Velkommen til

Wingejordet Promenaden
3070 Sande I Vestfold

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Wingejordet Promenaden
3070 Sande I Vestfold

Wingejordet Promenaden - Det gode livet i Sande sentrum

Her får du det beste av to verdener - en sentral, likevel tilbaketrukket, beliggenhet midt i Sande sentrum. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til tog og buss, butikk og treningssenter, samt kort vei til både skole og barnehage.

Her finnes det flotte naturopplevelser rett utenfor døren. Sandeelva slynger seg langs området og gir et hyggelig nærmiljø med promenade, grøntområder og møteplasser. Vestskauen byr på fine tur- og skiløyper, mens Sandebukta frister med strender, kyststi og båtliv sommerstid.

Wingejordet Promenaden er en del av et moderne og levende sentrumsområde i utvikling, med nye boligprosjekter, møteplasser og gode uteområder. Her kan du nyte roen i et trygt og familievennlig nabolag, samtidig som du har alt du trenger rett i umiddelbar nærhet.

Prosjektet er oppført med to bygg.
Bygg F = Wingejordet 7 og Bygg G = Wingejordet 13

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3.698.000,-/ 12.998.000,-
Omkostninger*	kr	18 626
BRA		47 m² - 137m²
Ant. sov.		1 - 4
Eiendomstype		Eierseksjon
Byggeår		2025
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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!

Per Øyvind Bolstad
Eiendomsmegler MNEF

901 83 737
per.o.bolstad@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3.698.000,-/ 12.998.000,-**
Omkostninger*	kr	**18 626,-**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3.716.626,-/ 13.016.626,-**

***Omkostninger**
Kr 7 240,- Dok.avg. til staten kr 2,5 % av tomteverdi (kr 289 600)
Kr 545,- Tinglysing av skjøte
Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 296,- Grunnboksutskrift
Kr 10 000,- Startkapital til sameiet
Kr 18 626,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Felleskostnader
Varme/varmtvann avregnes månedlig etter forbruk og er ikke inkl. i felleskostnadene.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Kommunen fakturerer eiendomsskatt, men ikke fastsatt for leilighetene enda.

Eiendomsskatt beregnes slik: Eiendomsskatt = (Takst × Reduksjonsfaktor – Bunnfradrag) × Skattesats

Skattesatsen er i 2025 fastsatt til 3 promille og bunnfradraget satt til kr 1.000.000,- kroner per boenhet. Skatten beregnes på grunnlag av boligverdien.

Eiendomsskatten innkreves sammen med de kommunale eiendomsgebyrene og sendes ut månedlig.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Kommunedirektørens forslag for 2025-2028 er å øke eiendomsskatten til 4 promille og å redusere bunnfradraget til 500.000 kroner. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Andre utgifter
Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via sameiet. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse
Bygg F; Gnr. 318, bnr. 45, i Holmestrand kommune.
Bygg G; Gnr. 318, bnr. 44 i Holmestrand kommune.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA 47 m² - 137 m²

Antall soverom
1-4

Eierform
Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Eierseksjon

Parkering
Egen parkering i felles garasjeanlegg medfølger til alle leiligheter med unntak av 2-romsleiligheter.

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

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Wingejordet Promenaden F og Sameiet Wingejordet Promenaden G.

Sameiets eiendom
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet felles eiet tomt med fellesområder, gangstier og grøntanlegg.

Vedtekter/husordensregler
Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i disse.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt iht. sameiets husordensregler punkt 6:
"Det er tillatt med dyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område og skal ikke stå bundet utendørs. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret har etterlatt seg på sameiets område og i nærliggende gater/veier."

Beboernes forpliktelser
Som seksjonseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde sameiets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, luking av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett
Første års driftsbudsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP6625082

Byggeår
2025

Innhold
Leilighetene ligger i 1. - 8.etg og har adkomst via heis fra parkeringskjeller. For nærmere beskrivelse av leilighetene, se den enkelte leilighet.

Standard
Velkommen til moderne og innflyttingsklare selveierleiligheter!
Leilighetene er ferdigstilt i 2025 og har aldri tidligere vært tatt i bruk. De holder en gjennomgående høy standard og fremstår som både moderne og funksjonell.
Her bor du komfortabelt med vannbåren gulvvarme, integrerte downlights i flere rom og en romslig sportsbod. De sydvendte terrassene byr på gode solforhold.

