WINGEJORDET 15

PRIVATMEGLEREN

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, selveier
Wingejordet 15
3070 Sande i Vestfold

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joakim Solberg
Dato: 14/06/2024

Heimdals Gate 8
Horten 3182
45478876
joakim.byggtakst@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:318, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Anders Hammer
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	Fellestomt: 2091 m²
Kommune:	Holmestrand

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Hammer
Befaringsdato:	16.05.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Privat
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med asfaltert og steinsatt adkomst, beplantet med plen og busker.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk i 7 etasjer inkludert parkeringsanlegg og boder, tilhørende Sameiet Wingejordet Brygga. Oppført i betong og trekonstruksjon med modulbasert oppbygningsmetode.
Fundamentert med grunnmur i betong og støpt gulv i underetasje. Etasjeskillere av tre.
Yttervegger i betong og trekonstruksjon med fasader av hovedsakelig fasadeplater.
Flatt tak.
Felles inngangsparti med calling. Trapperom og heis.
Overbygget balkong. Rekkverk i stål og glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Selveierleilighet i 3. etasje som fremstår i normalt god stand på befaringsdagen.
Selger opplyser at leiligheten har vært bebodd i en kort periode.
Det er avdekt noe skjevhet og knirk i gulv, bortsett fra dette ble det ikke påvist skader eller slitasje med behov for strakstiltak.
Sameiet fremstår ryddig med velstelte utearealer.
For øvrig vises det til vurdering av aktuelle bygningsdeler i rapporten

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger til eiendomsmegler.
Tegninger.
Ferdigattest.
Oversiktskart med VA.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser, parkett.
Vegger: Slette flater.
Tak: Slette himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Ikke opplyst.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje:	104	-	-	15	101	3
SUM BYGNING	104	-	-	15	101	3
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bod, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Selger opplyser:
I tillegg til de oppmålte areal følger 1 biloppstillingsplass ca. 14 m² og bod ca. 3 m² i kjeller.
Arealmåling er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Kjøkken:
Innredning med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser over kjøkkenbenk.
Oppvaskkum i stål.
Ventilatorhette.
Nedfelt platetopp.
Integrerte hvitevarer.

Bad 1:
Fliser gulv og vegg.
Innredning med slette skapfronter.
Heldekkende servant, 1-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjvegger i glass.

Bad 2:
Fliser gulv og vegg.
Innredning med slette skuffefronter.
Heldekkende servant, 1-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjvegger i glass.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på. Utvendige forhold og fellesdeler er ikke vurdert.

ANDRE MERKNADER:

OPPVARMING:
Vannbåren varme via felles anlegg.
Varmekabler i vindfang og bad.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Gang: 2,20 m. Bad 1-2: 2,21 m. Kjøkken: 2,50/2,30 m. Stue: 2,50 m. Soverom 1: 2,50/2,20 m. Soverom 2-3: 2,50 m. Bod kjeller: 2,45 m.

PLANJEVNHET:
Etasjeskiller kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to rom, og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Stue: I lengderetning ble det målt ca. 15 mm. høydeforskjell.
Soverom syd: Fra døråpning til motstående vegg, ingen skjevhet registert.
Registrerte målinger gir TG 2, angitt i NS 3600:2018 punkt 11.
Det kan være lokale skjevheter i tillegg.

BOLIGOPPLYSNINGER:
Oppdragsgiver og dokumenter fra Holmestrand kommune.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anders Hammer

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

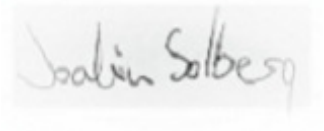
---

Ansvarlig for rapporten:

Joakim Solberg

Takstmann

14/06/2024



Joakim Solberg

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Hovedbad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater: Fliser, slett himling med downlights. Fremstår uten skader.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate: Overflate av fliser, fremstår uten skader.

Fallforhold: Tilfredsstillende fallforhold. Høyde sluk til overflate ved terskel ca. 35 mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran: Fra byggeår. Synlig mansjett i sluk. Det foreligger Sintef sertifisering merket ETA 08-0178 for badet.

Sluk: Sluk av plast. Tilgjengelig for rengjøring.

Fuktmåling: Det er ikke boret 73 mm. hull grunnet rommets plassering samt at badet er kun brukt en kortere periode og det foreligger dokumentasjon. Overflatesøk i badet viste ingen unormale forhold.

Merknader:

1.2 Gjestebad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater: Fliser på vegg, slett himling med downlights. Fremstår uten skader.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate: Fliser fremstår uten skader.

Fallforhold: Tilfredsstillende fallforhold. Høyde slukoverflate til overflate ved terskel ca. 27 mm.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran: Fra byggeår. Synlig mansjett i sluk. Det foreligger Sintef sertifisering merket ETA 08-0178 for badet.

Sluk: Sluk av plast. Tilgjengelig for rengjøring.

Fuktmåling: Det er ikke boret 73 mm. hull grunnet rommets plassering samt at badet er kun brukt en kortere periode og det foreligger dokumentasjon. Overflatesøk i badet viste ingen unormale forhold.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkenet fremstår uten skader. Trykk i vannkran og avrenning fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater generelt i leiligheten fremstår hele og uten skader. Se punkt 4 under `Andre merknader` vedrørende gulv i stue.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer: Vinduer med karmer av tre og 3-lags isolerglass. Produksjonsår 2021.

Ytterdører: Ytterdør i tre, merket EI30/42DB i dørblad. Balkongdør med karm av tre, 3-lags glass.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Overbygget balkong med tregulv av impregnert treverk. Fremstår i normal tilstand. Rekkverk i stål og glass tilfredsstiller dagens forskriftskrav til høyde.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Røranlegg: Rør i rør-anlegg med fordelerskap på bad. Drenering til rom med sluk. Det ble ikke oppdaget lekkasjer på befaringsdagen. Trykk i kraner og avrenning til avløp fungerte tilfredsstillende.

Innebygde sisterner har avrenningsspalte. Det legges til grunn at dokumentasjon foreligger hos utbygger.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann leveres via felles anlegg. Ikke vurdert i denne rapporten.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Det var sist inspisert i 2021

Det var rengjort i 2021

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon via aggregat i bod. Selger opplyser at anlegget har varmegjenvinning. I normal drift på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke kontrollert.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med hovedsikring på 32A pluss 12 kurser. Samsvarserklæring for anlegget foreligger bak kursoversikt.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Vedlikeholdsplan: Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler.

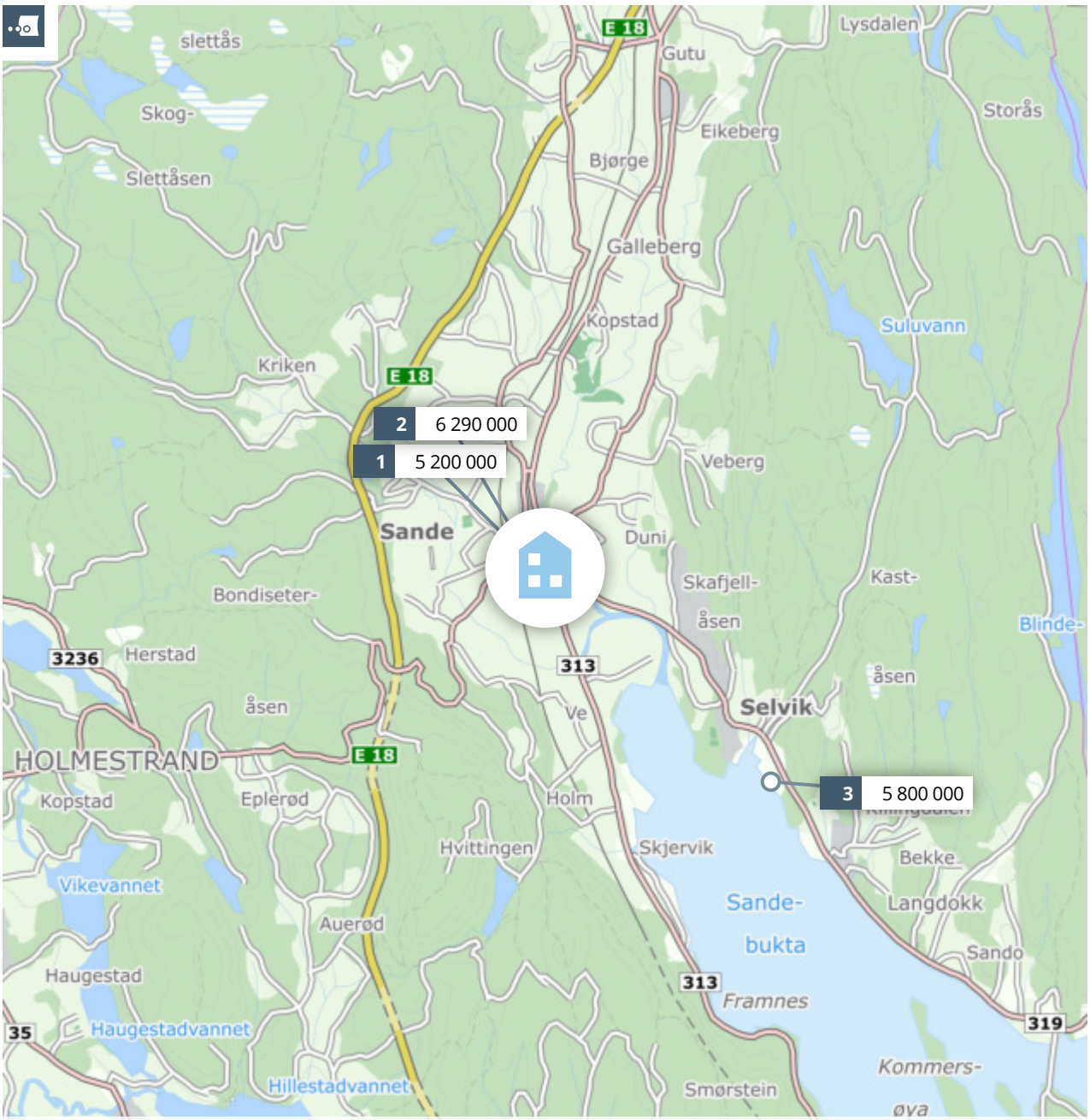
Ferdigattest: Det foreligger ferdigattest datert 12.09.2022.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no



Meglers verdivurdering

WINGEJORDET 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMeglerens Wivestad & Skogsholm AS den 14.05.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wingejordet 15, 3070 SANDE I VESTFOLD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 318 BNR 19 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Sande syd

Verdivurdert til

6 390 000

-	6 390 000	62 647
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	102 m²
BRA	107 m²
Byggeår	2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Revåveien 18 101 m²	2003	3. etg	2 sov	19.06.2023	4 690 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**51 485**
2	Bergbakken 8 100 m²	2020	4. etg	3 sov	07.11.2023	6 290 000	**6 290 000**	0	6 290 000	**62 900**
3	Bølgeveien 12 95 m²	2014	4. etg	2 sov	15.05.2023	6 290 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**61 053**

Ny og flott leilighet midt i Sande med kort vei til alt. Leiligheten har en høy standard med bl.a. 3 soverom, 2 bad og en stor lys stue med utgang til en solrik balkong. Følger med en parkeringsplass.

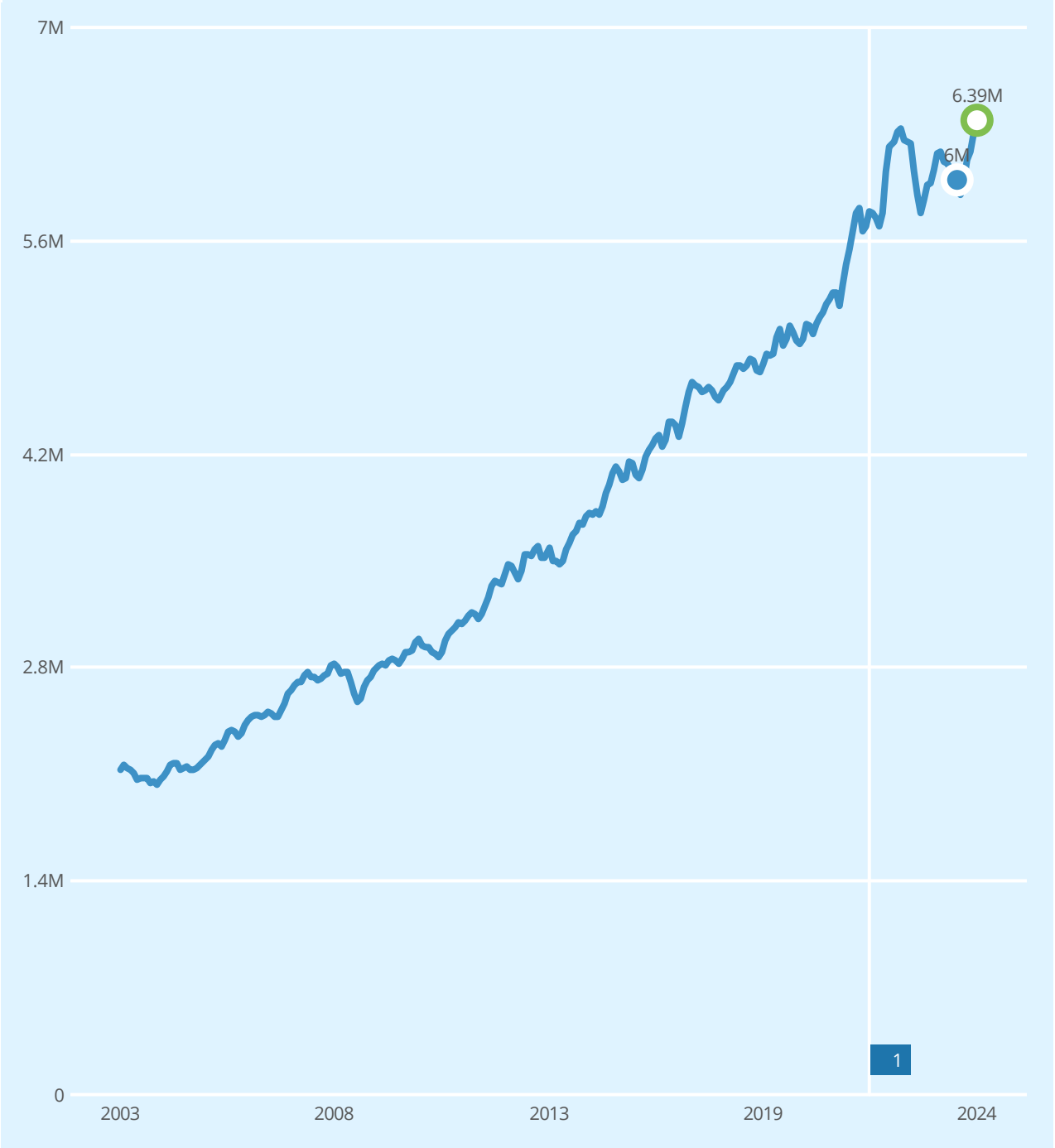
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.11.2023		17.11.2023	-	6 000 000	-	6 000 000

Leiligheter til salgs i Sande syd grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 083 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i Sande syd grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

3 752 000 Salgspris i snitt
3 744 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
72
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 647 Wingejordet 15 Totalpris 6 390 000
54 276 Sande syd grunnkrets i snitt siste 6 mnd
47 578 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	234240039

Adresse	Wingejordet 15		
Postnummer	3070	**Poststed**	SANDEIVESTFOLD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år7mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Anders	**Selger1etternavn**	Hammer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.05.2024

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.05.2024

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.05.2024

Hammer, Anders

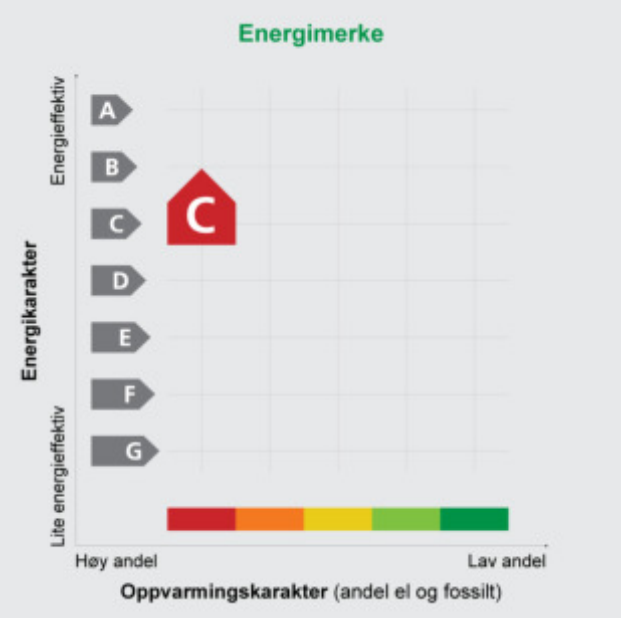
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.05.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Wingejordet 15
Postnr	3070
Sted	SANDE I VESTFOLD
Leilighetsnr.	
Gnr.	318
Bnr.	19
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300799406
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2022-1353616
Dato	31.01.2022



Innmeldt av	Siv. Ing. Stener Sørensen AS v/ Marina Sokolova

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	108,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.08.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wingejordet 15
Postnr/Sted: 3070 SANDE I VESTFOLD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 31.01.2022 00:21:56
Energimerkenummer: A2022-1353616
Ansvarlig for energiattesten: SANDE EIENDOMSUTVIKLING AS
Energimerking er utført av: Siv. Ing. Stener Sørensen AS v/ Marina Sokolova

Gnr: 318
Bnr: 19
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 300799406

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	108 m²
Totalt BRA	108 m²
Oppvarmet luftvolum	338 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,86 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.08.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,13
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,62
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.1.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Siv, Ing, Stener Sørensen AS
Navn person	Marina Sokolova

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17,2
Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12640 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8888 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12640 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12640 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12640 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Boligopplysninger:

Sameiet Wingejordet Brygga		V³r ref.:	1966/11	Fødselsdato eier:	12.04.1971
Wingejordet 15		Type:	Boligsameie		
3070 SANDE I VESTFOLD		Eiere:	Anders Hammer		
Organisasjonsnr:	928 017 311	Seksjonsnr:	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 366,50

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 883
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³nd	342
	Avregningsgebyr varme/varmtvann og gebyr Ista	55,50
	Filter	58
M³ler:	1966 Ista avleser - Oppvarming: Akonto oppvarming (1966 - 11)	840
Objekt:	Garasjeplass tilleggsdel (19661 - 11)	150
	Bod tilleggsdel (19662 - 11)	38

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Roger Armand Olavsen
Adresse:	Fiskumlia 14 B
Postnr/-sted:	3320 VESTFOSSEN
Telefon:	Mob.: 91524345
E-post:	roger@olavsen.priv.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2024

Utest³ende saldo:	8 695		
Felleskostnader:	8 695	Restanse:	8 695
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	593
Annen formue:	25 836	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2022
G³rds/bruksnr:	318/19 - seksjon:11
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3752962

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2022	Første innflytting:	01.04.2022	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannb³ren varme + el		

Boligopplysninger:

Sameiet Wingejordet Brygga	V³r ref.:	1966/11	Fødselsdato eier:	12.04.1971
Wingejordet 15	Type:	Boligsameie		
3070 SANDE I VESTFOLD	Eiere:	Anders Hammer		
Organisasjonsnr: 928 017 311				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg H

Fasiliteter:

TV/Bredb³nd: Pr 05.08.2022 har selskapet avtale med Viken. Usbl tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Varme og oppvarming varmtvann avregnes 1 gang i ³ret og ved flytting. Avlesning elbil, bod og HC-scooter sendes restanse@usbl.no ved overtagelse.

Salg av parkeringsplasser kan bare skje mellom seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne det gjelder m³ i s³ fall selv sørge for ³ samtidig foreta en reseksjonering hvis det gjelder salg av tilleggsdel eller overskjøting av hjemmel hvis det gjelder salg av nøringsseksjon, slik at de faktiske forhold etter salg og de tinglyste opplysninger stemmer. Dersom parkeringsplass ikke skal medfølge ved overdragelse av boligseksjon, s³ m³ Usbl varsles særskilt om dette ved eierskifte p³ boligseksjon.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Holmestrand kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	**318**	**19**	**0**	**11**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.08.2021	Nei	Nei			105/3503	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			318/19/0/4	0
					318/19/0/3	0
					318/19/0/2	0
					318/19/0/1	0
					318/19	0
					318/19/0/71	0
					318/19/0/70	0
					318/19/0/69	0
					318/19/0/68	0
					318/19/0/67	0
					318/19/0/66	0
					318/19/0/65	0
					318/19/0/64	0
					318/19/0/63	0
					318/19/0/62	0
					318/19/0/61	0
					318/19/0/60	0
					318/19/0/59	0
					318/19/0/58	0

318/19/0/57	0
318/19/0/56	0
318/19/0/55	0
318/19/0/54	0
318/19/0/53	0
318/19/0/52	0
318/19/0/51	0
318/19/0/50	0
318/19/0/49	0
318/19/0/48	0
318/19/0/47	0
318/19/0/46	0
318/19/0/45	0
318/19/0/44	0
318/19/0/43	0
318/19/0/42	0
318/19/0/41	0
318/19/0/40	0
318/19/0/39	0
318/19/0/38	0
318/19/0/37	0
318/19/0/36	0
318/19/0/35	0
318/19/0/34	0
318/19/0/33	0
318/19/0/32	0
318/19/0/31	0
318/19/0/30	0
318/19/0/29	0
318/19/0/28	0
318/19/0/27	0
318/19/0/26	0

				318/19/0/25	0
				318/19/0/24	0
				318/19/0/23	0
				318/19/0/22	0
				318/19/0/21	0
				318/19/0/20	0
				318/19/0/19	0
				318/19/0/18	0
				318/19/0/17	0
				318/19/0/16	0
				318/19/0/15	0
				318/19/0/14	0
				318/19/0/13	0
				318/19/0/12	0
				318/19/0/11	0
				318/19/0/10	0
				318/19/0/9	0
				318/19/0/8	0
				318/19/0/7	0
				318/19/0/6	0
				318/19/0/5	0
Reseksjonering	13.12.2022	13.12.2022	22/10053	318/19/0/11	0
				318/19/0/8	0
				318/19	0
Seksjonering	03.08.2021	03.08.2021	21/4730	318/19/0/22	0
				318/19/0/13	0
				318/19/0/15	0
				318/19/0/34	0
				318/19/0/5	0
				318/19/0/30	0
				318/19/0/1	0
				318/19/0/38	0

318/19/0/69	0
318/19/0/43	0
318/19/0/60	0
318/19/0/19	0
318/19/0/21	0
318/19/0/55	0
318/19/0/46	0
318/19/0/52	0
318/19/0/36	0
318/19/0/63	0
318/19/0/57	0
318/19/0/47	0
318/19/0/61	0
318/19/0/3	0
318/19/0/25	0
318/19/0/41	0
318/19/0/11	0
318/19/0/70	0
318/19/0/66	0
318/19/0/9	0
318/19/0/26	0
318/19/0/35	0
318/19/0/24	0
318/19/0/54	0
318/19/0/59	0
318/19/0/68	0
318/19/0/16	0
318/19/0/14	0
318/19/0/62	0
318/19/0/50	0
318/19/0/33	0
318/19/0/56	0

318/19/0/20	0
318/19/0/8	0
318/19/0/65	0
318/19/0/45	0
318/19/0/39	0
318/19	0
318/19/0/71	0
318/19/0/18	0
318/19/0/29	0
318/19/0/53	0
318/19/0/23	0
318/19/0/51	0
318/19/0/48	0
318/19/0/37	0
318/19/0/49	0
318/19/0/2	0
318/19/0/42	0
318/19/0/4	0
318/19/0/58	0
318/19/0/6	0
318/19/0/17	0
318/19/0/64	0
318/19/0/44	0
318/19/0/12	0
318/19/0/7	0
318/19/0/31	0
318/19/0/40	0
318/19/0/67	0
318/19/0/32	0
318/19/0/10	0
318/19/0/28	0
318/19/0/27	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300799406	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	2549	0	2549

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Wingejordet	15			Nord: 6605738.26 Øst: 568542.61 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 5-Klokkerjordet Kirkesokn 1-Sande Tettsted 2572-Sande Postnummerområde 3070-SANDE I VESTFOLD Stemmekrets 7-Haga Grunnkrets 705-Sande syd

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
-	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	**318**	**19**	**0**	**0**	Grunneiendom	ELVESTAD	Ja	2091,3	1200	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.12.1953	Nei	Nei	Ja	71		Nord: 6605710,39 Øst: 568538,26 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			318/19/0/4	0
					318/19/0/3	0
					318/19/0/2	0
					318/19/0/1	0
					318/19	0
					318/19/0/71	0
					318/19/0/70	0
					318/19/0/69	0
					318/19/0/68	0
					318/19/0/67	0
					318/19/0/66	0
					318/19/0/65	0
					318/19/0/64	0
					318/19/0/63	0
					318/19/0/62	0
					318/19/0/61	0
					318/19/0/60	0
					318/19/0/59	0
					318/19/0/58	0
					318/19/0/57	0
					318/19/0/56	0
					318/19/0/55	0
					318/19/0/54	0
					318/19/0/53	0
					318/19/0/52	0
					318/19/0/51	0
					318/19/0/50	0
					318/19/0/49	0

318/19/0/48	0
318/19/0/47	0
318/19/0/46	0
318/19/0/45	0
318/19/0/44	0
318/19/0/43	0
318/19/0/42	0
318/19/0/41	0
318/19/0/40	0
318/19/0/39	0
318/19/0/38	0
318/19/0/37	0
318/19/0/36	0
318/19/0/35	0
318/19/0/34	0
318/19/0/33	0
318/19/0/32	0
318/19/0/31	0
318/19/0/30	0
318/19/0/29	0
318/19/0/28	0
318/19/0/27	0
318/19/0/26	0
318/19/0/25	0
318/19/0/24	0
318/19/0/23	0
318/19/0/22	0
318/19/0/21	0
318/19/0/20	0
318/19/0/19	0
318/19/0/18	0
318/19/0/17	0

				318/19/0/16	0
				318/19/0/15	0
				318/19/0/14	0
				318/19/0/13	0
				318/19/0/12	0
				318/19/0/11	0
				318/19/0/10	0
				318/19/0/9	0
				318/19/0/8	0
				318/19/0/7	0
				318/19/0/6	0
				318/19/0/5	0
Reseksjonering	13.12.2022	13.12.2022	22/10053	318/19/0/11	0
				318/19/0/8	0
				318/19	0
Seksjonering	03.08.2021	03.08.2021	21/4730	318/19/0/22	0
				318/19/0/13	0
				318/19/0/15	0
				318/19/0/34	0
				318/19/0/5	0
				318/19/0/30	0
				318/19/0/1	0
				318/19/0/38	0
				318/19/0/69	0
				318/19/0/43	0
				318/19/0/60	0
				318/19/0/19	0
				318/19/0/21	0
				318/19/0/55	0
				318/19/0/46	0
				318/19/0/52	0
				318/19/0/36	0

318/19/0/63	0
318/19/0/57	0
318/19/0/47	0
318/19/0/61	0
318/19/0/3	0
318/19/0/25	0
318/19/0/41	0
318/19/0/11	0
318/19/0/70	0
318/19/0/66	0
318/19/0/9	0
318/19/0/26	0
318/19/0/35	0
318/19/0/24	0
318/19/0/54	0
318/19/0/59	0
318/19/0/68	0
318/19/0/16	0
318/19/0/14	0
318/19/0/62	0
318/19/0/50	0
318/19/0/33	0
318/19/0/56	0
318/19/0/20	0
318/19/0/8	0
318/19/0/65	0
318/19/0/45	0
318/19/0/39	0
318/19	0
318/19/0/71	0
318/19/0/18	0
318/19/0/29	0

					318/19/0/53	0
					318/19/0/23	0
					318/19/0/51	0
					318/19/0/48	0
					318/19/0/37	0
					318/19/0/49	0
					318/19/0/2	0
					318/19/0/42	0
					318/19/0/4	0
					318/19/0/58	0
					318/19/0/6	0
					318/19/0/17	0
					318/19/0/64	0
					318/19/0/44	0
					318/19/0/12	0
					318/19/0/7	0
					318/19/0/31	0
					318/19/0/40	0
					318/19/0/67	0
					318/19/0/32	0
					318/19/0/10	0
					318/19/0/28	0
					318/19/0/27	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	28.01.2021	25.02.2021	20/15405	Avgiver	318/19	-362,4
				Mottaker	318/6000	362,4
Oppmålingsforretning	28.01.2021	25.02.2021	20/15405		318/25	0
					318/16	0
					419/11	0
				Mottaker	318/41	2510,5
				Avgiver	318/19	-2510,5
					419/10	0
Sammenslåing	26.03.2020	25.03.2020	20/7551	Avgiver	318/20	-2760,7

				Mottaker	318/19	2760,7
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			318/19	0
Oppmålingsforretning	25.06.2015	14.08.2015	15/2341		18/18	0
					318/6000	0
					318/17	0
					318/20	0
					318/19	0
					318/16	0
Oppmålingsforretning	19.05.2015	19.05.2015			318/13	0
					449/1	0
					318/16	0
					318/25	0
					318/17	0
					318/12	0
					318/29	0
					318/14	0
					18/18	0
					318/30	0
					318/20	0
					318/33	0
					318/34	0
					318/19	0
				Mottaker	318/6000	4146,5
					318/32	0
					318/15	0
					318/21	0
					318/26	0
					318/22	0
					449/2	0
					318/28	0
					319/3	0
					318/24	0

			Avgiver	318/5	-4146
				319/38	0
				318/27	0
Kart- og delingsforretning med grensejustering	14.04.2010	16.08.2010		318/20	0
			Avgiver	419/1	-8573,9
				318/19	0
				418/1	0
			Mottaker	419/11	8439,5
				419/10	0
				418/1/1	0
				318/32	0
				318/5	0
				463/3	0
				318/25	0
Skylddeling	12.12.1953		Avgiver	318/5	-1200
			Mottaker	318/19	1200

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300799406	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	2549	0	2549

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Wingejordet	15			Nord: 6605738,26 Øst: 568542,61 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 5-Klokkerjordet Kirkesokn 1-Sande Tettsted 2572-Sande Postnummerområde 3070-SANDE I VESTFOLD Stemmekrets 7-Haga Grunnkrets 705-Sande syd

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser

-

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2091,3	Nord: 6605710,39013235 Øst: 568538,25999601 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

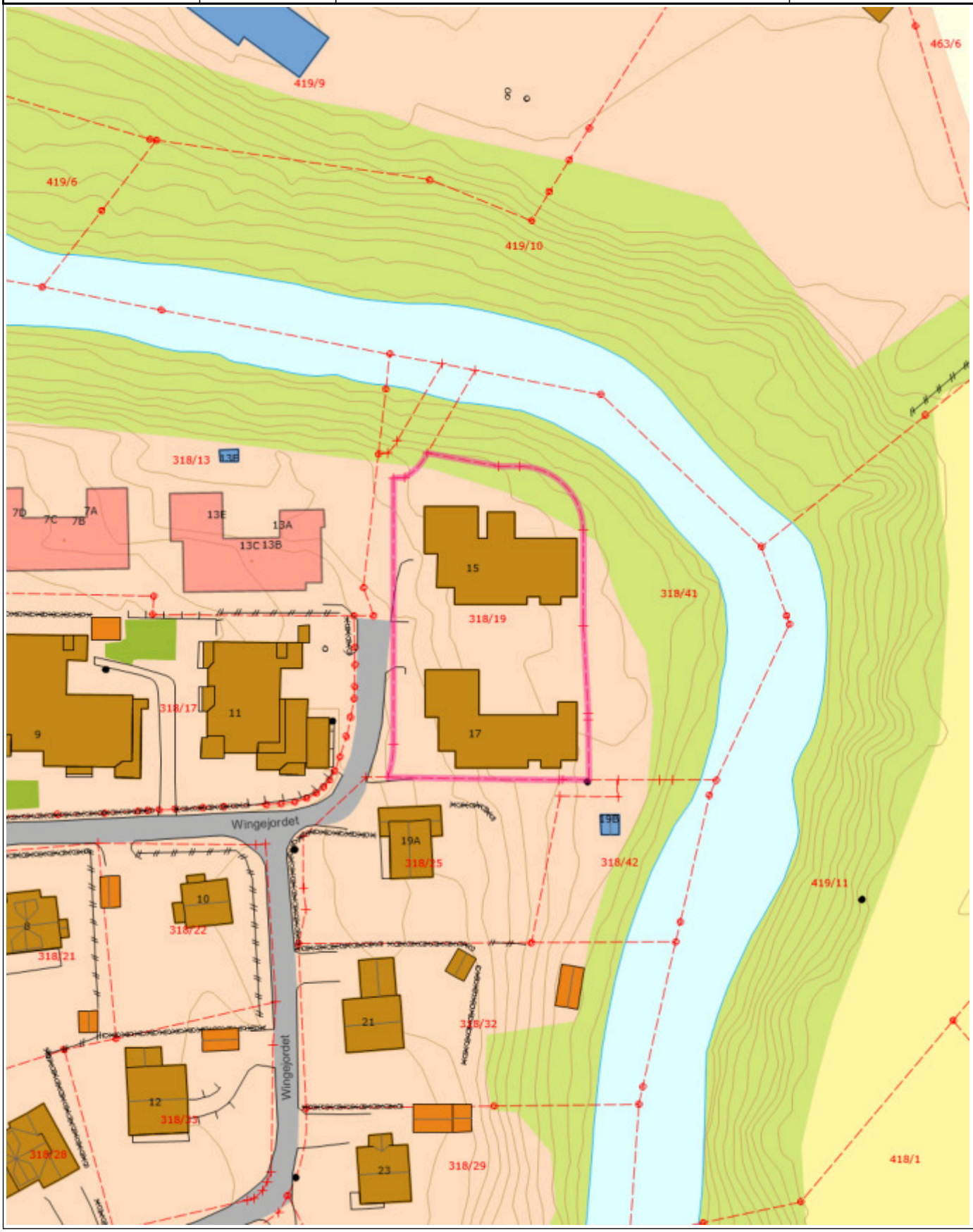
KOMMENTARFELT:

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Wingejordet 15 3070 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kumlokk	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Godkjente byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Annet gjerde	Loddrett mur	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Veg
Elvekant	Høydekurve	Lekeplass
Elv	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Holmestrand kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**318**	**19**	**0**	**11**	**Wingejordet 15, 3070 SANDE I VESTFOLD**

Det er ingen restanser på denne eiendommen.

