Notar Nybygg

Melingsgarden 7



notar

Praktiske leiligheter med carport eller stor terrasse og mulighet for båtplass 5/10 solgte 1 reservert



Lars Sigve Berge
Eiendomsmegler/Partner
lsb@notar.no
954 36 966

Salgssuksessen fortsetter og nå har vi kun 5 igjen.

1. ETASJE KR 2.490.000
2. ETASJE KR 2.690.000

Flotte boliger av god kvalitet, med alt du trenger til en billig penge. Denne vakre eiendommen ligger i hjertet av øya, rett ved den eneste rundkjøringen. Her får du den perfekte kombinasjonen av praktisk beliggenhet og fantastisk natur. Men det er ikke bare nærheten til fasiliteter som gjør dette stedet spesielt. Tenk deg å våkne opp til den ville og spektakulære naturen Leiligheten i 1 etasje har carport mens de i andre etasje har terrasse hvor en kan ha en hagestue med tillegg i prisen. inneholder: gang, stue, kjøkken og bad. Utvendig bod



Fasade 3.png

Om prosjektet

ADRESSE
Melingsgarden 7

POSTNUMMER
4180

POSTSTED
Kvitsøy

KOMMUNE
Kvitsøy

KOMMUNENUMMER
1144

MATRIKKEL
Gårdsnummer 18, bruksnummer 179

BELIGGENHET OG ADKOMST
Flotte boliger av god kvalitet, med alt du trenger til en billig penge. Denne vakre eiendommen ligger i hjertet av øya, rett ved den eneste rundkjøringen. Her får du den perfekte kombinasjonen av praktisk beliggenhet og fantastisk natur. Alt du trenger, fra butikker til skoler, idrettsanlegg og barnehager, er bare en kort spasertur unna. Men det er ikke bare nærheten til fasiliteter som gjør dette stedet spesielt. Tenk deg å våkne opp til den ville og spektakulære naturen som ligger rett utenfor stuedøren din. Her kan du nyte livet i harmoni med den fantastiske naturen som omgir deg. Dette er mer enn bare et hjem – det er en livsstil. Sikkerheten er også en viktig del av livet her på Kvitsøy. Kvitsøy er en kommune som bryr seg om våre innbyggere, og du kan være trygg her. Her kan barna dine leke fritt, og du kan slappe av vel vitende om at samfunnet bryr seg om din trivsel og trygghet. Og hvis du tror at denne perlen er avsidesliggende, tenk igjen. Med kun 35 minutters kjøring fra Stavanger sentrum, er du nærmere enn du tror. Og snart vil den nye tunnelen gjøre reisen enda kortere, slik at du kan nyte det beste av begge verdener – byens bekvemmeligheter og øyens naturskjønnhet. Kvitsøy venter på deg med åpne armer. La drømmen bli virkelighet her på denne vakre øy. Kontakt oss i dag for å finne ditt drømmehjem på Kvitsøy. Dette er sjansen du har ventet på!"

Prosjektet

HJEMMESIDE
https://profil.nabolag.no/4208624

OM PROSJEKTET
Salgssuksessen fortsetter og nå har vi kun 5 igjen.

1. ETASJE KR 2.490.000
2. ETASJE KR 2.690.000

Flotte boliger av god kvalitet, med alt du trenger til en billig penge. Denne vakre eiendommen ligger i hjertet av øya, rett ved den eneste rundkjøringen. Her får du den perfekte kombinasjonen av praktisk beliggenhet og fantastisk natur. Men det er ikke bare nærheten til fasiliteter som gjør dette stedet spesielt. Tenk deg å våkne opp til den ville og spektakulære naturen Leiligheten i 1 etasje har carport mens de i andre etasje har terrasse hvor en kan ha en hagestue med tillegg i prisen. inneholder:
gang, stue, kjøkken og bad. Utvendig bod

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Fra igangsetting til ferdigstillelse så regner en med cirka 12 mnd byggetid

GENERELL ORIENTERING
Vi har gleden av å fortsette salg suksessen med 4 småhus og 3 rekkehus.
Leveransebeskrivelse fra utbygger gjelder fremfor salgsoppgave hvis der forekommer avvik.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE
Rekkehus

AREAL FRA - TIL
BRA - i: 41 - 46.5 m²

TEKNISK BESKRIVELSE
Konstruksjon
Det er medtatt grunnarbeid inkl. Bunnledninger, drenskum, stakekum og stoppekran I gårdsrom. Tomten overleveres med isådd plen og asfalt i gårdsrom. Det er medtatt ringmur, fundamenter og stripefundamenter I henhold til tegninger og prosjekteringsgrunnlag. Det er medtatt støpt plate inkl 250mm isolasjon og radonduk.

Fasade
Dobbelt faset impregnert og grunnet hvit kledning.

Yttertak
- Det leveres sperretak i henhold til byggemeldingstegning. Taket er dimensjonert for takstein og snølast ihht lokale krav. Isolasjon ihht. varmetapsberegning.
- Taktekking Rød betongtakstein. Feieplatt-form leveres ikke som standard. Snøfanger leveres for hele taket iht. gjeldende teknisk forskrift. På noen boliger leveres taktekking av papp.
- Isolert skråtak Gipsplate, lekte, dampsperre, isolasjon iht. forskrift, undertak, sløyfer og taklekter i gran, ubehandlet betongtakstein.
. Rom over hanebjelker er en del av yttertaket. Dette arealet er ikke å anse som tilgjengelig lagerrom. Tilkomst er kun beregnet for inspeksjon av takkonstruksjon.

Balkonger/Terrasser/uteplasser
På boder og terrasser tekkes taket med takpapp eller folie for taktekking.

Trapper
- Innvendig trapp Trappen leveressom åpen trapp med malte vanger og rekkverk. Trappetype i henhold til byggemeldingstegning. Det leveres håndlist/rekkverk på begge sider, og rekkverk på gulv i henhold til tegning.
- Utvendige trapper/ramper Det er medtatt utvendige trapper og rekkverk som viser på Tegning eller som er krav ihht forskrift.

Heiser
Trapp fra 1 til 2 etasje ikke heis

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning til alle enhetene.

Sanitær
- Bunnledninger/utvendige ledninger - Vann og avløpsledninger er inkludert.

- Innvendige installasjoner Innvendige installasjoner leveres komplett etter nedenforstående utstyrsliste. Alle armatur er ett greps. Porselen er standard hvit. Vannledninger er rør i rør system, avløpsrør er iplast. Det leveres 1 stk. utvendig spylekran pr. boenhet. Vannmåler er ikke inkludert
- Innvendige installasjoner Følgende utstyr er med:

Dører og vinduer
- Generelt Vinduer leveres i henhold til byggemeldingstegning og energiberegning. Karm er malt hvit og leveres med hvite foringer. Vindu leveres i h.h.t gjeldende regelverk. Vinduene får stadig bedre isoleringsevne og derved liten tilførsel av varme til den ytre delen av glasset. Det kan derfor oppstå rim eller dugg som en følge av dette. Dette er ingen grunn til reklamasjon.
- Takvindu Takvindu m/ hvite foringer eller tilsvarende leveres når det er angitt på byggemeldingstegning, eller i kontrakt.
- Utenpåliggende sprosser Sprosser leveres utenpåliggende i henhold til byggemeldingstegning. (fasadetegning).
- Utvendig belistning Justert listverk. Under vindu og der det er behov for over, benyttes imp. vannbord.

UTVENDIGE DØRER

- Hovedinngangsdør Rødt med rundt vindu i henhold til tegning med sylinderlås og vrider. Hvit malt karm med hardvedterskel.
- Balkong/terrassedør Hvit isolert dør, 3 punkts espangolette beslag. Hvit malt karm med hardvedterskel
-Dør til utvendig bod Hvit dør uten glass med sylinderlås og vrider. Hvit malt karm med hardvedterskel.
- Skyvedør Leveres hvitmalt. Åpning/skyvefelt i henhold til tegning.

INNVENDIGE DØRER
-Generelt Innvendige dører leveres i henhold til tegning. Stiplede dører inngår ikke i leveransen. Karmer leveres hvitmalt med hardvedterskel. Alle karmer leveres med flat underliggende terskelfor luftsirkulasjon mellom rom i boenheten.
- Dører leveres med hvite glatte dører med hvitmalt karm, vrider i børstet stål eller tilsvarende.
- Inspeksjonsluke, innredet loft. Isolertinspeksjonsluke i hvit grunnet utførelse leveres iht. Isolert inspeksjonsluke i hvit grunnet utførelse uten stige leveres til kaldt uisolert loft. Plassering av luke fremgår av tegning.

