikostnad til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen

Energikostnaden til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen betales av seksjonseieren etter målt forbruk. Avgningskostnaden fordeles likt pr. seksjon. Energikostnader som skyldes varmetap fordeles etter sameiebrok.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden G

Side 8 av 14

4.5 Særskilt om felleskostnader sameiet får i ved å være seksjonseier i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

De kostnader sameiet får i kraft av å være seksjonseier av parkeringsplasser og/eller boder i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, er ordinære felleskostnader som fordeles iht. disse vedtekter 4.2.

Seksjonseiere i sameiet som selv har hjemmel til en egen næringssesjon bod og/eller parkeringsplass i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering betaler felleskostnader direkte i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

4.6 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjevende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innenne den 20 i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpet størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlate se av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som misinngånd fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

Før felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrok.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

Før krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt pantetrett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (sesjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbelp på tidspunktet for beslutning om gjenomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet, Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke få beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Wingejordet Promenaden Parkering

Ordinært årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en trist for når et krav om fysisk møte kan fremnes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseiene har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseiene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Person som årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å støtte identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gelder også for ekstraordinært årsmøte.

Eksstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslag/-tal, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligsesjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligsesjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unodvendig, eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmekting. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta ned en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyest tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angå de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Personer et forslag, som etter loven eller vedtekten må beslutes med minst to tiendedeler skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget vere angitt i innkallingen.

Før det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om sistefrist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden G

Side 10 av 14

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektenes eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalles til årsmøte når det kreves av en sekspersoner, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c) kan årsmøtet bare trøffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle sekspersonene 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forskj. som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertalskrav

7.5.1 Beregning av flertall og oppstilling av stemmer

Hver sekjon gir én stemme i årsmøtet. Ved oppstilling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres sakem ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunkt om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektenes, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitt stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitt stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg kipp utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sekspersonene 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 reseskjonering som nevnt i eierskjoslovens § 20 annet ledet annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierskjosjonsameier som nevnt i eierskjoslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romtilstrekning.
- h) endring av vedtektenes if. eierskjosloven § 27 dersom ikke eierskjosloven stiller strengere krav.

7.5.4 Flertalskrav for særlige boniøljotilbak

Tiltak som har sammenheng med sekspersonenes bo- eller bruksinntresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg, for sekspersonene i fellesskap på mindre enn fem prosent av de anlig felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitt stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg, for sekspersonene i fellesskap på mer enn fem prosent av de anlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitt stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sekspersoniere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbelopp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sekspersoniene uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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

- a) salg eller borttakelse av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) opplosning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over sekspersonenes bo- eller bruksinntresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sekspersoniene

7.5.6 Bestlutninger som krever samtykke fra de det gelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de sekspersoniere det gelder. Det gjelder slik som:

- a) at eiene av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierskjosloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over sekjonen, jf. eierskjosloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekten, jf. eierskjosloven § 29

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden G

Side 11 av 14

Side 12 av 14

7.6 Inabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et saksomål mot en selv eller ens nærtstående
- b) ens eget eller ens nærtståendes ansvar overfor sameiet
- c) et saksomål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig, og kan stridte mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgsprålegg) og 39 (tvangstravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærtående.

7.7 Møtedelelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behover å være sekssjonsier.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenerstegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre for tjenerstidens ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratreddelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet, Mindefallsvern for styrets beslutninger og regler om inabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekten 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.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sekssjonsiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sekssjonsieres bekostning.

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

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningstører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremedlet skal ledes av styrelederen. Et ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en nestleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan trøfies 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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøte. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR, HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere sekssjonsierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gelder sekssjonsierenes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomfore beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som elvers angår fellesareal og fast eiendom.

Sekssjonsierne forpliktes utad ved underskrift av styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenerstegjør inntil ny revisor velges.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden G

Side 13 av 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSHØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningssjøører.

Om vedtekten ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningssjøører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningssjøør kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningssjøør gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at selsjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermata, rekkrverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkoplan.

Godkjennes søknaden, har selsjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal selsjonseieren som søker, betale denne mengoenheten for forsikring alene. Selsjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, brusenheter eller andres eiendeler.

Side 14 av 14

Tilbygg/pabygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke utesentlig betydning for de øvrige selsjonseiene, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en selsjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge selsjonen etter reglene i eierskjsjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve selsjonen solgt. Medfører selsjonseierens oppførsel fare for ødelegelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er selsjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjørøvere for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravirkelse av selsjonen etter reglene i eierskjsjonsloven § 39.

Et slikt krav/salg som beskrevet i denne vedtektsbestemmelse, kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav om fravirkelse/salg av selsjonseiers eventuelle bod- eller parkeringssesjon i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtekten og fravirkelige bestemmelser i eierskjsjonsloven, går vedtektsbestemmelserne foran. For øvrig gjelder eierskjsjonsloven og utfyller disse vedtekten.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Side 2 av 11

UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET WINGEJORDET PROMENADEN PARKERING **Av 03.08.2023**

I medhold av lov om eierskjerne av 16. juni 2017.

Dette er et utkast til vedtekter som kan endres av utbygger alene slik tilbygger finner det tjenlig fra en til hjemmelsverfaring av første sesjon i sameiet til andre enn utbygger.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

1.1 Generelt

Sameiets navn er Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering (heretter «Sameiet»). Sameiet er en parkingskjeller som består av består av 68 næringssesjoner på eiendommen grn. X bnr. X i Holmestrand kommune, 1 henhold til tinglyst selskionering. Næringsseksjonene består av:

- 52 bodder
- 52 parkeringsplasser

Sameiets eiendom ligger under to overflatetendommer og er etablert som en anleggseiendom (volumetendom). Overflatetendommene tilhører Sameiet Wingejordet Promenaden F og Sameiet Wingejordet Promenaden G.

Heis og trappegang som går ned i sameiets eiendom tilhører de overliggende eiendommene.

Inndelingen i hoveddeler og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrokens storrelse, fremgår av den tinglyste selskioneringen ned vedlegg.

Sameiet har til formål å ivaretake selskioneriernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering er et samlet bestående av boder og parkering til bruk for de to overliggende boligsekskapene. Næringsseksjonene i sameiet etes derfor av disse sameiene og selskioneriene i disse. Hjemmelskhavere til de ulike næringssesjonene i samiet fremgår av grunnboka. Hjemmelsforhold og parkeringsrettigheten i parkeringspakkanelegget er beskrevet nærmere nedenfor i denne vedtekter punkt 1.2.

Det er ikke anledning til å selge eller leie ut næringssesjonene i sameiet (eller ideelle andeler av næringssekjonene), dvs. bodene og parkeringsplassene, til andre enn enten Sameiet Wingejordet Promenaden F, Sameiet Wingejordet Promenaden G eller selskioneriene i disse to boligeskape.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSIGE RÄDEREFT

2.1 Seksjonsierenes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte selskioner har enerett til bruk av sin brulsenhet og rett til å nyte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Arsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Brukten av brulsenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller uodentlig måte være til skade eller utelemp for andre selskionere.