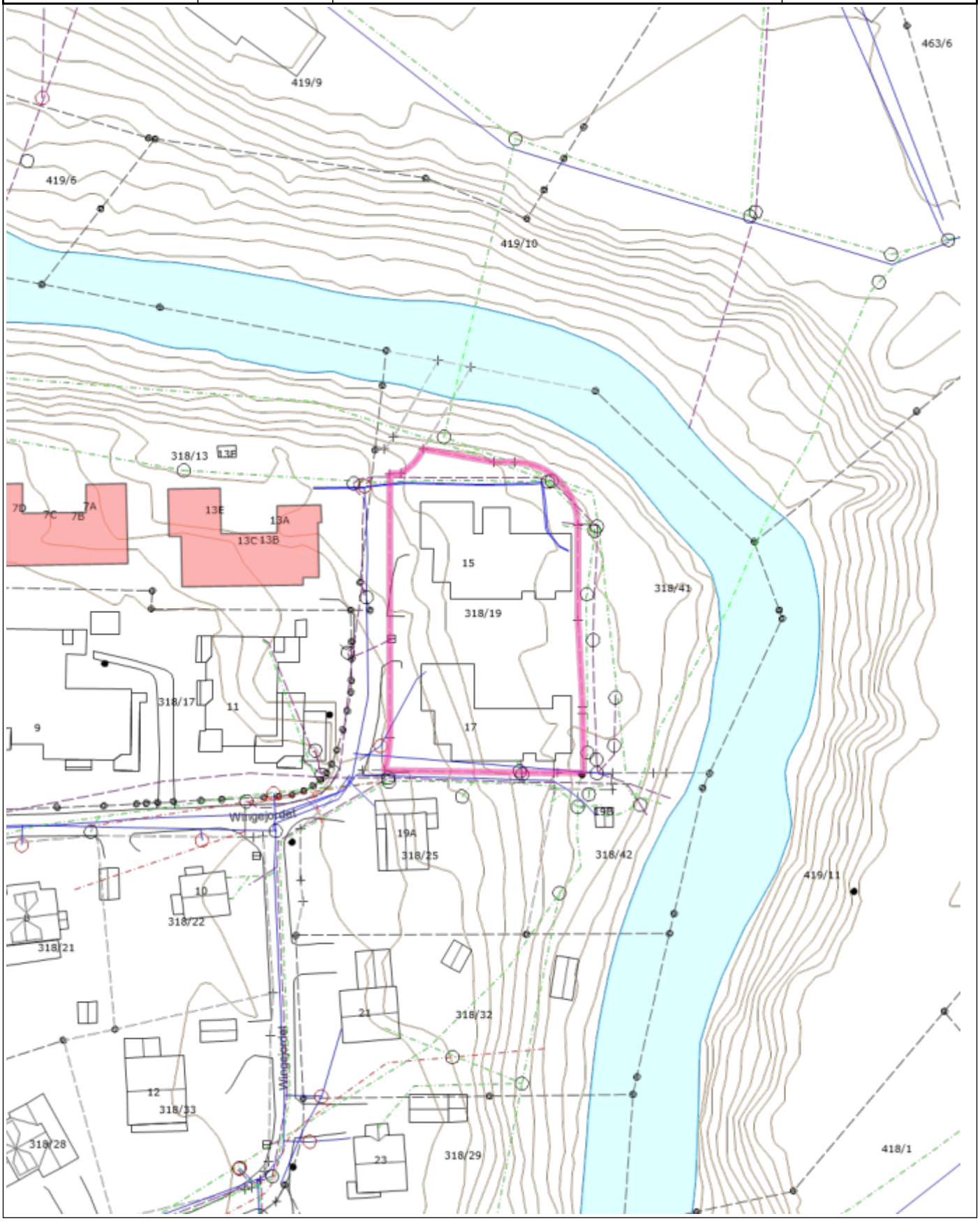
Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Wingejordet 15 3070 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Slamavskiller
Kum - annen eier	Overløp	Sandfangskum
Sluk	Avløp_felles	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning - annen eier	Sirkeleiendom
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Elvekant	Høydekurve	Elv

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

Telefon: 33059500
E-Post:
postmottak@holmestrand.kommune.no

14.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

Kommunale avgifter

GBNr.:	318/19/0/11
Adresse:	Wingejordet 15, 3070 Sande
Vann:	Kr 0,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 4.721,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 3.188,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 8.350,00 pr år

Gebyr for avløp er beregnet etter et årsforbruk på 8m3. Gebyr for renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning.
Avlesning 09.01.2024:
Vannmåler nr. 111386437: 2m3
Vannmåler nr. 05700424: 6m3

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**318**	**19**	**0**	**11**	Wingejordet 15, 3070 SANDE I VESTFOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Ras- og skredfare	Kommuneplan (29.10.2014)	2091.32m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplan (29.10.2014)	2091.32m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (29.10.2014)	2091.32m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 20160002	Detaljregulering for Wingejordet Nord (7.5.2019)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2090.6m^2
	3903 20160002	Detaljregulering for Wingejordet Nord (7.5.2019)	Ras- og skredfare	2091.32m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20130005	Detaljert reguleringsplan Wingejordet 9-11 (7.5.2014)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

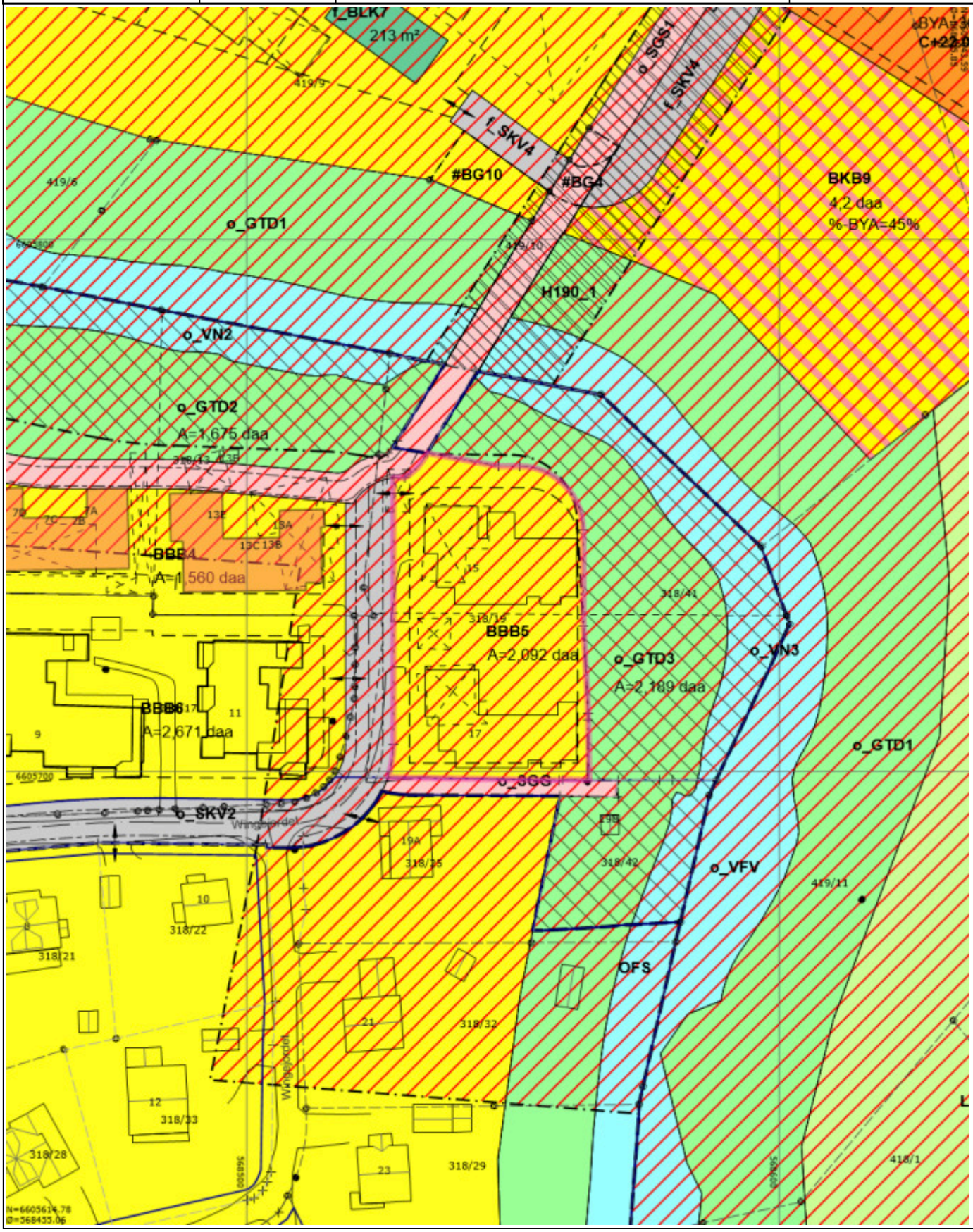
Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Wingejordet 15 3070 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:	Detaljregulering for Wingejordet Nord			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

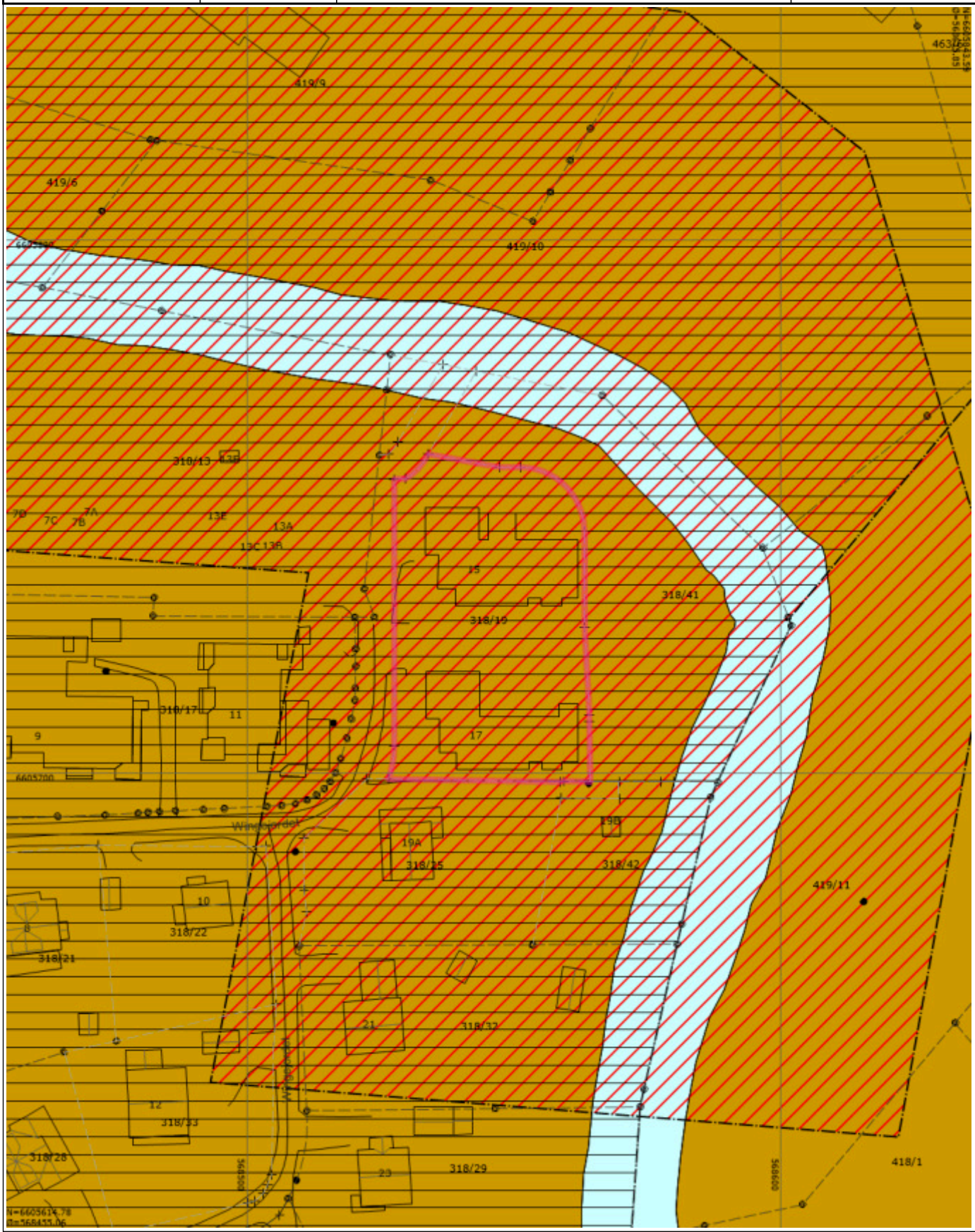
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Andre sikringssoner
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpGjennomføringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Bestemmelsesområde
- Ras- og skredfare
- Krav om felles planlegging
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Fjernvarmeanlegg
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Turdrag
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Elvekant
- Høydekurve

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Wingejordet 15 3070 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Sande 2014 -			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for detaljeringsoner
Grense for faresoner	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ras- og skredfare
Sentrumsformål - Nåværende	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	KpOmråde planforslag
KpOmråde gjeldende	Elvekant	Høydekurve

Holmestrand kommune

STM Forvaltning og Prosjekt

Telefon: 33059500
E-Post:
postmottak@holmestrand.kommune.no

14.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 318/19/0/11 Adresse: Wingejordet 15, 3070 Sande

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann		x	Sande Vannverk AS
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	Wingejordet er en kommunal vei, øvrig adkomst til eiendommen er privat.
Vannmåler:			Ja.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

USBL Prosjekt Follo
Vera Tesdal
Idrettsveien 9
Postboks 313
1401 SKI

Saksbehandler: *Morten Dreng*
Tlf. dir.: *908 94 268*
Deres ref.: Vår ref.: *22/46714* *12.09.2022*

Gbnr 318/19 - Wingejordet 15 og 17 - To leilighetsbygg med felles parkeringskjeller - Ferdigattest pbl §21-10

Tiltakshaver:	Sande Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	USBL Prosjekt Follo
Godkjent sak:	Sak datert 134/20 og 398/20.
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 12.11.2021 og 16.02.2022.
Gjennomføringsplan:	Datert 23.06.2022
Type tiltak:	To leilighetsbygg med felles parkeringskjeller.

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 134/20 (vår ref.:20/16161) og sak 398/20 (vår ref.:20/53510).

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes mottatt ferdigmelding for sanitærabonnement datert 12.11.2021.
3. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
4. Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall datert 02.06.2022.
5. Bekreftelse på komplett dokumentasjon til ferdigmelding av sanitærabonnement, 09.09.2022.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Morten Dreng
saksbehandler

Kopi til:

Sande Eiendomsutvikling AS	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN

Mottakere:

USBL Prosjekt Follo	Idrettsveien 9	1401	SKI

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

BYGG H



BYGG I



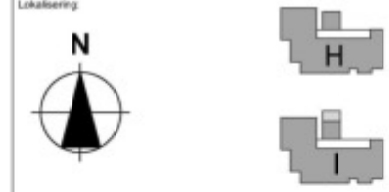
Tegningsnr.
196-51-HI03

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 3. Etasje

BRUKSAREAL PLAN 3 BYGG H: 320 M2 BRA
BRUKSAREAL PLAN 3 BYGG I: 320 M2 BRA.

Lokalisering:



usbl
For deg og ditt hjem

Trysilhus
skaper boglede

Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande

Kontroll prosjekt:
Sign.: VT | Kontroll: VT

Tiltakshaver:
Sande Eiendomsutvikling AS
C/o Trysilhus Trykon AS, postboks 323 Bragenes
3001 Drammen

Gnr./Bnr./Festenr.:
18/19
18/20

Prosjekterende:
Usbl Prosjekt Follo / Trysilhus Trykon AS
Idrettsveien 9
1400 Ski

Dato:
21.02.2020

Tegning:
Plan 3. Etasje
Tegning til søknad.

Målestokk:
1:200 / A3

Tegningsnr.:
196-51-HI03

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Dato: 14.05.2024
Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Telefon: 930 04 797
E-post: feier@vibr.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**318**	Bnr:	**19**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Wingejordet 15, 3070 SANDE I VESTFOLD**						

I vår database er det ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Vi har ikke mottatt melding om dette og er derfor ikke innom denne adressen på hverken feiing eller tilsyn.

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:0
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Feiing og tilsyn blir foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET WINGEJORDET BRYGGA
av 09.09.21, endret 28.02.22, 09.05.22, 29.11.22 sist endret 19.03.24

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Wingejordet Brygga (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Wingejordet Brygga»). Sameiet består av 43 boligseksjoner og 28 næringsseksjoner som er selvstendige bod- og parkeringsseksjoner på eiendommen gnr. 318 bnr. 19 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 tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører derfor blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Boder og parkeringsplasser etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet og som egne næringsseksjoner (parkerings- og bodseksjoner). De fleste er beliggende i garasjekjelleren i sameiet, men enkelte bodseksjoner finnes også på plan 1 i sameiet. Parkerings- og bodseksjonens areal skal inngå i sameiebrøken i seksjoneringssøknaden, men skal ikke være med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet, jf. disse vedtekter punkt 4. Parkerings- og bodseksjonene har heller ikke stemmerett.

Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden med vedlegg.

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.

Det tillates etter godkjent søknad av styret montering av innbygging av balkong med valgfri innglassing eller zip screen solskjerming. Søknaden skal inneholde detaljert tilbud fra leverandør og skal være i samsvar med Teknisk Kravspesifikasjon for endringer av balkonger (se vedlegg). Seksjonseier er ansvarlig for kostnader for utbedring av skader påført sameiets bygningsmasse som følge av tiltaket. Seksjonseier må rette seg etter tekniske krav som fastsettes av Byggesaksavdeling Holmestrand Kommune. Seksjonseier er ansvarlig for installasjons- og vedlikeholdskostnader knyttet til tiltaket. Ved de/remontering i forbindelse med vedlikehold av sameiets bygningsmasse, skal seksjonseieren dekke kostnaden.

Sameiet har gjennom enstemmig vedtak på ordinært årsmøte 9. mai 2022 besluttet at seksjonseiere kan installere elektronisk smartlås av typen Danalock V3. Denne låsen tilfredsstiller krav i Tek 17 om rømningsvei og erstatter ikke ordinær nøkkel lås som benyttes av brannvesenet ved evt. utrykning. Låsen kan også integreres mot «USBL Nøkkelen», en smartlås løsning som styret har vedtatt skal monteres på sameiets to oppgangsdører når minimum 1/3 av alle seksjonseiere har montert Danalock V3 på egne inngangsdører. Andre typer smartlåser er ikke tillatt montert i sameiet.

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.

Bruk av gjesteparkeringsplasser i kjelleren og mellom blokkene er kun tillatt med synlig parkeringsoblat, og kan kun benyttes av gjester. Unntak er dersom en gjest har behov for å lade egen elbil - i så fall kan beboer benytte seg av eget parkeringsoblat og parkere på gjesteparkering mens gjest lader på beboers parkeringsplass.

Styret utsteder 2 parkeringsoblat per seksjon. Parkeringsoblat har maks gyldighet 3 døgn. Ved behov for utvidet parkering utover 3 døgn og inntil 10 døgn, må skriftlig søknad med begrunnelse sendes til styret som evt. kan utstede særskilt tidsbestemt parkeringsoblat for parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser.

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 Særlige bestemmelser for parkeringsplasser

2.3.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder og sameiet fakturerer dette videre til vedkommende seksjonseier. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles iht. bestemmelsen i disse vedtekter punkt 4.2.

2.3.2 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-Plass)

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

tilrettelagt parkeringsplass. Styret skal tilstrebe å fordele denne bytteplikten slik at den fordeles rimelig og mest mulig likt mellom HC-plassene.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

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

2.3.3 Ladepunkt på HC-parkeringsplass med bytteplikt

Dersom en seksjonseier som har en HC-parkeringsplass, hvor det er montert ladepunkt/lader for elbil og ladbare hybrider, blir pålagt å bytte denne parkeringsplassen med en parkeringsplass uten montert ladepunkt og/eller lader etter bestemmelsen ovenfor, har han rett til å flytte laderen med seg. Dette gjelder både seksjonseiere som har kjøpt en parkeringsplass med ladepunkt/lader av utbygger og seksjonseiere som i ettertid med samtykke fra styret selv har fått etablert og bekostet et ladepunkt/lader på sin parkeringsplass.

Selve flyttingen må utføres av fagkyndig elektriker mv og kostnadene skal dekkes av sameiet. Det samme gjelder ved senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige HC-parkeringsplass. Dersom dette krever en oppgradering av infrastrukturen, skal denne kostnaden også dekkes av sameiet som en felleskostnad.

2.3.4 Salg av parkeringsplasser

Salg av parkeringsplasser kan bare skje mellom seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne det gjelder må i så fall selv sørge for å samtidig foreta en reseksjonering hvis det gjelder salg av tilleggsdel eller overskjøting av hjemmel hvis det gjelder salg av næringsseksjon, slik at de faktiske forhold etter salg og de tinglyste opplysninger stemmer.

Salg av parkeringsplasser mellom seksjonseierne skal også meldes til styret.

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. Vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og boder, er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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 radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, membran, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

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

Sameiet har sammen med naboeiendommen Wingejordet 7 og 13 felles fordrøyningsmagasiner med tilhørende overvannsledninger beliggende på offentlig grunn. På naboeiendommen er det også regulert et boligprosjekt. Sameiet skal sørge for drift- og vedlikehold av felles fordrøyningsmagasiner med tilhørende overvannsledninger. Dersom boligprosjektet på naboeiendommen Wingejordet 7 og 13 realiseres, skal boligselselskapet på den eiendommen være med å dekke kostnadene til drift – og vedlikehold. Kostnadene skal i så fall fordeles mellom sameiet og det andre boligselskapet med en fordelingsnøkkel som er basert på antall boligseksjoner/boliger i hver av disse to. Hver boligseksjon/bolig utgjør en lik del i fordelingsnøkkelen. Dersom det for eksempel etableres 39 boliger i det andre boligselskapet, skal sameiet bære 43/82 av kostnadene. Boligselskapet på den andre eiendommen forplikter seg i så fall til å betale sin andel av kostnadene straks kostanden pådras, for eksempel ved at sameiet bestiller vedlikehold.

3.3 Særlig om vedlikeholdsansvar for bod og parkeringsplasser

Seksjonseier har kun vedlikeholdsansvar for de innvendige deler av sin bod, øvrig vedlikehold knyttet til boder er sameiets ansvar. Vedlikehold av parkeringsplasser er også sameiet ansvar.

3.4 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 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.

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Avsetning til vedlikeholdsfond skal dekke jevnlig løpende vedlikehold samt avsetninger for fremtidig bytte av tak, dører/vinduer, solskjerming for vinduer og VVS rør i sjakter og kjeller. Fremtidige bytter finansieres 50% gjennom avsetninger og 50% gjennom låneopptak. Det er styrets ansvar å utarbeide en plan for finansiering av vedlikeholdet av bygningsmassen.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av brøken for bod- og parkeringsseksjonene (næringsseksjonene). Brøken for fordeling av felleskostnader følger som vedlegg 1 til disse vedtekter. Eventuelle fellesinntekter fordeles på samme måte.

Dette utgangspunktet gjelder mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall eller følger av vedtektene her.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

- Grunnkostnad til tv og bredbånd.

4.4 Energikostnad til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen

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

4.5 Særskilt felleskostnad for bod og parkeringsplass

For boder og parkeringsplasser i sameiet som enten er tilleggsdeler til seksjonene eller egne næringsseksjoner, uavhengig hvor i sameiet disse er beliggende, skal det betales en særskilt felleskostnad.

Styret fastsetter årlig det beløp som skal betales for 1. stk. parkeringsplass og 1. stk. bod. Som et utgangspunkt skal beløpet for 1. stk. bod være 1/4 av beløpet for 1. stk. parkeringsplass. Seksjonseierens betaler for det antall boder og parkeringsplasser seksjonseieren disponerer.

Den særskilte felleskostnaden for boder og parkeringsplasser innkreves sammen med ordinære felleskostnader.

4.6 Innkreving av felleskostnader

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

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke 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 deltakarene. 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. Bod- og parkeringsseksjoner har ikke stemmerett. 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter

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.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

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 og 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. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

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 ekstra bod- og/eller parkeringsseksjoner i sameiet.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

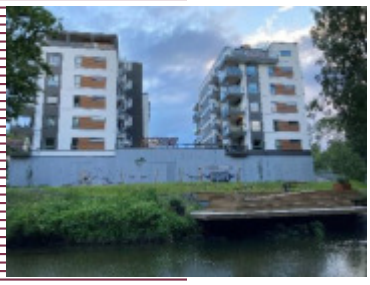
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg:

1) Fordelingsnøkkel for felleskostnader jf. punkt 4.2.

***

Husordensregler Sameiet Wingejordet Brygga. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.05.22. Sist endret på ordinært årsmøte 19.03.24.



HUSORDENSREGLER

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 sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse. Ref. også sameiets vedtekter punkt 2.2 som krever at styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold med angivelse av leietakers kontaktinformasjon. Beboere må holde seg oppdatert gjennom å lese nyheter fra styret via e-post eller SMS. Styret forholder seg til seksjonseier angående forhold relatert til drift og vedlikehold av sameiet. Branntrapp skal kun benyttes ved brannevakuering og skal ikke benyttes for lek eller som inngang eller utgang til sameiet.

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.

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.

Henvendelse til styret: wingejordetbrygga@mittusbl.no

- å utføre vedlikehold av gulv på egen balkong/terreasse minimum hvert 2. år
- at ingen inngrep i utearealer, inkludert egen inngangsdør, utføres uten forutgående tillatelse fra styret.

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 ikke er 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.

KJØRING OG PARKERING

Gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester og ikke benyttes som avlastningsplass for beboere. Kjøring og parkering på plassen mellom boligblokkene er kun tillatt til oppmerkede gjesteparkeringsplasser samt 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.

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.

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.

Henvendelse til styret: wingejordetbrygga@mittusbl.no

Husordensregler Sameiet Wingejordet Brygga. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.05.22. Sist endret på ordinært årsmøte 19.03.24.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

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

Henvendelse til styret: wingejordetbrygga@mittusbl.no



TEKNISK KRAVSPESIFIKASJON FOR ENDRING AV BALKONGER FOR SAMEIET WINGEJORDET BRYGGA

INNLEDNING

Med henvisning til vedtekter for Sameiet Wingejordet Brygga, punkt 2.1, annet avsnitt, inneholder dette dokumentet kravspesifikasjon for utforming av balkonger. Seksjonseiere er i henhold til vedtektene pliktig til å overholde disse kravene, og søknader til styret om endring av balkong skal være i samsvar med disse kravene.

INNBYGGING AV BALKONG

Sameiet tillater innbygging av balkong med både ZIP screen solskjerming og innglassing.

ZIP screen

Ved montering av ZIP screen i 1. etasje (uten rekkverk og glass i fasaden), skal fargen RAL 9006 (lys) benyttes for kassett og føringsskinner.

For montering fra 2. til 6. etasje ut mot rekkverk, skal fargen RAL 7015 (mørk) benyttes for kassett og føringsskinner. Dersom kassett og føringsskinner blir montert frittliggende inne på den lyse himlingen på balkongene, dvs. vekk fra rekkverk, skal RAL 9006 (lys) benyttes for kassett og føringsskinner.

For alle etasjer skal fargekode RAL 3519 benyttes for duk.

Det er ingen begrensninger i bruk av gass på balkonger med ZIP screen innbygging.

Innglassing

Montering skal utføres med rammeløst 10 mm uisolert enkelt glass i full høyde, dvs. ikke fullverdig klimaskjerm. Farge kode på profiler er RAL 7022.

I henhold til brannteknisk notat fra Q Rådgivning AS av 31.05.2022, vil denne monteringen ikke regnes som et inngrep i byggverkets eksisterende brannsikkerhet, og vil være likestilt med en åpen balkong. Med bakgrunn i beskrivelser gitt for innglassing av balkonger kan da sprinkling unnlates der hvor det benyttes enkel og uisolert innglassing, siden branncelle ikke blir utvidet lenger ut i fasaden.

Av hensyn til brannsikkerhet må en unngå lagring av brennbare gjenstander og «tunge møbler» på balkongen som øker brannenergi vesentlig. Bruk av gassgrill og gassvarmer er ikke tillatt.

Utarbeidet av Styret i Sameiet Wingejordet Brygga – oktober 2022

BALKONGFLAGG

Det er ikke tillatt å montere balkongflagg på veggflater.

Type 02 leiligheter i 1. etasje kan montere balkongflagg på skillevegg mellom leiligheter. Type 02 leiligheter i øvrige etasjer kan montere balkongflagg på eget rekkverk. Forutsetning er at det benyttes løsning som ikke setter merker (for eksempel rekkverkfeste fra Jernia).

Øvrige seksjonseiere kan montere balkongflagg på bærsøyler i limtre på balkongen:

- Type 04 leiligheter må ha balkongflagg montert pekende mot vest (Rema 1000)

- Type 01, 02 og 03 leiligheter må ha balkongflagg pekende mot sør (Holmestrand)

OPPHENG AV LAMPE ELLER TAKMONTERT TERRASSEVARMER

Sameiere som ønsker montasje av takmontert lampe eller terrassevarmer, må gjøre dette på en slik måte at montasje ikke skader bygningskroppen.