FELLESAREAL I BYGG
Boder og parkering

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR
Tomten er seksjonert med boder og parkeringsplass samt egen hage flekk for leilighetene i første etasje . Tomten er felles for alle seksjoner

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL
Eiet
Tomteareal 578kvm

Standard

KJØKKEN
Aubo kjøkken til leiligheten ihht tegninger er vedlagt prospekt. Tegningen viser anbefalt plassering av servant, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Hvitevarer medfølger ikke. Kunden kan i samarbeid med leverandør søke tilpasninger.

BAD
Bad leveres med wc, vask, dusj og opplegg for vaskemaskin. Baderomsmøbler er ikke medtatt.¨

GARDEROBE-FASILITETER
Kan levere 1 meter kombiskap for kr 3.800,- pr stk.

DIVERSE
-En spylekran utvendig er standard.
-Innvendig sikringsskap

POSTKASSER
Felles postkasse stativ

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI
Bredbånd. Det er lyse sin ALTIBOX fiber til tomt. De som ønsker kan koble til. Det kan komme tilkoblings avgift for tilkobling

TILVALG OG ENDRINGER
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan blir overtatt av utførende entreprenør, og at
oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør. Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten

begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING

-Varmekabler på alle bad
-Leveranse og montering av pipe besørges av tiltakshaver. Vær klar over at dette må være ansvarsbelagt. Flis og murer arbeid er ikke med i leveransen. Bjelkelag blir ikke dimensjonert for peis eller tyngre ovner uten bestilling.
-1.stk varmtvannsbereder med skoldingssikring. Se plassering på tegning.

ENERGIMERKING

Det er ikke krav om energi attest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.
Ved salg av rekkehus vil utbygger fremlegge energi attest på forespørsel.

EL-ANLEGG

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

Snr 1,3,5,6,7,8,10 har carport mens resten har parkeringsplasser på anviste plasser

BODER

Hver seksjon har sin egen bod

BODLØSNINGER
Alle har hver sin utvendige bod

Sameie

ORGANISASJONSFORM
Sameie er etablert

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter er vedlagt prospekt.

Økonomi

PRIS FRA - TIL
Kr. 2 490 000 - kr. 2 690 000

OMKOSTNINGER FRA - TIL
Kr. 21 350 - kr. 21 350

TOTALPRIS FRA - TIL
Kr. 2 490 000 - kr. 2 711 350

OMKOSTNINGER
Dokumentavgift kr 400.000 av Liten leilighet

Omkostninger

Omkostninger totalt 11.350

Totalpris. inkl. omkostninger

PRISINFORMASJON
Ingen prisregulering

STIPULERTE FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Ca 30 kr pr kvm. Bygningsforsikring, forretningsfører og vedlikehold . Foreløpig lavere avere

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Fastsettes ved innflytting

INFO EIENDOMSSKATT
I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer.
Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert år, jf. eiendomsskatteloven § 4. Hvis du har fått brukstillatelse i løpet av året 2022 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2023.

FORSIKRINGSSELSKAP
Sameiet som er etablert til sommeren 2025 vil ha felles bygningsforsikring for de 4 enheter som er ferdig. Resten vil underveis i byggeperioden være forsikret i utbyggers byggeforsikring. Ly

VELFORENING

Pliktig medlemskap for hele området. Den er under etablering og vil ha felles ansvar for lekeplassene på Melinggården. Velforeningen vil sette en årlig kontingent når de kommer i gang

INFORMASJON FORMUESVERDI
Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Utleie
ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Finansiering
TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING
Samarbeid med Bn Bank. Vi kan på forespørsel opprette kontakt

Selger
UTBYGGER
Melinggarden Eiendom AS

Megler
KONTAKTPERSON
Lars Sigve Berge
Eiendomsmegler/Partner
lsb@notar.no
Tlf: 954 36 966

ANSVARLIG MEGLER
Lars Sigve Berge
Eiendomsmegler/Partner
lsb@notar.no
Tlf: 954 36 966

AVDELING
NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS, Madlaveien 10
4010 STAVANGER
Tlf: 518 49 800

Kjøps- og salgsbetingelser
BETALINGSBETINGELSER
Alt betales ved ferdigstillelse

KJØPEKONTRAKT
Vi gjør oppmerksom på at der vil være indeksregulering i perioden fra kontrakts signering og frem til byggestart. Indeksen følger SSB Byggekostnads indeks. -Denne kan både stige og gå ned

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg er også avhengig av samtykke fra garantist og selger. Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtakelse. Ved transport av avtalen betinger megler seg et administrasjonsgebyr stort kr. 45 000,- inkludert merverdiavgift for papirarbeid/merarbeid knyttet til dette»

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Foreløpig er det godkjent 11 enheter og sendt søknad om å endre rekkehusene til leiligheter noe som er en formalitet. Meling garden er et boligområde hvor det er regulert inn leiligheter, rekkehus, små hus. Lekeplasser og friområde er opparbeidet . Øyas eneste servicesenter med butikk og næring ligger ikke langt i fra planlagt boligområde. Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kvitsøy kommune.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

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

20.12.2016 - Dokumentnr: 1181306 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1144 Gnr:18 Bnr:140

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:
Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal

garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Arealer:
Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmateriell og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER
Arealene er hentet fra byggetegninger datert 07.04.2025 Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info
OPPDRAGSNUMMER
Oppdragsnummer 12-1044/25

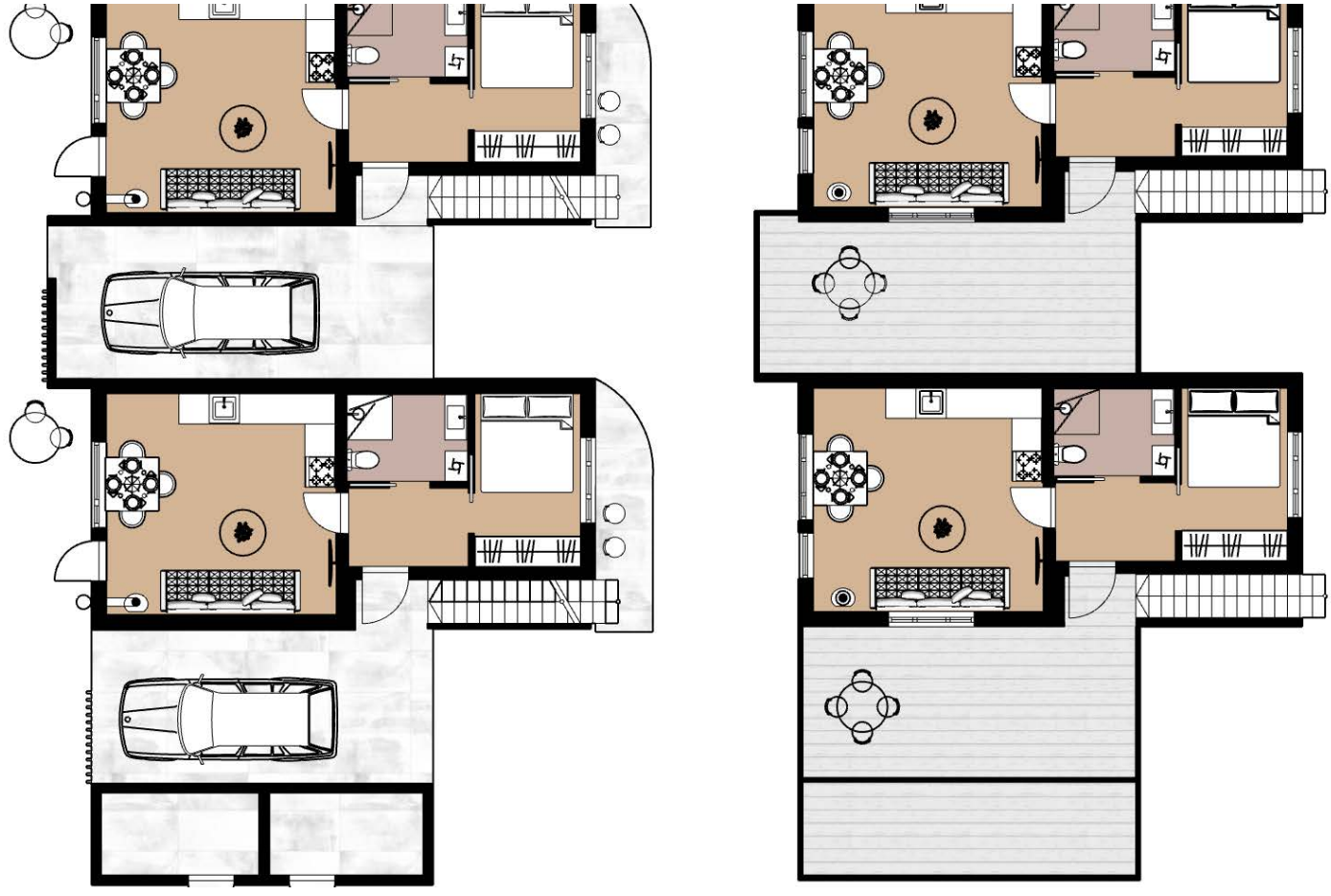
SALGSOPPGAVEDATO
Sist oppdatert: 10.11.2026