Innvendige overflater:
Leilighetene har parkett på gulvene i oppholdsrom og fliser i entré og på bad. Veggene er malt i lyse, delikate fargetoner som gir en tidløs og klassisk stil.

Entré/gang:
Lys og romslig entré med flislagt gulv. Det er montert dørcalling med kamera og fjernåpner for økt sikkerhet og komfort.

Stue:
Stuen er romslig og har en praktisk planløsning som gjør den enkel å møblere. Store vindusflater sørger for godt, naturlig dagslys og en luftig romfølelse. Åpen, sosial løsning mot kjøkken og spiseplass.

Kjøkken:
Innredning med lyse, glatte fronter og en mørkere, slitesterk benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator. Her er det både komfyrvakt og vannstoppsystem installert, samt mekanisk avtrekk. Den effektive utformingen gir rikelig med skap- og benkeplass. Mellom benkeplate og overskap er det fliser, og overskapene har integrert belysning.

Bad:
Lyst og delikat bad med flislagte overflater og gulvvarme for økt komfort. Innredningen består av en heldekkende servant med lys baderomsinnredning, speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Dusjen er plassert i hjørnet og har moderne foldedører i glass. Opplegg til vaskemaskin der det er tegnet inn.

Leilighetene ligger i et rolig og tilbaketrukket område - her kan du flytte rett inn!

Innbo og løsøre
Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Bo sentralt – med alt du trenger rett utenfor døren:
Fra leiligheten har du kort vei til det meste: toget når du på fem minutter, butikken på tre, og treningssenteret likeså. Skole og barnehage ligger i nabolaget, og den nye barne- og ungdomsskolen sto klar til bruk høsten 2023.

Sjø, strand og båtliv:
Sande byr på aktiviteter året rundt. På varme sommerdager kan du ta turen til Sandebukta, som frister med flotte badestrender og kyststi langs sjøen. For deg som er glad i båtliv, er det gode muligheter for båtplass i en av de lokale båtforeningene.

Friluftsliv året rundt:
Vestskauen er et eldorado for turglade – med noen av Østlandets flotteste skiløyper om vinteren og et nettverk av stier, skogstjern og utsiktspunkter resten av året. Her kan du nyte både naturopplevelser og panoramautsikt over fjorden.

Et levende sentrum i nærmiljøet:
Sande sentrum ligger kun en kort spasertur unna. Trenger du noe fra butikken, tar det ikke mange minutter før du har det i hus. Beliggenheten passer perfekt for både familier og deg som ønsker en praktisk hverdag med kort vei til alt.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Leilighet	Snr	Etasje	Status	Størrelse	Pris
F101	1	1.	Ledig	62 m²	kr 4.448.000,-
F204	9	2.	Ledig	55 m²	kr 4.198.000,-
F205	10	2.	Ledig	47 m²	kr 3.698.000,-
F302	12	3.	Ledig	56 m²	kr 4.548.000,-
F303	13	3.	Ledig	56 m²	kr 4.548.000,-
F304	14	3.	Ledig	104 m²	kr 8.148.000,-
F401	15	4.	Ledig	64 m²	kr 5.180.000,-
F402	16	4.	Ledig	56 m²	kr 4.748.000,-
F403	17	4.	Ledig	56 m²	kr 4.748.000,-
F501	19	5.	Ledig	64 m²	kr 5.698.000,-
F601	23	6.	Ledig	93 m²	kr 8.798.000,-
F602	24	6.	Ledig	56 m²	kr 5.348.000,-
F603	25	6.	Ledig	119 m²	kr 11.998.000,-
G302	11	3.	Ledig	49 m²	kr 3.798.000,-
G502	19	5.	Ledig	49 m²	kr 4.398.000,-
G504	21	5.	Ledig	75 m²	kr 6.498.000,-
G602	23	6.	Ledig	137 m²	kr 12.998.000,-

Brukstillatelse / Ferdigattest
Ferdigattest vil foreligge innen kjøpers overtakelse.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med strøm og vannbåren gulvvarme som kan styres individuelt i hvert rom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd rød C.