Som bildet viser, er det kun skrufester (spikerslag) opp i takkonstruksjon imellom Cembrit platene, altså der hvor det allerede står to skruer ovenfor hverandre.

Under Cembrit platene og i sprekke imellom dem, er det en gummiert folie, som beskytter terrasseplattformene for fukt.



Folien må ikke skades, og skruer/kroker som blir boret opp gjennom folien, skal tette rundt skruen/kroken. Dvs. at det ikke må boret opp hull, som ikke blir tettet av en skrue eller en krok.

Vær spesielt oppmerksom på minimumshøyde over gulv pga. brannfare ved bruk av infrarød varme.

For å ivareta sikkerhet, er det viktig å få et solid oppheng til lampe eller terrassevarmer.

For oppheng av kabelen skal skruekrok benyttes.

Utenfor sesong og ved kraftig vind, bør lampe / terrassevarmer opphengt i kjetting tas ned for å unngå skader.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Wingejordet Brygga tirsdag 19.03.2024 kl. 17:30 - Sandetun.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Harald Gundersen Sevaldsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 22
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 23

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 2.1: Gjesteparkering for sameiets beboere

Sak registrert av: Styret

Det er fremkommet flere klager fra beboere rundt bruken av gjesteparkeringsplasser. Klagene går på at beboere ikke overholder vedtak om at gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester.

Per i dag har vi kun denne vage formuleringen i våre husordensregler: "Gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester og ikke benyttes som avlastningsplass for beboere." I tillegg har styret informert beboere gjennom to e-poster utsendt 03.04.23 og 28.11.23 om at det er mulig å benytte gjesteparkeringsplass dersom en beboer har en besøkende som trenger å lade egen elbil - da kan gjesten parkere på beboers plass, mens beboer parkerer på gjesteparkering under ladning.

Styret ønsker derfor å innføre en ordning med parkeringsoblat for gjesteparkering.

Dersom vedtaket godkjennes av årsmøtet, vil styret kontrollere ordningen gjennom et kalenderår for å sjekke at vedtektene overholdes. Skulle det vise seg at vedtektene over tid ikke blir overholdt, vil styret vurdere å engasjere P-Service (eller tilsvarende parkeringstjeneste) for en kostnadsfri avtale om parkeringskontroll. Dersom en beboer misbruker ordningen med parkeringsoblat, kan styret trekke tilbake parkeringsoblat.

Det foreslås derfor å endre på vedtektenes punkt 2.1, 5 avsnitt. For enkelthets skyld gjengis bare femte ledd av vedtektsbestemmelsen, og for øvrig vises til vedtektene som sådan for bestemmelsen i sin helhet.

Vedtak:

Følgende endringer foreslås i vedtektenes punkt 2.1, 5 avsnitt.

Eksisterende tekst:
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.

Foreslås endret til (i fet og understrek):
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.

Bruk av gjesteparkeringsplasser i kjelleren og mellom blokkene er kun tillatt med synlig parkeringsoblat, og kan kun benyttes av gjester. Unntak er dersom en gjest har behov for å lade egen elbil - i så fall kan beboer benytte seg av eget parkeringsoblat og parkere på gjesteparkering mens gjest lader på beboers parkeringsplass.

Styret utsteder 2 parkeringsoblat per seksjon. Parkeringsoblat har maks gyldighet 3 døgn. Ved behov for utvidet parkering utover 3 døgn og inntil 10 døgn, må skriftlig søknad med begrunnelse sendes til styret som evt. kan utstede særskilt tidsbestemt parkeringsoblat for parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser.

Vedtatt, med 19 stemmer for og 4 stemmer mot.

5.2 Låsbare postkasser

Sak registrert av: Styret

Beboerindikator 2023 inkluderte spørsmålet: "Bør sameiet gå over til låsbare postkasser?"

Bakgrunnen for spørsmålet var henvendelser fra beboere som hadde opplevd å bli frastjålet post og som ba om at styret vurderte overgang til låsbare postkasser.

Svarene på spørsmålet stilt i beboerindikator var som følger:
Ja, dersom sameiet dekker kostnaden: 52%
Ja, dersom seksjonseier dekker kostnaden: 9%
Nei, ikke nødvendig med låsbare postkasser: 38%

Styret har innhentet anbud fra 3 leverandører av låsbare postkasser. Styret har valgt anbudet fra Drammen Låsservice for postkassen Trygg Advance V3 - denne postkassen har elektronisk lås og kan åpnes med brikker, adgangskort og mobiltelefon (knyttes sammen med Unloc app som benyttes for elektronisk adgangskontroll til sameiets inngangsdører). Trygg Advance leveres med en postsonelås, som er en del av et landsomfattende system eid av Posten Norge. Det innebærer at det lokale postbudet kan låse opp hele postkassen i overkant, og tippe ut innerkassen, slik at det kan leveres både brev og småpakker til hver enkelt beboers postkasse.

Ifølge Eierseksjonsloven § 49 kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

En investering i låsbare postkasser faller inn under denne paragrafen. Styret har ikke budsjettert med denne type investering for 2024, og forslag til vedtak innebærer derfor en midlertidig økning av felleskostnader for inndekking av kostnaden med innkjøp og montering av låsbare postkasser.

Forslag til vedtak:

Sameiet går til anskaffelse av låsbare postkasser av typen Trygg Advance som angitt i vedlagte tilbud fra Drammen Låsservice. Tilbudet på kr. 183.107,50 inkluderer 43 låsbare postkasser med montering.

Kostnaden dekkes inn gjennom en midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon. Kostnaden vil være lik for alle eierseksjoner og vil fordeles over en periode på 6 måneder.

Månedlig midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon, varighet 6 måneder: Kr. 710. Totalt utgjør dette kr. 4260 per eierseksjon.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

5.3 Varmekabler innkjøring garasje

Sak registrert av: Frank Haarum, Seksjon 4

Hei Vi er akkurat ferdig med en hard og lang vinter. En vinter som har medført store vanskeligheter med å komme opp og ned til garasjeanlegget og søppelkassene i wingejordet 15. pga is. Dette gjelder både for gående og alle typer motorkjøretøy. Problemene med is og issvuller har til tider vært så store at det i lange perioder ikke har vært mulig å gå ut. At det ikke har endt med lårhalsbrudd, er et under. Når vi tar opp dette problemet er det flere med samme syn på saken. Vårt forslag til løsning, er at det legges varmekabler i oppkjørselen for å holde traseen fri for is. Vi ber om at styret for Wingejordet sameie innhenter pris på hva dette vil koste både på selve jobben, men også på strømforbruk.

Forslag til vedtak:

Det legges varmekabler i oppkjørselen for gående (nedkjøring garasje Wingejordet 15) for å holde traseen fri for is. Estimert bygge kostnad: Kr. 135.450 samt kr. 15.000 i årlige vedlikeholds kostnader (strøm).

Bygge kostnaden dekkes inn gjennom en midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon. Kostnaden vil være lik for alle eierseksjoner og vil fordeles over en periode på 6 måneder.

Byggekostnad: Månedlig midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon, varighet 6 måneder: Kr. 525. Totalt utgjør dette kr. 3150 per eierseksjon.

Vedlikeholdskostnad: Månedlig fast økning i felleskostnader per eierseksjon Kr. 30

Vedtak:

Ikke vedtatt, med 1 stemme for og 22 stemmer mot.

5.4 Endring av husordensregler for utleie av leilighet

Sak registrert av: Styret

I forbindelse med den omfattende vannlekkasjen i sameiet søndag 28. januar kl. 0620 ble brannalarm utløst og beboere evakuerte til oppstillingsplass i henhold til sameiets branninstruks. I timene og dagene som fulgte ble alle beboere holdt informert om status og om arbeidet med å tilbakeføre varmtvann til leiligheter.

Det var imidlertid beboere som ikke mottok meldinger, og som heller ikke etterfulgte sameiets branninstruks ved å evakuere bygget ved brannalarm. Disse beboerne var leietakere, hvor seksjonseier har unnlatt å informere styret om leieforholdet, og som også har unnlatt å informere leietaker om sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks. Identitet og kontaktinformasjon til disse leietakerne var derfor ukjente for styret.

Sameiets vedtekter punkt 2.2, 4 avsnitt inneholder følgende krav:

"Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold."

For å underbygge dette kravet foreslår styret en presisering av sameiets husordensregler som vist i dette forslaget og ber om at årsmøtet godkjenner forslaget.

Vedtak:

Sameiets husordensregler, punktet Formål og omfang, endres.

Eksisterende tekst:

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.

Foreslås endret til (i fet og understrek):

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 sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse. Ref. også sameiets vedtekter punkt 2.2 som krever at styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold med angivelse av leietakers kontaktinformasjon. Beboere må holde seg oppdatert gjennom å lese nyheter fra styret via e-post eller SMS. Styret forholder seg til seksjonseier angående forhold relatert til drift og vedlikehold av sameiet. Branntrapp skal kun benyttes ved brannevakuering og skal ikke benyttes for lek eller som inngang eller utgang til sameiet.**

Vedtatt.

5.5 Serviceavtale boenheter

Sak registrert av: Styret

Trysilhus har rettet en henvendelse til styret angående inngåelse av serviceavtale for boenheter.

Dette er en tilsvarende type avtale som sameiets første styre i perioden november 2021 til februar 2022, bestående av ansatte fra Trysilhus, inngikk på vegne av sameiet.

Dagens styre sa opp denne avtalen i august 2022. Bakgrunnen for oppsigelsen var at avtalen innebar en kostnad på kr. 2250 per leilighet per år, at den delvis overlappet med Trysilhus serviceavtale for P-kjeller (denne avtalen er fortsatt gjeldende) og at den kun dekket visuell kontroll av rør og vannmåler og energimåler. Bl.a. inkluderte avtalen en visuell kontroll av at sprinklerhode ikke var tildekket. Styret mente at denne type kontroll like gjerne kan utføres av den enkelte seksjonseier, og inkluderte derfor et nytt punkt i sameiets husordensregler om at seksjonseiere utfører årlig egenkontroll av sprinkleranlegg i egen leilighet. Avtalen hadde også en klausul om at dersom Trysilhus ikke fikk tilgang til leiligheten på det tidspunktet servicen skulle gjennomføres, så ville nytt besøk bli fakturert på timebasis (samme klausul er for øvrig også inkludert i den nye avtalen).

Den nye avtalen, som følger vedlagt, har en pris på kr. 1650 per leilighet, og dekker ventilasjonsanlegg, sanitær og varmeanlegg og vedlikehold bolig. Service gjennomføres en gang årlig.

Sameiet har en fast filteravtale for bytte av filter to ganger i året, og beboer må derfor uansett bytte eget filter. Styret anser derfor ikke at det er behov for en tjeneste som inkluderer bytte av Flexit filtre, og dermed blir årlig pris redusert fra kr. 1650 til kr. 1000. Avtalen vil prisindekseres og det forventes at beløpet vil øke i takt med prisstigning i årene som kommer.

Styret anser den nye avtalen som en klar forbedring fra original avtale, og at dette kan være en god avtale for beboere som sliter med å foreta eget vedlikehold av boligen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner inngåelse av serviceavtale for boenheter til en pris av kr. 1000 per seksjon per år.

Kostnaden dekkes inn gjennom en permanent økning i felleskostnader per eierseksjon. Kostnaden vil være lik for alle eierseksjoner.

Månedlig permanent økning i felleskostnader per eierseksjon: Kr. 84

Vedtak:

Saken ble trukket av styret, da serviceavtalen med Trysilhus må gjennomgås nærmere.

6. Valg

6.1 Valg av leder

På valg: Harald Gundersen Sevaldsen. Stiller ikke til gjenvalg.

Styret har forsøkt å finne en styrelederkandidat blant beboerne i sameiet, men det har ikke meldt seg noen. Øvrige medlemmer av styret har heller ikke meldt seg villige til å overta rollen som styreleder. Som følge av dette har styret vært nødt til å søke en ekstern styrelederkandidat, da sameiet plikter å ha et fullverdig styre ihht Brønnøysundregistrene.

Styret har fått formidlet kontaktinformasjon til ekstern styreleder: Roger Olausen.

Roger er styreleder i Sameiet Fiskumlia 14 i Vestfossen hvor han selv bor, og er også styreleder for Svendsekroken Borettslag på Tranby.

Roger er villig til å stille som kandidat til rollen som styreleder i vårt sameie. For perioden fra det ordinære årsmøte 2024 til det ordinære årsmøte 2025 skal han honoreres med kr. 100.000 kroner. Dersom han blir valgt av årsmøte vil det bli satt opp en bindende kontrakt gjeldende for styreperioden 2024/2025.

Vedtak:

Roger Olausen ble valgt til ny styreleder for 1 år med utbetaling av avtalt honorar for perioden fra det ordinære årsmøte 2024 til det ordinære årsmøte 2025.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Øistein Schwencke. Stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Øistein Schwencke for 1år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Atle Nielsen Myhren. Stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Atle Nielsen Myhren for 1 år.

Protokoll for Sameiet Wingejordet Brygga

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Charlotte Hennum (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Harald Gundersen Sevaldsen (sign.)	20.03.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Wingejordet Brygga tirsdag 29.11.2022 kl. 12:00 - Minside, usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Harald Gundersen Sevaldsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 21
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 21

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Endring av husordensreglene

2.1 Punkt 1 Formål og omfang

Dagens ordlyd:

Ordensreglene 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. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Seksjonseiere bes regelmessig om å lese nyheter fra styret ved å logge seg inn på «Min side» på USBL samt følge med på oppslagstavler.

Forslag til ny ordlyd:

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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 17

Vedtak:

Punkt 1 blir endret til:

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.

2.2 Punkt 3 Boligen og tilknyttede arealer

Dagens ordlyd:

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.
- 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 må henges 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 må lagres forskriftsmessig 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).
Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, kodelås, levegger, solskjerming, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Forslag til ny ordlyd:

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/terreasse minimum hvert 2. år
- at ingen inngrep i utearealer, inkludert egen inngangsdør, utføres uten forutgående tillatelse fra styret.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 15
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 17

Vedtak:

Punkt 3 blir endret til:

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.

2.3 Punkt 4 Fellesarealer

Dagens ordlyd:

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.
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 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.

Forslag til ny ordlyd:

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 ikke er 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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 15
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 17

Vedtak:

Punkt 4 blir endret til:

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 ikke er 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.

2.4 Punkt 5 Kjøring og parkering

Dagens ordlyd:

Gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester og ikke benyttes som avlastningsplass for beboere. Kjøring og parkering på plassen mellom boligblokkene er kun tillatt til oppmerkede gjesteparkeringsplasser samt ved nødvendig nyttekjøring. Det er ikke tillatt utvendig vask av bil på sameiets område. Egen parkeringsplass skal holdes ryddig og ikke benyttes som lagerplass. El-bil ladere, inkludert oppsett av nye ladere, administreres av styret.

Forslag til ny ordlyd:

Gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester og ikke benyttes som avlastningsplass for beboere. Kjøring og parkering på plassen mellom boligblokkene
er kun tillatt til oppmerkede gjesteparkeringsplasser samt 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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:
Punkt 5 blir endret til:

Gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester og ikke benyttes som avlastningsplass for beboere. Kjøring og parkering på plassen mellom boligblokkene
er kun tillatt til oppmerkede gjesteparkeringsplasser samt 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.

2.5 Punkt 6 Dyrehold

Dagens ordlyd:

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. Dyr skal ikke oppholde seg ved lekeareal.

Forslag til ny ordlyd:

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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:
Punkt 6 blir endret til:

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.

2.6 Punkt 7 Andre bestemmelser

Dagens ordlyd:

Henvendelse til styret vedrørende brudd på ordensregler skal meldes skriftlig til wingejordetbrygga@mittusbl.no.

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 150 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 seksjonseiere. Fellesredskapene som tilhører sameiet og som lånes av seksjonseiere, skal settes tilbake etter bruk.

Forslag til ny ordlyd:

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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:
Punkt 7 blir endret til:

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.

2.7 Punkt 8 Brudd på ordensreglene

Dagens ordlyd:

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Forslag til ny ordlyd:

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Punkt 8 blir endret til:

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

3. Endring av vedtektene punkt 2.1 (2)

Dagens ordlyd:

Det tillates etter godkjent søknad av styret montering av innbygging av balkong med løsning som følge av tilbud fra Alfa Solskjerming datert 15.02.2022. Seksjonseier er ansvarlig for kostnader for utbedring av skader påført sameiets bygningsmasse som følge av tiltaket. Seksjonseier må rette seg etter tekniske krav som fastsettes av Byggesaksavdeling Holmestrand Kommune. Seksjonseier er ansvarlig for installasjons- og vedlikeholdskostnader knyttet til tiltaket. Ved de-remontering i forbindelse med vedlikehold av sameiets bygningsmasse, skal seksjonseieren dekke kostnaden.

Forslag til ny ordlyd:

Det tillates etter godkjent søknad av styret montering av innbygging av balkong med valgfri innglassing eller zip screen solskjerming. Søknaden skal inneholde detaljert tilbud fra leverandør og skal være i samsvar med Teknisk Kravspesifikasjon for endringer av balkonger (se vedlegg). Seksjonseier er ansvarlig for kostnader for utbedring av skader påført sameiets bygningsmasse som følge av tiltaket. Seksjonseier må rette seg etter tekniske krav som fastsettes av Byggesaksavdeling Holmestrand Kommune. Seksjonseier er ansvarlig for installasjons- og vedlikeholdskostnader knyttet til tiltaket. Ved de/remontering i forbindelse med vedlikehold av sameiets bygningsmasse, skal seksjonseieren dekke kostnaden.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 17
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 18

Vedtak:

Punkt 2.1 (2) blir endret til:

Det tillates etter godkjent søknad av styret montering av innbygging av balkong med valgfri innglassing eller zip screen solskjerming. Søknaden skal inneholde detaljert tilbud fra leverandør og skal være i samsvar med Teknisk Kravspesifikasjon for endringer av balkonger (se vedlegg). Seksjonseier er ansvarlig for kostnader for utbedring av skader påført sameiets bygningsmasse som følge av tiltaket. Seksjonseier må rette seg etter tekniske krav som fastsettes av Byggesaksavdeling Holmestrand Kommune. Seksjonseier er ansvarlig for

installasjons- og vedlikeholdskostnader knyttet til tiltaket. Ved de/remontering i forbindelse med vedlikehold av sameiets bygningsmasse, skal seksjonseieren dekke kostnaden.

4. Endring av vedtektene punkt 2.1 nytt avsnitt

Forslag til ordlyd:

Sameiet har gjennom enstemmig vedtak på ordinært årsmøte 9. mai 2022 besluttet at seksjonseiere kan installere elektronisk smartlås av typen Danalock V3. Denne låsen tilfredsstiller krav i Tek 17 om rømningsvei og erstatter ikke ordinær nøkkel lås som benyttes av brannvesenet ved evt. utrykning. Låsen kan også integreres mot «USBL Nøkkelen», en smartlås løsning som styret har vedtatt skal monteres på sameiets to oppgangsdører når minimum 1/3 av alle seksjonseiere har montert Danalock V3 på egne inngangsdører. Andre typer smartlåser er ikke tillatt montert i sameiet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:
Følgende avsnitt tilføyes i punkt 2.1:

Sameiet har gjennom enstemmig vedtak på ordinært årsmøte 9. mai 2022 besluttet at seksjonseiere kan installere elektronisk smartlås av typen Danalock V3. Denne låsen tilfredsstiller krav i Tek 17 om rømningsvei og erstatter ikke ordinær nøkkel lås som benyttes av brannvesenet ved evt. utrykning. Låsen kan også integreres mot «USBL Nøkkelen», en smartlås løsning som styret har vedtatt skal monteres på sameiets to oppgangsdører når minimum 1/3 av alle seksjonseiere har montert Danalock V3 på egne inngangsdører. Andre typer smartlåser er ikke tillatt montert i sameiet.

5. Endring av vedtektene punkt 4.1 nytt avsnitt

Forslag til ordlyd:

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Avsetning til vedlikeholdsfond skal dekke jevnlig løpende vedlikehold samt avsetninger for fremtidig bytte av tak, dører/vinduer, solskjerming for vinduer og VVS rør i sjakter og kjeller. Fremtidige bytter finansieres 50% gjennom avsetninger og 50% gjennom låneopptak. Det er styrets ansvar å utarbeide en plan for finansiering av vedlikeholdet av bygningsmassen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 19
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:
Følgende avsnitt tilføyes i punkt 4.1:

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Avsetning til vedlikeholdsfond skal dekke jevnlig løpende vedlikehold samt avsetninger for fremtidig bytte av tak, dører/vinduer, solskjerming for vinduer og VVS rør i sjakter og kjeller. Fremtidige bytter finansieres 50% gjennom avsetninger og 50% gjennom låneopptak. Det er styrets ansvar å utarbeide en plan for finansiering av vedlikeholdet av bygningsmassen.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Wingejordet Brygga

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Charlotte Hennum (sign.)	15.12.2022
Protokollvitne	Harald Gundersen Sevaldsen (sign.)	15.12.2022

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Wingejordet Brygga tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00 - Sande Menighetshus, storsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Harald Gundersen Sevaldsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 22

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 50.000,-, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Regulering av kjøremønster garasje

Sak registrert av: Annika Storevold/Per Øivin Sola, Seksjon 39

Det har vært en del problemer med funksjon av port til garasjeanlegg i vinter. Undertegnede eier en leilighet i blokka og har en leietaker som har parkeringsplass i sone vest.

Etter befaring kan det virke som de fleste utfordringene knyttet til porten, har å gjøre med at forbindelsen mellom parkeringssone øst og vest er noe for trang. Vi forstår at både port, og mål for forbindelsen mellom de to sonene, er innenfor standard. Likevel mener vi at når det har vært så store utfordringer med funksjon, og når konsekvensene ved nedsatt funksjon av port og sensorer kan være så stor (jfr advarsel fra styret angående fryste vannrør, innbrudd mm), bør det tas en vurdering om noe kan gjøres annerledes med relativt enkle midler.
Slik vi ser det, vil det å flytte kjøreforbindelsen mellom sone øst og vest til der gjesteplassene er i dag, løse flere utfordringer. Fare for skade på sensorene som i dag står svært utsatt til, vil bli sterkt redusert, tilkomst til parkering for sone vest vil bli enklere og tryggere, man unngår potensielt farlige situasjoner mellom biler ved inn- og utkjøring, og man flytter trafikken vekk fra døren som beboere (også barn) benytter for å komme fra leilighetsdel til garasjeanlegg. To gjesteparkeringer kan etableres der forbindelsen er i dag.

Ulempen vil selvsagt være at sameiet mister to gjesteparkeringsplasser innendørs. Utbygger hadde et krav om x antall gjesteparkeringsplasser for å få godkjent bygget og løste det ved å holde igjen fire plasser i garasjeanlegget. Dette var et krav som ble stilt til utbygger, men etter overtagelse bestemmer sameiet selv hvor mange parkeringsplasser som skal stilles til disposisjon for gjester.
Gjesteparkering skal i all hovedsak brukes av gjester og ikke beboere, vi mener derfor at

det bør prioriteres å sikre beboere enkel tilgang til sine parkeringsplasser og dette kan kun oppnås ved å «ofre» to plasser. Vi har ingen tro på at utbygger vil gjøre ytterligere investeringer for å løse våre problemer, så lenge alt er bygget og montert etter gjeldende forskrifter.

Dersom sameiet likevel skulle trenge flere gjesteparkeringer, må dette om mulig etableres på sameiets uteareler på egnet sted.
Vi ønsker å presisere at dette er ment som et konstruktivt forslag til årsmøtet og ingen form for mistillit til styrets akutte håndtering av saken i vinter.

Vedtak:
Ikke vedtatt

5.2 Innbygging sykkelstativ

Sak registrert av: Atle Myhren, Seksjon 28

Hei : et forslag til årsmøte er å bygge inn sykkelparkeringen med noen levegger tak og en sikker dør med fellesnøkkel lås. Dette for å unngå tyveri og tørre sykkelseter og for liten plass i garasjeanlegg.

Vedtak:
Styret skal se på løsninger for innbygging av sykkelparkering. Forslaget med budsjett legges frem på ekstraordinært årsmøte.

Vedtatt.

5.3 Utbedring av skade på heis kun på hverdager

Sak registrert av: Styret

Det har totalt vært 3 tilfeller av skader på heis i sameiet - to av gangene har det vært på grunn av at sand og grus har havnet i skinner. Men felles for alle hendelsene var at de skjedde i en helg.

Siste reparasjon kom på totalt 12.950 kroner - jobben tok ikke mer enn 0,5 timer.

100% overtidstillegg og utkommandering tillegg utgjorde 40% av dette beløpet.

Vedtak:
Årsmøtet gir sin tilslutning til at bestilling av utbedring av feil på heis håndteres av styret.

Vedtatt.

5.4 Flexit abonnement

Sak registrert av: Styret
For å sikre beboere et godt inneklima, samt for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, foreslår styret at sameiet inngår abonnementsavtale for bytte av Flexit filtre. Iht. sameiets husordensregler skal filtre byttes minimum to ganger per år.

Avtalen sikrer sameiet en rabatt på 20% iht. normal listepris for filtre, samt gratis frakt.

Vedtak:
Styret inngår avtale med leverandør av Flexit filtre med 20% kvantum rabatt og fri frakt. Filtre bestilles to ganger årlig og sendes til den enkelte seksjonseiers leilighetsadresse i Wingejordet 15/17. Samlefaktura betales av sameiet og beløpet inkluderes i felleskostnader for den enkelte seksjonseier.

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Terje Jansson Nyrud. Stiller ikke til gjenvalg.

I tillegg til å velge et styremedlem, skal det velges to varamedlemmer til styret.

Følgende har meldt sitt kandidatur til styret:

- Andreas Gulli, seksjon 6
  - Driver idag 3 firmaer, Ett eiendomsinvestering firma (KA Eiendom AS), et knyttet til drift av eiendom (KA Eiendomsservice AS) samt et holding firma (KA Gruppen AS). Sitter som styreleder i en Barnehage (Skårungen Barnehage DA) , samt et takentreprenør firma. Utdannet på BI der jeg tok en BBA grad. Er fra Sande, men bor nå på lørenskog. Er 28 år har samboer, to barn og to hunder.
- Atle Myhren, seksjon 28
  - Har litt erfaring med 30 år i foreningen for lokførere i Drammen lokfører forening, og samtidig 24 år som verneombud.
- Lotte Petterson, seksjon 18
  - Har erfaring fra sameie styrearbeid i Drammen. Bor i nr. 15, leilighet 502, 66 år gammel.

Vedtak:

Valgt som styremedlem ble: Lotte Pettersson for 2 år.

Valgt som varamedlem ble: Atle Myhren for 1 år.

Valgt som varamedlem ble: Andreas Gulli for 1 år.

Protokoll for Sameiet Wingejordet Brygga

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Charlotte Hennum (sign.)	29.03.2023
Protokollvitne	Harald Gundersen Sevaldsen (sign.)	30.03.2023



INNKALLING 2024

Sameiet Wingejordet Brygga

Tirsdag 19.03.2024 kl. 17:30
Sandetun

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Wingejordet Brygga

Tid og sted: Tirsdag 19.03.2024 kl. 17:30 - Sandetun

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 2.1: Gjesteparkering for sameiets beboere
- 5.2 Låsbare postkasser
- 5.3 Varmekabler innkjøring garasje
- 5.4 Endring av husordensregler for utleie av leilighet
- 5.5 Serviceavtale boenheter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 2.1: Gjesteparkering for sameiets beboere

Sak registrert av: Styret

Det er fremkommet flere klager fra beboere rundt bruken av gjesteparkeringsplasser. Klagene går på at beboere ikke overholder vedtak om at gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester.

Per i dag har vi kun denne vage formuleringen i våre husordensregler: "Gjesteparkeringsplasser skal forbeholdes gjester og ikke benyttes som avlastningsplass for beboere." I tillegg har styret informert beboere gjennom to e-poster utsendt 03.04.23 og 28.11.23 om at det er mulig å benytte gjesteparkeringsplass dersom en beboer har en besøkende som trenger å lade egen elbil - da kan gjesten parkere på beboers plass, mens beboer parkerer på gjesteparkering under ladning.

Styret ønsker derfor å innføre en ordning med parkeringsoblat for gjesteparkering.

Dersom vedtaket godkjennes av årsmøtet, vil styret kontrollere ordningen gjennom et kalenderår for å sjekke at vedtektene overholdes. Skulle det vise seg at vedtektene over tid ikke blir overholdt, vil styret vurdere å engasjere P-Service (eller tilsvarende parkeringstjeneste) for en kostnadsfri avtale om parkeringskontroll. Dersom en beboer misbruker ordningen med parkeringsoblat, kan styret trekke tilbake parkeringsoblat.

Det foreslås derfor å endre på vedtektenes punkt 2.1, 5 avsnitt. For enkelthets skyld gjengis bare femte ledd av vedtektsbestemmelsen, og for øvrig vises til vedtektene som sådan for bestemmelsen i sin helhet.

Forslag til vedtak: Følgende endringer foreslås i vedtektenes punkt 2.1, 5 avsnitt.

Eksisterende tekst:
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.

Foreslås endret til (i fet og understrek):
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.

Bruk av gjesteparkeringsplasser i kjelleren og mellom blokkene er kun tillatt med synlig parkeringsoblat, og kan kun benyttes av gjester. Unntak er dersom en gjest har behov for å lade egen elbil - i så fall kan beboer benytte seg av eget parkeringsoblat og parkere på gjesteparkering mens gjest lader på beboers parkeringsplass.

Styret utsteder 2 parkeringsoblat per seksjon. Parkeringsoblat har maks gyldighet 3 døgn. Ved behov for utvidet parkering utover 3 døgn og inntil 10 døgn, må skriftlig søknad med begrunnelse sendes til styret som evt. kan utstede særskilt tidsbestemt parkeringsoblat for parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser.

5.2 Låsbare postkasser

Sak registrert av: Styret

Beboerindikator 2023 inkluderte spørsmålet: "Bør sameiet gå over til låsbare postkasser?"

Bakgrunnen for spørsmålet var henvendelser fra beboere som hadde opplevd å bli frastjålet post og som ba om at styret vurderte overgang til låsbare postkasser.

Svarene på spørsmålet stilt i beboerindikator var som følger:
Ja, dersom sameiet dekker kostnaden: 52%
Ja, dersom seksjonseier dekker kostnaden: 9%
Nei, ikke nødvendig med låsbare postkasser: 38%

Styret har innhentet anbud fra 3 leverandører av låsbare postkasser. Styret har valgt anbudet fra Drammen Låsservice for postkassen Trygg Advance V3 - denne postkassen har elektronisk lås og kan åpnes med brikker, adgangskort og mobiltelefon (knyttes sammen med Unloc app som benyttes for elektronisk adgangskontroll til sameiets inngangsdører). Trygg Advance leveres med en postsonelås, som er en del av et landsomfattende system eid av Posten Norge. Det innebærer at det lokale postbudet kan låse opp hele postkassen i overkant, og tippe ut innerkassen, slik at det kan leveres både brev og småpakker til hver enkelt beboers postkasse.

Ifølge Eierseksjonsloven § 49 kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

En investering i låsbare postkasser faller inn under denne paragrafen. Styret har ikke budsjettert med denne type investering for 2024, og forslag til vedtak innebærer derfor en midlertidig økning av felleskostnader for inndekking av kostnaden med innkjøp og montering av låsbare postkasser.

Forslag til vedtak: Sameiet går til anskaffelse av låsbare postkasser av typen Trygg Advance som angitt i vedlagte tilbud fra Drammen Låsservice. Tilbudet på kr. 183.107,50 inkluderer 43 låsbare postkasser med montering.