Illustrasjon av småhus og rekkehus



bad.png



Planteging.png

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MELINGGARDEN 1-7

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn ... 3
Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner ... 3
3 Rettslig råderett ... 3
3-1 Rettslig råderett ... 3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
4-1 Rett til bruk ... 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 4
4-3 Ordensregler ... 4
5 Parkering ... 4
5-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4
5-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4
5-3 Vedlikeholdsansvar ... 4
5-4 Kostnadsfordeling ... 4
5-5 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 5
5-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5
6 Vedlikehold ... 5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6
7-1 Felleskostnader ... 6
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 6
7-3 Heftelsesform ... 6
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ... 7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7
9 Styret og dets vedtak ... 7
9-1 Styret - sammensetning ... 7
9-2 Styrets oppgaver ... 7
9-3 Representasjon og fullmakt ... 7
10 Årsmøtet ... 7
10-1 Myndighet ... 7
10-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8

10-3 Årsmøtets form 8
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte 8
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8
10-6 Møteledelse og protokoll 8
10-7 Stemmerett og fullmakt 8
10-8 Beslutninger på årsmøtet 8
11 Elektronisk kommunikasjon 9
12 Inhabilitet og mindretallsvern 10
12-1 Inhabilitet 10
12-2 Mindretallsvern 10
13 Overgangsbestemmelse 10

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Melinggarden 1-7. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 18 bnr. 179 i Kvitsøy kommune. Dette kan endres til 14 boenheter hvis 7 a, 7 b, 7 c omgjøres til 2 manns-bolig

Den enkelte seksjon består av en hoveddel, som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

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

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves. Bortsett fra det som fremkommer av prinsippskisse for inn glassing av terrasse over carport

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 20 parkeringsplasser som ligger på bnr. 179.

Carportene på eiendommen tilhører snr 1,3,5,6,7,8,10 hver av de andre for en merket utvendig parkeringsplass mens resten er gjesteparkering.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte rettighetshaver til p-plass kan leie ut eller selge plassen til andre seksjonseiere.

5-3 Vedlikeholdsansvar

Rettighetshaver til p-plass har ansvar for vedlikehold og drift av plassene.

5-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker eventuelle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer blant annet kostnader til:

- Snørydding og feiing
- Strøm til eventuell belysning

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

5-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonsseier 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.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
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 og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også areal som er seksjonert som tilleggsdel, eller som det er gitt eksklusiv bruksrett til.

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

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

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

(11) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Sameiet skal også forvalte og drifte felles uteområde slik at dette kan brukes til beste for seksjonseierne.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 3 1. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av inntil 3 medlemmer, med tillegg av ett varamedlem. Det er ønskelig – dog ikke et krav - med representasjon for både bolig- og næringsseksjonen.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) 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.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

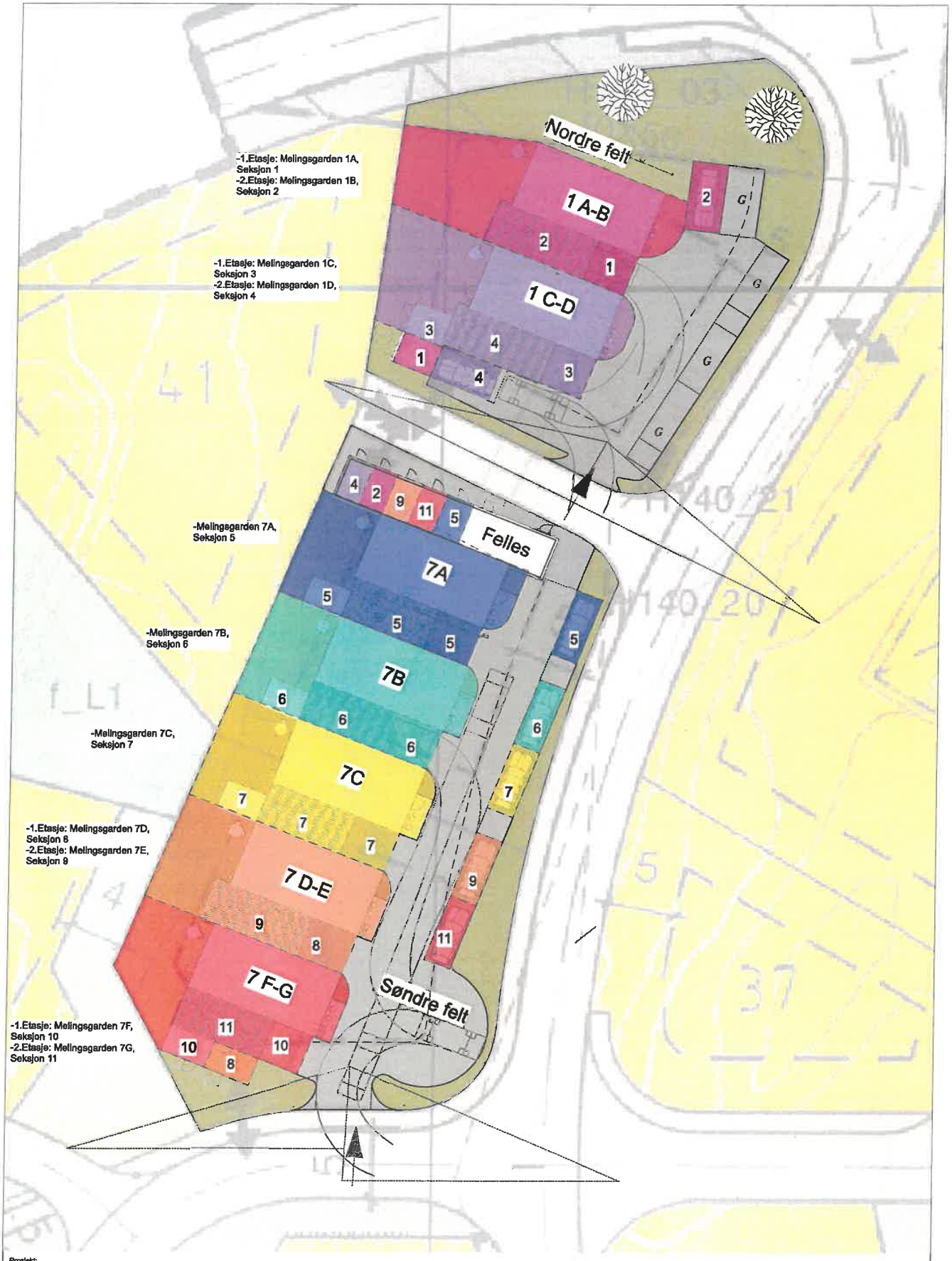
12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsbestemmelse

Utbygger dekker ikke felleskostnader for ferdigstilte, men usolgte seksjoner, før det har gått 4 måneder. Fra og med den 5 måneden dekker Utbygger felleskostnader for usolgte enheter.