2.2 Seksjonsierenes rettsige råderett

Brukserheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Parkeringssesjonoene kan bare benyttes til oppstilling/parkering av kjøretøy. Parkeringsplassene skal ha lik utforming, det er for eksempel ikke lov til å sette opp skiller el. mellom parkeringsplasser.

Med unntak av de begrensinger som følger av eierskionsloven og disse vedtekter, har selskioner full rettsig råderett over selskionen. Selskioner kan frifri panse, selge og leie ut sin selskion. Selskionerien kan også påhente selskionen servittut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over selskionen.

Et hvilket som helst bortleie av selskioner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er, ny, eier/leietaker. Det er begrensning knyttet til sag. jf. punkt 1.

2.3 Særlige bestemmelser om parkering for selskioniere med nedsatt funksjonsevne

En selskioner med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet som arbeidsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er styret som pålegger en selskioner uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med selskioner med behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Denne bytteretten gjelder bare dersom selskioner med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet, også parkeringsplass i parkeringspakkanelegget. Det innebærer at selskioner som har hjemmel til en HC-plass som ligger utenfor parkeringspakkanelegget gjennom denne bytterordningen kan bli pålagt å bytte til en plass i parkeringspakkanelegget.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige selskionere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Side 4 av 11

2.4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen foreligger, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Alle parkeringsplasser er anlagt med opplegg for ladning. Dersom ladepunktet som ønskes etablerter er tilpasset dette anlegget skal styret si sitt samtykke til etablering av ladepunkt. Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som angir hvem som skal sørge for arbeidene til etablering av ladepunktet. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastruktur fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder og sameiet fakturerer dette videre til vedkommende seksjonseier. I så samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostnaden ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles iht. bestemmelser i disse vedtekter punkt 4.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERESTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier har kun vedlikeholdsansvar for innvendig overflatevedlikehold av egen næringssesjon som er bod. Resterende vedlikehold i sameiet hører under sameiets ansvar.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde alt som ikke hører under seksjonseiers ansvar, iht. disse vedtekter. Som beskrevet i vedtekten punkt 3.1 er seksjonseiers ansvar begrenset, og sameiets ansvar tilsvarende utvidet. Sameiet skal sørge for et forsvarlig vedlikehold av alt som hører under sameiets ansvar. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhete forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulumper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom/over bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å fore nye like

installasjoner gjennom/over bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulykke for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets etendom grenser mot overliggende eiendom (gnr. X bnr. X) midt i betongdekket. Dele av betongdekket mellom gnr. X bnr. X og sameiets etendom, er følge av fellesareal som samiet i utgangspunktet skal vedlikeholde, men for dette betongdekket (fellesareal) er det tingst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklaeringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom sameiets etendom og etendommen over, gnr. X bnr. X, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av eventuell membran på oversiden av betongdekket, dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til brukseenhetene for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i brukseenheten skal vartsls i rimelig tid og gjenomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulykke for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmellene og det mangefulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. For seksjonseieren starter et slik vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne vartsls i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å vartsl.

3.3 Erstatning for mangefullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstattet tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstattet tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på brukseenheten, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidlige avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgiftter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Alle kostnader forbundet med sameiets vedlikeholdsplikt er en felleskostnad i sameiet. Kostnader forbundet med ladepunkt er regulert særskilt i disse vedtekter punkt 2.4.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Side 6 av 11

4.2 Fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, fordeles felleskostnadene i sameiet mellom seksjonseiere slik:

- Hver parkeringsplass i sameiet, skal bare en like stor andel av felleskostnadene.
- Bodene skal bare $\frac{1}{4}$ av felleskostnaden for en parkeringsplass.

Basert på ovennevnte, fastsætter styret årlig det beløp som skal betales for 1. stk. parkeringsplass og 1. stk. bod. Seksjonseierne betaler for det antall boder og parkeringsplasser seksjonseierne disponerer/har hjemmel til.

Den samme fordelingen gjelder for eventuelle fellesinntekter.

4.3 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forsikkdvis imbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpet størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal henrysnes ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Umlattelese av à betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrok.

5 INNKLALLING TIL ÅRSMØTE

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnaden, har de øvrige seksjonseiere forbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers sesjon, jf. eiernesjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhett (sesjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2. ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

Årsmotets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

- Den øverste myndigheten i sameiet utover av årsmøtet.

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.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinert årsmøte skal høldes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseiene har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandles, og må være så lang at seksjonseiene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å støtte identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandles.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart uodvendig eller de har gyldig forbart.

En seksjonseier har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å ta ned en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøte tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrekke å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angj. de saker som skal behandles og sistet frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtekten må beslutes med minst to frededels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget vere angitt i innkallingen.

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Side 8 av 11

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsele seksjonene om sistre frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det for fristen. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektenes eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalles til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kosnadsene til dette dekkedes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. 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.

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

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare trøffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonene 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertalskrav

7.5.1 Beregning av flertall og oppstilling av stemmer

Flertall regnes etter sameiebrøk, med umtak av næringssesjonene som er boder. Disse har ikke stemmerett.

Selv om flertall regnes etter brøk, så avgjør en sesjon kun en stemme. Næringssesjonene som er parkeringsplasser med flere hjemmehavere må følgelig bli enige for stemme avgis.

Ved oppstilling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de umtak som følger av loven eller vedtektenes, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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 bygningen eller tomten som går ut over vanlig forvalting og verdikehold 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 seksjoneri som tilhører eller skal tilhøre seksjonene i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvalting
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller onnvendt
- e) samtykke til resesjonering som nevnt i eiersjonslovens § 20 annet led d) annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eiersjonsseier som nevnt i eiersjonslovens § 22a
- g) endring av vedtektenes jf. eiersjonsloven § 27

7.5.4 Flertalskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak nevnt i følgende avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonene på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbelopp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonene uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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

- a) salg eller bortlest av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) opplosning av sameiene
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonene 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 seksjonene

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gielder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonene det gilder. Det gjelder slik som:

- a) at eiene av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesareal vedlike, jf. eiersjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eiersjonsloven § 24

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Side 9 av 11

- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemming om

- et soksmål mot en selv eller ens nærtstående
- ens eget eller ens nærtståendes ansvar overfor sameiet
- et soksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stridte mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfrikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærtående.

7.7 Møteleddelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behover å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges intil 2 varannedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgittste stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare nyndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Det skal tilstrebtes at dette styret består av minst en fra styret i Sameiet Wingejordet Promenaden F og en fra styret i Sameiet Wingejordet Promenaden G.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre for tjennestetiden er tatt. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratreddelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenes tegner inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapstørsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekten 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.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforsående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærtående har en fremtredende personlig eller økonomisk seirinteresse i.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningstører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Et ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en nestleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemme er til stede. Beslutninger kan trøftes med mer enn halvparten av de avgittste stemmene. Står stemmene like, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal underførte protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseiene og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseienes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomfore beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

117

Vedtekter Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Side 11 av 11

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtekten ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må oversetige seks måneder. Med et tredjeleds flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avale om forretningsfører gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Sameiet plikter å samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som Sameiet Wingejordet Promenaden F og Sameiet Wingejordet Promenaden G.

13 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eiendomsloven § 38. Slik varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Medforer seksjonseieren oppforsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseieren oppforsel til alvorlig plage eller sjianse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravirkelse av seksjonen etter reglene i eiendomsloven § 39.