Kostnaden dekkes inn gjennom en midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon. Kostnaden vil være lik for alle eierseksjoner og vil fordeles over en periode på 6 måneder.

Månedlig midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon, varighet 6 måneder: Kr. 710. Totalt utgjør dette kr. 4260 per eierseksjon.

5.3 Varmekabler innkjøring garasje

Sak registrert av: Frank Haarum, Seksjon 4

Hei Vi er akkurat ferdig med en hard og lang vinter. En vinter som har medført store vanskeligheter med å komme opp og ned til garasjeanlegget og søppelkassene i wingejordet 15. pga is. Dette gjelder både for gående og alle typer motorkjøretøy. Problemene med is og issvuller har til tider vært så store at det i lange perioder ikke har vært mulig å gå ut. At det ikke har endt med lårhalsbrudd, er et under. Når vi tar opp dette problemet er det flere med samme syn på saken. Vårt forslag til løsning, er at det legges varmekabler i oppkjørselen for å holde traseen fri for is. Vi ber om at styret for Wingejordet sameie innhenter pris på hva dette vil koste både på selve jobben, men også på strømforbruk.

Forslag til vedtak: Det legges varmekabler i oppkjørselen for gående (nedkjøring garasje Wingejordet 15) for å holde traseen fri for is. Estimert bygge kostnad: Kr. 135.450 samt kr. 15.000 i årlige vedlikeholds kostnader (strøm).

Bygge kostnaden dekkes inn gjennom en midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon. Kostnaden vil være lik for alle eierseksjoner og vil fordeles over en periode på 6 måneder.

Byggekostnad: Månedlig midlertidig økning i felleskostnader per eierseksjon, varighet 6 måneder: Kr. 525. Totalt utgjør dette kr. 3150 per eierseksjon.

Vedlikeholdskostnad: Månedlig fast økning i felleskostnader per eierseksjon Kr. 30

Styrets innstilling: Kostnadsestimat er utarbeidet av styret.

Ifølge Eierseksjonsloven § 49 kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

En investering i varmekabler faller inn under denne paragrafen. Styret har ikke budsjettert med denne type investering for 2024, og forslag til vedtak innebærer derfor en midlertidig økning av felleskostnader for inndekking av byggekostnad med varmekabler.

Styret viser til at det er mulig for beboere i Wingejordet 15 å benytte seg av inngang ved Wingejordet 17 når det er vanskelige forhold grunnet is. Varmekabler kan også å gi isdannelse ved nedløp til kum.

Styrets innstilling er derfor at forslag ikke vedtas.

5.4 Endring av husordensregler for utleie av leilighet

Sak registrert av: Styret

I forbindelse med den omfattende vannlekkasjen i sameiet søndag 28. januar kl. 0620 ble brannalarm utløst og beboere evakuerte til oppstillingsplass i henhold til sameiets branninstruks. I timene og dagene som fulgte ble alle beboere holdt informert om status og om arbeidet med å tilbakeføre varmtvann til leiligheter.

Det var imidlertid beboere som ikke mottok meldinger, og som heller ikke etterfulgte sameiets branninstruks ved å evakuere bygget ved brannalarm. Disse beboerne var leietakere, hvor seksjonseier har unnlatt å informere styret om leieforholdet, og som også har unnlatt å informere leietaker om sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks. Identitet og kontaktinformasjon til disse leietakerne var derfor ukjente for styret.

Sameiets vedtekter punkt 2.2, 4 avsnitt inneholder følgende krav:

"Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold."

For å underbygge dette kravet foreslår styret en presisering av sameiets husordensregler som vist i dette forslaget og ber om at årsmøtet godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak: Sameiets husordensregler, punktet Formål og omfang, endres.

Eksisterende tekst:

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.

Foreslås endret til (i fet og understrek):

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 sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse. Ref. også sameiets vedtekter punkt 2.2 som krever at styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold med angivelse av leietakers kontaktinformasjon. Beboere må holde seg oppdatert gjennom å lese nyheter fra styret via e-post eller SMS. Styret forholder seg til seksjonseier angående forhold relatert til drift og vedlikehold av sameiet. Branntrapp skal kun benyttes ved brannevakuering og skal ikke benyttes for lek eller som inngang eller utgang til sameiet.**

5.5 Serviceavtale boenheter

Sak registrert av: Styret

Trysilhus har rettet en henvendelse til styret angående inngåelse av serviceavtale for boenheter.

Dette er en tilsvarende type avtale som sameiets første styre i perioden november 2021 til februar 2022, bestående av ansatte fra Trysilhus, inngikk på vegne av sameiet.

Dagens styre sa opp denne avtalen i august 2022. Bakgrunnen for oppsigelsen var at avtalen innebar en kostnad på kr. 2250 per leilighet per år, at den delvis overlappet med Trysilhus serviceavtale for P-kjeller (denne avtalen er fortsatt gjeldende) og at den kun dekket visuell kontroll av rør og vannmåler og energimåler. Bl.a. inkluderte avtalen en visuell kontroll av at sprinklerhode ikke var tildekket. Styret mente at denne type kontroll like gjerne kan utføres av den enkelte seksjonseier, og inkluderte derfor et nytt punkt i sameiets husordensregler om at seksjonseiere utfører årlig egenkontroll av sprinkleranlegg i egen leilighet. Avtalen hadde også en klausul om at dersom Trysilhus ikke fikk tilgang til leiligheten på det tidspunktet servicen skulle gjennomføres, så ville nytt besøk bli fakturert på timebasis (samme klausul er for øvrig også inkludert i den nye avtalen).

Den nye avtalen, som følger vedlagt, har en pris på kr. 1650 per leilighet, og dekker ventilasjonsanlegg, sanitær og varmeanlegg og vedlikehold bolig. Service gjennomføres en gang årlig.

Sameiet har en fast filteravtale for bytte av filter to ganger i året, og beboer må derfor uansett bytte eget filter. Styret anser derfor ikke at det er behov for en tjeneste som inkluderer bytte av Flexit filtre, og dermed blir årlig pris redusert fra kr. 1650 til kr. 1000. Avtalen vil prisindekseres og det forventes at beløpet vil øke i takt med prisstigning i årene som kommer.

Styret anser den nye avtalen som en klar forbedring fra original avtale, og at dette kan være en god avtale for beboere som sliter med å foreta eget vedlikehold av boligen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner inngåelse av serviceavtale for boenheter til en pris av kr. 1000 per seksjon per år.

Kostnaden dekkes inn gjennom en permanent økning i felleskostnader per eierseksjon. Kostnaden vil være lik for alle eierseksjoner.

Månedlig permanent økning i felleskostnader per eierseksjon: Kr. 84

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Gundersen Sevaldsen
Styremedlem, Øistein Schwencke
Styremedlem, Lotte Pettersson
Varamedlem, Atle Nielsen Myhren
Varamedlem, Andreas Gulli

6.1 Valg av leder

På valg: Harald Gundersen Sevaldsen. Stiller ikke til gjenvalg.

Styret har forsøkt å finne en styrelederkandidat blant beboerne i sameiet, men det har ikke meldt seg noen. Øvrige medlemmer av styret har heller ikke meldt seg villige til å overta rollen som styreleder. Som følge av dette har styret vært nødt til å søke en ekstern styrelederkandidat, da sameiet plikter å ha et fullverdig styre ihht Brønnøysundregistrene.

Styret har fått formidlet kontaktinformasjon til ekstern styreleder: Roger Olausen.

Roger er styreleder i Sameiet Fiskumlia 14 i Vestfoss hvor han selv bor, og er også styreleder for Svendsekroken Borettslag på Tranby.

Roger er villig til å stille som kandidat til rollen som styreleder i vårt sameie. For perioden fra det ordinære årsmøte 2024 til det ordinære årsmøte 2025 skal han honoreres med kr. 100.000 kroner. Dersom han blir valgt av årsmøte vil det bli satt opp en bindende kontrakt gjeldende for styreperioden 2024/2025.

Forslag til vedtak: Roger Olausen velges som styreleder for 1 år med kontraktsfestet honorar på kr. 100.000.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Øistein Schwencke. Stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Øistein Schwencke velges som styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Atle Nielsen Myhren

Forslag til vedtak: Atle Nielsen Myhren velges som varamedlem for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	462 437	30 065
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	332 341	432 372
B. Endring arbeidskapital	332 341	432 372
C. Arbeidskapital	794 777	462 437
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 361 443	1 112 726
Kortsiktiggjeld	-566 666	-650 289
C Arbeidskapital	794 777	462 437

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Wingejordet Brygga

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 463 908	1 275 346	1 334 936	1 371 960
Sum leieinntekt		1 463 908	1 275 346	1 334 936	1 371 960
Sum inntekt		1 463 908	1 275 346	1 334 936	1 371 960
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 050	11 280
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		139 468	0	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	218 538	169 942	242 100	232 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	20 488	5 625	21 000	21 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	9 344	27 130	26 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	288 755	132 192	457 000	554 708
Revisjonshonorar		5 151	4 820	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		57 881	56 250	58 000	61 000
Andre honorar		29 920	112 509	1 000	21 000
Kontorkostnad		0	70	0	0
TV/bredb³ nd		166 212	158 472	169 000	180 872
Provisjonskostnad		1 400	0	0	0
Forsikringer		142 450	120 058	142 500	153 000
Andre kostnader		13 135	3 388	15 500	14 500
Sum kostnad		1 149 791	847 506	1 224 150	1 371 960
Driftsresultat		314 117	427 840	110 786	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 223	4 532	0	0
Netto finansposter		-18 223	-4 532	0	0
Årsresultat		332 341	432 372	110 786	0
Overført sameiekapital		332 341	432 372	0	0
SUM OVERFØRINGER		332 341	432 372	0	0

Balanse 2023 Sameiet Wingejordet Brygga

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 358	37 172
Kostnader til avregning		424 274	404 000
Andre kortsiktige fordringer		1 287	38
Forskuddsbetalte kostnader		38 286	142 450
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		881 238	529 066
Sum omløpsmidler		1 361 443	1 112 726
SUM EIENDELER		1 361 443	1 112 726

Balanse 2023 Sameiet Wingejordet Brygga

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		794 777	462 437
Sum opptjent egenkapital		794 777	462 437
Sum egenkapital	7	794 777	462 437
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 517	226 916
A konto til avregning		374 240	331 073
Annen kortsiktig gjeld		66 909	92 301
Sum kortsiktig gjeld		566 666	650 289
Sum gjeld		566 666	650 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 361 443	1 112 726

Sted:_____ Dato:_____

Harald Gundersen Sevaldsen
Styreleder

Lotte Pettersson
Styremedlem

Øistein Schwencke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Sameiet ble stiftet 28.10.21, fŋrste innflytting var november 2021.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet er lokalisert p³ gnr 318, bnr 19 i Holmestrand kommune.
Sameiets bygninger er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP0003752962.

M³lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming, varmtvann og elbillading. Eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 083 164	747 951
3602 Oppstartskapital	110 000	300 000
3609 Felleskostnader parkering	101 496	91 176
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	169 248	136 219
Sum	1 463 908	1 275 346

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	57 050	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	127 080	80 000
6340 Heisalarm	1 202	537
6341 Brannalarm	2 456	12 632
6361 Fast renhold	75 986	60 436
6364 Matteleie	7 657	4 827
6391 Snøm³king/strøing/feiing	3 258	11 510
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	899	0
Sum	218 538	169 942

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS og Vedlikehold	20 488	5 625
Sum	20 488	5 625

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	8 135	2 046
6540 Inventar	0	8 284
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	13 687
6552 Driftsmateriell	1 209	3 113
Sum	9 344	27 130

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	8 875	0
6603 Vedlikehold elektro	10 413	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	43 464	5 125
6611 Vedlikehold heiser	77 611	37 377
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 435	34 389
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	64 743	34 400
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 250	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	1 616	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	36 348	20 901
Sum	288 755	132 192

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	462 437	332 340	794 777
Sum opptjent egenkapital	462 437	332 340	794 777
Sum egenkapital	462 437	332 340	794 777

Resultat og balanse med noter for Sameiet Wingejordet Brygga.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Wingejordet Brygga

Styreleder	Harald Gundersen Sevaldsen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Øistein Schwencke (sign.)	17.02.2024
Styremedlem	Lotte Pettersson (sign.)	17.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Wingejordet Brygga

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Wingejordet Bryggas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 246HD-I0OPM-QSN08-85SI0-EDWKI-VOADT

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 246HD-I0OPM-QSN08-85SI0-EDWKI-VOADT

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-20 13:14:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 246HD-I0OPM-QSN08-85SI0-EDWKI-VOADT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Wingejordet Brygga

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Harald Gundersen Sevaldsen
Styremedlem, Øistein Schwencke
Styremedlem, Lotte Pettersson
Varamedlem, Atle Nielsen Myhren
Varamedlem uten tilgang til Portal, Andreas Gulli

Styret i Sameiet Wingejordet Brygga består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Wingejordet Brygga er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Wingejordet Brygga ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 928017311.
Sameiet Wingejordet Brygga består av 43 boliger og 28 næringsseksjoner som er selvstendige bod- og parkeringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Wingejordet Brygga er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3752962. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Wingejordet Brygga bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Brannøvelse med etterfølgende opplæring i avstenging alarm fra egen leilighet
- Kontroll av høyde på gjenstander i boder
- Kontroll av fri adgang branntrapper svalgang

Styrets arbeid

Styret har vært engasjert i følgende oppgaver i perioden fra forrige årsmøte 2023:

- Overtakelse av fellesområder

  Fulgt opp rapporter fra uavhengige 3dje parts kontrollører for hhv. brannvarsling (Honeywell), bygning (USBL Vedlikehold), sprinkler (Assemblin), elektriske anlegg (Caverion) og varme/sanitær (Assemblin). Styrets målsetning om at utbygger skulle ha ferdigstilt alle avvik innen 1. juli 2023 ble dessverre ikke oppnådd. Styret vil gjennomgå liste over utestående avvik på beboermøte i etterkant av årsmøtet.

- Ettersyn av tak

  Det ble i oktober 2023 inngått avtale med Buskerud Blikk for inspeksjon av tak for sameiet, etterfulgt av en inspeksjon som viste flere avvik. De fleste avvikene ble utbedret av Buskerud Blikk. Gjenstående avvik utbedres av Kodumaja/Trysilhus til våren.

- Utbedring av infrastruktur for gulvvarme

  I perioden 21.08.2023 til 06.02.2024 har styret gjennomført utbedring av infrastruktur for gulvbåren varme for å sikre at alle beboere har tilfredsstillende varme i sine leiligheter. Styret vil gjennomgå utbedringsarbeidet på beboermøte i etterkant av årsmøtet.

- Utbedring av vannlekkasje VVS rom

  28.01.2024 kl. 0622 våknet beboerne i sameiet opp til brannalarm. Evakuering skjedde iht. sameiets branninstruks. Brannvesenet kom også raskt til stede. Brannalarm ble utløst pga. lavt trykk i sameiets sprinkleranlegg - noe som igjen skyldes at hoved inntaket for vann til sprinkler anlegget var sprunget lekk og hadde satt VVS rommet i kjelleren under 1,5 meter vann. Alt av teknisk utstyr var skadet og det var ikke mulig å produsere varmt vann for hhv. forbruk og gulvvarme. Kald vann ble gjort tilgjengelig allerede 1,5 timer etter vannskaden. Takket være fantastisk god innsats fra Trysilhus og rørlegger og elektrikere fra hhv. Helgheim VVS og Borge Installasjon fikk beboerne allerede 30. januar kl. 1528 tilbake varmtvann forbruk og gulvvarme.

- Bomiljø

  Grethe og Gunhild var ansvarlig for å arrangere Bryggefest 10.08.2023. Arrangementet var vellykket og fikk deltakelse fra ca. 1/3 av sameiets beboere.

  Styret gjennomførte en Beboerindikator i september 2023. Undersøkelsen var anonym og ble besvart av 20 beboere. Det var overveldende flertall (95%) for å fortsette med årlig Bryggefest, og 60% ønsker seg låsbare postkasser. Undersøkelsen er tenkt å kjøres årlig og vil bli gjennomgått på beboermøte i etterkant av årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2024



Sameiet Wingejordet Brygga

c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 100
3401 Lier
Norge

Drammen Låsservice AS
Postboks 2527 Strømsø,
3003 Drammen, Norge

Foretaksregisteret:
NO 993075574 MVA

Telefon: 32822800
E-post: bernt@drammenlas.no
Web:

TILBUD

Tilbudsnr: 112
Tilbudsdato: 19.02.2024
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Bernt Halvorsen
Kundenr: 10237
Side: 1

Gyldig t.o.m: 19.04.2024

Deres ref: Øistein Schwencke
Leveransested: c/o Boligbyggelaget Usbl Hegsbroveien 60C, 3403 Lier

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Post kasser Trygg Avance 43 stk	1	stk	138 476,00		25%	138 476,00
Timer Demontering / Montering	9	time	890,00		25%	8 010,00
Postkasse skilt med tape pr STK: 171,- pluss Mva Levering ca 6-8 arbeidsuker. Tilbudet er gyldig i 2 måneder fra dagens dato. Vi tar forbehold om prisendringer grunnet økte råvare priser - og/eller arbeidskostnader Programmering av el låsene er ikke med i Tilbudet						

Sum eks. MVA	146 486,00
25% mva av 146 486,00	36 621,50
Beløp NOK	**183 107,50**

Trygg Advance V3

Systempostkasse for utendørs bruk



- Kan åpnes med brikker, adgangskort og mobil-telefon (app: Unlock og IDBox)
- Sterk konstruksjon, lang levetid
- Anbefalt av Posten
- God plass til småpakker

Trygg Advance er beregnet på utendørs montering på tilhørende stativ, direkte på vegg eller innfelt i vegg. Postkassen har lufting fra bunnen.

Trygg Advance leveres med en postsonelås, som er en del av et landsomfattende system eid av Posten Norge. Det innebærer at det lokale postbudet kan låse opp hele postkassen i overkant, og tippe ut innerkassen, slik at det kan leveres både brev og småpakker til hver enkelt beboers postkasse.

Dørene har elektronisk styrte låser, vrider for åpning, og 3 stk medfølgende nøkkelbrikker; 1 Masterbrikke og 2 bruksbrikker. Masterbrikken brukes kun til programmering.

Tekniske spesifikasjoner:

Materialer	Varmgalvanisert, resirkulert stål. Miljøvennlig pulverlakk. Kan gjenvinnes.
Dørlåser	Elektronisk styrte dørlåser med vrider; Mifare teknologi. Batteridrevet, varsel ved svakt batteri. 3 nøkkelbrikker medfølger. Flere brikker kan kjøpes hos låsesmed og i vår nettbutikk www.postkasse.no
Postsonelås	Sylinder 5870 medfølger ihht postnummer. Smøres årlig og ved behov.
Skilt	Etterbestillinger utføres direkte hos skiltprodusent/lokal forhandler.
Vedlikehold	Rengjøres med fuktig klut. Unngå bruk av kjemikalier. Normal batteri-levetid er ca. 18 mnd. For sikker og problemfri drift av postkassen anbefales batteriskift en gang hvert år. Ved batteribytte, vent min. 30 sekunder innen nye batterier settes inn.
Produsent	Stansefabrikken Home AS post@stansefabrikken.no www.postkasse.no

Modul	Brevluke høyde	Fargekode	Ytre kantmål B x H X D	Artikkel num-mer	EAN
2 rom	25 mm	RAL 7016	600 x 445 x 192 mm	702022	
3 rom	25 mm	RAL 7016	890 x 445 x 192 mm	703022	
4 rom	25 mm	RAL 7016	1180 x 445 x 192 mm	704022	
5 rom	25 mm	RAL 7016	1465 x 445 x 192 mm	705022	



VILLA FORMFIN ADVANCE V3

Ved levering inneholder esken:
En postkasse Advance V3
4 stk AA batterier pr lås
3 stk nøkkelbrikker pr lås (1 stk. rød og 2 stk. blå)

Medfølgende brikker er klare til bruk på postkassen og trenger ikke å registreres inn i postkassens lås. Sett på plass batteriene / sjekk om batterier er i batterihuset. Test nøkkelbrikkene.

- **Masterbrikken** *(rød)* **skal ikke brukes til å åpne/lukke postkassen i det daglige, men skal oppbevares på et forsvarlig sted.**
- **Masterbrikken brukes kun til å programmere inn enheter (brikke/kort/mobiltelefon) som skal få tilgang til å låse opp postkassen. Likeså benyttes den til å avprogrammere tilknyttede enheter.**
- **Ved flytting skal Masterbrikken overleveres ny eier sammen med nøkkelbrikkene.**

De 2 blå brikkene skal benyttes i det daglige. Ekstra nøkkelbrikker kan bestilles i vår nettbutikk. De kan også kjøpes hos din lokale låsesmed. Be da om Mifare nøkkelbrikker. Yale Doorman nøkkelbrikker kan også benyttes til postkassen.

Åpning av døren:

Hold blå brikke inntil hvitt symbol i det svarte plastfeltet. Det er viktig at du holder brikken i ro slik at den kan avleses. Låsen søker etter signal fra sine brikker med jevne mellomom. Vær obs. på at det kan ta inntil fire sekunder før du kan dreie dørvrideren for å åpne døren. Vrideren dreies mot høyre.

Lukking av postkassen:

Ca. to sekunder etter at kassen er låst opp, vil det komme en summelyd fra låsen. Denne lyden kommer fra en motor som tilbakestiller låsen og gjør at postkassen kan låses på nytt. Når du har fjernet dine sendinger, lås postkassen ved å dreie vrideren mot venstre.

Batterier:

Normal batterilevetid er ca. 18 måneder. For sikker og problemfri drift av postkassen anbefaler vi batteriskift en gang hvert år.

Når batteriene nærmer seg tomme vil låsen i god tid begynne å gi et regelmessig pip som forteller at det er på tide å bytte batterier.

Dersom batteriene i postkassen er tomme for strøm, kan man benytte et nytt/lite brukt 9V batteri for å gi batteriene tilstrekkelig med strøm. I avlesningsvinduet finnes det to punkter som 9V batteriet trykkes mot. Samtidig avleses rød Masternøkkel for å åpne kassen. Skift så batterier i henhold til beskrivelsen under.

Bytte av batterier:

1. Skru ut skruen i batteridekselet og ta ut de brukte batteriene. **Vent minst 20 sekunder før nye batterier settes inn.** Dette er viktig for at låsen skal få starte opp software på nytt.
2. Sett inn nye batterier i retninger anvist i bunnen av batteriholderen. Lukk batterideksel og monter skruen som holder dekselen på plass. Det er viktig at denne skruen trekkes ordentlig til, slik at dekselet opprettholder press mot batteriene og holder dem på plass. Manglende tiltrekking av skrue kan medføre at batterier kommer ut av posisjon, med det resultat at låsen slutter å fungere.
3. Sjekk at låsen fungerer slik den skal før lokket stenges. Dersom den ikke fungerer, se nederst i brukerveiledning for løsningsforslag.

Programmere flere nøkkelbrikker:

Avles Masterbrikke én gang ved å holde den foran vinduet inntil låsen har gitt lydsignal og åpner seg. Låsen er nå i læremodus. Ta frem brikken som skal legges til, og hold den inntil vinduet. Låsen vil gi fra seg et lydsignal og låsen lukker seg. Nøkkelbrikken er nå lagt til som gyldig brukerbrikke.

Gjenta prosessen for hver brikke som ønskes lagt til.

Totalt kan det være registrert 20 nøkkelbrikker i låsen, inkludert adgangskort og 1 mobiltelefon.

Programmere smarttelefon som nøkkelbrikke

Det er kun mulig å legge inn én telefon pr. postkasse - men appen kan lastes ned og brukes på alle mobiltelefoner som skal brukes til å åpne postkasen, ved å dele en og samme innlogging.

Trinn 1:

- Last ned app'en Idbox IQ fra Play butikk eller Appstore (søk etter Idbox IQ), installer appen og åpne den på telefonen

  Det er nødvendig at Bluetooth er aktivert for å kunne benytte appen.
  Noen telefoner har Bluetooth deaktivert som standard, og vil be deg om å aktivere for å kunne fortsette.

- Registrer deg som bruker i appen og logg deg inn. Dersom flere skal åpne postkassen med sin mobiltelefon, brukes denne innloggingen også på de andre telefonene.





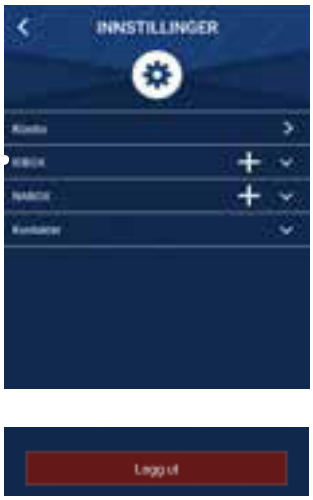




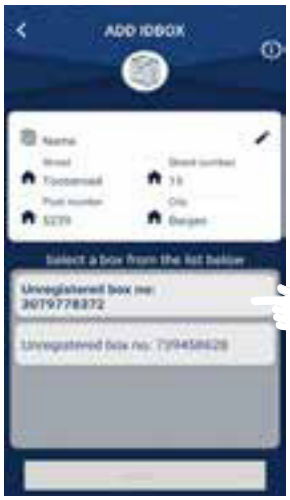
Legg inn din informasjon

Du er registrert som bruker, og er innlogget

Trinn 2: Registrer telefonen



Velg IDBOX



Velg postkasselås i **uthevet** skrift



Navngi låsen. Lås opp med rød brikke. Trykk 'ADD'



Du kan nå låse opp via app'en

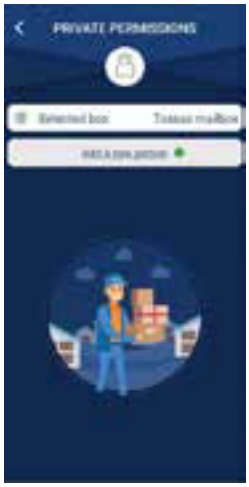
Dele tilgang:



Trykk på tannhjulet



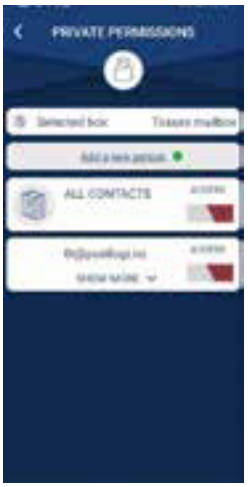
Trykk 'Private Access'



Trykk 'Add a new person'



Legg inn personens e-post adresse



Åpne og stenge tilgang for denne personen

DAGLIG BRUK MED APP

For å låse opp postkassen:

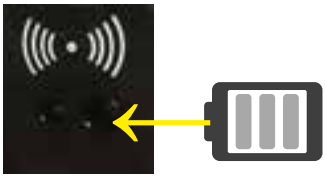


- Start app.
- Trykk på **OPEN** på din enhet

Postkassen er nå åpen.

For å låse postkassen, vent 2 sekunder på at låsen skal gå til utgangsposisjon, og press lokket på plass. **Nøkkelbrikke/kort/app skal ikke benyttes til å låse postkassen.**

Informasjon vedrørende batterier:



Dersom kassen er tom for strøm, kan man benytte et 9V batteri for å gi låsen tilstrekkelig med strøm for å åpne postkassen.

I avlesningsvinduet finnes det to punkter som 9V batteriet trykkes mot. Samtidig benytter du en av brikkene/nøklkel enhetene for å åpne kassen på vanlig måte.

Skift så batterier. **Husk å vente minimum 20 sekunder fra gamle batterier er tatt, ut til nye settes inn.**

Reset av låsen (nullstille og slette brikker/nøkkelenheter)

Soft resetting av lås – Sletting av alle brukerbrikker
Hold den røde Masterbrikken inntil leservinduet inntil låsen avgir 3 raske pip. Underveis vil låsen summe flere ganger. Etter 3 raske pip er låsen resatt, og samtlige brikker må legges til på nytt ved å følge prosedyre i denne bruker-veiledningen. Vent ca. ti sekunder før du legger til brikker.

Hard Reset – sletting av masterbrikke og brukerbrikker
Åpne batterideksel. Foruten batterier, vil du finne et kvadratisk hull som det kommer to ledninger ut fra. Du kan også se ned på kretskortet, og der fins en rektangulær knapp. Trykk knappen inn fem ganger, og du får en kvitterings-tone. Låsen er nå satt til fabrikkmodus, og første brikke som leses blir nå en Master. Les valgfri brikke - **denne blir nå ny Masterbrikke og må oppbevares på et trygt sted.**

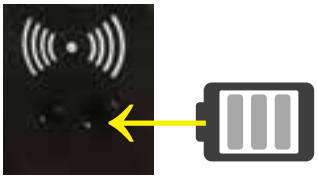
Spørsmål og svar

Kassen reagerer ikke uansett hva jeg gjør. Hva kan jeg gjøre?

1. Forsøk å lese original brikke som ble levert sammen med postkassen, ved å holde den helt i ro mot leservinduets hvite symbol. Om postkassen nå åpner seg så vil det være fordelaktig å bytte batterier. Leserens styrke avgjøres i stor grad av batteri-spenningen.

NB! *Vent ca. 20 sekunder etter at gamle batterier er tatt ut før nye batterier settes inn. Dersom kassen fortsatt ikke reagerer, gå til neste trinn.*

2. Hold et 9V batteri mot punktene under det hvite symbolet på leseren, og avles samtidig en nøkkel. Det er viktig å ha et visst press mellom batteriet og de to kontaktflatene. Låsen skal da få nok strøm til å åpne. Når kassen er åpen, bytt batterier. Husk at det er viktig å vente min. 20 sekunder etter at gamle batterier er tatt ut, før nye settes inn.



Dersom kassen fortsatt ikke reagerer, kontakt leverandør;
e-post: post@stansefabrikken.no - tlf: 45 86 59 35

Jeg har akkurat byttet batterier, men nå varsler postkassen at det er lite strøm igjen?

1. Ta ut de nye batteriene og vent i ett minutt. Sett batteriene tilbake på plass. Kassen skal nå fungere som normalt. Dersom dette ikke løste problemet, gå til neste trinn.

2. Ta ut de nye batteriene. I batteri-rommet er det et kvadratisk hull der kablene kommer ut og kretskortet er synlig.

På kretskortet er det en liten rektangulær reset-knapp. Mens batterien er ute, press ned knappen én gang med en skrutrekker eller lignende. Kassen skal nå fungere som normalt. Dersom kassen fortsatt ikke reagerer, kontakt leverandør;
e-post: post@stansefabrikken.no - tlf: 45 86 59 35

Jeg har lagt inn en ny brikke - men når jeg prøver å låse opp kassen med den nye brikken, så kommer det bare fire pip og ingenting skjer. Hva må jeg gjøre?

1. Noe har gått galt under programmering av brikken. Låsen forteller med fire pip at brikken er ukjent, og vil derfor ikke åpne. Legg til brikken på nytt ved å følge prosedyre i denne brukerveiledningen. Husk at det kun kan legges inn 20 stk brikker til hver lås. Dersom dette ikke løste problemet, gå til neste trinn.

2. Ta ut batteriene og vent 1 minutt. Sett batteriene tilbake på plass. Legg til brikken på nytt ved å følge prosedyre i denne brukerveiledningen. Dersom dette ikke løste problemet, gå til neste trinn.