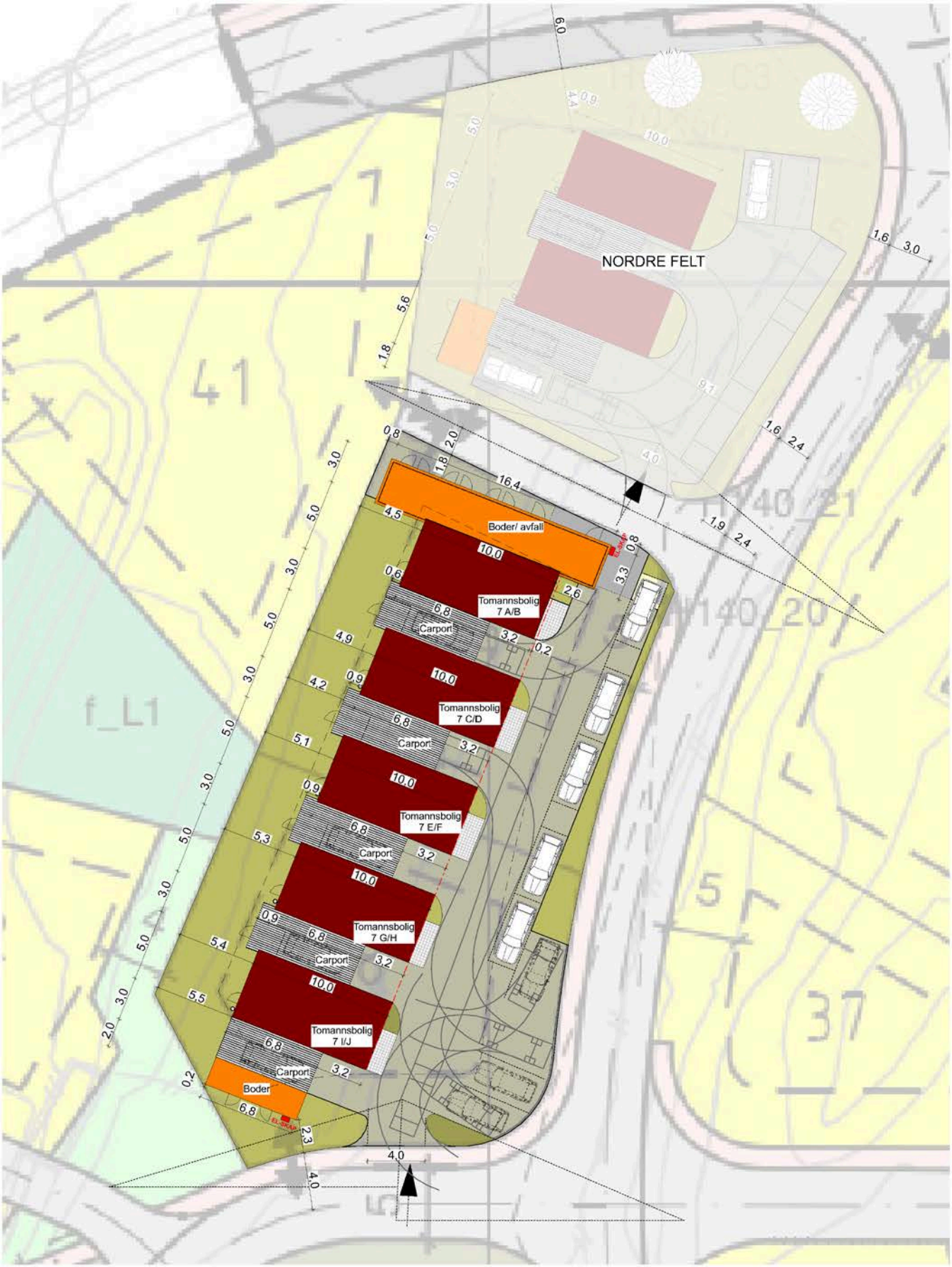
Denne overgangsbestemmelse bortfaller av seg selv 6 måneder etter at siste seksjon er overtatt av sluttkjøper.



Prosjekt:
Melinggården- område B2

Tegning:	Dato:	Målestokk:	Fase: Søknad	Revisjon:
Seksjonseringsplan	27.03.25	1:250		

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: /Users/jurs/Documents/ETUDIO LØKELAND/#62 Melinggarden/Mindhus/Cad/NR 11 arch 26.pln



Prosjekt: **Mellinggarden Kompaktbolig - Søndre felt**		Ark: **A2**	Tegningsnr.: **A20-04**	Revisjon:	Fase **SØKNADSTEGNINGER**
Tiltakshaver: **Harestad Bygg** Torvmyrveien 26 4070 Randaberg	Tegning: Situasjonsplan	Gnr./Bnr.: **18/179**	Dato: **15.10.26**	Målestokk: **1:250**	*NB.Det må foretas en energiberegning. Boligene er ikke detaljprosjektert. Enkelte vegger kan endre tykkelse, og mindre justeringer kan forekomme. Markerte detaljer må avklares.*

Standard leveransebeskrivelse kompakthus



Innhold

	Forenklet salgsinformasjon om ferdighus	3
	Generell orientering	4
	Standard leveransebeskrivelse	6
1	Etasjeskille	6
2	Utvendige vegger	6
3	Balkong/terrasse	7
4	Yttertak	7
5	Himling	8
6	Innvendige vegger	8
7	Vinduer	8
8	Utvendige dører	9
9	Innvendige dører	9
10	Trapper	10
11	Kjøkken	10
12	Garderobeskap	10
13	Listverk/foringer	10
16	Takrenner/nedløp	11
17	Beslag/jern	11
18	Røykvarslere / brannslukningsapparat	11
19	Rør- og sanitærarbeider	11
20	Elektrikerarbeider	12
21	Ventilasjon	13
22	Murerarbeid/pipe	13
23	Malerarbeid/gulvbelegg	13
24	Ovn/peis	13
25	Grunn- og betongarbeider	13
26	Avfall	13
27	Endringer	13
28	Byggetid	14
29	Rengjøring	14
30	HMS	14
31	Garantier og forsikringer	14
32	Avgifter/gebyrer	14

Forenklet salgsinformasjon om Kompakthus / minihus.

UTVENDIG	Ytterdør leveres i rød utførelse med rundt vindu. Boddører leveres i tett hvitutførelse.
	Vinduer og balkongdører leveres hvitmalt innvendig og utvendig fra fabrikk.Sprosser leveres om de er inntegnet på tegning.
	Altanrekkverk leveres med liggende kledning. Glassrekkverk på balkong er tilleggs-leveranse.
	Det leveres dobbelfalset imp. Kledning grunnet hvit.
	Det leveres rød betongstein på tak.
INNVENDIG	Det leveres hvite dører m/hvite karmer og hardved terskel ihht. tegning som standard innvendig.
	Innvendige listverk leveres hvitgrunnet, foringer leveres hvitmalt.
	Alle innvendige overflater for vegg og himling leveres med 13mm standard gipsplateklar for videre behandling som sparkel, maling eller tapet.
RØRLEGGER	Det leveres hvitt porselen til gulvmonterte toaletter og til servanter. Armatur leveres som ett greps, på dusj- og badebatteri leveres termostatbatteri. Det leveres dusj på bad i samsvar med tegning. En spylekran utvendig er standard.
ELEKTRIKER	Det leveres varmekabler på alle bad, innvendig sikringsskap, 1 stk. røykvarsler 230 v-m/batteri backup pr. etasje og komfyrvakt med varmeføler til hver enhet. Elektriske punkter beregnet i hvert tilfelleetter NEK 400:2022.
VENTILASJON	Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning til alle enhetene.
KJØKKEN/ GARDEROBE/BAD	Garderobe og baderomsinnredning er ikke med I leveransen.
	Kjøkken er medtatt fra Aubo. Kjøkken tegnes i hvert tilfelle i samarbeid med kunde. I tillegg er det utarbeidet egne standard kjøkkentegninger for den enkelt bolig som viser anbefalt løsning forplassering av vask, komfyr og kjøleskap. Hvitevarer er ikke medtatt.
	Garderobe kan levers som hvit kombiskap som er 1x2 meter, 1 skap pr sengeplass. Pris kr 4.200,- pr skap.

Generell orientering

Denne leveransebeskrivelse angir STANDARD LEVERANSE, og danner sammen med tegning og kontrakt grunnlag for leveransen fra oss. Denne leveransebeskrivelse erstatter alle tidligere utsendte beskrivelser, ogblir gjeldende for alle leveranser hvor denne beskrivelsen ligger til grunn for tilbud/kontrakt/ avtale.

Ved eventuelle uoverensstemmelser gjelder følgende rekkefølge:

1. Kontrakt m/vedlegg
2. Leveransebeskrivelse.
3. Tegninger/Detaljhefte

Endringer eller tilføyelse i leveransen, utover standard, skal beskrives i kontrakt eller i bilag til kontrakt.vi baserer leveransen på Sintef Byggforsks anvisninger og vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjons- materialvalg, til andre godkjente løsninger. Vesentlige forandringer vil foregå i forståelse med tiltakshaver. Energiberegning blir prosjektert for hver enkel bolig, slik at konstruksjonsdeler tilfredsstiller kravmht. energikrav i TEK 17

Eventuell nedkjøling av bolig er prosjektert ved gjennomlufting. Ved store vindusflater kan det bli behov forsolavskjerming. Dette er ikke inkludert.