Salgspålegg og/eller fravirkelse må samordnes med styrene i overliggende sameie(er) og i prosessen vurderes om det er nodvindig med også slagspålegg/fravirkelse av overliggende boligseksjon.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIER – KRAV OM SØKNAD

Et hvart tilak i parkingskjelleren må seksjonseier soke styret eller årsmøtet i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering om.

15 FORHOLDET TIL EIERSKJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtekten og fravikelige bestemmelser i eiendomsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eiendomsloven og utfyller disse vedtekter.

Regulering



Regulering

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERINGSPLAN FOR WINGEJORDET NORD
GNR/BNR 21/9 M.FL. PlanID 20160002
Revidert: 11.04.2019

§1. FORMÅL

Området reguleres til:

Bebygelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1-6)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1-3)
- Lekeplass (o_BLK/f_BLK1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (o_SV1-4)
- Kjøreveg (o_SKV1-2)
- Fortau (o_SF)
- Torg (o_ST)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS1-9)
- Gangareal (o_SGG)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg (f_SKF)

Grønnstruktur

- Turdrag (o_GTD1-5)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde (o_VN1-4)

Hensynssoner

- Sirkringssoner – frisikt - (H140)
- Ras- og skredfare -(H310)
- Krav om felles planlegging - (H810)

Bestemmelsesområder

- #1-4

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en utomhusplan (M=1:200) som bla. viser terrengforhold: skråningsutslag og murer, nødvendige høyder ved innganger, sluk, trapper, topp/bunn mur. Bygningers plassering. Trafikkorganisering, herunder arealer for gående/kjørende, biloppstilling og sykkelparkering. Framkommelighet for renovasjon, brøyting og uteoppholdsarealer. Utforming og møblering av arealer for lek og opphold. Tekniske forhold: av- vanning, belysning, renovasjonsløsninger, gjelder/murer, trapper, ramper og valg av gatelegeme.

Omsøkte tiltak skal redegjøre for tilpasning til flomfare, og basere seg på gjennomført flomvurdering eller senere oppdateringer av denne. Det tillates opparbeidet en sti i turdraget langs elva. Stien skal tilpasses eksisterende terren og kantvegetasjon langs elva. Utomhusplan for stien langs elva sin kantsone må utarbeides i samarbeid med naturfaglig kompetanse.

2.2 Grenseverdier for støy

Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde, for tiden T-

Regulering

1442/2016. I samsvar med støyutredning i rapport 15.08.2018 skal støyfølsomme utomhusarealer og støyutsatte fasader sikres gjennom avbøtende tiltak:

- I samsvar med utomhusplan tillates det etablert en støyskerm på 2 meter langs vei.
- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side, jf. NS8175.
- Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs areal som tilfredsstiller grenseverdien i tabell 3 i T-1442. Alle balkonger/terrasser skal ha rekkverk med høyde i samsvar med teknisk forskrift. Balkonger med grenseverdier for støy over retningslinjens krav kan innnglasses helt eller delvis med tette balkongskjerner.
- Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det gjennom rekkefølgekrav dokumenteres at grenseverdiene overholdes. Det vises til rekkefølgebestemmelse 3.1.

2.3 Anleggsperioden

HMS og beredskap i anleggsperioden følges opp med fysiske tiltak og informasjon til naboer og brukere i planområdet. Det skal utarbeides en gjennomføringsplan for anleggsfasen som angir konsekvenser for nærliggende bebyggelse (ramme for arbeidstider).

2.4 Utformingskrav

Det skal legges vekt på god terrengetilpasning ved plassering av bebyggelse, veier, avkjørsler og parkeringsarealer. Atkomster regulert med pil tillates justert dersom det gir en bedre løsning.

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller estetiske skjønnhetshensyn i seg selv og omgivelsene, samt gi god fjernvirkning.

2.5 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet skal være minimum 20 m² egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. 10 m² av balkong kan regnes med til uteopphold dersom den er minimum 10 m² stor. Takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet. Uteareal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med.

Arealer innenfor felt o_GTD1-5 kan medregnes som uteoppholds- og lekeareal dersom øvrige kvalitetskrav i denne bestemmelseren oppfylles.

2.6 Tekniske anlegg (Trafo/strømforsyning/oppvarming)

Faglig vurdering av kapasiteten av nettstasjonen skal følge søknad om tiltak. Fremlegg av strøm til planområdet ferdigstilles før det gis brukstillatelse. Nettstasjon tillates plassert utenfor viste byggegrenser.

Ny bebyggelse plikter å tilkoble seg fjernvarme for oppvarming av vann og rom dersom dette tilbys når det søkes om rammetillatelse.

2.7 Renovasjonsanlegg

Areal til felles renovasjonsanlegg må etableres med størrelse og dimensjoner i henhold til retningslinjer og føringer fra renovasjonsselskapet, og tillates plassert utenfor viste byggegrenser i hht utomhusplan.

2.8 Terremgmurer

Som en del av terregnbearbeiding tillates terremgmurer/støttemurer.

2.9 Tinglysning

Utbyggingsavtalen tilhørende planen skal tinglyses på fremtidige gnr/bnr innenfor planområdet, bortsett fra felt BBB6.

Regulering

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Geoteknikk

Det skal foreligge en geoteknisk rapport sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal legges til grunn for geoteknisk prosjektering, med avklaring og gjennomføring av nødvendige avbøtende sikringstiltak.

Geoteknisk rapport skal dokumentere nødvendige sikringstiltak innenfor hensynssonene for ras og skred mot elva som må utføres før det igangsettes andre arbeider med bygg og infrastruktur innenfor en minimum 20 meters sone bak topp elveskråning/elvekant innenfor hvert aktuelle byggeområde.

Tiltak for overvannshåndtering skal skje i henhold til godkjent VA-plan. Hensyn til overvann skal ivaretas gjennom hele byggeperioden.

Før det gis rammetillatelse for kombinasjonsbygget (bygg A, BAA1) skal det være dokumentert og godkjent krav til tilfredstillende geoteknisk stabilitet og avbøtende sikringstiltak for denne del av planområdet inkl. elveskråningen/kantsonen ned mot elva.

Geoteknisk rapport (teknisk notat) fra Grunnteknikk – 19.03.19 – 112124n2_revC legges til grunn i planarbeidet.

3.2 Vann, avløp og overvann

Det skal foreligge ferdig utarbeidet VA-plan sammen med søknad om rammetillatelse. Forpliktelser og rettigheter som følge av VA-planen må være avklart før det gis igangsettingstillatelse. Det skal foreligge en gjennomføringsavtale vedrørende vann og avløp før det gis igangsettingstillatelse. Godkjent VA-plan skal bl.a. dokumentere håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann.

Det tillates ikke overvannsrør som eroderer lokalt med åpen avrenning i elveskråningen. Eksisterende overvannsrør langs planområdets elveskråning saneres suksessivt med utbygging av infrastruktur innenfor planområdet.