3. Hold den den røde Masterbrikken inntil leservinduet inntil låsen avgir tre raske pip. Låsen er nå resatt, og samtlige brikker må legges til på nytt ved å følge prosedyren i denne brukerveiledningen. Vent ca. ti sekunder før innlegging starter. Dersom dette ikke løste problemet kontakt leverandør;
e-post: post@stansefabrikken.no - tlf: 45 86 59 35

KOSTNADSESTIMAT 2023 priser

Underlag til styremøtet

Utarbeidet av Øistein Schwencke, februar 2024

Varmekabel	Effektbehov: 300 W/m2		Effekt: 9000 W		
Elektrodel					
kr/m2		m2			
900		30		27 000	
Isfri	(stryringsautomatikk)			17 000	
Ny kurs i HT, samt stiger fram til trapperom			(Prisestimat)	20 000	
				64 000	
		timer	kr/t		
Anleggsarbeid	Fjerne stein	15	800	12 000	
	Avrettingsgrus			4 000	
	Sette stein	21	800	16 800	
	Skjæring	8	800	6 400	
				39 200	
			Sum	103 200	
	Prisstigning 2024 antar 5%			5 160	
				108 360	
		mva		27 090	
				135 450	*3 150*
Driftskostnader pr år.	energikost kr	(Kald periode = høye priser)			
Antar 6000 kWh pr år	2,50			**15 000**	*349*

SERVICEAVTALE

mellom Trysilhus Boligservice AS og

Boligsameiet Wingejordet Brygga

Om sameiet **Dato: 26.01.2024**

- Antall boenheter 43
- Ventilasjonsaggregat fra Flexit
- Felles varmesentral i p-kjeller

Service og vedlikehold av tekniske installasjoner er beskrevet under:

Ventilasjonsanlegg:

- Visuell kontroll og sjekk av ventilasjonsanlegg og aggregat
- Høre etter ulyder i motor
- Bytte filter på aggregat

Sanitær og varmeanlegg

- Visuell kontroll av synlige rør, deler og utstyr
- Visuell kontroll i fordelerskap
- Kontrollere og ved behov foreta lufting av varmeanlegg
- Rense siler i blandebatterier**

**Dersom boligeier har byttet blandebatteri og dette krever spesialverktøy for rens av siler må eier sørge for verktøy til dette.

Vedlikehold bolig

- Smøre hengsler og håndtak på ytter – og terrassedør
- Kontrollere og eventuelt rense sluk på terrasse*

*Avhengig av at det er inspeksjonsluke

Tidspunkt:

Service skjer 1 gang pr år iht serviceplan og innkalling fra Trysilhus Boligservice AS
THB sender innkalling til styret i sameiet senest 2 uker før service. Sameiet sørger for distribusjon av innkallingen til sine beboere.
Ved boliger som ikke er tilgjengelig ved service, kan sameiet eventuelt bestille ny service. Det vil bli fakturert for ny service samt kjøring. Faktura sendes Sameiet som kan kreve dette inn fra boligeier.

Pris.

Service pr **seksjon/bolig**: kr 1.650,- inkl mva

Alle priser er oppgitt **inkl. mva.** Prisen indeksreguleres i januar hvert år.

Dersom det ikke ønskes filterbytte i ventilasjonsaggregat vil pris pr seksjon/bolig være kr 1.000 ,- inkl mva.

Dokumentasjon:

Det utarbeides et digitalt servicedokument ved hver service pr bolig som gjøres tilgjengelig på Mitt Trysilhus. Servicerapport utarbeides og sendes sameiet.

Oppsigelse

Denne avtale gjelder for ett år. Avtalen forlenges automatisk med ett år av gangen inntil den eventuelt sies opp med 3 måneders varsel. Etter første service foretas det en evaluering. En eventuell oppsigelse skal skje skiftlig og minst tre måneder før avtalt service.

Fakturering

Faktura for komplett service sendes samlet til Sameiet.

Drammen 26.01.2024

_____	_____
For Trysilhus Boligservice	For Sameiet

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Wingejordet Brygga Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 19.03.2024 kl. 17:30 - Sandetun

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

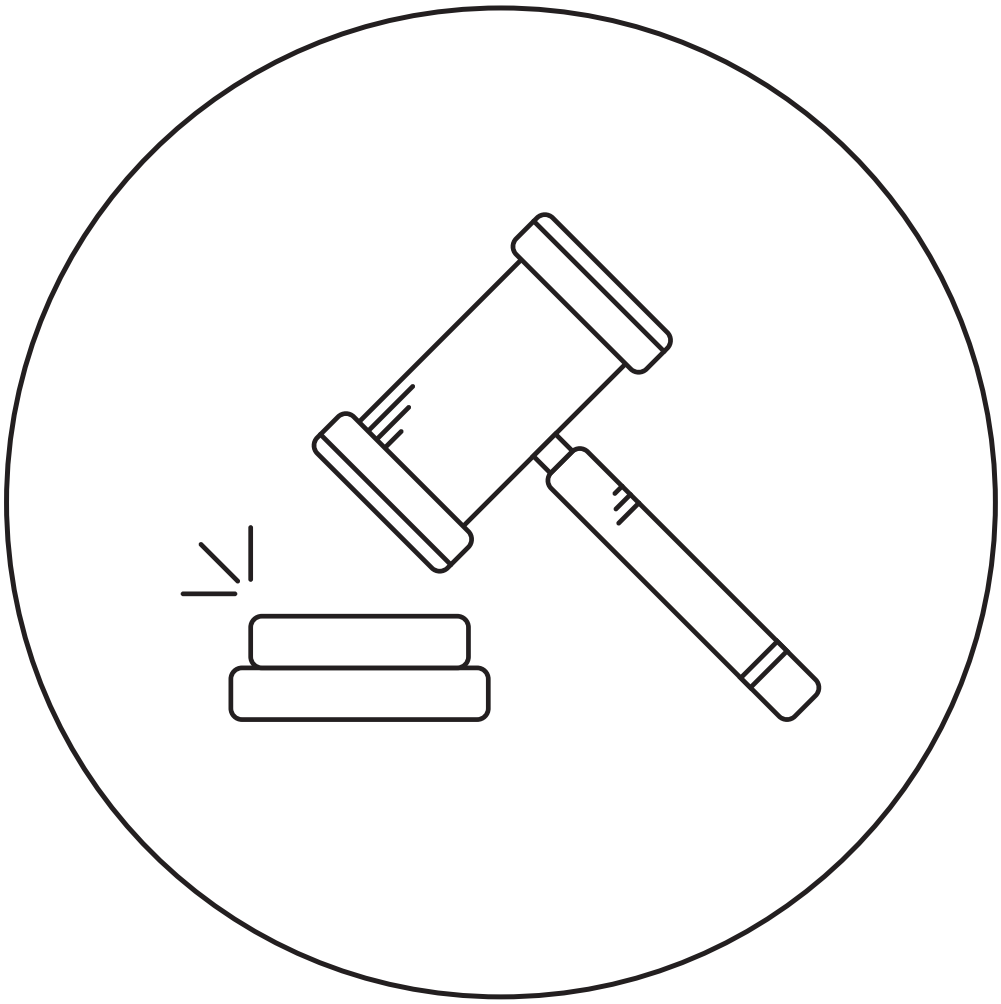
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

INNKALLING 2023

Sameiet Wingejordet Brygga

Sted: Sande Menighetshus, Storsalen

Tid: Tirsdag 28.03.2023, kl. 18:00



Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Wingejordet Brygga

Tid og sted: Tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00 - Sande Menighetshus, storsalen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Regulering av kjøremønster garasje
- 5.2 Innbygging sykkelstativ
- 5.3 Utbedring av skade på heis kun på hverdager
- 5.4 Flexit abonnement

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 50.000,-, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Regulering av kjøremønster garasje

Sak registrert av: Annika Storevold/Per Øivin Sola, Seksjon 39

Det har vært en del problemer med funksjon av port til garasjeanlegg i vinter. Undertegnede eier en leilighet i blokka og har en leietaker som har parkeringsplass i sone vest.

Etter befaring kan det virke som de fleste utfordringene knyttet til porten, har å gjøre med at forbindelsen mellom parkeringssone øst og vest er noe for trang. Vi forstår at både port, og mål for forbindelsen mellom de to sonene, er innenfor standard. Likevel mener vi at når det har vært så store utfordringer med funksjon, og når konsekvensene ved nedsatt funksjon av port og sensorer kan være så stor (jfr advarsel fra styret angående fryste vannrør, innbrudd mm), bør det tas en vurdering om noe kan gjøres annerledes med relativt enkle midler.
Slik vi ser det, vil det å flytte kjøreforbindelsen mellom sone øst og vest til der gjesteplassene er i dag, løse flere utfordringer. Fare for skade på sensorene som i dag står svært utsatt til, vil bli sterkt redusert, tilkomst til parkering for sone vest vil bli enklere og tryggere, man unngår potensielt farlige situasjoner mellom biler ved inn- og utkjøring, og man flytter trafikken vekk fra døren som beboere (også barn) benytter for å komme fra leilighetsdel til garasjeanlegg. To gjesteparkeringer kan etableres der forbindelsen er i dag.

Ulempen vil selvsagt være at sameiet mister to gjesteparkeringsplasser innendørs. Utbygger hadde et krav om x antall gjesteparkeringsplasser for å få godkjent bygget

og løste det ved å holde igjen fire plasser i garasjeanlegget. Dette var et krav som ble stilt til utbygger, men etter overtagelse bestemmer sameiet selv hvor mange parkeringsplasser som skal stilles til disposisjon for gjester.
Gjesteparkering skal i all hovedsak brukes av gjester og ikke beboere, vi mener derfor at det bør prioriteres å sikre beboere enkel tilgang til sine parkeringsplasser og dette kan kun oppnås ved å «ofre» to plasser. Vi har ingen tro på at utbygger vil gjøre ytterligere investeringer for å løse våre problemer, så lenge alt er bygget og montert etter gjeldende forskrifter.

Dersom sameiet likevel skulle trenge flere gjesteparkeringer, må dette om mulig etableres på sameiets uteareler på egnet sted.
Vi ønsker å presisere at dette er ment som et konstruktivt forslag til årsmøtet og ingen form for mistillit til styrets akutte håndtering av saken i vinter.

Forslag til vedtak: Styret skal se på løsninger for å tilrettelegge for nytt kjøremønster i garasjen i henhold til forslaget, og samtidig ivareta nødvendige søknader og arbeider relatert til dette. Nytt kjøremønster vil deretter bli tatt opp til behandling på ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling: Forslaget vil resultere i 3 færre gjeste parkeringsplasser (bortfall av 4 plasser, tillegg av 1 plass ved inngang til boder - plass ved inngang til W15 kan ikke benyttes for parkering da den vil sperre for branndør til W15).

Reguleringsplan for Wingejordet Nord spesifiserer 1,2 parkeringsplasser per boenhet, altså 52 plasser. Kjelleren er nå klargjort for 51 plasser, inkludert 5 gjesteparkering (hvorav 1 HC). I tillegg er det satt av plass for 3 gjesteplasser utvendig mellom blokkene (hvorav 1 HC).

Sameiet disponerer dermed totalt 8 gjesteplasser idag, hvorav 2 er HC (som angitt i våre vedtekter punkt 2.3.2, er den ene HC plassen i kjeller tildelt beboer med HC behov som har byttet plass). Kravet i reguleringsplan er at 10% av samlet antall plasser skal være regulert for gjester, og 5% skal være regulert for HC bruk. Det innebærer at sameiet skal ha 6 gjesteplasser og 3 HC plasser.

Det viser seg nå at utbygger har feilberegnet antall HC plasser, da det mangler en plass. De 3 gjesteplassene utvendig vil derfor nå bli omgjort til 2 HC plasser.

Dermed vil sameiet sitte igjen med totalt 7 gjesteplasser med dagens kjøremønster. Fjerning av 3 gjesteplasser (4 i minus, 1 i pluss) vil dermed være i strid med reguleringsplan for Wingejordet Nord da det totale antall gjesteplasser vil utgjøre 4 plasser dersom forslaget blir vedtatt.

Forslaget vil også innebære en større kostnad som vil måtte dekkes inn av eierne av garasjeplasser: Disse kostnadene er knyttet til fysiske endringer (pullert for beskyttelse av varmtvannsrør, oppheng av kjetting etc) samt til kostnader forbundet med reseksjonering av totalt 5 plasser (1 ny, samt 4 som fjernes). Det vil også bli nødvendig å søke om endring av reguleringsplan samt utarbeide ny brannforskrift med tilhørende ny branndør for W15. Styret vil måtte engasjere advokat for dette arbeidete og på bakgrunn av estimater utført av styret vil det måtte beregnes en totalkostnad på mellom kr. 150.000 og 250.000.

Styret har også konstatert at eierskapet til sameiets gjesteparkeringsplasser ikke er overdratt fra Sande

Eiendomsutvikling til Sameiet Wingejordet Brygga. Styret vil nå sørge for at det blir utført en hjemmelsoverføring av disse næringsseksjonene.

Styret vil ikke anbefale at forslaget om regulering av kjøremønster garasje blir godkjent av årsmøtet.

5.2 Innbygging sykkelstativ

Sak registrert av: Atle Myhren, Seksjon 28

Hei : et forslag til årsmøte er å bygge inn sykkelparkeringen med noen levegger tak og en sikker dør med fellesnøkkel lås. Dette for å unngå tyveri og tørre sykkelseter og for liten plass i garasjeanlegg.

Forslag til vedtak: Styret skal se på løsninger for innbygging av sykkelparkering med levegger, tak og lås. Forslag med budsjett legges frem på ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling: Forutsatt at det ikke trengs forsterkning av konstruksjon i bakken grunnet ansamling av snø på tak, har styret estimert at forslaget vil innebære en kostnad på kr. 150.000 i rene byggekostnader. I tillegg vil det komme kostnader relatert til saksbehandling for ombygging.

Beløpet vil måtte dekkes inn som en engangsbetaling fra seksjonseierne, evt. at sameiet tar opp et lån for å finansiere byggingen. Lånekostnader vil deretter måtte dekkes inn gjennom en økning av seksjonseiernes månedlig felleskostnader.

Styret vil ikke anbefale at forslaget om innbygging av sykkelstativ blir godkjent av årsmøtet.

5.3 Utbedring av skade på heis kun på hverdager

Sak registrert av: Styret

Det har totalt vært 3 tilfeller av skader på heis i sameiet - to av gangene har det vært på grunn av at sand og grus har havnet i skinner. Men felles for alle hendelsene var at de skjedde i en helg.

Siste reparasjon kom på totalt 12.950 kroner - jobben tok ikke mer enn 0,5 timer.

100% overtidstillegg og utkommandering tillegg utgjorde 40% av dette beløpet.

Forslag til vedtak: Styret ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til at bestilling av utbedring av feil på heis utsettes til påfølgende hverdag.

5.4 Flexit abonnement

Sak registrert av: Styret

For å sikre beboere et godt inneklima, samt for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, foreslår styret at sameiet inngår abonnementsavtale for bytte av Flexit filtre. Iht. sameiets husordensregler skal filtre byttes minimum to ganger per år.

Avtalen sikrer sameiet en rabatt på 20% iht. normal listepris for filtre, samt gratis frakt.

Forslag til vedtak: Styret inngår avtale med leverandør av Flexit filtre med 20% kvantum rabatt og fri frakt. Filtre bestilles to ganger årlig og sendes til den enkelte seksjonseiers leilighetsadresse i Wingejordet 15/17. Samlefaktura betales av sameiet og beløpet inkluderes i felleskostnader for den enkelte seksjonseier.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Gundersen Sevaldsen
Styremedlem, Terje Jansson Nyrud
Styremedlem, Øistein Schwencke

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Terje Jansson Nyrud. Stiller ikke til gjenvalg.

I tillegg til å velge et styremedlem, skal det velges to varamedlemmer til styret.

Følgende har meldt sitt kandidatur til styret:

- Andreas Gulli, seksjon 6
  - Driver idag 3 firmaer, Ett eiendomsinvestering firma (KA Eiendom AS), et knyttet til drift av eiendom (KA Eiendomsservice AS) samt et holding firma (KA Gruppen AS). Sitter som styreleder i en Barnehage (Skårungen Barnehage DA) , samt et takentreprenør firma. Utdannet på BI der jeg tok en BBA grad. Er fra Sande, men bor nå på lørenskog. Er 28 år har samboer, to barn og to hunder.
- Atle Myhren, seksjon 28
  - Har litt erfaring med 30 år i foreningen for lokførere i Drammen lokfører forening, og samtidig 24 år som verneombud.
- Lotte Petterson, seksjon 18
  - Har erfaring fra sameie styrearbeid i Drammen. Bor i nr. 15, leilighet 502, 66 år gammel.

Forslag til vedtak: Lotte Petterson velges til ny styrerepresentant for 2 år.
Atle Myhren velges til 1. vararepresentant for 1 år.
Andreas Gulli velges til 2. vararepresentant for 1 år.

Styrets innstilling: Det er ønskelig at det nye styremedlemmet velges blant seksjonseiere som bor i sameiet - og gjerne noen som bor i Wingejordet 15, da øvrige styremedlemmer bor i Wingejordet 17.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	30 065	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	432 372	30 065
B. Endring arbeidskapital	432 372	30 065
C. Arbeidskapital	462 437	30 065
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restansekonto	37 172	14 752
Mellomregning finansieringsforetak	0	34 921
Andre kortsiktige fordringer	38	0
M³ leravregning	404 000	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	142 450	67 648
Driftskonto	428 783	13 176
Andre bankinnskudd	100 283	0
Leverandŋrer	-226 916	-85 277
Andre p³ lŋpte kostnader	-92 301	-100
M³ leravregning	-283 760	-12 800
M³ leravregning	-36 292	0
M³ leravregning	-11 021	0
Forskudd / overdekning	0	-2 255
Arbeidskapital	462 437	30 065

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Sameiet Wingejordet Brygga

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 275 346	66 101	1 061 434	1 334 936
Sum leieinntekt		1 275 346	66 101	1 061 434	1 334 936
Sum inntekt		1 275 346	66 101	1 061 434	1 334 936
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	0	7 050	7 050
Styrehonorar	2	50 000	0	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	0	110 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	169 942	100	275 000	242 100
Lisenser, leie av maskiner ol.	4	5 625	0	0	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	27 130	1 802	5 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	6	132 192	2 672	245 800	457 000
Revisjonshonorar		4 820	4 670	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar		56 250	4 688	56 250	58 000
Andre honorar	7	112 509	0	21 050	1 000
Kontorkostnad		70	0	2 000	0
TV/bredb³ nd		158 472	13 586	154 284	169 000
Forsikringer		120 058	8 272	120 000	142 500
Andre kostnader	8	3 388	250	9 000	15 500
Sum kostnad		847 506	36 039	1 061 434	1 224 150
Driftsresultat		427 840	30 062	0	110 786
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 532	3	0	0
Netto finansposter		-4 532	-3	0	0
årsresultat		432 372	30 065	0	110 786
Overført sameiekapital		432 372	30 065	0	0
SUM OVERFØRINGER		432 372	30 065	0	0

Balanse 2022 Sameiet Wingejordet Brygga

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	11	404 000	0
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 172	14 752
Andre kortsiktige fordringer	9	38	34 921
Forskuddsbetalte kostnader		142 450	67 648
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		529 066	13 176
Sum omløpsmidler		1 112 726	130 497
SUM EIENDELER		1 112 726	130 497

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		462 437	30 065
Sum opptjent egenkapital		462 437	30 065
Sum egenkapital	10	462 437	30 065
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 255
Leverandørgjeld		226 916	85 277
Kostnader til avregning	11	331 073	12 800
Annen kortsiktig gjeld	12	92 301	100
Sum kortsiktig gjeld		650 289	100 432
Sum gjeld		650 289	100 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 112 726	130 497

Sted:_____ Dato:_____

Harald Gundersen Sevaldsen Styreleder	Øistein Schwencke Styremedlem	Terje Jansson Nyrud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Sameiet ble stiftet 28.10.21, fŋrste innflytting var november 2021.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet er lokalisert p³ gnr 318, bnr 19 i Holmestrand kommune.
Sameiets bygninger er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP0003752962.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	747 951	50 387
3602 Oppstartskapital	300 000	0
3609 Felleskostnader parkering	91 176	6 236
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	136 219	9 478
Sum	1 275 346	66 101

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	0
Sum	57 050	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	80 000	0
6340 Heisalarm	537	100
6341 Brannalarm	12 632	0
6361 Fast renhold	60 436	0
6364 Matteleie	4 827	0
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	11 510	0
Sum	169 942	100

Note 4 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	0
Sum	5 625	0

Kono 6420 gjelder Bevar HMS.

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	2 046	0
6540 Inventar	8 284	0
6551 Nøkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	13 687	1 802
6552 Driftsmateriell	3 113	0
Sum	27 130	1 802

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6608 Vedlikehold varmeanlegg	5 125	0
6611 Vedlikehold heiser	37 377	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 389	2 672
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	34 400	0
6648 Vedlikehold dører og porter	20 901	0
Sum	132 192	2 672

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 884	0
6730 Teknisk honorar	94 625	0
Sum	112 509	0

Konto 6714 gjelder opprettelse av vedlikeholdsplan og r³ dgivning.
Konto 6730 gjelder opprettelse av vedlikeholdsplan og bistand 1. ³ rsbefaring.

Note 8 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 ¡ rsmøte	2 019	0
7770 Betalingskostnader	990	250
7773 Omkostninger innkreving	380	0
Sum	3 388	250

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	34 921
1570 Andre kortsiktige fordringer	38	0
Sum	38	34 921

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	30 065	432 372	462 437
Sum opptjent egenkapital	30 065	432 372	462 437
Sum egenkapital	30 065	432 372	462 437

Note 11 - Kostnader til avregning

	2022
A konto varme og varmtvann	283 760
Kostnader strŋm	404 000
Belŋp til avregning, jan - des	-120 240
A konto EL bil	11 021
Avregning forbruk 02.12.21-31.12.22	36 292
Belŋp til avregning, jan - des	47 313
Sum	72 927

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	92 301	100
Sum	92 301	100

Konto 2980 gjelder avsatte kostander til strŋm for desember og avlesning fra Ista.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Wingejordet Brygga.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Wingejordet Brygga

Styreleder	Harald Gundersen Sevaldsen (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Terje Jansson Nyrud (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Øistein Schwencke (sign.)	22.02.2023

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Wingejordet Brygga

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Wingejordet Bryggas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: DWYY4-AG6TY-53B60-KG1OI-IX4Z3-O38E0

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 2. mars 2023
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DWYY4-AG6TY-53B60-KG1OI-IX4Z3-O38E0

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-03-02 21:31:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DWYY4-AG6TY-53B60-KG1OI-IX4Z3-O38E0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2022 - Sameiet Wingejordet Brygga

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Harald Gundersen Sevaldsen
Styremedlem, Terje Jansson Nyrud
Styremedlem, Øistein Schwencke

Styret i Sameiet Wingejordet Brygga består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Sameiet Wingejordet Brygga er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Wingejordet Brygga ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 928017311
Sameiet Wingejordet Brygga består av 43 boliger og 28 næringsseksjoner som er selvstendige bod- og parkeringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Wingejordet Brygga er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3752962. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Wingejordet Brygga bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Branninstruks utarbeidet og hengt opp på oppslagstavler og i heis
- Brannøvelse med etterfølgende opplæring i avstenging alarm fra egen leilighet
- Kontroll av høyde på gjenstander i boder
- Sikring av garasjeport sensor
- Lås bodrum
- Kameraovervåking garasjeport

Styrets arbeid

Styret har vært engasjert i følgende oppgaver i perioden fra årsmøte 2022:

Overtakelse av fellesområder

- Bestilt og fulgt opp rapporter fra uavhengige 3dje parts kontrollører for hhv. brannvarsling (Honeywell), bygning (USBL Vedlikehold), sprinkler (Assemblin), elektriske anlegg (Caverion) og varme/sanitær (Assemblin). I tillegg har også styret registreret 6 egne avvik.
- Totalt er det innrapportert 164 avvik til utbygger - 6 er fullført, 1 er på vent, 143 pågår og 14 er ikke startet opp ennå.
- Styret har bedt utbygger om at samtlige 164 avvik skal være fullført innen 1. juli 2023.

Bomiljø

- Styret har inngått avtale med USBL Bevar Vedlikehold. Dette er et nettbasert verktøy for planlegging av vedlikeholdsarbeidet i borettslag og sameier, og gir styret en fullstendig oversikt over oppgaver og plikter på alle digitale flater.
- På bakgrunn av Vedlikeholdsplan utarbeidet av USBL Bevar Vedlikehold, er sameiets vedtekter punkt 4.1 utvidet til å inkludere et vedlikeholdsfond.
- På bakgrunn av vedtak på årsmøte 2022 om å utrede innglassing av balkong, bestilte styret et brannteknisk notat fra Q Rådgivning AS som konkluderte med at det under gitte forutsetninger ville være mulig å installere innglassing av balkonger. Styret gjennomførte en saksbehandling med Holmestrand Kommune, Byggteknisk etat, som konkluderte med at innglassing kunne tillates dersom branntekniske råd blir fulgt. Styret utarbeidet deretter vedlegg til sameiets vedtekter "TEKNISK KRAVSPESIFIKASJON FOR ENDRING AV BALKONGER FOR SAMEIET WINGEJORDET BRYGGA"
- Etter initiativ og finansiering fra Sande Eiendomsutvikling og Trysilhus, gjennomførte styret Bryggefest i august.

Påvisning og behandling av uregelmessigheter

- Lading av elbil fra sameiets stikkontakter (ikke Easee ladestasjoner)
- Installering av Yale Doorman
- Manglende melding av utleie til styret
- Hundetiss garasje
- Avfall garasje
- Tyveri fra garasje med felles politianmeldelse
- Oppbevaring av gjenstander i garasje
- Utidig hundebjeffing fra balkong
- Høy stabling av gjenstander i bod
- Dumping av snø fra balkong
- Søppel i svalgang
- Matavfall og juletrær dumpet utenfor pumpehuset
- Hærverk av biler i garasje

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2023

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på «Min side» på Usbl.no.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0039 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3480205/24006262
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 13

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
955260	200	5.8.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	318	19	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613297374
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
912446115	SANDE EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 323, Bragernes, 3001 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3802	318	19

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3802	318	19	0	1	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	2	54 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	3	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	4	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	5	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	6	54 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	7	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	8	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	9	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	10	54 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	11	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	12	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	13	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	14	54 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	15	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	16	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	17	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	18	54 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	19	156 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei

Dok.nr.: 955260 Tinglyst: 05.08.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/955260/200
Uthentet 2024-05-15 09:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3802	318	19	0	20	64 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	21	121 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	22	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	23	49 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	24	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	25	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	26	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	27	49 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	28	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	29	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	30	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	31	49 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	32	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	33	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	34	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	35	49 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	36	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	37	76 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	38	59 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	39	49 / 3503	Boligseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	40	105 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	41	60 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	42	54 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	43	117 / 3503	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	318	19	0	44	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	45	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	46	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	47	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	48	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	49	23 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	50	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	51	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	52	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/955260/200
Uthentet 2024-05-15 09:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3802	318	19	0	53	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	54	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	55	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	56	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	57	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	58	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	59	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	60	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	61	13 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	62	2 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	63	2 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	64	2 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	65	3 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	66	5 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	67	3 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	68	3 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	69	3 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	70	3 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei
3802	318	19	0	71	3 / 3503	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/955260/200

Uthentet 2024-05-15 09:25

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HOLMESTRAND	RÅDHUSGT. 11, 3080 HOLMESTRAND	JØRGEN KAALGEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982 370 310		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 294 Bragernes	3001	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	HOLMESTRAND KOMMUNE	318	19	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912 446 115	SANDE EIENDOMSUTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	59	B	13	B	59	B	25	B	76	B	37	B	76	B	49	N	23	
2	B	54		14	B	54		26	B	59	B	38	B	59	B	50	N	13	
3	B	105	B	15	B	105	B	27	B	49		39	B	49		51	N	13	
4	B	76	B	16	B	76	B	28	B	105	B	40	B	105	B	52	N	13	
5	B	59	B	17	B	59	B	29	B	76	B	41	B	60	B	53	N	13	
6	B	54		18	B	54		30	B	59	B	42	B	54	B	54	N	13	
7	B	105	B	19	B	156	B	31	B	49		43	B	117	B	55	N	13	
8	B	76	B	20	B	64	B	32	B	105	B	44	N	13		56	N	13	
9	B	59	B	21	B	121	B	33	B	76	B	45	N	13		57	N	13	
10	B	54		22	B	59	B	34	B	59	B	46	N	13		58	N	13	
11	B	105	B	23	B	49		35	B	49		47	N	13		59	N	13	
12	B	76	B	24	B	105	B	36	B	105	B	48	N	13		60	N	13	
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
16.05.24	

Jon Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00 Org.nr. 982 370 310

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16.05.21	Jan Aasgaard Advokat DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes 3001 Drammen
Tlf 32 25 55 00 Org nr 982 370 310

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sande 6/5-2021		GEIR OLAI JORDANGER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sande 6/5-2021	Ole J. Lofsberg	OLE JOHNY LOFSBERG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	HOLMESTRAND	318	19	

Dato	Underskrift	Stempel
3/8-2021		HOLMESTRAND KOMMUNE BYGG-REGULERING OG OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
16.05.21	Jon Aasgaard Advokat DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf 32 25 55 00, Org nr 982 370 310

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	13		85				109				133				157			
62	N	2		86				110				134				158			
63	N	2		87				111				135				159			
64	N	2		88				112				136				160			
65	N	3		89				113				137				161			
66	N	5		90				114				138				162			
67	N	3		91				115				139				163			
68	N	3		92				116				140				164			
69	N	3		93				117				141				165			
70	N	3		94				118				142				166			
71	N	3		95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			