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er i dag tilknyttet Altibox/Viken Fiber.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
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 utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i disse sameiene.

Radon
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
Gjeldende regulering:
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan 3903 20160002 Detaljregulering for Wingejordet Nord, i kraft fra 18.09.2024.

Kommuneplan/kommunedelplan:
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035, i kraft fra 03.03.2023.

Regulering under arbeid:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har aktsomhet for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen er fastsatt til "ingen" og konsekvens ved skred på eiendommen er fastsatt til "ingen", av kommunen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei 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.

Eiendommen har privat vannforsyning fra Sande Vannverk AS.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt enda. 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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket 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 hvitvasking eller terrorfinansiering.

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse ved overdragelse.

Eier
Sande Eiendomsutvikling AS

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

3903/318/45/14:
09.11.1946 - Dokumentnr: 1847 - Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

28.08.1948 - Dokumentnr: 1592 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

15.11.1952 - Dokumentnr: 1498 - Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om bebyggelse. Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

16.02.1959 - Dokumentnr: 425 - Bestemmelse om gjerde. Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

20.04.1982 - Dokumentnr: 1803 - Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

20.04.1982 - Dokumentnr: 1806 - Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

29.01.2021 - Dokumentnr: 117393 - Bestemmelse om nettstasjon Rettighetshaver: Lede AS Org.nr: 979 422 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler .Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

09.07.2021 - Dokumentnr: 851628 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg. Rettighetshaver: Lede AS Org.nr: 979 422 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om ryddebelte. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

19.10.2021 - Dokumentnr: 1303873 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:19 Snr:1 -71

Bestemmelse om felles overvanns- og fordrøyningsanlegg. Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

26.11.2021 - Dokumentnr: 1494163 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Holmestrand Kommune. Org.nr: 917 151 229
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om grøfter/kummer
Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

21.11.2022 - Dokumentnr: 1319086 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Holmestrand Kommune. Org.nr: 917 151 229
Bestemmelse om tilkobling til fjernvarmeanlegg. Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

11.03.2025 - Dokumentnr: 279611 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:12, 13, 44 og 47
Erklæring om vedlikehold, reparasjon og utskiftning av bygningskonstruksjon. Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

11.03.2025 - Dokumentnr: 280057 - Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

12.03.2025 - Dokumentnr: 282601 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Sandvin Eiendom AS. Org.nr: 959 010 358
Erklæring om samtykke til videre utvikling/utbygging av naboeiendommer, samt adkomstretter m.v
Overført fra: Knr:3903 Gnr:318 Bnr:45

01.04.2025 - Dokumentnr: 366951 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 14 Formål: Bolig Sameiebrøk: 104/1666
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Ved kjøp av leilighet i Bygg F - Wingejordet 7 - kan det tilbys finansiering fra Husbanken med svært gode betingelser.
Finansiering i Husbanken:
Trysilhus har i flere år samarbeidet med Husbanken. Deres felles mål er å tilby gode boliger for alle. Trysilhus har fått innvilget Husbankfinansiering for bygg F på Wingejordet.

Du må selv ha minimum 10 % egenkapital og kan låne ca 90 % av boligens verdi gjennom Husbanken. Trysilhus kan hjelpe deg med søknaden.
Husbanken gir deg svært gode rentebetingelser og har til enhver tid en av markedets laveste renter.
Husbanken er for alle og alle kan søke lån gjennom Husbanken. Les mer på www.husbanken.no.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Fastpris kr 62 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-
Sletting av pant: kr 990,-
Visning per stk.: kr 3 500,-
Markedspakke: kr 17 900,-
Foto: kr 5 900,-
Innhenting kommunal informasjon: kr 4 950,-
Boligopplysninger forretningsfører: kr 4 075,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg
- Opplysninger fra forretningsfører

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Per Ø. Bolstad
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 83 737
E-post: per.o.bolstad@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Leilighetene har parkett på gulvene i oppholdsrom og fliser i entré og på bad. Veggene er malt i lyse, delikate fargetoner som gir en tidløs og klassisk stil. Bilde som illustrasjon

Her kan man nyte fine sommerdager og -kvelder. Bilde som illustrasjon

På varme sommerdager kan du ta turen til Sandebukta, som frister med flotte badestrender og kyststi langs sjøen.