3.3 Brannvann

Dokumentasjon på oppfyllelse av brannvannskrav må foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også dokumenteres brannsikkerhet, tilgjengelighet og oppstillingsplasser for brannmannskaper, brannbiler og teknisk utstyr og godkjente brannvannskrav

3.4 Støytiltak

Støytiltak skal utføres i henhold til støyrappor, og planbestemmelsenes punkt 2.2. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse (IG) skal det leveres støyberegning. Støytiltak skal opparbeides i henhold til utomhusplan og ferdigstilles før det gis brukstillatelse.

3.5 Veger og trafikkarealer

Felt f_SKF skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt innen 6 mnd etter at det er gitt brukstillatelse til første byggetrinn innenfor felt BAA1.

Wingejordet (o_SKV1) skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt med asfaltdekke før det gis brukstillatelse til første nye bolig som har denne som atkomstveg.

Wingejordet (o_SKV1) tillates opparbeidet midlertidig med fortau, og med forutsetning om at søndre asfaltkant (mot eksisterende boliger) ikke endres, inntil nåværende forretning på Revåveien 37/41 avvikles eller flyttes. Utkjøring fra parkeringsområdet tillates mot Wingejordet (o_SKV1). Når nåværende forretning på Revåveien 37/41 er avviklet eller flyttet, skal Wingejordet (o_SKV1) være ferdig opparbeidet med fortau før det gis brukstillatelse for BBB1.

Regulering

Wingejordet (o_SKV2) skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt med asfaltdekke før det gis brukstillatelse til første nye bolig på felt BBB4 eller BBB5.

3.6 Fortau og gang-/sykkelveger

Fortau o_SF skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til nye boliger som benytter Wingejordet som atkomstveg.

Gang-/sykkelveg o_SGS6 og o_SGS7 langs felt BAA1 og kryssingspunkt over Revåveien skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til felt BAA1. O_SGS7 langs felt BAA1 tilpasses plassering av den gamle bensinstasjonen og vil gå gjennom denne slik at den gamle bensinstasjonen ikke blir berørt eller må flyttes. Det skal utarbeides detaljert byggeplan og gjennomføringsavtale med vegvesenet for tiltak på /ved fylkesveg som skal godkjennes av vegvesenet før det kan gis rammetillatelse for BAA1.

Gang-/sykkelveg o_SGS8 langs feltene BAA2 og BBB1 og kryssingspunkt over Revåveien ved Wingejordet skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første bolig i felt BBB1.

Gang-/sykkelveg o_SGS1 og kryssingspunkt over Revåveien skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt samtidig med o_ST.

Gang-/sykkelveg o_SGS3 og broen i sør-øst over elva skal opparbeides i tråd med utbyggingsavtalen tilhørende «Områderegulering Sande sentrum».

Gang-/sykkelveg o_SGS4 skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før brukstillatelse til første bolig innenfor felt BBB2 og BBB3.

Gang-/sykkelveg o_SGS2 langs elva tillates del-opparbeidet langs byggefelt BBB3 hhv BBB4 avhengig av utbyggingsrekkefølgen av det respektive felt. Gang-/sykkelveg o_SGS2 skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BBB3.

Gangareal o_SGG skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BBB5, og før ferdigstillelse av felt o_GTD3.

3.7 Tosidig kantstopp for buss

Kantstopp for buss skal etableres på begge sider av fylkesveg 319 Revåveien, som erstatning for dagens busslommer. Kantstoppene på begge sider skal etableres samtidig, og dagens busslommer saneres. Plassering og utforming av kantstoppene skal avklares gjennom detaljert byggeplan, godkjent av Statens vegvesen/vegeier. Kantstoppene skal være etablert senest samtidig med gang- og sykkelveg o_SGS8 og tilhørende krysningspunkt over Revåveien, og sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til felt BAA1 og BBB1.

3.8 Lekeplasser og torget

Lekeplass o_BLK skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til første nye bolig innenfor planområdet.

Lekeplass f_BLK1 skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til siste bolig innenfor felt BBB3.

Torget (o_ST) skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt med passasjer og smett for offentlig fri ferdsel til lekeplass o_BLK og f_BLK1, samt gjennomgående passasje/smett mellom BBB2 og BBB3, BBB4 og BBB6 til SKV2 før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BBB1.

3.9 Grønnstruktur, turdrag

Utomhusplaner som grunnlag for tiltak i sonen ned mot elva (o_GTD1-5) utarbeides samtidig med søknad om igangsettingstillatelse (IG) for første byggefelt som grenser mot o_GTD1-5.

Regulering

- o_GTD1 skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse innenfor felt BAA1.
- o_GTD2 skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse innenfor feltene BBB4.
- o_GTD3 skal være opparbeidet og/eller ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BBB5
- o_GTD4 skal være opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse innenfor feltene BBB3.
- o_GTD5 skal være opparbeidet og/eller ferdigstilt samtidig med ferdigstillelse av hele o_SGS7.

Broen i bestemmelsesområde #2 over Sandeelva skal være sikret opparbeidet og/eller ferdigstilt før det gis brukstillatelse til første bolig innen BAA1. Broen opparbeides og ferdigstilles i samsvar med føringer i Veilederende plan for Sandeelva, og koordineres med planarbeidet i elveparken på motsatt side av Sandeelva.

3.10 Miljøteknisk undersøkelse

Det er krav til undersøkelser før graving på tomrene Revåveien 31, 33 og 35 og Wingejordet 5 og 7.

3.11 Gamle bensinstasjonen

Innen BAA1 ligger den gamle bensinstasjonen – BAA3 som en bygning med høy verneverdi. Ved søknad om rammetillatelse for BAA1 skal det foreligge en plan som hensyntar og sikrer vedlikehold, funksjon og sikkerhet for den gamle bensinstasjonen.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles for BAA1-2 og BBB1-5

4.1.1 Byggegrenser

Der ikke annet er angitt er byggegrensen lik formålgrensen. Balkonger/verandaer tillates utenfor byggegrensen – også mot offentlig vegformål, men må være innenfor formålgrensen.

4.1.2 Plassering av parkeringskjellere

Parkeringskjellere som stikker mer enn 0,5 m over planlagt terrengnivå skal ligge innenfor byggegrensene. Parkeringskjellere som ligger lavere enn det tillates plassert helt inn til formålgrensen. Parkeringskjellere tillates under regulerte gangsykkelveger så lenge de ikke reduserer bruksverdien av gang-/sykkelvegene.

4.1.3 Utforming/takform/varierte høyder Alle nybygg skal ha flate tak.

Det skal være varierte byggehøyder innenfor hvert byggefelt. Variasjonen kan være mellom de ulike byggene eller trapping på enkeltbypgg.

Ingen bygg skal kunne ha mer en 6 etasjer, unntatt innenfor BAA1 hvor det tillates 2 underetasjer med fasade mot elva og innenforliggende parkeringskjeller.

4.1.4 Parkeringskrav

	Bil	HC	Sykkel
Blokkbebyggelse	1,2 plass pr leilighet, hvorav 0,1 er gjesteparkering	5 %	1,2 plass pr leilighet
Forretning, kontor, tjenesteyting	1 plass pr 50 m ²	5 %	1 plass pr 50 m ²

- Ved arealberegninger skal det benyttes 18 m² pr biloppstillingsplass eksklusive kjøreareal/manøvreringsareal.
- Det tillates kun overflateparkering for gjesteparkering til boliger og kunder til BAA-feltene.
- Sykkeloppstillingsareal skal være ved inngangspartier eller innendørs.
- Det skal tilrettelegges med trekkerør for ladestasjoner for el-biler for samtlige biloppstillingsplasser.
- HC-parkering plasseres skal legges nær heis og disponeres av sameiet.