Toleranser

Utførelser i henhold til NS 3420 normalkrav, med følgende klasser:

Type toleranse	Toleranseklasse	
Planhetstoleranse	Parkett og fliser	PB
	Inventing kledning	PC
	Himling	PC
	Utvendige fasader og yttertak	PD
Retningstoleranse	Himling	RC
	Innervegger	RC
	Utvendige fasader og yttertak	RD

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

Tre er et" levende produkt" og det må påregnes at det kan oppstå mindre sprekker oppstå på grunn av temperatursvingning og variasjon i fuktinnhold i inneluft. Dette kan også medføre" svinnriss" i malte overflater. Dette er ikke å anse som feil eller mangel så lenge forholdet er innenfor toleranseavvik gitt i Norsk Standard.

Offentligrettslige regler

Boligbygging er søknadspliktige tiltak og er avhengig av tillatelse fra stedlig kommune. Gjeldende regler er hjemlet i Plan- og bygningsloven og de tekniske forskriftene til byggverket er hjemletgjennom forskrift TEK 2017.

Alt arbeid skal være belagt med ansvar. For noen typer arbeider er det også krav til uavhengigkontroll. Denne kontrollen betales av tiltakshaver og skal være uavhengig av utførende entreprenør. Salgskonsulent kan informere om dette.

FDV-dokumentasjon - Forvaltning, drift og vedlikehold

Når boligen er ferdig og før det søkes om ferdigattest, skal det samles inn nødvendig dokumentasjon omaktuelle produkter som er benyttet i boligen. Tiltakshaver må settes seg inn i dette og etterleve råd og vedlikeholdsrutiner som angis for det enkelte produkt. Dersom dette ikke gjennomføres som beskrevet eller at vedlikeholdet ikke er riktig utført, kan dette føre til at eventuell reklamasjon blir avvist

Standard Leveransebeskrivelse

1. ETASJESKILLE

1.0 Generelt	Etasjeskillet dimensjoneres i henhold til gjeldende forskrifter. På gulv leveres Gerflor Virtuo 55 rigid Acoustic Sunny Light.
1.3 Gulv og himling mellom Leilighet i 1.ets. og 2. ets	Bjelkelag mellom boenhetene bygges opp på følgende måte sett fra undersiden: 2 lag gipsplater i himling, lekte, lydbøyler, isolasjon, bjelkelag iht. forskrift, 22mm gulvspon, trinnlydsplate, gipsplate, Gerflor Gerflor Virtuo 55 rigid Acoustic Sunny Light.
1.4 tak / himling 2. ets	Gipsplate i himling under haneband. Isolasjon og dampsperre monteres på sperr.
1.5 Nedsenket bjelkelag våtrom	Ønskes fliser på bad, kan det være en fordel med nedsenk i gulv på bad. Leveres på forespørsel.
1.6 Grunnarbeid, Grunnmur, betongdekkestøpt gulv.	Det er medtatt grunnarbeid inkl. Bunnledninger, drenskum, stakekum og stoppekran I gårdsrom. Tomten overleveres med asfalt i veiareal samt isådd plenfrø der det er plen.. Det er medtatt ringmur, fundamenter og stripefundamenter I henhold til tegninger og prosjekteringsgrunnlag. Det er medtatt støpt plate inkl 250mm isolasjon og radonduk.

2 UTVENDIGE VEGGER

2.0 Generelt	Bindingsverket dimensjoneres i henhold til byggeforskriftene, og leveres i løpende lengder, ferdigkappet og merket eller som elementer. Isolasjons tykkelse ihht. energiberegning. I garasje, carport og boder utenfor hus kropp leveres ikke innvendig kledning / plater og ytterkledning monteres direktepå stenderverk.
2.2 Vegg med stående kledning.	Gipsplate på vegg, dampsperre, bindingsverk, utvendig vindtettplate, tetting v/vindu, dører og hjørner, som klemmes/tapes, vertikale lekter, horisontale lekter, dobbelfalset stående impregnert kledning.

Pkt. 2.1 og 2.2 Yttervegg i tre.	Av lyd- og branntekniske grunner vil alle vegger og himling i underetasje med egen boenhet, bli levert med gipsplater. Deter ikke mulig å endre til annet platemateriell.

3.BALKONG / TERRASSE.

3.0 Generelt	Leveres som vist på byggemeldingstegning. Tiltakshaver sørger selv for materialer og arbeid i forbindelse med støttemur/ fundamenter eller eventuelt støpte dekke for balkong / terrasse ut over det tegningene viser.
3.1 Understøttelse/bæring	Søyler av tre leveres trykkimpregnert. Tredrager leveres impregnert av laminert eller av sammenspikret plank, avhengig av dimensjonering. Andre typer understøttelse leveres av tiltakshaver. Vi anbefaler å overflatebehandle impregnert trevirke i takt med øvrig utvendig behandling
3.2 Balkonggulv	Det er medtatt å etablere balkong over carport for leilighetene i 2. ets. Balkonggulv i 2. ets leveres med grå sarnafil belegg. Det leveres terrassebord av impregnert utførelse.
3.3 Rekkverk	Rekkverk leveres i trykkimpregnerte materialer ihht bygge-meldingstegning.

4 YTTERTAK

4.0 Generelt	Det leveres sperretak i henhold til byggemeldingstegning. Taket er dimensjonert for takstein og snølast ihht lokale krav. Isolasjon ihht. varmetapsberegning. Det leveres haneband i hele 2.
4.1 Taktekking	Rød betongtakstein med stigetrinn til pipe. Feieplatt-form leveres ikke som standard. Snøfanger leveres for hele taket iht. gjeldende teknisk forskrift. På noen boliger leveres taktekking av papp.
4.2 Isolert skråtak	Gipsplate, lekte, dampsperre, isolasjon iht. forskrift, undertak, sløyfer og taklekter, ubehandlet betongtakstein
4.3 Isolert loft.	Rom over haneband er isolert og varmt areal, men dette arealet er ikke å anse som tilgjengelig lagerrom. Tilkomst er kun beregnet for inspeksjon av takkonstruksjon.

5 HIMLING

5.0 Himling i carport	I himling carport monteres dobbelfalset impregnert og grunnet kledning.
5.1 Utvendig himling/gesims	Himling over inntrukket parti leveres som dobbelfalset impregnert kledning.

6. INNVENDIGE VEGGER

6.0 Generelt	Stiplede vegger inngår ikke i leveransen. Innvendige vegger i kan ikke endres fra gipsplate til annen veggplate. Innervegger isoleres ikke. For å komme frem m rør og ventilasjon kan det bli nødvendig å øke dimensjon på noen vegger eller at det påfores på hele eller deler av noen vegger.
6.1 Lettvegger	Bindingsverk, gipsplater på alle veggflater, på bad er det medtatt baderomspanel av type hvitt baderomspanel type hvit silke.
6.2 Bærevegger	Bindingsverk, gipsplater på alle veggflater, på bad brukes ettlag skruefast plate under baderomspanel.

7 VINDUER

7.1 Generelt	Vinduer leveres i henhold til byggemeldingstegning og energi-beregning. Karm er malt hvit og leveres med hvite foringer. Vindu leveres i h.h.t gjeldende regelverk. Vinduene får stadig bedre isoleringsevne og derved liten tilførsel av varmetil den ytre delen av glasset. Det kan derfor oppstå rim ellerdugg som en følge av dette. Dette er ingen grunn til reklamasjon.

7.2 Utvendig belistning	All utvendig listverk leveres i impregnert og grunnet hvit utførelse.

8 UTVENDIGE DØRER

8.0 Hovedinngangsdør	Rød isolert dør i henhold til tegning med sylinderlås og vrider. Hvit malt karm med hardvedterskel.
8.1 Balkong/terrassedør	Hvit isolert dør, 3 punkts espangolette beslag. Hvit malt karm med hardvedterskel
8.2 Dør til utvendig bod	Hvit dør med sylinderlås og vrider. Hvit malt karm med hardvedterskel.

9. INNVENDIGE DØRER

9.0 Generelt	Innvendige dører leveres i henhold til tegning. Stiplede dører inngår ikke i leveransen. Karmer leveres hvitmalt med hardvedterskel. Alle karmer leveres med flat underliggende terskelfor luftsirkulasjon mellom rom i boenheten.
9.1 Dører	Hvite glatte dører med hvitmalt karm, vrider i børstet stål eller tilsvarende.