Fra leilighetene har du kort vei til det meste: toget når du på fem minutter, butikken på tre, og treningssenteret likeså. Skole og barnehage ligger i nabolaget, og den nye barne- og ungdomsskolen sto klar til bruk høsten 2023.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Elektronisk signatur

Signert av

Lofsberg, Ole Johny

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.04.2025 12:01:33

Date of birth

1959-06-19

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Nyrud, Terje Jansson

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.04.2025 15:52:46

Date of birth

1980-05-09

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Jordanger, Geir Olai

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

04.04.2025 10:55:56

Date of birth

1972-03-03

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 03.04.2025 kl. 12.30

Sted: Grønland 67, Drammen

ble det avholdt konstituerende årsmøte i **Sameiet Wingejordet Promenaden F**

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Terje Jansson Nyrud

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Terje Jansson Nyrud

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Geir Olai Jordanger og Ole Johny Lofsberg iht firmaattest for Sande Eiendomsutvikling AS

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Sande Eiendomsutvikling AS representerte alle seksjoner

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. FASTSETTELSE AV VEDTEKTENE

Vedtak: Vedtektene ble gjennomgått og vedtatt

3. FASTSETTELSE AV BUDSJETT FOR FØRSTE DRIFTSÅR

Vedtak: Budsjettet ble gjennomgått og vedtatt

4. VALG AV REVISOR

Vedtak: KPMG AS, org.nr. 935 174 627,
P.b. 7000 Majorstua, 0306 Oslo ble valgt som revisor.

5. VALG AV FORRETNINGSFØRER

Vedtak: Boligbyggelaget Usbl, avd Buskerud (org nr. 950285680) ble valgt som forretningsfører. Avtalen har en varighet på 3 år og er deretter løpende med en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder.

6. VEDTAK PÅ ÅRSMØTET

6.1 Vedtak: Sameiet har inngått avtaler med omkringliggende eiendommer og sameier tilknyttet til ulike forhold. For ordens skyld er det innhentet samtykke fra årsmøtet på dette.

6.2 Vedtak: Det er tinglyste erklæringer for sameiet på eiendommen. Årsmøtet samtykker dersom det er tjenelig med ytterligere erklæringer som må inngås.

6.3 Vedtak: Dersom utbygger krever det, forhåndssamtykker årsmøtet til kjøp av eventuelle usolgte næringsseksjoner parkering i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, i henhold til plikten til dette slik den fremgår i opprinnelig salgsmateriell for seksjonene. Forhåndssamtykket begrenses til kjøp av inntil 5 næringsseksjoner parkering og 2 næringsseksjoner boder.

6.4 Vedtak : Det er utarbeidet husordensregler for sameiet og disse er gjennomgått og vedtatt i årsmøtet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Terje Jansson Nyrud for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Knut Roger Smaaland for 2 år

Valgt ble: Odd Erling Aasen for 2 år

Møteleder Terje Jansson Nyrud	Valgt av årsmøtet Geir Olai Jordanger og Ole Johny Lofsberg

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET WINGEJORDET PROMENADEN F
av 25.03.2025

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Dette er 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 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 318 bnr. 45 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 seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier 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.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, kommer frem 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 seksjonseier 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 ulempe for andre seksjonseiere.

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 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, 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 utleie 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 ervervsbegrensingen 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 Seksjonseierne har parkering og boder i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering

Parkeringskjelleren under sameiet er egen anleggseiendom og et eget eierseksjonssameie Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering består av boder og parkering til bruk for de to boligselskapene Sameiet Wingejordet Promenaden G og Sameiet Wingejordet Promenaden F. Næringsseksjonene i sameiet eies derfor enten av seksjoner (eiendom) i disse boligselskapene, seksjonseiere (personer, fysiske eller juridiske) i boligselskapene eller selve boligselskapet. Grunnboka for eiendommen til Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering viser om det er *eiendom* eller *person* som er eier (tinglyst hjemmelshaver) av de ulike næringsseksjonene.

Den *eiendom/person* som er eier av næringsseksjonen i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering er også seksjonseier i det sameiet med de rettigheter og plikter det medfører. Det vises til vedtektene for Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering for beskrivelse av det.