4.1.5 Takterrasse og fellesrom

Det tillates takterrasser. I forbindelse med disse tillates oppført sikkerhetsgjerde, skjermvegg, støyskerm og et fellesrom for hver takterrasse med maksimal grunnflate på 45 m² BRA.

Regulering

Fellesrommet plasseres inntil heishuset. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer for rekkverk. Heishus og fellesrom tillates inntil 3 meter over maksimal byggehøyde.

4.2 Felt BAA1, Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

4.2.1 Formål

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse – blokkbebyggelse, forretning, offentlig og/eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Innen feltene BAA1 kan det i 1. etasje innpasses maksimalt 3700 m² BRA. Av dette kan forretningsarealer, inklusive servering i første etasje, utgjøre maksimalt 3000 m² BRA. Forretning tillates kun i 1. etasje, og det tillates ikke mindre enheter enn 500 m² inkludert lager, kontor. Areal for varelevering regnes ikke med. Det er kun tillatt med plasskrevende varehandel og dagligvare i samsvar med føringer i regional plan.

4.2.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt %-BYA = 80 %. Bebyggelse innenfor Bestemmelsesområde #1, #3 og #4 (utkraget bebyggelse) skal ikke medregnes. Parkeringskjeller holdes utenfor beregningen.

4.2.3 Byggehøyder

Det tillates maks. gesims-/ mønehøyde inntil kote + 36,5m.

Heishus tillates inntil 3 meter over maksimal byggehøyde. Fellesrom iht. pkt. 4.1.5 tillates.

4.2.3 Utforming

Mot elva tillates åpne fasader i inntil 2 underetasjer.

Gjennom nordligste bygg i feltet BAA1 skal det være en offentlig tilgjengelig gangtrase som starter i forlengelsen av O_SGS2 og ender i trapp opp mot Revåveien. Traseen gjennom bygget skiller ut som en egen eiendom (anleggseiendom). Gangtraseen opparbeides slik at den sikrer god kommunikasjon med Sande handelssentrums og som en del av sentrumsrunden.

Fasade mot Revåveien og arealene mellom bygget og gang-/sykkelveien må gis en attraktiv utforming med beplantning av vegetasjon, sittegruppe, brutte fasader. Bygget skal ha en funksjon og markering som henvender seg og tilrettelegger for ferdsel mot øvrig del av sentrum.

4.2.5 BAA3 - Gamle bensinstasjonen

Den gamle bensinstasjonen skal bevares og kan ikke flyttes eller rives. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering, bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakesføres til opprinnelige eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.

Ved bygge- og anleggstiltak skal bensinstasjonen overvåkes og sikres slik at den ikke blir skadet.

Det tillates bygging av boliger som krager over bensinstasjonen.

O_SGS7 tillates å gå gjennom bensinstasjonen på en slik måte at bensinstasjonen ikke blir berørt eller må flyttes.

4.3 Felt BAA2, Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

4.3.1 Formål

Innenfor feltet tillates boliger, forretning, offentlig og/eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning.

4.3.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt %-BYA = 80 %.

4.3.3 Planbestemmelse – Sande fabrikker

Gamle Sande fabrikker skal bevares, og kan ikke flyttes eller rives. Ved utbedring, reparasjon og

Regulering

vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering, bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelige eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.

Nye tiltak, som for eksempel tilbygg, kan tillates dersom de i størrelse og form er underordnet, og i detalj tilpasset, bygningens opprinnelige stil. Under forutsetning om at bygningens arkitektur ivaretas, kan det tilrettelegges for universelt utformede tiltak, utbedring og tilrettelegging for leietakere både innvendig og utvendig. Ved etablering av tiltak slik som (ikke uttømmende) ramper, trapper og lignende stilles det krav om at disse skal tilpasses bygningens arkitektur.

Byggegrense er inntegnet på plankart, og går kun i front fasadelivet til Gamle Sande fabrikker mot Revåveien/fylkesveien. Det kan ikke gjennomføres nye tiltak mellom Gamle Sande fabrikker og Revåveien.

4.4 Felt BBB1, blokkbebyggelse

4.4.1 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt %-BYA = 80 %. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

4.4.2 Byggehøyder

Det tillates maks. gesims-/mønehøyde inntil kote +33,5. Heishus og fellesrom iht pkt. 4.1.5 tillates.

4.4.3 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller. Det tillates etablert en nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren som betjener feltene BBB1, BBB2 og BBB3.

4.5 Felt BBB2, Blokkbebyggelse

4.5.1 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt %-BYA = 80 %. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

4.5.2 Byggehøyder

Det tillates maks. gesims-/ mønehøyde inntil kote +33,0 Heishus og fellesrom iht. pkt. 4.1.5 tillates.

4.5.3 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller.

4.6 Felt BBB3, Blokkbebyggelse

4.6.1 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt %-BYA = 80 %. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

4.6.2 Byggehøyder

Det tillates maks. gesims-/ mønehøyde inntil kote +33,0. Heishus og fellesrom iht. pkt. 4.1.5 tillates.

4.6.3 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller.

4.6.4 Utforming

Det skal langs feltets nordgrense etableres en kjørbar gangvei som kan benyttes av renovasjonsbil og uthyrningskjøretøy. Den gangvegen berører nedkjøring varelevering til bygg BAA1 på vestsiden av felt BBB3 tillates etablert kjørbar kobling mellom O_SGS2 og nedkjøring varelevering som kan benyttes av renovasjonsbil og uthyrningskjøretøy. Det tillates åpen/fri fasade for p-kjeller i områder med fallende terreng. P-kjeller tillates utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrunnen, selv om den stikker mer enn 0,5 m over terreng.

Regulering

4.7 Felt BBB4, blokkbebyggelse

4.7.1 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt %-BYA = 80 %. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

4.7.2 Byggehøyder

Det tillates maks. gesims-/mønehøyde inntil kote +32,0. Heishus og fellesrom iht. pkt. 4.1.5 tillates.

4.7.3 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller under terreng.

4.7.4 Utforming

Det skal langs feltets nordgrense etableres en kjørbar gangvei som kan benyttes av renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Det tillates åpen/fri fasade for p-kjeller i områder med fallende terreng. P-kjeller tillates utenfor byggegrense, men innenfor formålsbegrensning, selv om den stikker mer enn 0,5 m over terreng.

4.8 Felt BBB5, blokkbebyggelse

4.8.1 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt %-BYA = 80 %. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

4.8.2 Byggehøyder

Det tillates maks. gesims-/mønehøyde inntil kote +29,0. Heishus og fellesrom tillates iht. pkt 4.1.5 tillates.

4.8.3 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller.

4.8.4 Utforming

I feltets yttergrense mot Sandeelva (nord og øst) skal det etableres en kjørbar gang-/sykkelveg. Vegen skal blant annet gi atkomst til grøntområde, o_GTD3. Det tillates åpen/fri fasade for p-kjeller i områder med fallende terreng. P-kjeller tillates utenfor byggegrense, men innenfor formålsbegrensning, selv om den stikker mer enn 0,5 m over terreng.