Sum tellere: 3503 Nevner = 3503

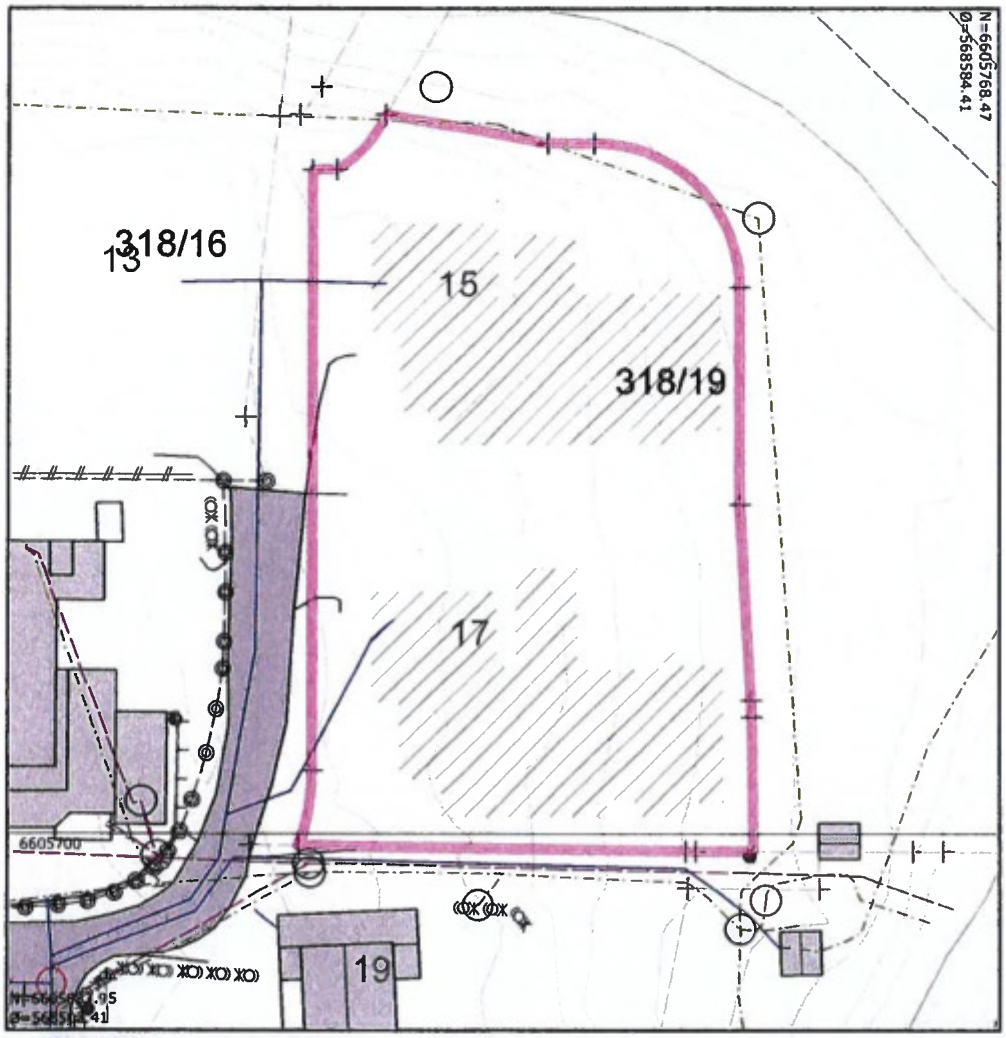
Dato 16.05.21

Innsenderens underskrift

Jon Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

FORENKLET SITUASJONSKART



©HOLMESTRAND KOMMUNE

Adresse: Wingejordet 15, 3070 SANDE I VESTFOLD, med flere

Dato: 10/5-2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 318/19/0/0

UTM32 Euref89

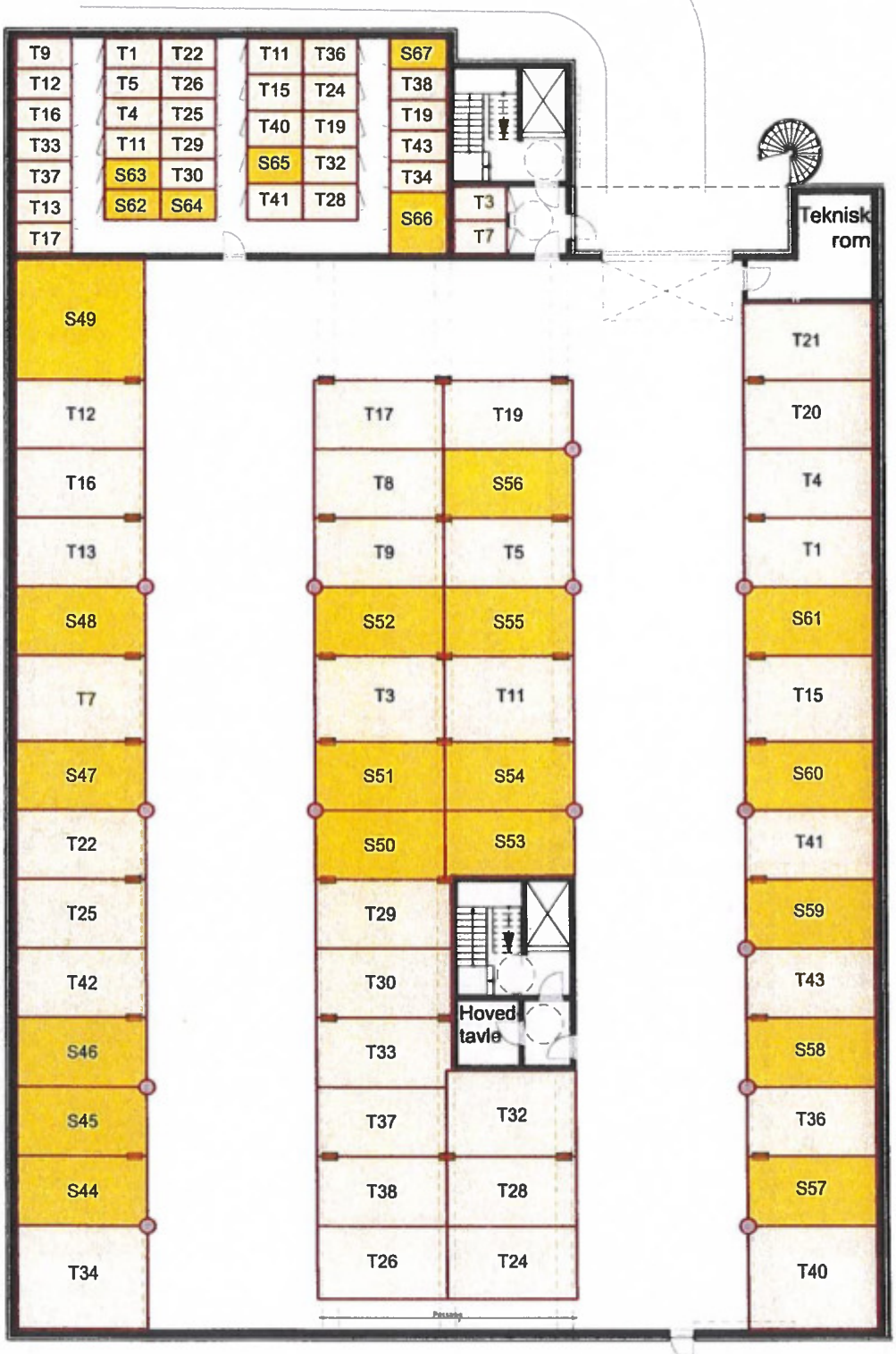
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

N

Målestokk 1:500

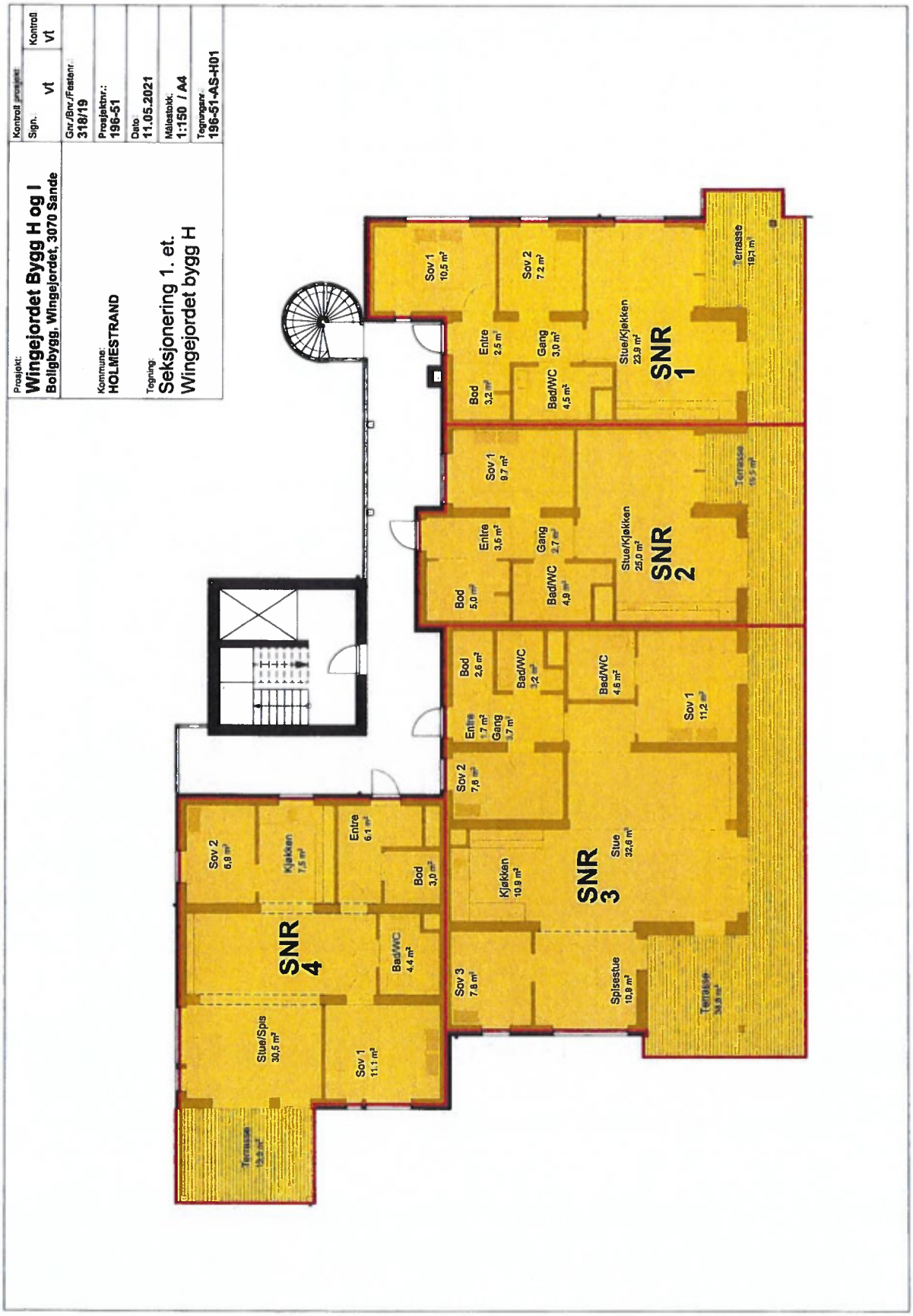
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

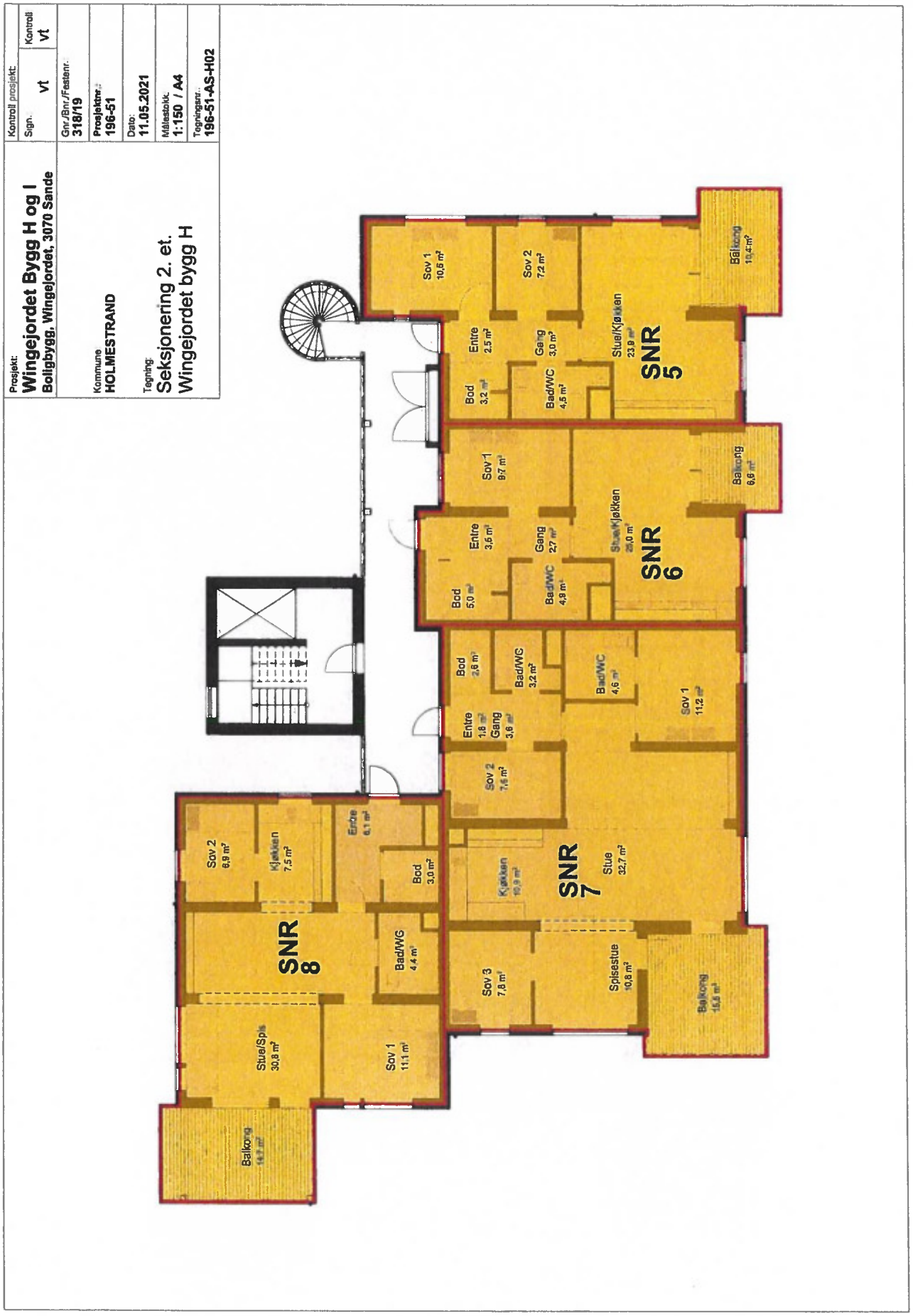


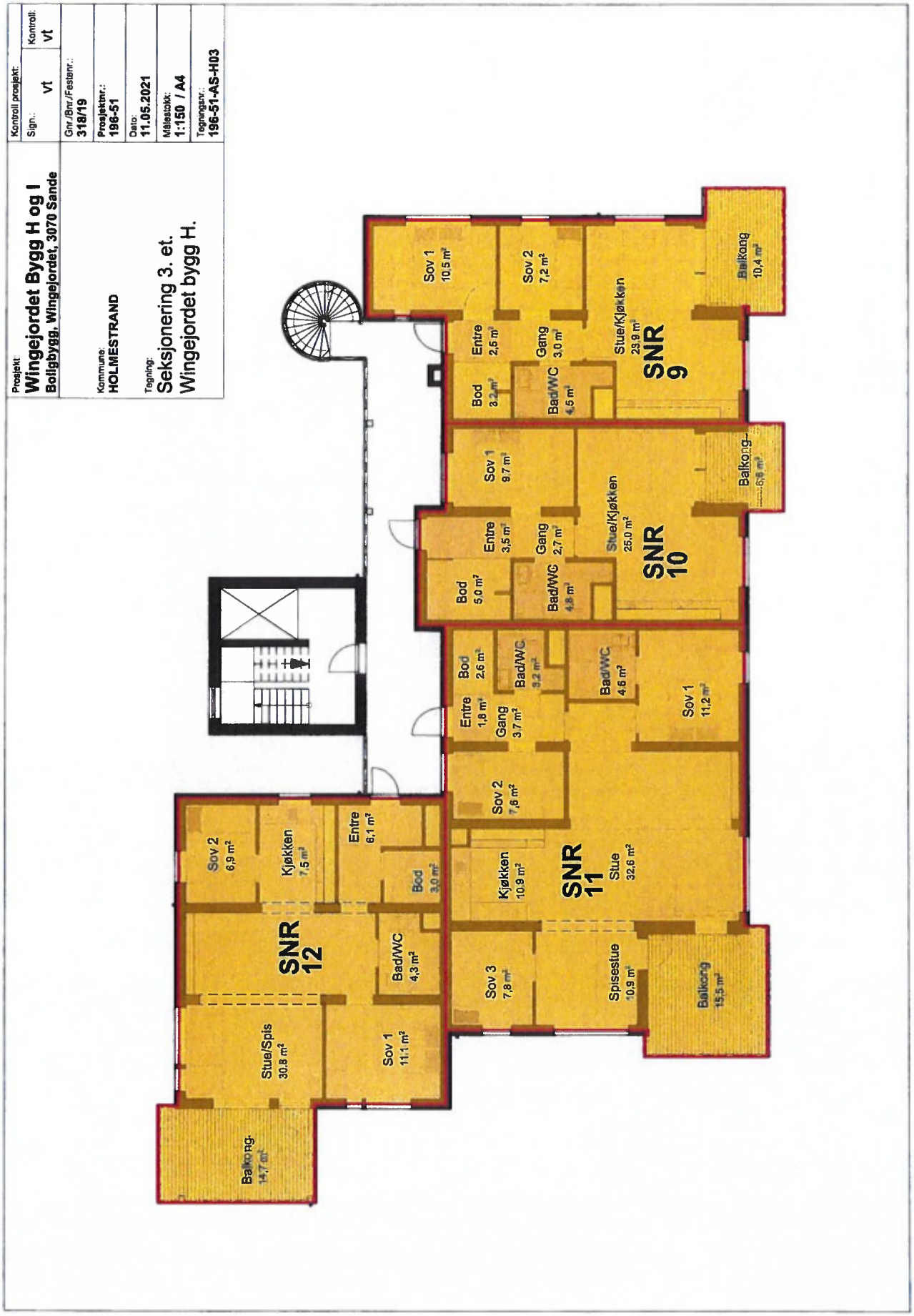
Bolt i tak / gulv

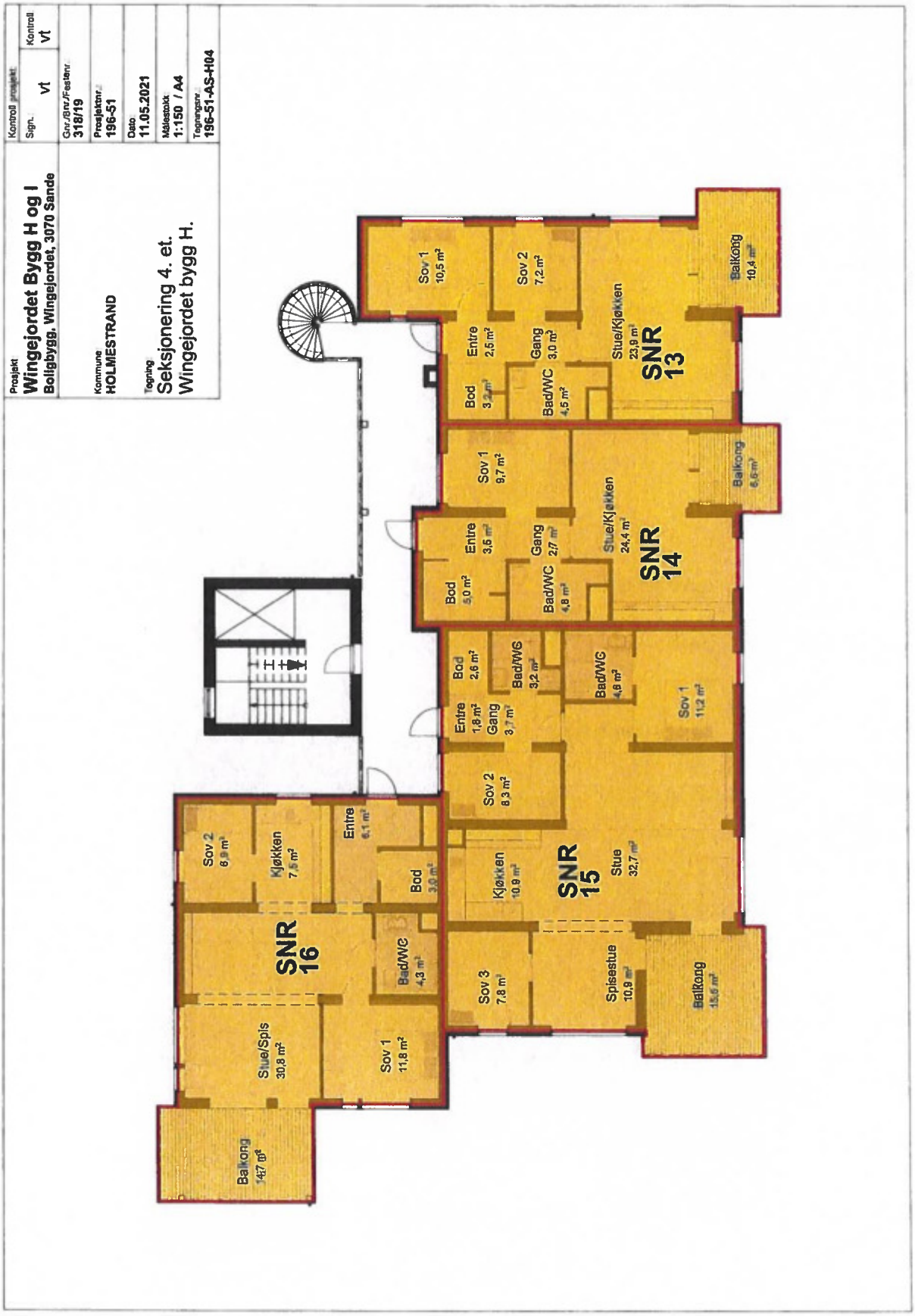
Avgrensning av seksjoner ved bolt i tak / gulv eller midt i søyle.

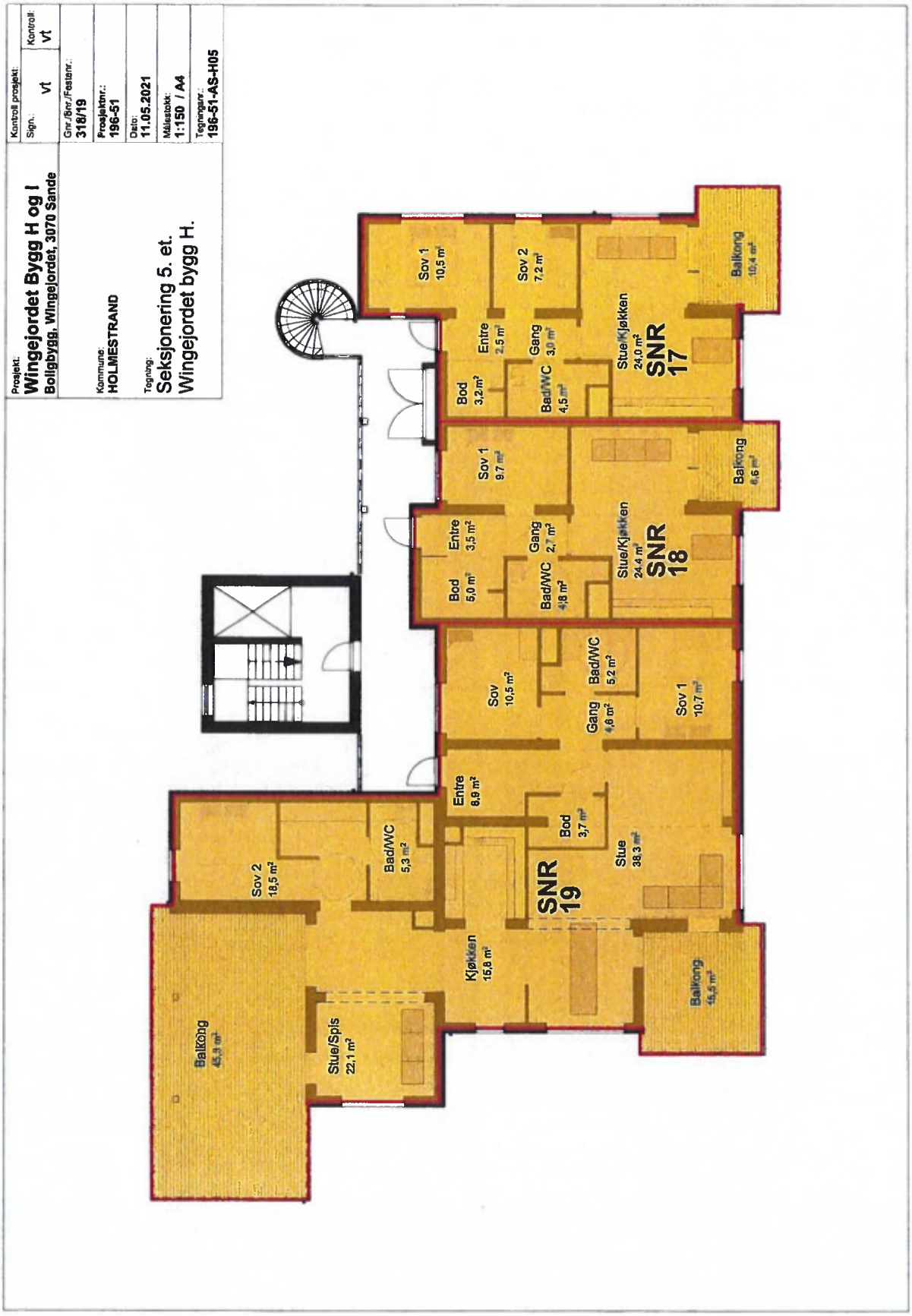
Prosjekt: Wingejordet Bygg H og I Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande	Kontroll prosjekt Sign. VI Kontroll VI
Kommune: HOLMESTRAND	Grv./Ehr./F.nr.: 316/19 Prosjektnr.: 196-51
Tegning: Hjelpetegning Parkeringskjeller	Dato: 11.05.2021 Målestokk: 1:150 / A3 Tegningsnr: 196-51-AH-00

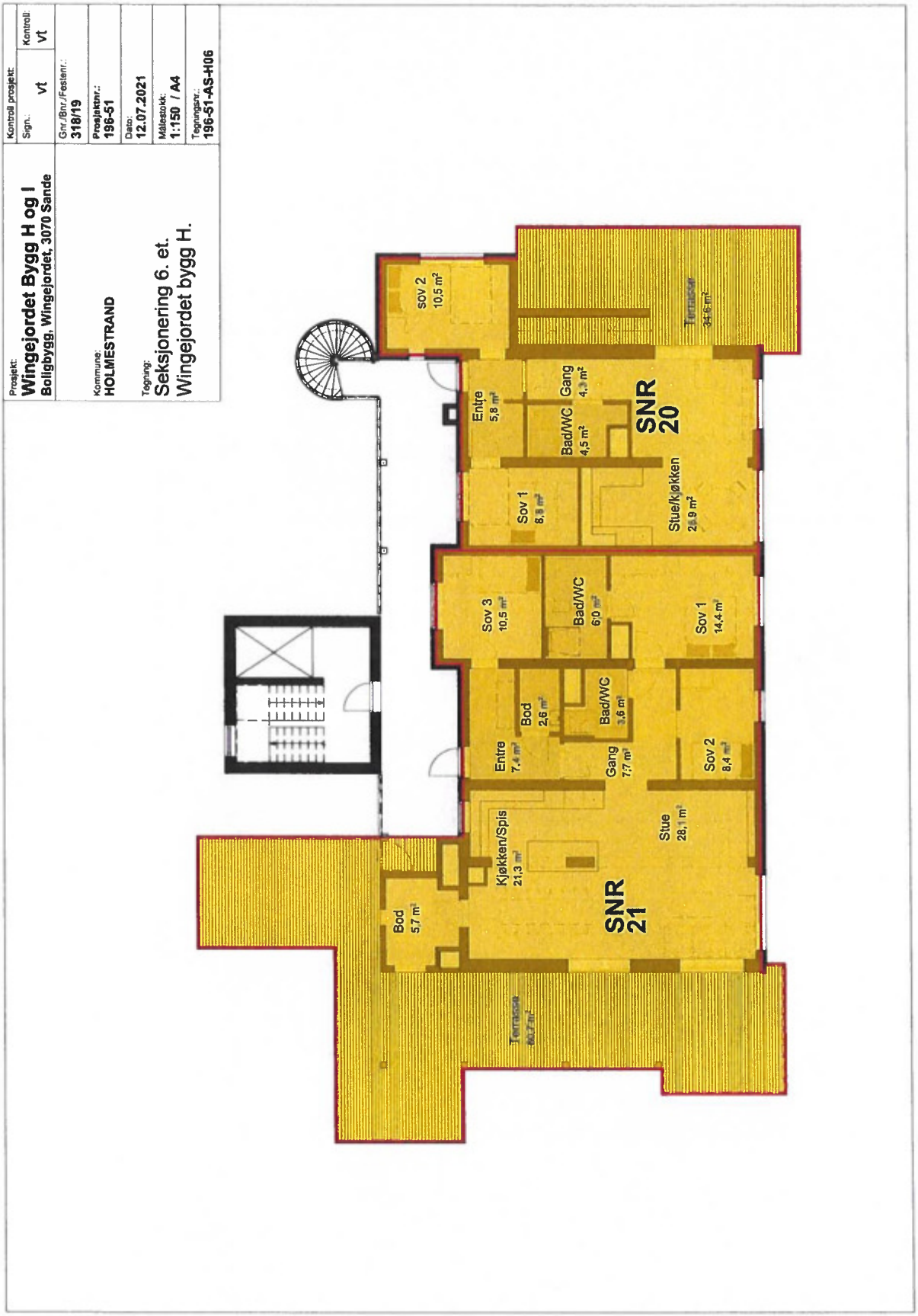

Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kommune:
HOLMESTRAND
Tegning:
Seksjonering 1. et.
Wingejordet bygg H
Kontroll prosjekt:
Sign.
VI
Kontroll
VI
Gnr./Bnr./Festenr:
318/19
Prosjektnr.:
196-51
Dato
11.05.2021
Målestokk:
1:150 / A4
Tegningsnr:
196-51-AS-H01
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Entre 2,5 m²
Gang 3,0 m²
Bad 3,2 m²
Bad/WC 4,5 m²
Stue/Kjøkken 23,9 m²
Terrasse 19,1 m²
Sov 1 9,7 m²
Entre 3,6 m²
Gang 2,7 m²
Bad 5,0 m²
Bad/WC 4,9 m²
Stue/Kjøkken 25,0 m²
Terrasse 16,5 m²
Bod 2,6 m²
Bad/WC 3,2 m²
Entre 1,7 m²
Gang 3,7 m²
Bad/WC 4,6 m²
Sov 1 11,2 m²
Sov 2 7,8 m²
Kjøkken 10,9 m²
Stue 32,8 m²
Sov 3 7,8 m²
Spisestue 10,9 m²
Terrasse 34,5 m²
Sov 2 6,9 m²
Kjøkken 7,5 m²
Entre 6,1 m²
Bod 3,0 m²
Bad/WC 4,4 m²
Stue/Spis 30,5 m²
Sov 1 11,1 m²
Terrasse 13,5 m²