I vedtektene til Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering finnes reguleringer knyttet til parkeringsplasser slik som ladepunkt og midlertidig bytte av parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

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 felleslednigen. 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.

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 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 eiendom for Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering. Det er tinglyst egen erklæring om reparasjon, vedlikehold og utskifting knyttet til betongdekket mellom sameiets eiendom og eiendommen til Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

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.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, 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 som følge av avtaler og tinglyste erklæringer med naboeiendommer
e) 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.

4.5 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 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 tilbakebetales, 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. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

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.

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 fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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 vedtektene må besluttes 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle 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 ordinære 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 besluttes 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 vedtektene, 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 tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
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 vedtektene 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

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne 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 seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt 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
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 avstemning om

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

7.7 Møteledelse 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.

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

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

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 nærstående 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.

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 vedtektene 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 bruksenhet som ikke 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, rekkverk, 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.

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- eller parkeringsseksjon i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering.

15 DIVERSE FORHOLD KNYTTET TIL OMKRINGLIGGENDE EIENDOMMER MV.

15.1 Sameiets forhold til andre eiendommer og boligselskap i nærheten

Sameiet og seksjonseierne har forpliktelser som må respekteres, knyttet til omkringliggende eiendommer og boligselskap, gjennom tinglyste erklæringer og avtaler. Styret har en oversikt over avtalene og erklæringene.

Eiendommen mellom sameiets eiendom og eiendommen til Sameiet Wingejordet Promenaden G er driftet i det tingsrettslig sameiet Sameiet Wingejordet Promenaden Utomhus. Dette tingsrettslig sameiet har egne vedtekter som sameiet og seksjonseierne er forpliktet av.

15.2 Sameiets fasader

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

15.3 Eventuelle ekstra parkeringsplasser i Sameiet Wingejordet Parkering

Eventuelle usolgte næringsseksjoner i Sameiet Wingejordet Promenaden Parkering, forbeholder utbygger seg retten til å selge til sameiet slik beskrevet som del av salgsmaterialet. Benytter utbygger seg av denne retten, plikter sameiet og seksjonseierne å medvirke med det som trengs for gjennomføring av salget.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Sande Eiendomsutvikling AS.

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

***

Husordensregler

Sameiet Wingejordet Promenaden F

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 03.04.2025

1. **Formål og omfang**
   Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet (beboere). Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Ref. sameiets vedtekter punkt 2.1. Beboere bes om å holde seg oppdatert gjennom å lese nyheter fra styret ved å logge seg inn på «Min side» på USBL samt følge med på oppslagstavler.

2. **Aktiviteter og støynivå**
   Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at det er kort avstand fra din balkong til dine naboers soverom.

   Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

   Ved aktiviteter som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. **Boligen og tilknyttede arealer**

   Beboerne skal sørge for:
   - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
   - at Flexit ventilasjonsanlegg alltid skal være påslått for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen og at filtre skal byttes minimum to ganger årlig.
   - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
   - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
   - at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
   - at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller utstyr/møbler som skal kasseres.

- at løse gjenstander og blomsterkasses ikke henges opp på balkongrekkverk.
- at festing av julepynt på balkongrekkverk ikke må etterlate skader/merker på rekkverk, og at det kun tillates hvite/klare lyskilder uten blinking.
- at det ikke tillates kullgrill på balkong, kun elektrisk grill eller gassgrill, og at maks.11 kg gassbeholder kan oppbevares på balkong og ikke i bod.
- at den som griller må ta hensyn til brannfare og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- at brannkrav i bod begrenser stablingshøyde til 2 meter (pga. sprinkleranlegg).
- at det utføres årlig egenkontroll av sprinkleranlegg i egen leilighet.
- å utføre vedlikehold av gulv på egen balkong/terrasse minimum hvert 2. år
- at ingen inngrep i utearealer, inkludert egen inngangsdør, utføres uten forutgående tillatelse fra styret.