4.9 Felt BBB6, blokkbebyggelse

Bestemmelser for Wingejordet 9-11, vedtatt 7. mai 2014, gjelder for dette feltet:

- a) I feltet er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 45 % inklusiv overflateparkering.
- c) Bebygd areal/bruksareal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnytting.
- d) Byggehøyder vest: nybygg i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 4 etasjer (12 meter). Bebyggelsen trappes ned mot øst til gesimshøyde på 3 etasjer (9 meter). Mindre tekniske installasjoner på tak regnes ikke med. (ventilasjonshetter, antenner, parapet, piper, etc.)
- e) Byggehøyder øst: nybygg i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 3 etasjer (9 meter). Bebyggelsen trappes ned mot øst til gesimshøyde på 2 etasjer (6 meter). Fasade på parkeringskjeller (underetasje) regnes ikke med som byggehøyde. Mindre tekniske installasjoner på tak regnes ikke med (ventilasjonshetter, antenner, parapet, piper, etc.)
- f) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming/plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Evt. større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes. Minst 1/3 av boligene i området skal bygges med livsløpsstandard.
- g) Uteoppholdsareal skal være ca. 80 kvm MUA per boenhett. Balkonger, svalganger og fellesareal på bakken medregnes.

Regulering

- h) Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser per boenhet under 90 m² og 2 til hver leilighet over 90 m². Det avsettes 2 sykkeloppbevaringsplasser pr. boligenhet for leiligheter over 90 m² og 1 sykkeloppbevaringsplass for leiligheter under 90 m².

4.10 Lekeplasser

4.10.1 o_BLK

o_BLK skal opparbeides med lekeapparater og -utstyr tilpasset både små og store barn. Den skal tilknyttes torget gjennom en gangveiforbindelse/smett. Lekeplassen skal være offentlig.

4.10.2 f_BLK1

Feltet skal opparbeides med lekeapparater og utstyr tilpasset både små og store barn. Det skal være møbler for opphold. Den skal tilknyttes torget gjennom en gangveiforbindelse/smett. Allmenhetens har rett til bruk av uteoppholdsarealet på lekeplassen.

Plassen skal eies av alle eksisterende og fremtidige gårds- og bruksnummer innenfor planområdet, bortsett fra offentlige eiendommer.

§5. RENOVASJON

Renovasjon for boliger etableres som delvis nedgravde brønner / løsninger og plasseres i hht utomhusplan. Plassering tillates utenfor viste byggegrenser.

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (o_SV4)

Vegen tillates kun benyttet til utkjøring i forbindelse med varelevering og renovasjon.

6.2 Kjøreveg (o_SKV1-2)

Vegen skal opparbeides med kjørebanebredde 5 meter og som vist på plankartets tverrprofiler. Utenfor kjørebanen er det skulder, grøft og tilpassing mot tilstøtende arealer.

6.3 Fortau (o_SF)

Fortau skal opparbeides med gangbredde på 2,5 meter. Utenfor gangbanen er det skulder, grøft og tilpassing mot tilstøtende arealer.

6.4 Torg (o_ST)

6.4.1 Utforming

Torget skal være offentlig og fungere som møtested, lekeplass og uteoppholdsareal. Torget skal danne en helhet og korresponder med smett mellom boliger, ferdselssoner til elva, gang/sykkelveger og lekeplassene (o_BLK og f_BLK1). Torget skal fungere som en del av den utvidete sentrumsrunden. Torget skal ha variert utforming, møblering og utstyr ut fra behov for barn i forskjellige aldersgrupper og møte-/uteoppholdsplasser for voksne. Inn mot felt BAA2 tillates sitteplasser for uteservering.

6.5 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-9)

Vegene opparbeides med bredde på 3 meter. Utenfor gangbanen er det skulder, grøft og tilpassing mot tilstøtende arealer. Mellom felt BBB4 og o_SKV2, tillates det opparbeidet fortau. Del av O_SGS7 som går gjennom den gamle bensinstasjonen må tilpasses slik at den gamle bensinstasjonen ikke blir skadet eller må flyttes/rives.

6.6 Gangareal (o_SGG)

Opparbeides som kjørbar veg ned til pumpestasjonen og grøntområde (o_GTD3).

6.7 Kombinerte formål (f_SKF)

Regulering

Området skal opparbeides med parkeringsplasser for besøkende og en gjennomgående kjørebane. Det tillates maksimalt 55 parkeringsplasser inklusiv HC-plasser innenfor feltet. Området grenser mot forretningenes inngangsparti (felt BAA1) og torget (o_ST) og gang-/sykkelveg (o_SGS1), og skal gis en tydelig og tiltalende utforming mot disse. Det skal etableres kryssingsfelt for gående mellom torget og forretningene hvor trafikksikkerhet vektlegges.

6.8 *Eierskap*

f_SKF skal eies av felt BAA1. De andre feltene er offentlige.

§7. GRØNNSTRUKTUR BRUK OG VERN AV TURDRAG OG KANTSONE VASSDRAG (o_GTD 1-5)

7.1 *Opparbeidelse*

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet i samsvar med prinsipper og føringer i Veilegende plan for Sandeelva. På denne måten aktiviseres bruken av arealene ved elva. Dette inkluderer senking av elvebredden på deler av strekningen. Det skal fastslås hvordan trær behandles, hvilke som felles og hvilke som sikres, dette gjelder også for anleggsperioden. Det er en målsetting å ivareta naturverdier og biologisk mangfold. Kantvegetasjon skal sikres i henhold til vannressursloven § 11, som underordnes alle stabilitetssikrende tiltak langs elvekant og elveskråning som skal sikre tilfredstillende geoteknisk stabilitet. Anadrome arter (laks og sjøørret) gytemuligheter skal sikres. Planen skal inneholde tilstrekkelige sikringstiltak mot elveerosjon som styrker planområdets samfunnssikkerhet mot risiko for utrasing, utgliding, samt utslipps av sedimenter i Sandeelva.

Innenfor feltene o_GTD1-5 tillates etablert turveger, stier, brygger og leke- oppholdsarealer. Utforming, opparbeidelse og skjøtsel av vegetasjon skal koordineres med Veilegende plan for Sandeelva, og en detaljplan/utomhusplan for sikring av arealene langs Sandeelva.

En sti for ferdsel langs Sandeelva mellom broen over Sandeelva i nordvest, trappa til elva (o_GTD5), og Wingejord-broen i sørøst, og grøntområdet i sør, tillates opparbeidet som en enkel tilrettelagt sti i samsvar med utbyggingsavtalen. Stien skal tilpasses eksisterende terreg og vegetasjon langs elva. Utomhusplan må utarbeides i samarbeid med naturfaglig kompetanse.

7.2 *Eierskap*

Feltene skal være offentlige

7.3 *Sandevassdraget – Gyrodactylus salaris infisert vassdrag*

Sandevassdraget er infisert av parasitten *Gyrodactylus salaris*. All bruk og transport av teknisk utstyr som skal benyttes i forhold til arbeider i elva, og som kan komme i kontakt med vassdraget og parasitten, skal sikres mot smittespredning i samsvar med Matilsynets retningslinjer og lovverkets krav.