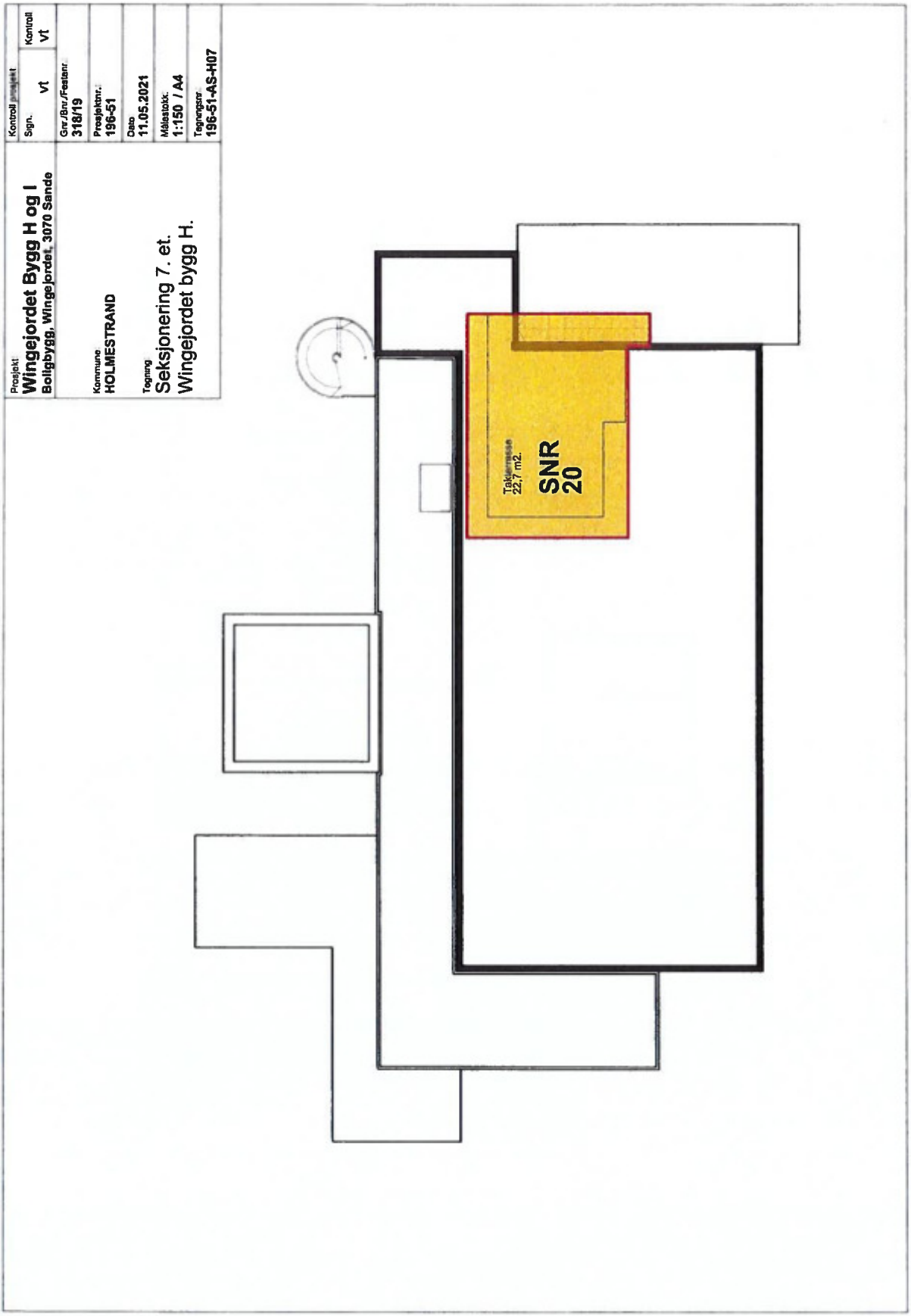

Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg. Wingejordet, 3070 Sande
Kommune
HOLMESTRAND
Tegning:
Seksjonering 2. et.
Wingejordet bygg H
Kontroll prosjekt:
Sign.
vt
Kontroll
vt
Gnr./Bnr./Festenr.:
318/19
Prosjektnr.:
196-51
Dato:
11.05.2021
Målestokk:
1:150 / A4
Tegningsnr.:
196-51-AS-H02
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Balkong 15,4 m²
Entre 2,5 m²
Gang 3,0 m²
Bad 3,2 m²
Bad/WC 4,5 m²
Stue/Kjøkken 23,9 m²
Sov 1 9,7 m²
Balkong 6,6 m²
Entre 3,6 m²
Gang 2,7 m²
Bad 5,0 m²
Bad/WC 4,9 m²
Stue/Kjøkken 26,0 m²
Bad 2,8 m²
Bad/WC 3,2 m²
Bad/WC 4,6 m²
Sov 1 11,2 m²
Entre 1,8 m²
Gang 3,6 m²
Sov 2 7,6 m²
Kjøkken 10,9 m²
Stue 32,7 m²
Sov 3 7,8 m²
Spisestue 10,8 m²
Balkong 15,6 m²
Sov 2 6,9 m²
Kjøkken 7,5 m²
Entre 6,1 m²
Bad 3,0 m²
Bad/WC 4,4 m²
Stue/Spis 30,8 m²
Sov 1 11,1 m²
Balkong 14,2 m²

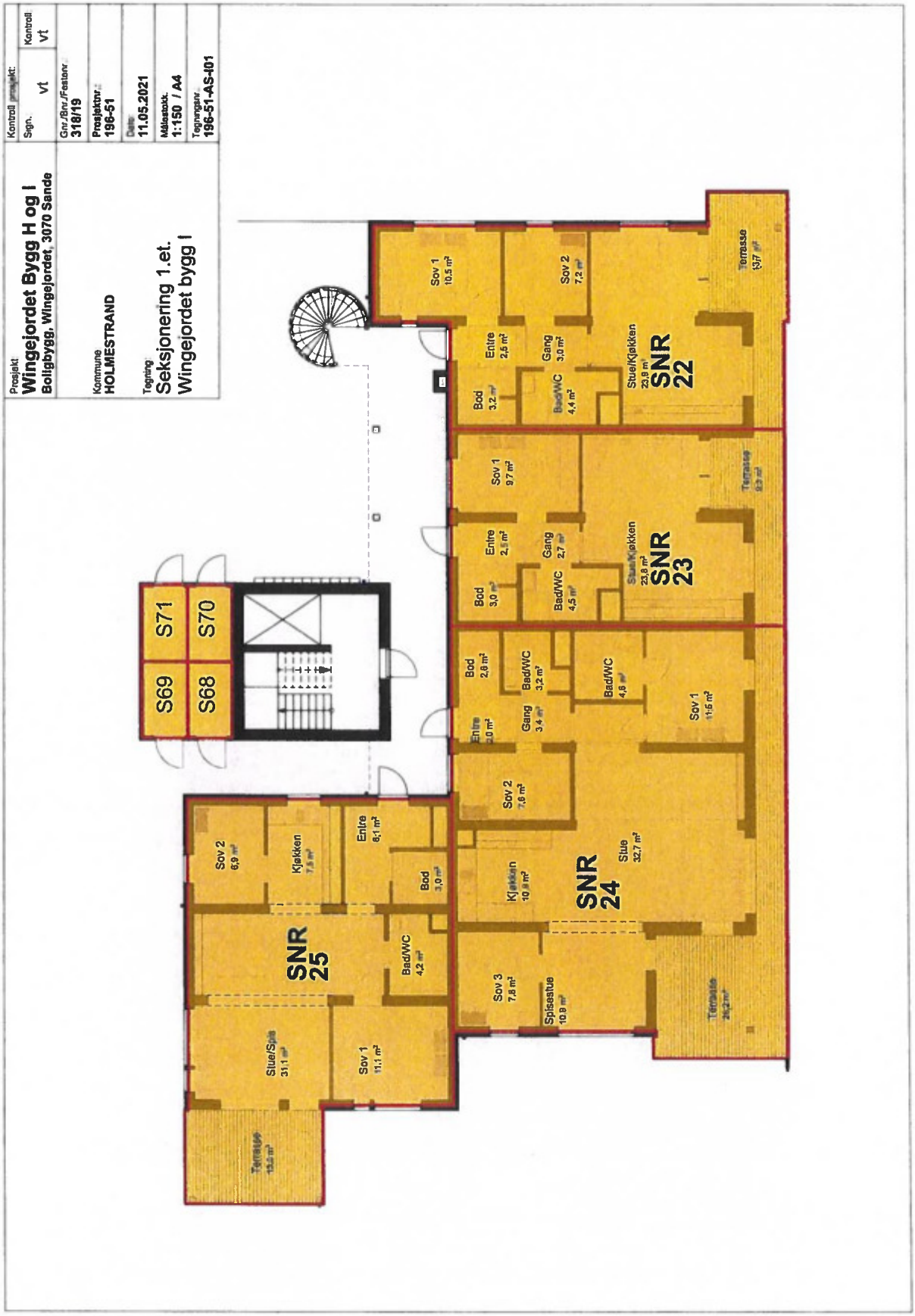

Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kommune:
HOLMESTRAND
Tegning:
Seksjonering 3. et.
Wingejordet bygg H.
Kontroll prosjekt:
Sign.: vt
Kontroll: vt
Gnr./Bnr./Festenr.: 318/19
Prosjektnr.: 198-51
Dato: 11.05.2021
Målestokk: 1:150 / A4
Tegningsnr.: 196-51-AS-H03
SNR 12
Sov 2 6,9 m²
Kjøkken 7,5 m²
Entre 6,1 m²
Bod 3,0 m²
Bad/WC 4,3 m²
Stue/Spis 30,8 m²
Sov 1 11,1 m²
Balkong 14,7 m²
SNR 11
Sov 2 7,6 m²
Entre 1,8 m²
Bod 2,6 m²
Bad/WC 3,2 m²
Gang 3,7 m²
Bad/WC 4,6 m²
Sov 1 11,2 m²
Kjøkken 10,9 m²
Stue 32,6 m²
Sov 3 7,8 m²
Spisestue 10,9 m²
Balkong 15,5 m²
SNR 10
Sov 1 9,7 m²
Entre 3,5 m²
Gang 2,7 m²
Stue/Kjøkken 25,0 m²
Bod 5,0 m²
Bad/WC 4,8 m²
Balkong 6,8 m²
SNR 9
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Entre 2,5 m²
Gang 3,0 m²
Stue/Kjøkken 23,9 m²
Bod 3,2 m²
Bad/WC 4,5 m²
Balkong 10,4 m²

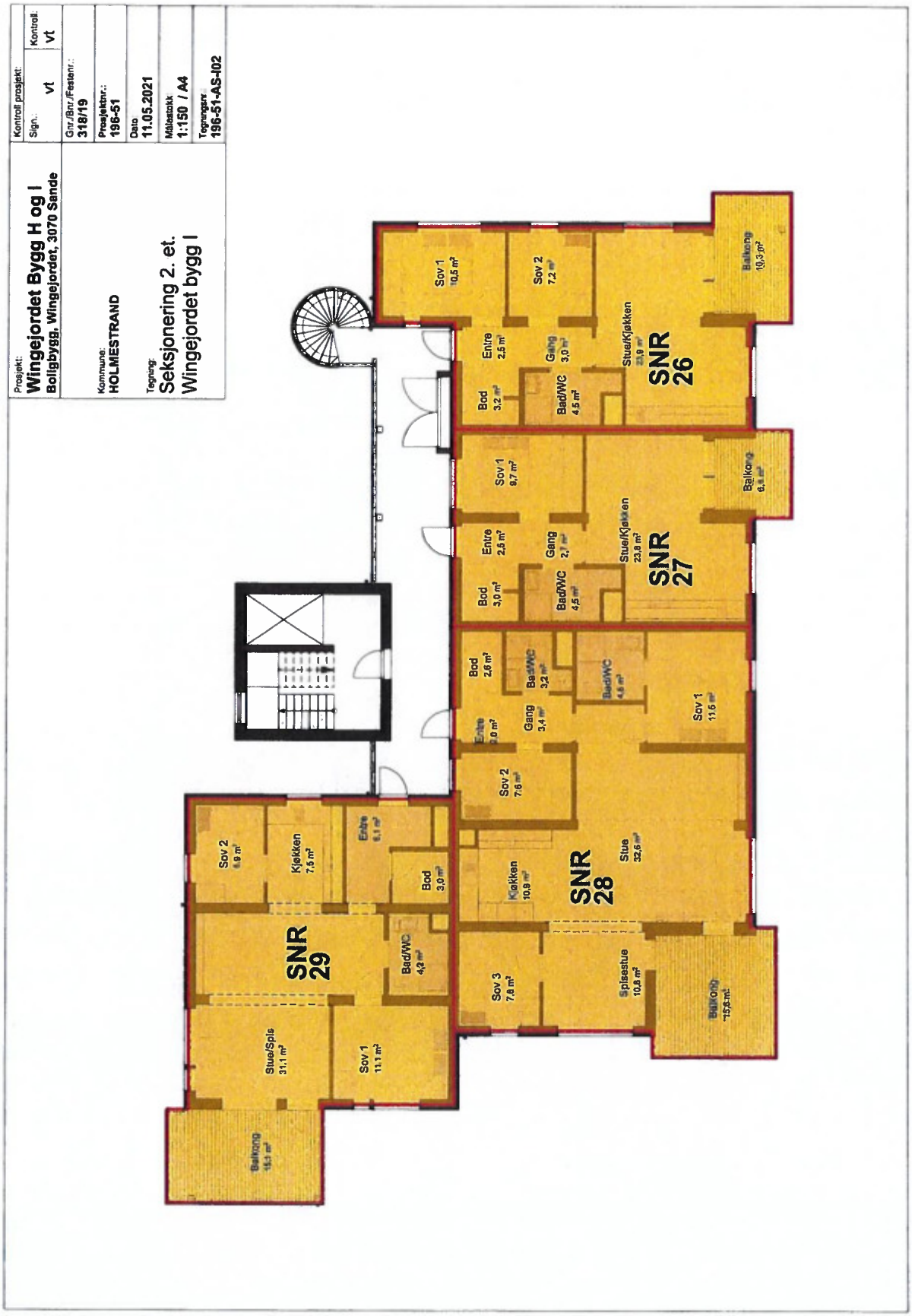

Kontroll prosjekt:
Sign. VT
Kontroll VT
Prosjekt
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg. Wingejordet, 3070 Sande
Gnr./Bnr./Festenr.
318/19
Kommune
HOLMESTRAND
Prosjektnr.
196-51
Dato
11.05.2021
Tegning
Seksjonering 4. et.
Wingejordet bygg H.
Målestokk
1:150 / A4
Tegningsnr.
196-51-AS-H04
SNR 16
Sov 2 8,9 m²
Kjøkken 7,8 m²
Entre 6,1 m²
Bod 3,0 m²
Bad/WC 4,3 m²
Stue/Spis 30,8 m²
Sov 1 11,8 m²
Balkong 14,7 m²
SNR 15
Sov 2 8,3 m²
Bod 2,6 m²
Bad/WC 3,2 m²
Entre 1,8 m²
Gang 3,7 m²
Bad/WC 4,8 m²
Sov 1 11,2 m²
Kjøkken 10,9 m²
Stue 32,7 m²
Sov 3 7,8 m²
Spisestue 10,9 m²
Balkong 15,6 m²
SNR 14
Sov 1 9,7 m²
Entre 3,6 m²
Gang 2,7 m²
Stue/Kjøkken 24,4 m²
Bod 5,0 m²
Bad/WC 4,8 m²
Balkong 6,6 m²
SNR 13
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Entre 2,5 m²
Gang 3,0 m²
Stue/Kjøkken 23,9 m²
Bod 3,2 m²
Bad/WC 4,5 m²
Balkong 10,4 m²

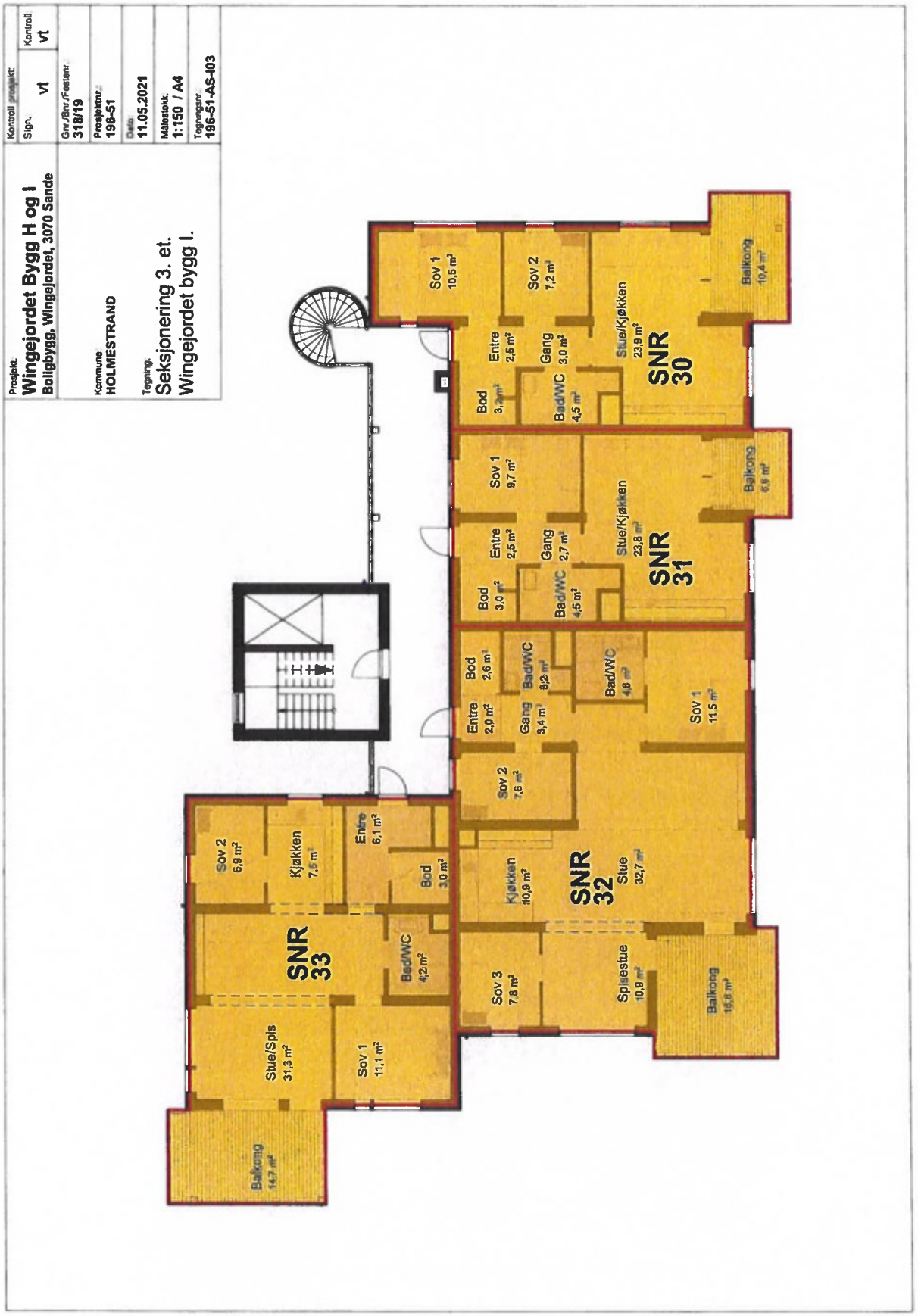

Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kontroll prosjekt:
Sign.: vt
Kontroll: vt
Gnr./Bnr./Festenr.: 318/19
Kommune: HOLMESTRAND
Prosjektnr.: 196-51
Dato: 11.05.2021
Tegning: Seksjonering 5. et. Wingejordet bygg H.
Målestokk: 1:150 / A4
Tegningsnr.: 196-51-AS-H05
SNR 17
SNR 18
SNR 19
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Entre 2,5 m²
Gang 3,0 m²
Bod 3,2 m²
Bad/WC 4,5 m²
Stue/Kjøkken 24,0 m²
Balkong 10,4 m²
Sov 1 9,7 m²
Entre 3,5 m²
Gang 2,7 m²
Bod 5,0 m²
Bad/WC 4,8 m²
Stue/Kjøkken 24,4 m²
Balkong 6,6 m²
Sov 10,5 m²
Bad/WC 5,2 m²
Gang 4,6 m²
Sov 1 10,7 m²
Entre 8,9 m²
Bod 3,7 m²
Stue 38,3 m²
Balkong 16,5 m²
Sov 2 18,5 m²
Bad/WC 5,3 m²
Kjøkken 16,8 m²
Balkong 45,9 m²
Stue/Spis 22,1 m²

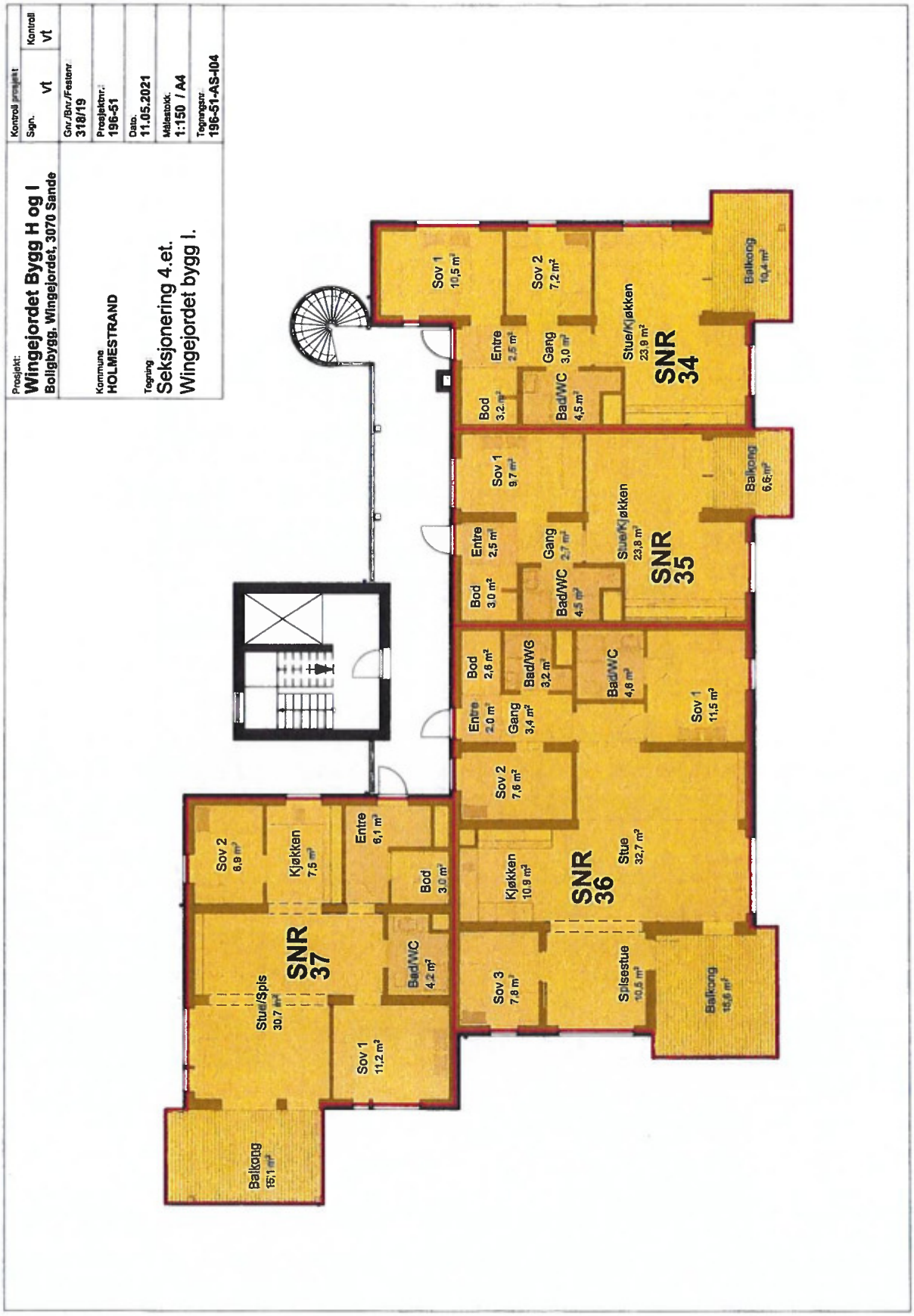

Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kontroll prosjekt:
Sign.: vt
Kontroll: vt
Gnr./Bnr./Festenr.:
318/19
Kommune:
HOLMESTRAND
Prosjektnr.:
196-51
Dato:
12.07.2021
Tegning:
Seksjonering 6. et.
Wingejordet bygg H.
Målestokk:
1:150 / A4
Tegningsnr.:
196-51-AS-H06
SNR 20
SNR 21
Sov 2 10,5 m²
Entre 5,8 m²
Bad/WC 4,5 m²
Gang 4,3 m²
Sov 1 8,8 m²
Stue/kjøkken 28,9 m²
Terrasse 34,6 m²
Sov 3 10,5 m²
Bad/WC 6,0 m²
Sov 1 14,4 m²
Entre 7,4 m²
Bod 2,6 m²
Bad/WC 3,6 m²
Gang 7,7 m²
Sov 2 8,4 m²
Kjøkken/Spis 21,3 m²
Stue 28,1 m²
Bod 5,7 m²
Terrasse 60,7 m²

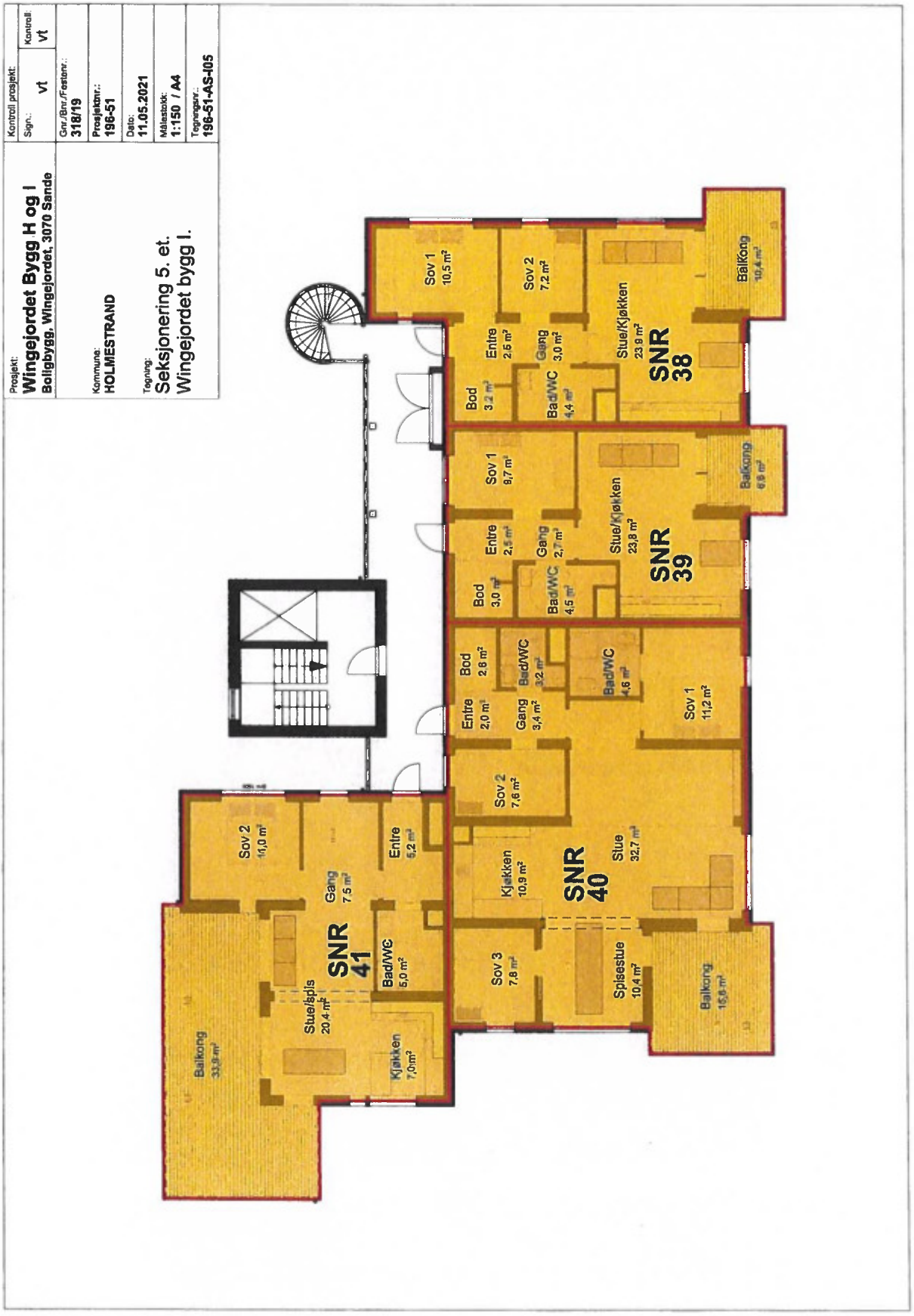

Kontroll prosjekt
Sign.
vt
Kontroll
vt
Prosjekt
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Gnr./Bnr./Festenr.
318/19
Kommune
HOLMESTRAND
Prosjektnr.
196-51
Dato
11.05.2021
Tegning
Seksjonering 7. et.
Wingejordet bygg H.
Målestokk
1:150 / A4
Tegningsnr
196-51-AS-H07
SNR
20
Takterrasse
22,7 m2.