4. **Fellesarealer**
   Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Alle beboere plikter å verne om grøntarealer, beplantning og andre uteanlegg. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander på sameiets fellesarealer. Søppelbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Ved innflytting eller ved innkjøp av større husholdningsartikler/møbler skal all emballasje fraktes til Lersbrygga gjenvinningsstasjon som ligger 4,7 km unna ved Fylkesvei 319 i retning Svelvik. Papir, glass og metall, matavfall og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser mellom boligblokkene eller på egen parkeringsplass. Fellesdører og garasjeport skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å bruke branntrapper ved lek - branndør skal være låst til enhver tid. Fellesredskap som tilhører sameiet og som lånes av beboere, skal settes tilbake etter bruk.

5. **Kjøring og parkering**
   Gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester og ikke benyttes som avlastningsplass for beboere. Kjøring og parkering på plassen mellom boligblokkene er kun tillatt ved nødvendig nyttekjøring eller for kortvarig av/pålessing.
   Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil på sameiets område. Egen parkeringsplass skal holdes ryddig og ikke benyttes som lagerplass. Egen parkeringsplass må ryddes ved årlig vask av garasje. Unngå unødig bruk av moter i garasje, tomgangskjøring er forbudt.
   El-bil ladere, inkludert oppsett av nye ladere, administreres av styret. Det er ikke tillatt å lade el-biler eller hybrid-biler fra stikkontakter. Montering av nye stikkontakter tilknyttet bod eller parkeringsplass skal godkjennes og bestilles av styret.

6. **Dyrehold**
   Det er tillatt med dyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område og skal ikke stå bundet utendørs. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret har etterlatt seg på sameiets område og i nærliggende gater/veier.

7. **Andre bestemmelser**

   Henvendelse til styret vedrørende brudd på ordensregler skal meldes skriftlig til styret (se e-post adresse på bunnen av arket).

   I hensikt å forskjønne egen atkomst er det tillatt å plassere blomsterkrukker og pyntegjenstander på svalgang i tilknytting til egen inngang så lenge fri passasje på 120 cm langs rekkverk på svalgang er ivaretatt og disse gjenstander ikke er brannfarlige, kan medføre skader på underlaget eller er til vesentlig ulempe for andre beboere.

8. **Brudd på ordensreglene**
   Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner fra styret.

WINGEJORDET 7

Nabolaget Sande - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Wingejordet Linje 94, 95, 97	**3 min** 0.3 km
Sande stasjon Linje RE11	**7 min** 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**42 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 21 min**

SKOLER

Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 747 elever, 40 klasser	**15 min** 1.3 km
Sande videregående skole 500 elever	**7 min** 4.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	**21 min** 17.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Revåveien 20	**7 min**
Kople Meny Klokkerjordet Sande	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

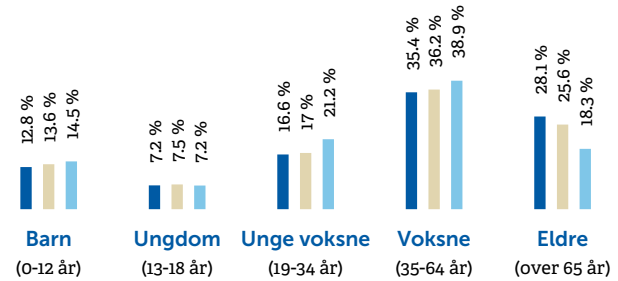
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sande	2 473	1 245
Sande	3 046	1 481
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Haga barnehage (0-5 år) 80 barn	**11 min** 0.9 km
Lersbrygga barnehage (0-5 år) 122 barn	**7 min** 4.4 km
Galleberg barnehage (1-5 år) 73 barn	**7 min** 4.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sande Post i butikk	**3 min** 0.2 km
Joker Sande PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

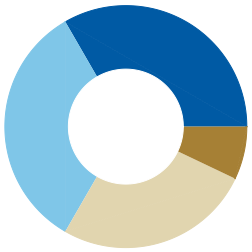
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Sande Sentrum balløkke Ballspill	**12 min** 1 km
Haga skole Ballspill, sandvolleyball	**14 min** 1.2 km
Spenst Sande	**9 min**

BOLIGMASSE



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

> «Trivelig nabolag med gode naboer»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