§8. BRUK OG VERN AV VASSDRAG

8.1 *Naturområde (o_VN1-4)*

Eventuelle konstruksjoner og permanent bruk av vannflaten skal avklares gjennom utarbeidelse av utomhusplan for elvekanten (o_GTD1-5).

§ 9 HENSYNNSONER:

(Jfr. Plan- og bygningslovens §§ 11-8a, 12-6)

9.1 *Frisiktsonen (H140):*

I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 m høyde over kjørebane. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper samt høystammede trær med maksimal stammediameter på 25 cm.

Regulering

§ 9.2 Faresone ras og skred (H310):

Det skal gjøres tiltak som forutsatt i geoteknisk rapport for å ivareta tilstrekkelig sikker skråningsstabilitet.

Innenfor området skal etableres nødvendige sikringstiltak mot flomskred og andre former skred/utglidning. Tiltak skal etableres i henhold til godkjent VA-plan, geoteknisk rapport og detaljplan/utomhusplan. Prinsippet om lokal overvannshåndtering (LOD) skal praktiseres innenfor området.

§ 10 GJENNOMFØRINGSSONER

(Jf. Plan- og bygningslovens §§ 11-8a, 12-6)

§ 10.1 Krav om felles planlegging (H810):

Elveskråningen med grønnstruktur og turdrag, samt naturområde i Sandeelva skal planlegges, utvikles og koordineres med Veiledende plan for Sandeelva. Teknisk infrastruktur slik som bl.a. (ikke uttømmende), bruer, stier, trapper, avbøtende og nødvendige sikringstiltak skal detaljplanlegges og anlegges i samsvar med rekkefølgekrav. Sandeelva skal forvaltes som et naturgitt økosystem i samsvar med detaljreguleringsplanen og Veiledende plan for Sandeelva.

11. BESTEMMELSESOMRÅDER

11.1 Utkraget bygningsdel

Innenfor bestemmelsesområde #1, #2, #3 tillates utkraget bygningsmasse. Det skal være minst 5 meter fri høyde fra ferdig terreng til underkant av bygningsmassen. Ellers gjelder samme bestemmelser som for felt BAA1.

11.2 Bro over elva

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablert av bro over Sandeelva. Plassering av bro må koordineres med Veiledende plan for Sandeelva, samt reguleringsplaner på motsatt side av elven.

12. FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER

Følende detaljreguleringsplan oppheves som en konsekvens av detaljreguleringen av Wingejordet nord, og i samsvar med prinsippet om sømløse planer. Planbestemmelser for Wingejordet 9-11 videreføres i ny regulering for §4.9 Felt BBB6.

- Detaljregulering Wingejordet 9-11 – PlanID 20130005

WINGEJORDET 7A

Nabolaget Sande - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Wingejordet	3 min	
Linje 94, 95, 97	0.2 km	
Sande stasjon	8 min	
Linje RE11	0.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	45 min	
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	

SKOLER

Haga skole (1-7 kl.)	12 min	
361 elever, 19 klasser	0.9 km	
Sande ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	
417 elever, 19 klasser	1 km	
Sande videregående skole	7 min	
500 elever	4.7 km	
Holmestrand videregående skole	19 min	
350 elever	16.3 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Revåveien 20	9 min	
Kommunelokalet, Sande	12 min	



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

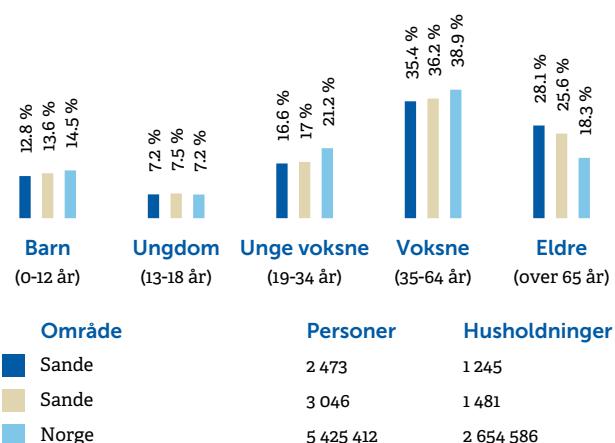
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Haga barnehage (0-5 år)	13 min	
91 barn	0.9 km	
Lersbrygga (0-5 år)	7 min	
112 barn	4.9 km	
Nordre Jarlsberg barnehage (1-5 år)	7 min	
102 barn	5.5 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sande	2 min	
Joker Sande	9 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

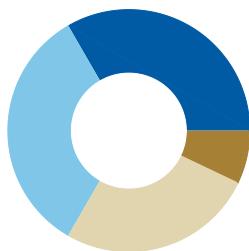
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

 Haga skole	10 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km
 Sande Sentrum balløkke	13 min 
Ballspill	0.9 km
 Spenst Sande	10 min 

BOLIGMASSE



■ 33% enebolig
■ 26% rekkehus
■ 33% blokk
■ 7% annet

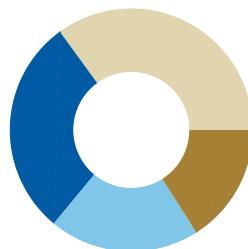
„Trivelig nabolag med gode naboer“

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

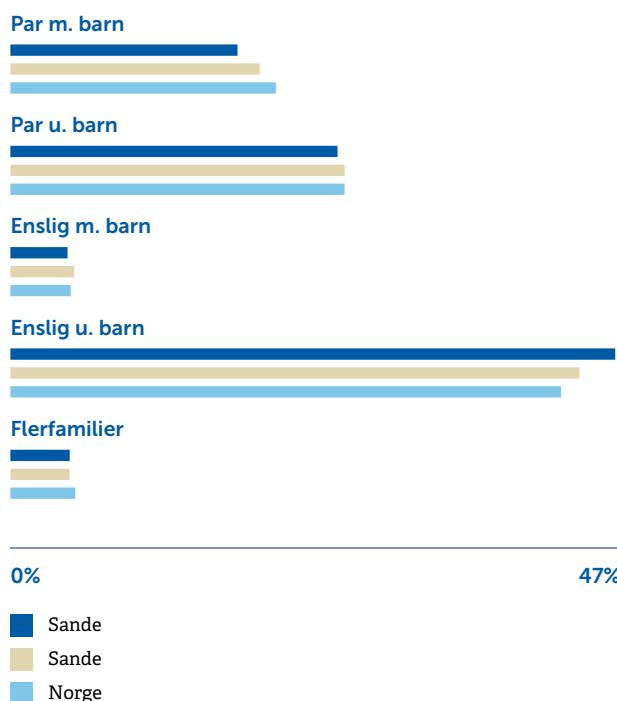
 Torggården Sande	10 min 
 Boots apotek Sande	10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