9.2 Inspeksjonsluke, innredet loft.	Isolert inspeksjonsluke i hvit grunnet utførelse leveres iht. Tegning.

10 TRAPPER

10.1 Utvendige trapper/ramper	Det er medtatt utvendige trapper og rekkverk som viser på Tegning eller som er krav ihht forskrift. Trappen er i ubehandlet impregnert utførelse.

11 KJØKKEN

Kjøkken er medtatt fra Aubo og kan endres i hvert tilfelle i samarbeid med kunde. Hvitevarer er ikke medtatt, men plassering av oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap er ivaretatt.

Som standard leveres kjøkken fra Aubo.

12 GARDEROBESKAP

12.0	Kan levere 1 meter kombiskap for kr 4.200,- pr stk.

13 LISTVERK/FORINGER

13.0 Generelt	Foringer og listverk leveres behandlet hvitgrunnet/behandlet fra fabrikk. Andre lister enn standard kan leveres mot pristillegg. Noen spesiallister kan leveres ubehandlet. Noe flikk på malte produkter og sparkling/overmaling av spikerhull måutføres av tiltakshaver.
13.1 Taklist	Hvis det skal leveres taklist, leveres den som furu hvitmalt i alle rom, spikerhull synlig.

13.2 Gulvlist	Gulvlist furu hvitmalt leveres i alle rom, spikerhull synlig.
13.3 Vindu/dørlist	Dørlist/vinduslist furu hvitmalt leveres i alle rom, spikerhull synlig.
13.4 Vindusforinger i trevegg	Vindusforinger i trevegg i hvit utførelse.
16 TAKRENNER/NEDLØP	Takrenner, bordtakbeslag og nedløp leveres i sort plast
17 BESLAG/JERN	Nødvendig beslag og festemateriell leveres.
18 DIVERSE	Røykvarslere og brannslukkingsapparat leveres seriekoplet i henhold til gjeldende forskrift. Røykvarsler 230 v-m/batteri-backup.
19 RØR OG SANITÆRARBEIDER	
19.0 Bunnledninger/utvendige ledninger	Vann og avløpsledninger er inkludert.
19.1 Innvendige installasjoner	Innvendige installasjoner leveres komplett etter nedenfor-stående utstyrsliste. Alle armaturer er ett greps. Porselen er standard hvit. Vannledninger er rør i rør system, avløpsrør er iplast. Det leveres 1 stk. utvendig spylekran pr. boenhet. Vannmåler er ikke inkludert
19.2 Innvendige installasjoner	Følgende utstyr er med: KJØKKEN 1 stk. blandebatteri med svingbar tut og avstengning foroppvaskmaskin 1 stk Waterstop komplett Røropplegg for oppvaskmaskin *BAD* 1 stk. dusjsett m/glidestang og blandebatteri. 1 stk. servant 56 x 42 cm m/vannlås og blandebatteri.

1 stk. gulvsluk (må bestilles ekstra sluk v/tette dusjvegger).1 stk. gulvmontert klosett med sete og lokk.

Det er medtatt opplegg for vaskemaskin på bad.

1 stk. varmtvannsbereder med skoldingssikring.se plassering på tegning

Annet utstyr som er inntegnet, eller utstyr som er stiplet på tegning, inngår ikke i leveransen, men kan leveres mot pristillegg.

20 ELEKTRIKERARBEIDER

I forbindelse med nye regler med kravene til de elektriske installasjonene blir det fra 2015 satt krav til utvendige skap som skal inneholde blant annet måler og hovedsikring.Dette er den såkalte standarden NEK 400-399.

20.0 Strømtilførsel

Tiltakshaver besørger bestilling av strøm, men utbygger bekoster fremføring av el. kabel til utvendig tilknytningsskap.

20.1 Telefon/antenne/bredbånd

Tiltakshaver besørger bestilling av kabel tv og bredbånd
Men utbygger bekoster fremføring av eventuell telekabel og eventuell rør/kabel for kabel-tv og bredbånd tilbolig.

20.2 Innvendige installasjoner

- Anlegget regnes fra og med sikringsskap.
- Alle kontakter og brytere leveres i hvit utførelse i henhold til kontraktsdokumenter

20.3 Innvendige installasjoner

- Trekkerør for inntakskabel, og eventuelle andre inntak som fiber, Tv etc. er medtatt
- V.V. bereder tilkobles fast ihht. forskrifter
- Fremlegg til platetopp leveres med 25A pga. induksjon. Samt at det følger med komfyrvakt med varmesensor
- Det leveres 1 stk. røykvarsler 230 v-m/batteri backup pr.etasje
- Det elektriske anlegget leveres som skjult anlegg i vegger og himlinger av tre, bortsett fra lydvegger, lydhimlinger og kjellerrom, der anlegget legges åpent
- Plassering av el. punkter gjennomgås/plasseres mellomtiltakshaver og el - installatør
- Tlf, eventuelt kabel-tv og bredbåndsrør avsluttes i boks/sikringsskap. Uttak for tlf, antenne, bredbånd og data må avtales /bestilles direkte fra el-entreprenør (er ikke med)
- Komplett ringeanlegg (dørklokke) leveres

20.3 Innvendige installasjoner

Følgende inngår i standard leveranse etter NEK 400:2022
Innvendig sikringsskap med nødvendige elektrisk utstyr
Varmekabler til på bad.

Korrekt antall el-punkter iht. gjeldende forskrift må beregnes i hvert enkelt tilfelle av elektriker. Dette er inklusiv i hus-leveransen.

21 VENTILASJON

Våre boliger leveres med balansert ventilasjon / varme-gjenvinner i. Det må regnes med at det kan forekomme kasser eller delvis nedsenkettak for å få frem ventilasjonskanaler. Avtrekk fra kjøkken- ventilatoren prosjekteres sammen med ventilasjons- anlegget og det er inkludert trykkvakt som øker luftmengden når kjøkkenventilatoren er i funksjon. For de boliger som skal ha varmepumpe iht. energiberegning er tiltakshaver ansvarlig for å sørge for at varmepumpe med korrekt spesifikasjon monteres

22 MURERARBEID/PIPE

Det leveres svart stålpipe igjennom tak / vegg.

23 MALERARBEID, GULVBELEGG OGVÅTROMSARBEID

Vegger og tak leveres sparklet og malt overflate.
Farge som er medtatt på vegger er 8252 Green Harmony.
Farge som er medtatt på tak er 1624 letthet.
På gulv i tørre rom leveres Gerflor R-55 Lock Acoustic 1306 Aubin.
På Bad leveres Primo Premium vinylgulv eller tilsvarende.

24 OVN/PEIS

Det leveres stålpipe igjennom tak / vegg. Selve ovnen eller peisen besørges av tiltakshaver. Må være installert før søknad av ferdigattest sendeskommunen. Bjelkelag blir ikke dimensjonert for peis eller tyngre ovner uten bestilling.

25 GRUNN- OG BETONGARBEIDER

Det vil være sollet jord med isådd plenfrø der det er tegnet inn plen og planter, og asfalt der det er tegnet inn innkjørsel og biloppstillingsplass og carport. Det er medtatt ringmur, fundament og stripefundament ihht tegning og prosjekteringsgrunnlag. Det er medtatt støpt plate inkl. 250 mm isolasjon og radonduk.

26 AVFALL

Avfallhåndtering er utbyggers ansvar hvis ikke annet er avtalt.

27 ENDRINGER

Endringer i løsninger, produkter og leveranser skal avtalesskriftlig med angivelse av konsekvens for pris og byggetid.

Arbeid som ikke inngår i vår leveranse/kontrakt må

vente tilhuset er overlevert, om ikke annet er spesielt avtalt. Dettegjelder f.eks. bygging av garasje, terrasser o.l.

28 BYGGETID

Byggetid varierer for de ulike hus. Byggetid inkluderer tid avsatt til arbeid som skal utføres av tiltakshaver selv eller av andre leverandører / entreprenører / håndverkere. Før igang-setting utarbeides fremdriftsplan.

29 RENHOLD

Ferdighus leveres ryddet og kostet.