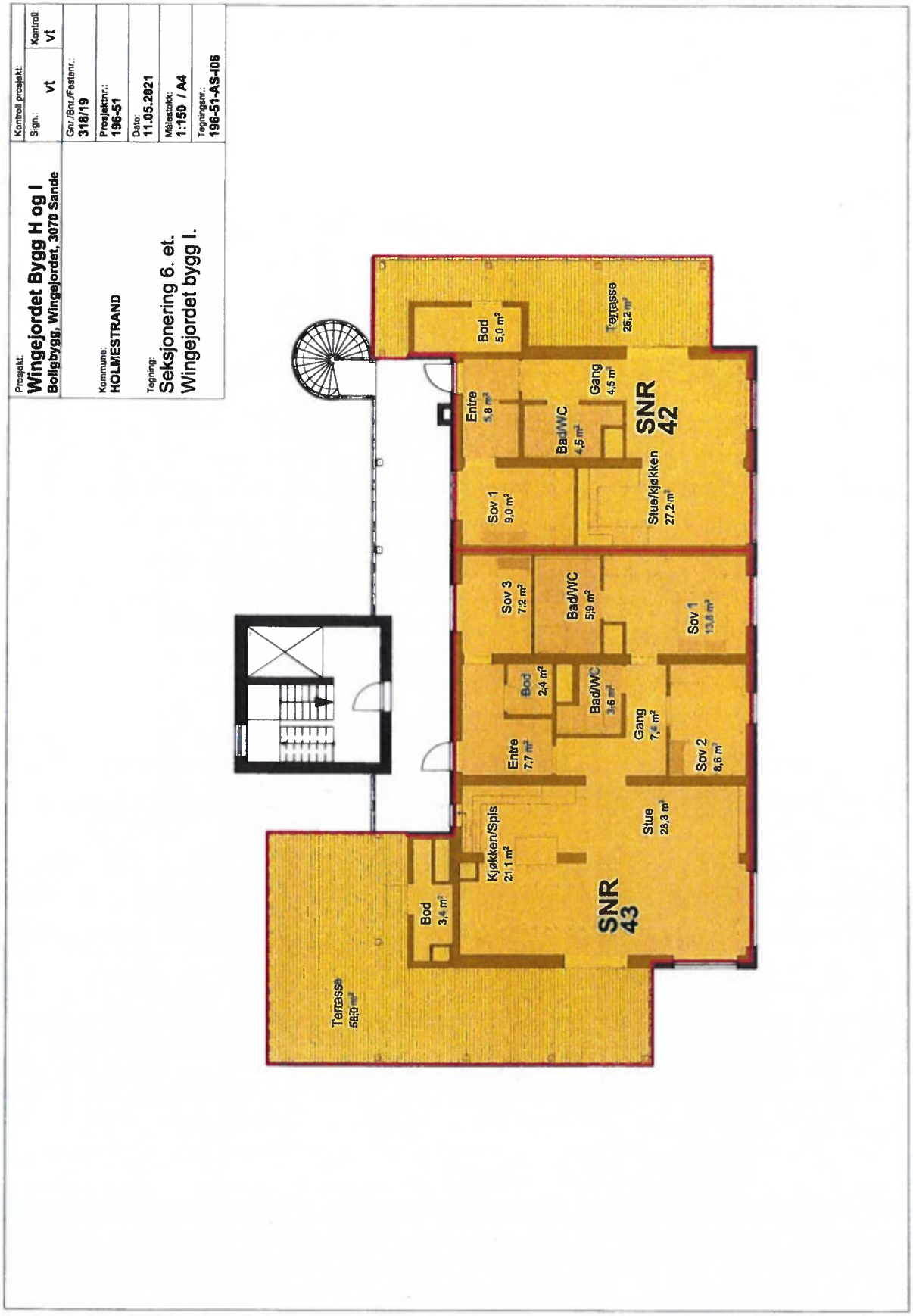

Prosjekt
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kommune
HOLMESTRAND
Tegning
Seksjonering 1.et.
Wingejordet bygg I
Kontroll prosjekt:
Sign. vt
Kontroll vt
Gnr./Bnr./Festenr.
318/19
Prosjektnr.:
196-51
Dato:
11.05.2021
Målestokk
1:150 / A4
Tegningsnr.:
196-51-AS-I01
S69
S71
S68
S70
SNR 25
SNR 24
SNR 23
SNR 22
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Kjøkken
Entre
Bod
Bad/WC
Gang
Stue/Spis
Stue
Spisestue
Stue/Kjøkken
Terrasse


Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg. Wingejordet, 3070 Sande
Kommune:
HOLMESTRAND
Tegning:
Seksjonering 2. et.
Wingejordet bygg I
Kontroll prosjekt:
Sign.
vt
Kontroll
vt
Gnr./Bnr./Festenr.:
318/19
Prosjektnr.:
196-51
Dato
11.05.2021
Målestokk
1:150 / A4
Tegningsnr:
196-51-AS-I02
SNR 26
SNR 27
SNR 28
SNR 29
Sov 1
Sov 2
Entre
Gang
Bad/WC
Bod
Stue/Kjøkken
Balkong
Kjøkken
Stue
Spisestue
Sov 3
Stue/Spis


Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Bollgbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kontroll prosjekt:
Sign. vt
Kontroll vt
Gnr./Bnr./Festenr.:
318/19
Prosjektnr.:
196-51
Dato:
11.05.2021
Målestokk:
1:150 / A4
Tegningsnr:
196-51-AS-103
Kommune:
HOLMESTRAND
Tegning:
Seksjonering 3. et.
Wingejordet bygg I.
SNR 30
SNR 31
SNR 32
SNR 33
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Entre 2,5 m²
Gang 3,0 m²
Bad/WC 4,5 m²
Bod 3,2m²
Stue/Kjøkken 23,9 m²
Balkong 10,4 m²
Sov 1 9,7 m²
Entre 2,5 m²
Gang 2,7 m²
Bad/WC 4,5 m²
Bod 3,0 m²
Stue/Kjøkken 23,8 m²
Balkong 6,8 m²
Bod 2,6 m²
Bad/WC 3,2 m²
Entre 2,0 m²
Gang 3,4 m²
Bad/WC 4,6 m²
Sov 1 11,5 m²
Sov 2 7,8 m²
Kjøkken 10,9 m²
Stue 32,7 m²
Sov 3 7,8 m²
Spisestue 10,9 m²
Balkong 15,6 m²
Sov 2 6,9 m²
Kjøkken 7,5 m²
Entre 6,1 m²
Bod 3,0 m²
Bad/WC 4,2 m²
Stue/Spis 31,3 m²
Sov 1 11,1 m²
Balkong 14,7 m²


Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg. Wingejordet, 3070 Sande
Kommune
HOLMESTRAND
Tegning
Seksjonering 4.et.
Wingejordet bygg I.
Kontroll prosjekt
Sign. vt
Kontroll vt
Gnr./Bnr./Festenr
318/19
Prosjektnr.
196-51
Dato.
11.05.2021
Målestokk.
1:150 / A4
Tegningsnr
196-51-AS-I04
SNR 37
SNR 36
SNR 35
SNR 34
Sov 2 6,9 m²
Kjøkken 7,5 m²
Entre 6,1 m²
Bod 3,0 m²
Stue/Spis 30,7 m²
Bad/WC 4,2 m²
Sov 1 11,2 m²
Balkong 15,1 m²
Sov 2 7,6 m²
Entre 2,0 m²
Bod 2,6 m²
Gang 3,4 m²
Bad/WG 3,2 m²
Bad/WC 4,8 m²
Sov 1 11,5 m²
Kjøkken 10,9 m²
Stue 32,7 m²
Sov 3 7,8 m²
Spisestue 10,5 m²
Balkong 18,6 m²
Sov 1 9,7 m²
Entre 2,5 m²
Gang 2,7 m²
Bod 3,0 m²
Bad/WC 4,5 m²
Stue/Kjøkken 23,8 m²
Balkong 6,6 m²
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Entre 2,5 m²
Gang 3,0 m²
Bod 3,2 m²
Bad/WC 4,5 m²
Stue/Kjøkken 23,9 m²
Balkong 10,4 m²


Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kontroll prosjekt:
Sign.: vt
Kontroll: vt
Gnr./Bnr./Festenr.: 318/19
Kommune: HOLMESTRAND
Prosjektnr.: 196-51
Dato: 11.05.2021
Målestokk: 1:150 / A4
Tegning: Seksjonering 5. et. Wingejordet bygg I.
Tegningsnr.: 196-51-AS-105
SNR 38
SNR 39
SNR 40
SNR 41
Sov 1 10,5 m²
Sov 2 7,2 m²
Entre 2,6 m²
Gang 3,0 m²
Bod 3,2 m²
Bad/WC 4,4 m²
Stue/Kjøkken 23,9 m²
Balkong 10,4 m²
Sov 1 8,7 m²
Entre 2,5 m²
Gang 2,7 m²
Bod 3,0 m²
Bad/WC 4,5 m²
Stue/Kjøkken 23,8 m²
Balkong 6,6 m²
Bod 2,8 m²
Bad/WC 3,2 m²
Entre 2,0 m²
Gang 3,4 m²
Bad/WC 4,6 m²
Sov 1 11,2 m²
Sov 2 7,6 m²
Kjøkken 10,9 m²
Stue 32,7 m²
Sov 3 7,8 m²
Spisestue 10,4 m²
Balkong 15,6 m²
Sov 2 11,0 m²
Gang 7,5 m²
Entre 5,2 m²
Bad/WC 5,0 m²
Stue/sofa 20,4 m²
Kjøkken 7,0m²
Balkong 33,9 m²


Prosjekt:
Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande
Kommune:
HOLMESTRAND
Tegning:
Seksjonering 6. et.
Wingejordet bygg I.
Kontroll prosjekt:
Sign.: vt
Kontroll: vt
Gnr./Bnr./Festenr.: 318/19
Prosjektnr.: 196-51
Dato: 11.05.2021
Målestokk: 1:150 / A4
Tegningsnr.: 196-51-AS-I06
SNR 42
Bod 5.0 m²
Terrasse 25.2 m²
Entre 5.8 m²
Gang 4.5 m²
Bad/WC 4.5 m²
Sov 1 9.0 m²
Stue/kjøkken 27.2 m²
SNR 43
Sov 3 7.2 m²
Bad/WC 5.9 m²
Sov 1 13.8 m²
Bod 2.4 m²
Bad/WC 3.6 m²
Gang 7.4 m²
Entre 7.7 m²
Sov 2 8.6 m²
Kjøkken/Spis 21.1 m²
Stue 28.3 m²
Bod 3.4 m²
Terrasse 58.9 m²

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Svensson Nøkleby Advokatfirma Ans
Jon Aasgaard
Postboks 294 Bragernes
3001 DRAMMEN

Saksbehandler: *Jørgen Haugen*
Tlf. dir.: *901 77 932*
Deres ref.: Vår ref.: *21/35928* *03.08.2021*

Gbnr 318/19 - Wingejordet 15 og 17 - vedtak om seksjonering

Vi viser til deres søknad om seksjonering mottatt den 20.05.2021 av gbnr 318/19 i Holmestrand kommune, med senere endringer.

VEDTAK
Plan, byggesak og landbruk vedtar å inndele eiendommen gbnr 318/19 i 71 seksjoner.
Seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 43 er boligseksjoner. Boligseksjonene nr. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 42 og 43 har tilleggsareal i bygning.
Seksjon nr. 44 til og med seksjon nr. 71 er næringsseksjoner.

Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven av 16.06.2017 § 13.

PLAN- OG BYGGESAKS VURDERING
Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.
Plan- og byggesak har ikke vært på befaring på eiendommen.
Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

RETTING AV SEKSJONERINGSSØKNADEN
Vi har den 25.07.2021 mottatt korrigert plantegning som erstatning for deler av den opprinnelige søknaden. Dette etter at tillatelse til endring av gitt rammetillatelse for bygg H ble vedtatt av avdeling byggesak den 06.07.2021.

HVA SKJER VIDERE I SAKEN?
Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter til dere.

KLAGEFRISTEN ER 3 UKER
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29 og eierseksjonsloven § 16.
Klage kan sendes til Holmestrand kommune, PB 312, 3081 Holmestrand
eller til postmottak@holmestrand.kommune.no

SØKNAD
Vedlagt følger kopi av søknad, situasjonsplan, plantegninger og vedtekter, samt melding til tinglysing.
Vennligst kontakt oss snarest hvis dere mener det feil i «melding til tinglysing» eller annet.
Hvis det ikke innkommer klage vil vi bekrefte denne søknadens punkt 12 og sende den til tinglysing med overnevnte vedlegg unntatt vedtekter, etter klagefristens utløp.

Med hilsen

Jørgen Haugen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0039 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3480206/24006267
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 17

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16743	200	5.1.2023	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	318	19	0	8

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613694359
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
982370310	SVENSSON NØKLEBY ADVOKATFIRMA ANS		Postboks 294 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3802	318	19

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 16743 Tinglyst: 05.01.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/16743/200
Uthentet 2024-05-15 09:26

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HOLMESTRAND	RÅDHUSGATEN 11, 3080 HOLMESTRAND	AUDUN H. THORSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Svensson Nøkleby Adv.firm v/adv. Kristine Aasgaard	982 370 310	928 017 311	41 46 20 86
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 294 Bragernes	3001	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	Holmestrand	318	19	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
8	990 624 569	MUNKEN DRIFT AS	1/1
11	912 446 115	SANDE EIENDOMSUTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
8	B	76	B
11	B	105	B
		Nevner = 3503	

Dato	Innsenderens underskrift
21. 11. 2022	Kristine A. Aasgaard

Andersen Aasgaard Advokat DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen går ut på at 1 av 2 tilleggdeler bod i garasjekjeller for snr. 11 (T 11) omgjøres til tilleggdel bod for snr. 8 (T 8).

Reseksjoneringen medfører ingen endringer i sameiebørken og gir ikke grunnlag for dokumentavgift.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
21.11.2022	Kristine Andersen Aasgaard

Advokat
DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i lov skrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
8	Sande, 3/11 - 2022	Ole Johny Lofsberg	Ole Johny Lofsberg Styreleder Munken Drift AS
11	Sande 3/11 - 2022	Ole J. Lofsberg	Ole Johny Lofsberg (trustee) DL Sande Eiendomsutvikling AS
11	Drammen 2/11-2022		GEIR OLAI JORDANGER SL SANDE EIENDOMSUTVIKLING AS

Dato
21.11.2022

Innsendes digitalt av Kristine Andersen Aasgaard

Kristine A. Aasgaard

Advokat

DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Dato	Innsenderens underskrift
X	X

se fornye side

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnummer
3802	HOLMESTRAND	318	19		8, 11

Dato	Underskrift	Stempel
13.12.2022	Sudun Kaage Thuen	[illegible] KOMMUNE [illegible] ELLING OG OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
21.11.2022	Kristine Andersen Aasgaard

Kristine Andersen Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00. Org nr. 982 [illegible]

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

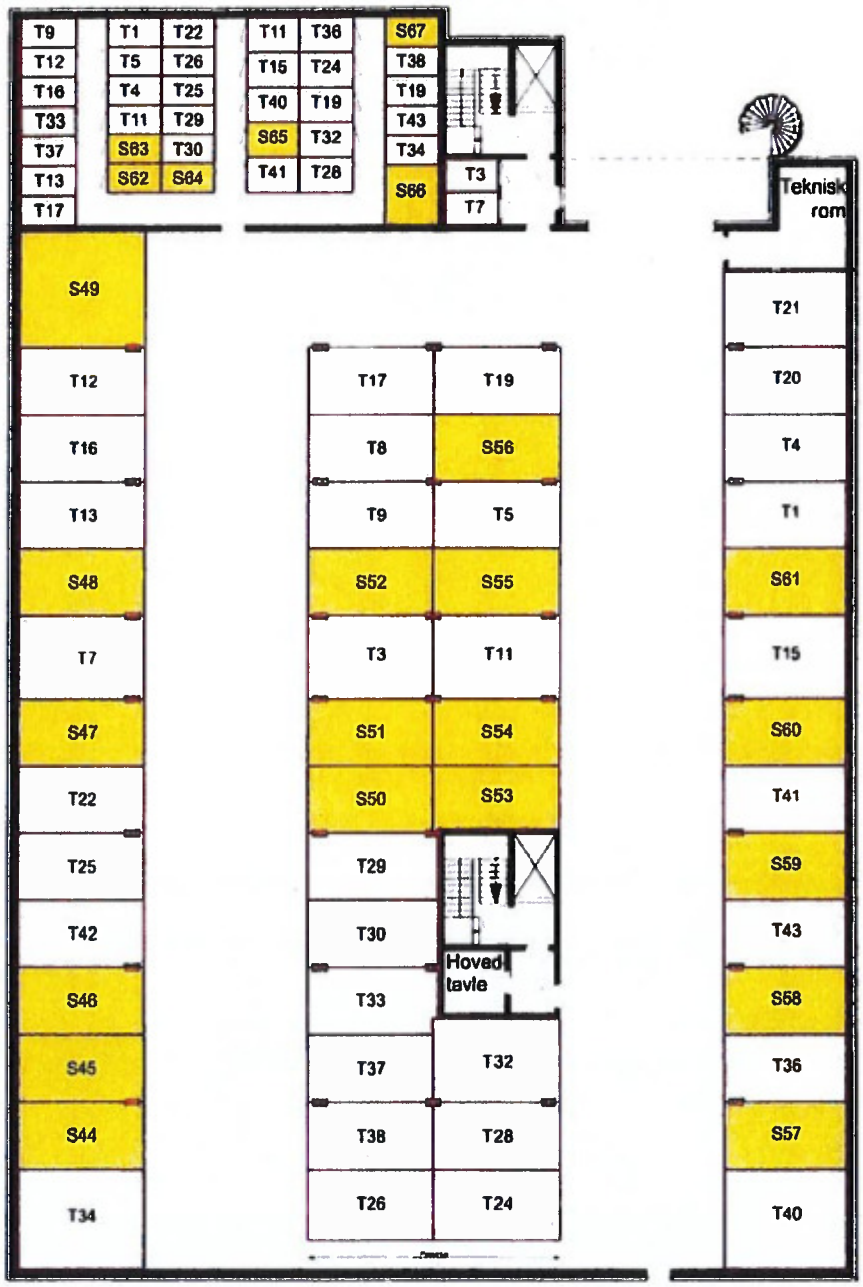
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato: 21.11.2022 | Innsenderens underskrift: Kristine Andersen Aasgaard

Kristine Andersen Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

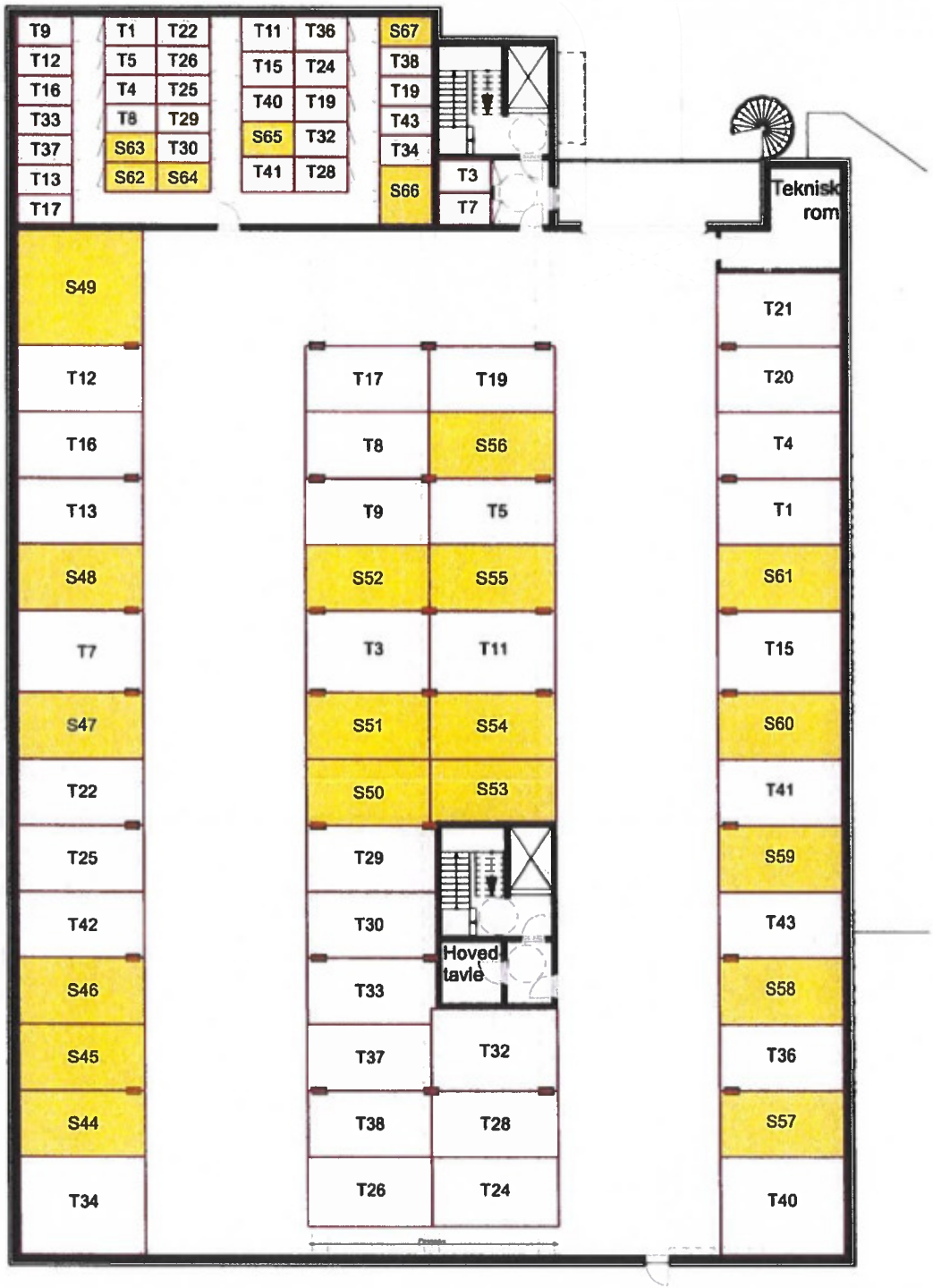
SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes. 3001 Drammen
Tlf: 32 25 55 00

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Før reseksjonering

Wingejordet Bygg H og I
Boligbygg, Wingejordet, 3078 Sande
HOLMESTRAND
Seksjoneringsstegning
Parkeringskjeller
Wingejordet H/I



Etter reseksjonering

Prosjekt: Wingejordet Bygg H og I Boligbygg, Wingejordet, 3070 Sande	Kontroll prosjekt: Sign. VI / Kontroll VI
	Gnr./Bnr./F.nr./s.nr.: 318/19
Kjøper/beg: HOLMESTRAND	Prosjektnr.: 186-51
Tegning: Reseksjoneringstegning Parkeringskjeller Wingejordet H/I	Dato: 11.05.2021
	Målestokk: 1:150 / A3
	Tegningsnr.: 186-51-AS-00

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0039 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3480204/24006257
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 14

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1303873	200	19.10.2021	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	318	13	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur:
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS
v/advokat Jon Aasgaard
Postboks 294 Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 982 370 310

Doknr: 1303873 Tinglyst: 19.10.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM FELLES OVERVANNS- OG FORDRØYNINGSANLEGG

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommene gnr 318 bnr 19 snr 1-71 og gnr 318 bnr 16 og bnr 13 i Holmestrand kommune gir med dette hverandre

- gjensidig til å ha felles overvanns- og fordrøyningsanlegg beliggende på gnr 318 bnr 19 snr 1-71 og gnr 318 bnr 16 og bnr 13 i Holmestrand kommune som vist på vedlagte kartbilag.

Fordrøyningsanlegget er til felles bruk for Sameiet Wingejordet Brygga beliggende på gnr 318 bnr 19 og det sameiet som skal etableres på gnr 318 bnr 16 og bnr 13

Felles drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til dette overvanns- og fordrøyningsanlegget skal fordeles forholdsmessig etter en fordelingsnøkkel som er basert på antall boliger i hver av disse eiendommene.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr 318 bnr 19 snr 1-71 og gnr 318 bnr 16 og bnr 13 i Holmestrand kommune.

Sande den 29. september 2021

Hjemmelshaver til gnr 318 bnr 19 snr 1-71 og gnr 318 bnr 16 og bnr 13 i Holmestrand for Sande Eiendomsutvikling AS org nr 912 446 115

Geir Olai Jordanger

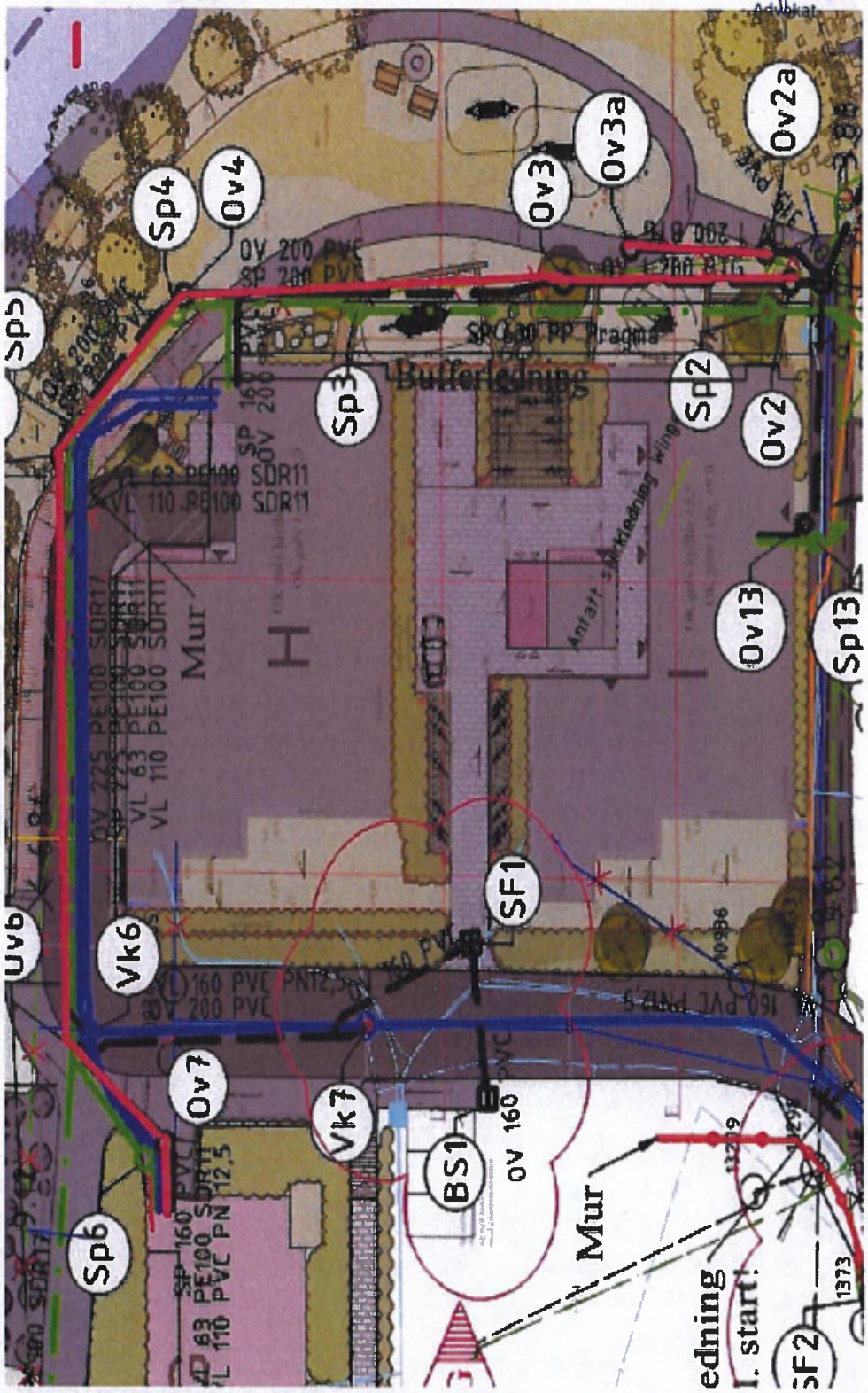
Ole Johny Lofsberg

Rett kopi bekreftes
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Org.nr. 982 370 310

Jon Aasgaard
Advokat

Felles vedlikehold Wingejordet brygga og Wingejordet F+G

Rett kopi bekreftes
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Org.nr. 982 370 310
Jon Aasgaard
Advokat



Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0039 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3480203/24006252
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 12

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1805	27	20.4.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	318	19	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/1805/27
Uthentet 2024-05-15 09:24

DAGBOKFØRT
20.APR82 01805
SORENSKRIVEREN I
HOLMESTRAND

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr. 18 bnr. 20 gir herved Sande kommune rett til å anlegge, etterse og vedlikehold og senere fornye kloakkledning/vei med tilhørende innretninger over min eiendom.

Ledningen er påvist på kart utarbeidet av ØSTLANDSKONSULT A/S og ved befaring i marken. Mindre endringer av traceen under anleggsarbeidet kan forekomme.

Det er ikke tillatt å føre opp bygning eller anlegg av noen art nærmere enn 5 meter fra ledningens midtpunkt.

Senere fornyelse av ledningen skal kunne skje innenfor det klausulerte område. Kommunen får rett til å komme frem til og langs ledningstraceen for anleggsarbeider, vedlikehold og tilsyn.

Skader på veger, hager, plen o.l. som blir gjort under anlegg og vedlikehold skal kommunen utbedre snarest uten utgift for grunneieren. Drensledninger som blir brudt skal enten utbedres med parallellgrøfter eller skjøtes med plastledning lagt på plank forsvarlig opplagt på fast grunn på sidene av grøfta. Slike arbeider skal utføres i samråd med grunneieren.

For disse rettigheter og for skader og ulemper i anleggsperioden, herunder avlingstap, som blir påført eiendommen, skal kommune betale erstatning som fastsettes ved avtale eller ved offentlig skjønn etter at anleggsarbeidene er utført.

All skade og ulempe som påføres eiendommen etter at ledningen er lagt – og som skyldes denne – blir å erstatte etter overenskomst eller offentlig skjønn.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Sande den 25-11-1981

Gjell Mathiesen
grunneier

Til vitterlighet

Tuan Lindseth

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0039 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3480202/24006247
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 15

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1804	27	20.4.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	318	19	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/1804/27
Uthentet 2024-05-15 09:26

DAGBOKFØRT
20.APR82 01804
SORENSKRIVEREN I
HOLMESTRAND

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr...18..... bnr...19..... gir herved Sande kommune rett til å anlegge, etterse og vedlikehold og senere fornye kloakkledning/vei med tilhørende innretninger over min eiendom.

Ledningen er påvist på kart utarbeidet av OSTLANDSKONSULT A/S og ved befaring i marken. Mindre endringer av traceen under anleggsarbeidet kan forekomme.

Det er ikke tillatt å føre opp bygning eller anlegg av noen art nærmere enn 5 meter fra ledningens midtpunkt.

Senere fornyelse av ledningen skal kunne skje innenfor det klausulerte område. Kommunen får rett til å komme frem til og langs ledningstraceen for anleggsarbeider, vedlikehold og tilsyn.

Skader på veger, hager, plen o.l. som blir gjort under anlegg og vedlikehold skal kommunen utbedre snarest uten utgift for grunneieren. Drensledninger som blir brudt skal enten utbedres med parallellgrøfter eller skjøtes med plastledning lagt på plank forsvarlig opplagt på fast grunn på sidene av grøfta. Slike arbeider skal utføres i samråd med grunneieren.

For disse rettigheter og for skader og ulemper i anleggsperioden, herunder avlingstap, som blir påført eiendommen, skal kommune betale erstatning som fastsettes ved avtale eller ved offentlig skjønn etter at anleggsarbeidene er utført.

All skade og ulempe som påføres eiendommen etter at ledningen er lagt – og som skyldes denne – blir å erstatte etter overenskomst eller offentlig skjønn.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Sande den 13-11-1981

(Sign.) Ivar Teigen
grunneier

Til vitterlighet
Svein Lindseth

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0039 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3480199/24006232
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 16

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3267	27	12.12.1953	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	318	19	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/3267/27
Uthentet 2024-05-15 09:26

Stempl. 14/5.52 av Sande lensm. med kr. 30.- .

Dagbok nr. 3267 D.E.F. 12/12.53.
Holmestrand sorenskriverembede

Kjf.

S k j ø t e

Underskrevne Oskar Winge, født 10/1 1876, skjøter og overdrar herved til Johannes Teigen, født 2/1 1907, den ved Kart- og oppmålingsforretning av 15 mai 1952 utskilte parsell nr. 66 av min eiendom Revaa søndre, som er gitt navnet "ELVESTAD" og er betegnet med Gnr. 18 Bnr. 19 av skyld 5 øre for kjøpesum Kr. 3000,- tretusen-kroner, som betales kontant mot dette skjøte i undertegnet stand.

Salget er skjedd på de betingelser at kjøperen skal bebygge tomten med boligbygg. Det er ikke tillatt å oppføre fabrikkbygg eller annet industribygg, likesom det ikke er tillatt å drive kafe eller pensjonat på tomten. Det er derimot anledning til å oppføre nødvendig garasje og ytre rum til boligbygget.

Hvis eieren ikke ønsker å beholde tomten for bebyggelse, skal selgeren ha rett til å overta tomten om han så måtte ønske mot å tilbakebetale kjøpesummen uten omkostninger. Selgeren har da rett til å forlange tomten overført til andre.

Forøvrig gjelder de bestemmelser som bygningsrådet måtte gi.

Gjerdehollet om tomten er selgeren uvedkommende.

Selgeren forbeholder seg rett til, for andre tomters vedkommende, å legge kloakkledning langs tomten.

Alle omkostninger ved salget påhviler kjøperen.

S a n d e , den 16 mai 1952.

Oscar Winge,

Jeg bekrefter herved at Oskar Winge har undertegnet skjøte i mitt nærvær, at han er over 21 år og ugift.

Jørgen Rakkaas.

Som kjøper vedtar jeg dette skjøte.

S a n d e, den 16 mai 1952.

Johannes Teigen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0039 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3480201/24006242
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 18

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3295	27	15.12.1953	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	318	19	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/3295/27
Uthentet 2024-05-15 09:26

Skpl. 22/8. 53 av leusm. i Sande med kr. 45,-

Dagbok nr 3295, 15/9 53
Holmestrand sorenskriverembede

Kpr.

S k j ø t e.

Undertegnede Oskar Winge, født 10/1 1876, skjøter og overdrar herved til Lærums Metall A/S, Sande, ved herr. Kaare Lærum, født 30/8 1910, en parsell av min eiendom Revaa søndre, som på reguleringskartet for Sande bygningsdistrikt er betegnet med Nr. 65 samt den til parsellen hørende elvebakke på tomtens nord- og vestside, for samlet kjøpesum Kr. 4.500,00-firetusenfemhundre-kroner som betales kontant mot dette skjøte fri for pengeheftelser.

Parsellen er ved Kart- og oppmålingsforretning av 20/8 1953 betegnet med G.nr. 18 Bnr. 20 kalt " Elveodden " av skyld 5 øre.

Salget er skjedd på de betingelser at det kun skal bebygges tomten med boligbygg. Det er ikke tillatt å oppføre fabrikkbygg eller andet industribygg, likesom det ikke er tillatt å drive kafe eller pensjonat på tomten. Det er derimot anledning til å oppføre garasje og nødvendige ytre rum til boligbygget.

Selgeren gis rett til å hugge de trær som vokser i elvebakken så lenge han er eier av hovedbølet, men det er ikke anledning til å rasere bevoksningen.

Forøvrig gjelder de bestemmelser som bygningsrådet måtte gi.

Gjærdeholdet om tomten er selgeren uvedkommende.

S a n d e, den 22 august 1953.

Oscar Winge

Jeg bekrefter herved at Oskar Winge har underskrevet skjøte i mit nærvær og at han er over 21 år og ugift.

Jørgen Rakkaas.

Som kjøper vedtar jeg dette skjøte.

Kaare Lærum.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Wingejordet 15
Gnr. 318 Bnr. 19 Snr. 11 i Holmestrand kommune

Oppdragsnummer:
234-24-0039

Meglerforetak: Wivestad & Skogsholm AS

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: / 93 88 61 71

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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