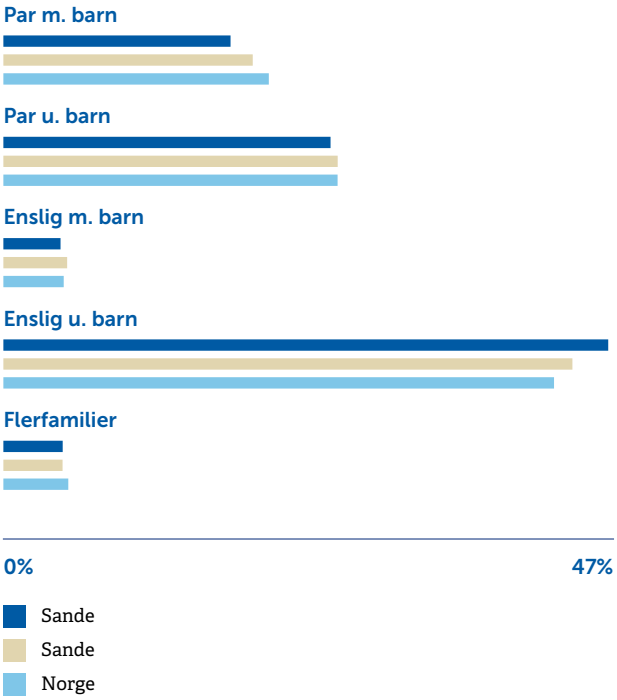
VARER/TJENESTER

Torggården Sande	**9 min**
Boots apotek Sande	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

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

FAMILIESAMMENSETNING

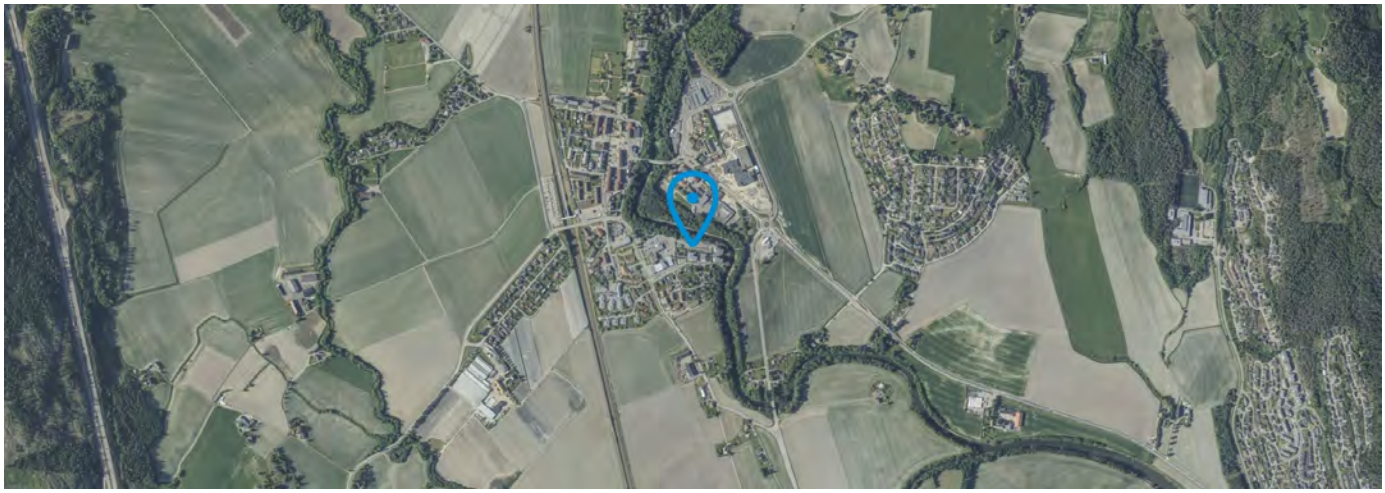


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**44%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

FINN

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



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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

SpareBank 1 Sør-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 skanne QR-koden!

SpareBank 1
SØR-NORGE

Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 11 000**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 7041250644 / Per Øyvind Bolstad, tlf. 90183737
Wingejordet 7 - snr 14, 3070 Sande I Vestfold
Gnr. 318, bnr. 45, snr. 14 i Holmestrand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

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 bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud 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 budet 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)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Per Ø. Bolstad
Eiendomsmegler MNEF

901 83 737
per.o.bolstad@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no