30 HMS

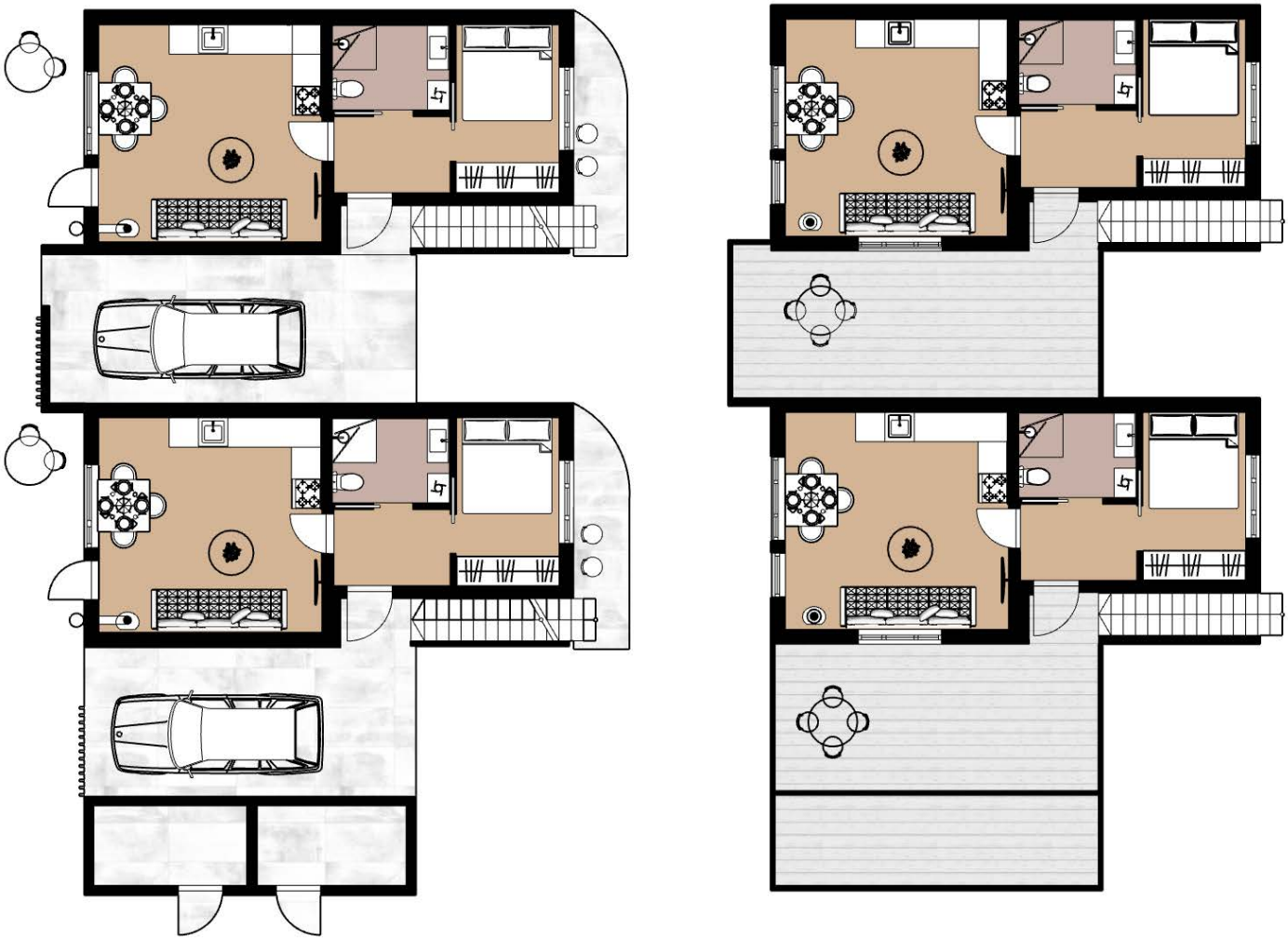
Utbygger har ansvar for helse, miljø og sikkerhet på byggeplassen I hele byggeperioden. Det vil da ikke være mulig å oppholde seg på byggeplassen uten at utbygger er representert.

31 GARANTIER OG FORSIKRINGER

Vi stiller garanti til kunde ihht. ”Bustadsoppføringslova.” Vi holder huset forsikret fram til overtakelse. Ved kjøp av bygge-sett må kunde/tiltakshaver selv tegne forsikring.

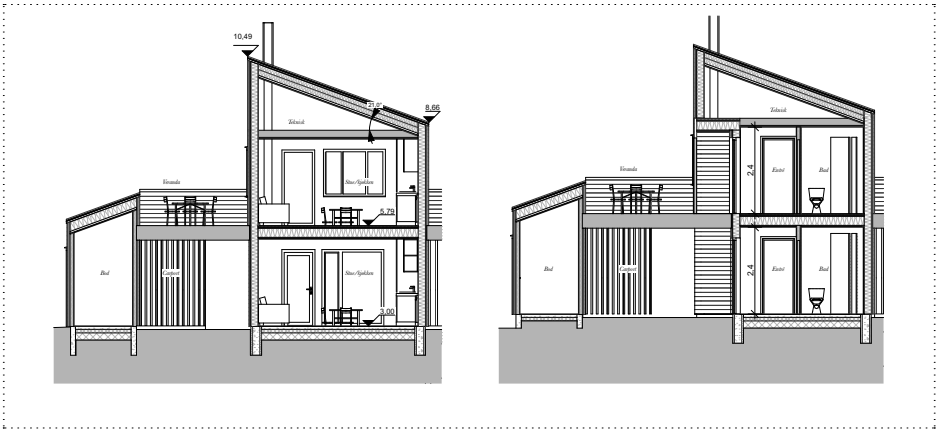
32 AVGIFTER/GEBYRER

Utbygger må dekke alle off. gebyr og avgifter i forbindelse med byggesaken. Dersom det er nødvendig med sakkyndig rapport i byggesaken (ras, støy etc) må tiltakshaver dekke kostnadene til dette. Tilknytningsavgifter til vei, el-verk, vannog avløp dekkes også av tiltakshaver.



Planteging.png

Melingsgarden 7F og G, tomannsbolig

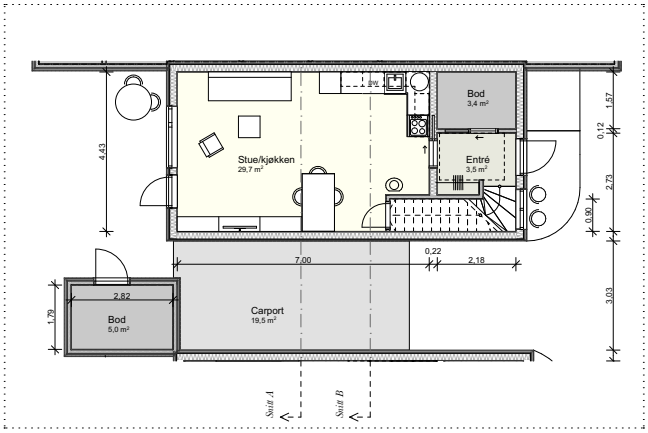


Snitt A **Snitt B**

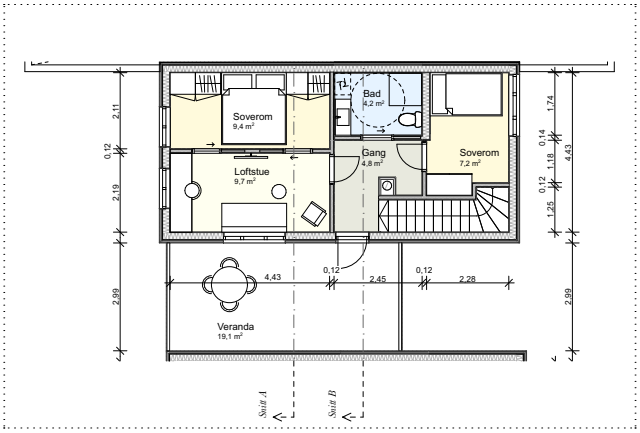
Melingsgarden Minihus	**Snitt**	*NB. Boligene er ikke detaljprosjektert. Enkelte bygningsdeler kan endre dimensjon, og mindre justeringer i areal og løsninger kan forekomme.*	**Dato: 07.04.25**	**Målestokk: 1:100**

Melingsgarden 7A, Enebolig i rekke

BRA 1 Etg Bolig: 41,6 m2
BRA 2. Etg Bolig: 41,6 m2
BRA Utvendig Bod: 5 m2 + 5,1 m2
Sum BRA Innvendig: 93,3 m2
BRA Carport: 19,5 m2
BRA Veranda: 19,1 m2
Sum BRA Utvendig: 38,6 m2