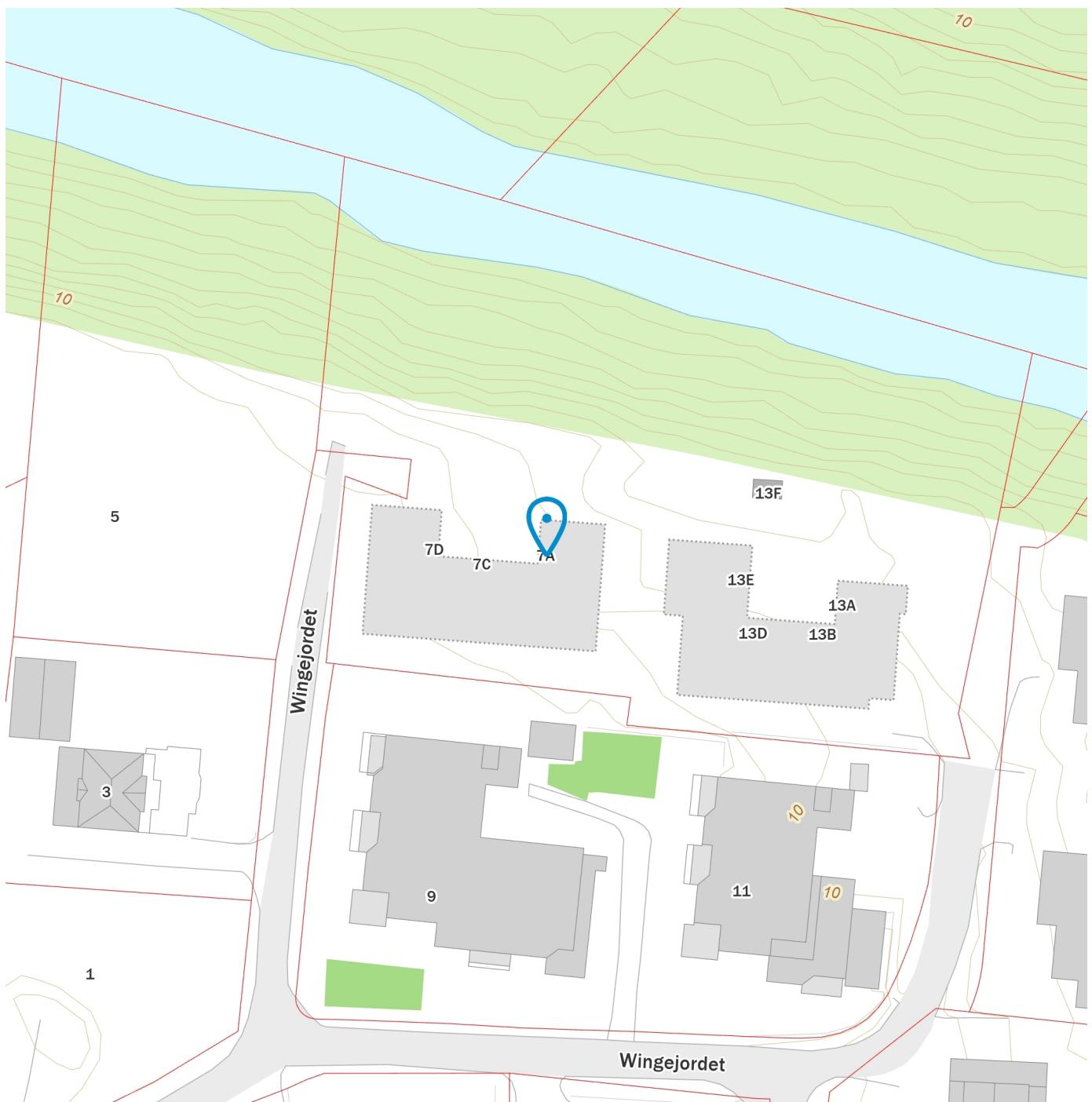
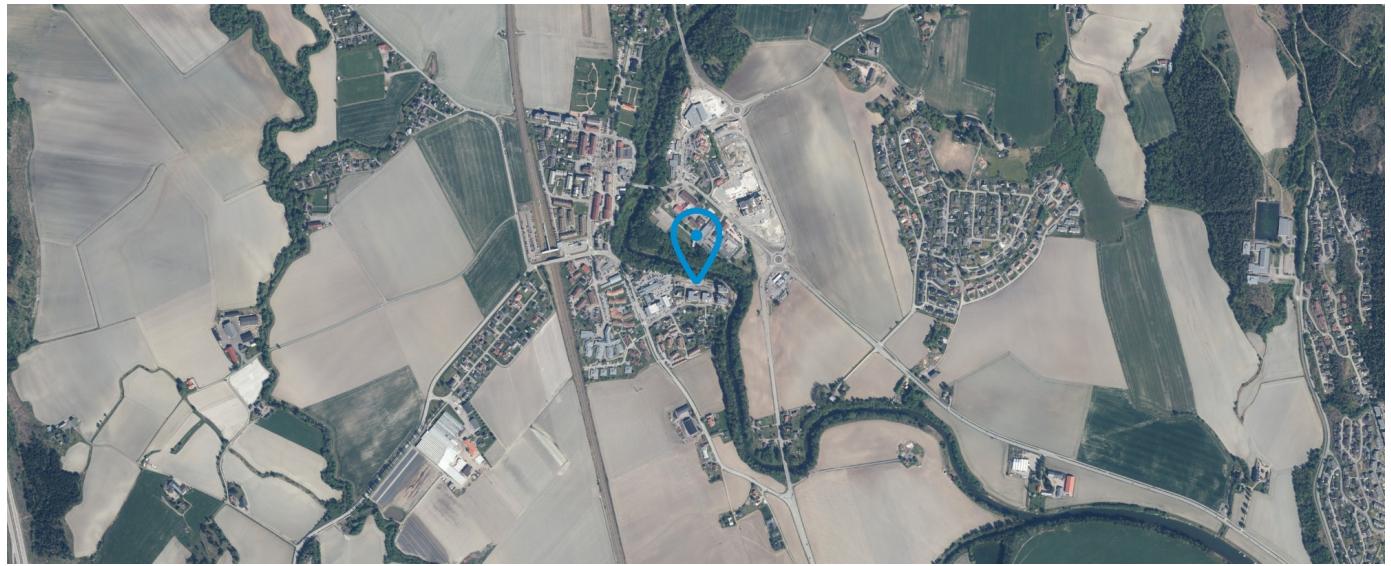
■ 29% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Norge
Gift	37%
Ikke gift	44%
Separert	10%
Enke/Enkemann	9%
	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler i Buskerud Vestfold AS avd. Lier kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Notater



SpareBank 1 Sørøst-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å scanne QR-koden!

SpareBank
SØRØST-NORGE 



Trygghet når du virkelig trenger det

Hos EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge kan du få 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidsbolig og innnbo.

Kontakt din lokale megler i dag for mer informasjon og vilkår!

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving

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 forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konfererer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmekting.

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»), avtalerettlig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Kjøpsbekreftelse

Bindende kjøpsbekreftelse på eiendommen

Oppdragsnr: 7026235022 /

Wingejordet, 3077 Sande I Vestfold - Leilighet nr.: _____

Kjøpesum iht. prisliste kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til Kjøpesum).

Eventuelle forbehold: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at kjøpsbekreftelse sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Sebastian Thorrud Larsen
Eiendomsmegler

941 36 466
sebastian.larsen@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Lier
Postboks 100, 3401 LIER

eiendomsmegler1.no