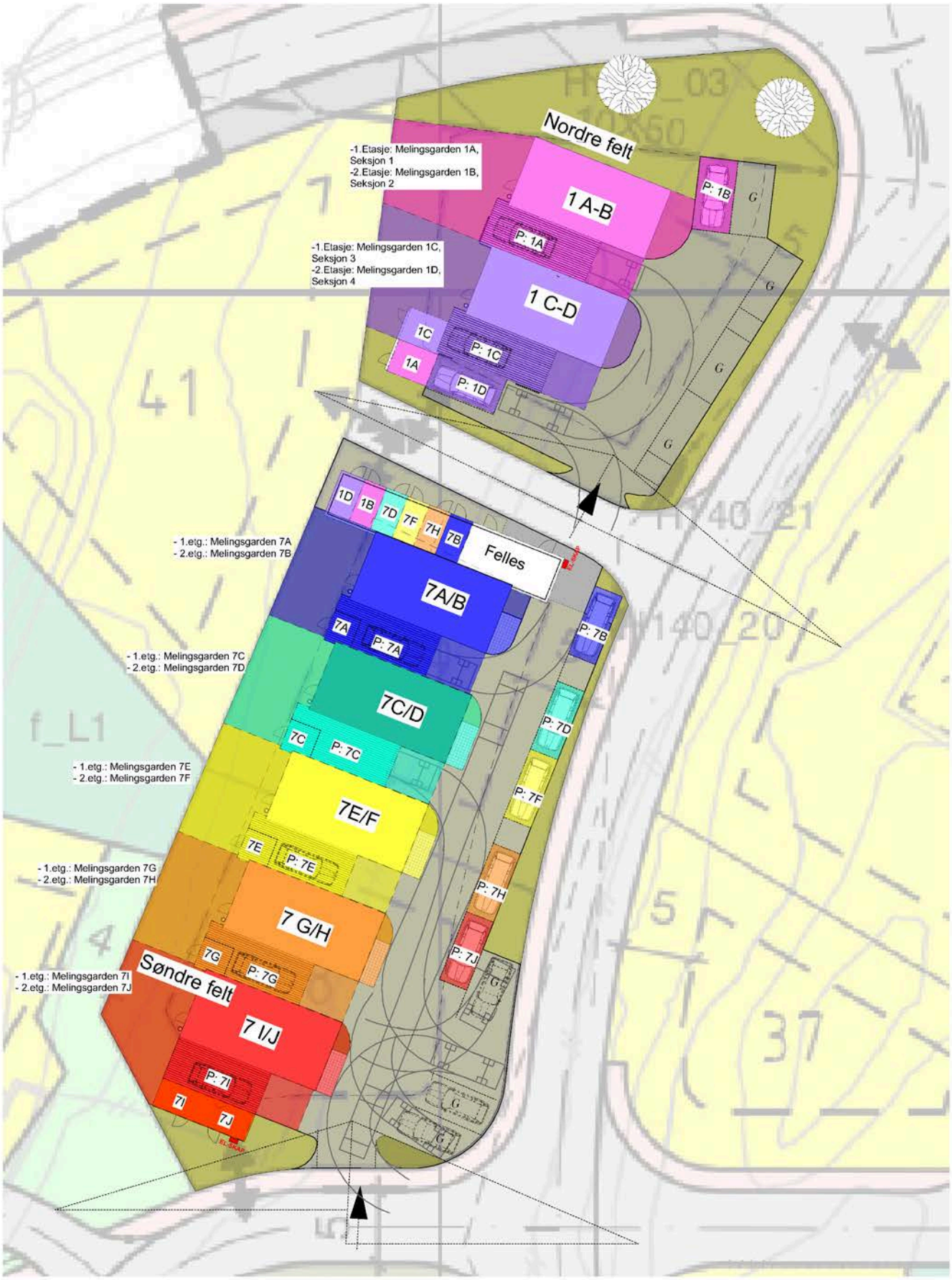


1. Etasje



2. Etasje

Melingsgarden Minihus	**Planer**	*NB. Boligene er ikke detaljprosjektert. Enkelte bygningsdeler kan endre dimensjon, og mindre justeringer i areal og løsninger kan forekomme.*	**Dato: 07.04.25**	**Målestokk: 1:100**



Prosjekt: **Mellinggarden Kompaktbolig - Søndre felt**		Ark: **A2**	Tegningsnr.: **A20-01**	Revisjon:	Fase **SØKNADSTEGNINGER**
Tiltakshaver: **Harestad Bygg** Torvmyrveien 26 4070 Randaberg	Tegning: Seksjonseringsplan	Gnr./Bnr.: **18/179**	Dato: **15.10.26**	Målestokk: **1:250**	*NB.Det må foretas en energiberegning. Boligene er ikke detaljprosjektert. Enkelte vegger kan endre tykkelse, og mindre justeringer kan forekomme. Markerte detaljer må avklares.*

Kjøpetilbud på Melingsgarden 7

Melingsgarden 7, 4180 KVITSØY, gnr. 18, bnr. 179 i Kvitsøy kommune.

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøepsum ihht. prisliste kr: Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Enventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl	

☐ Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur

Budgivere

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur

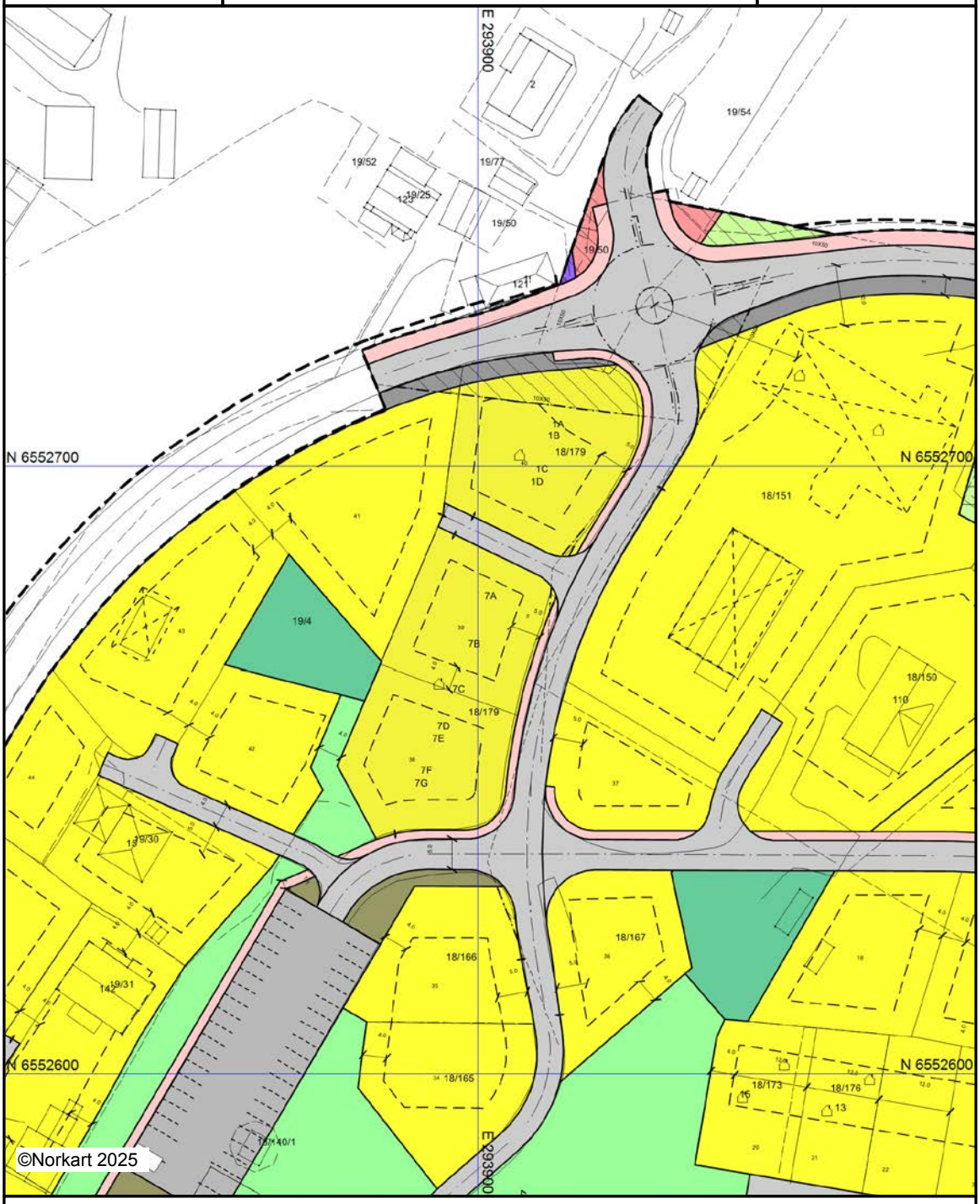
Kvitsøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/179
Adresse: Melingsgarden 1A
Utskriftsdato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar