



aktiv.

Sjøvegen 39, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE

**Ny og lekker enebolig i rekke med
nydelig utsikt og mulighet for
båtplass/naust/sjøbod.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 33 850,-
Total ink omk.: Kr 5 523 850,-
Selger: Strabo VI AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025

Tomtstr.: 274.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 186
Oppdragsnr.: 1401250221

Årdal - Ny og lekker enebolig i rekke med nydelig utsikt og mulighet for båt plass/naust/sjøbod.

Vi har nå fått for salg en helt ny og flott enebolig like i sjøkanten i Årdal, med nydelig utsikt og naturskjønne omgivelser. Her er man midt mellom fjord og fjell, med få skritt til sjøen og mulighet for å kjøpe både båt plass, naust og sjøbod.

Boligen er nylig ferdigstilt og holder en meget god standard med en moderne og lekker innredning. Boligen har en kjekk og arealeffektiv planløsning og inneholder;

1.et: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom og carport med bod.

2.et: Stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til romslig terrasse, tv-stue, gang og bad.

Boligen er meget lettstelt og praktisk med gode løsninger og herlige uteområder som kan passe ypperlig både for unge og eldre.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tegninger	50
Reguleringsbestemmelser	55
Reguleringskart	60
Kommuneplankart	62
Oversiktskart	64
Ledningskart	65
Grunnkart	66
Eiendomskart	67
Nabolagsprofil	69
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

274.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er ferdig planert og vil bli isådd med gressplen og beplantet med busker.

Tomten er flat med mange muligheter for å etablere et meget kjekt oppholdsområde.

Beliggenhet

Boligen ligger like i sjøkanten i Årdal med idylliske og fredelige omgivelser midt mellom fjord og fjell. Her har man en fantastisk utsikt og få skritt ned til både båthavn og bademuligheter, samt et eldorado av turmuligheter like utenfor døra.

Boligen ligger i en rekke av 3 boliger, plassert ytterst på enden, med meget luftige omgivelser og kort gange til det meste man måtte trenge med butikker, kafè, skole og barnehage i kort avstand fra eiendommen.

Eiendommen er en del av boligprosjektet Årdal Brygge og hele området har fått et bra løft med nybygg og fellesarealer, lekeplass og båthavn. Årdal er et koselig tettsted med godt miljø, landlige og fredelige omgivelser.

Årdal ligger ca 25 minutter fra Tau og 50 minutter fra Stavanger.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området har en boligmiks av både eneboliger, rekkeboliger og leiligheter

Barnehage/Skole/Fritid

Årdal

Skolekrets

Årdal

Offentlig kommunikasjon

Buss

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre og mur.

Innhold

1.et: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom og carport med bod.

2.et: Stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til romslig terrasse, tv-stue, gang og bad.

Standard

Boligen er helt ny og innflyttingsklar med god standard og moderne innredning.

*Det er valgt lyse og delikate farger på alle overflater

*Grå kjøkkeninnredning med slette fronter fra Sigdal (klargjort for integrerte hvitevarer)

*Parkett på alle gulver bortsett fra våtrom

*Fliser på vegg og gulv på begge bad

*Lys og stilren baderomsinnredning

*Vedovn fra Jøtul med stålpipa i stue

*Vedlikeholdsvennlig kledning og glassrekkverk på balkong

*Sorte vinduer og ytterdører

*Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

*Trapp mellom etasjene med eiketrinn

Hele boligen er meget innbydende og her kan man flytte rett inn!

Oppført av lokalt firma Hjelmeland Bygg med godt håndverk og lang erfaring i bransjen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i carport og biloppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Mulighet for å kjøpe både båtplass, naust og / eller sjøbod like nedenfor boligen.

Båtplass fra kr 250.000,-

Naust nr 2: Kr 1 590 000,-

Sjøbod 10 kvm: Kr 350 000,-

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk med varmekabler på begge bad.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 121

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inneholder gebyr for vann og avløp og er foreløpig kun stipulert. Det er vannmåler i boligen og gebyr betales etter forbruk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen nå etter ferdigstillelse. Foreløpig er det ikke beregnet eiendomsskatt for denne eiendommen, men kjøper må forvente å betale eiendomsskatt i 2026.

Info formuesverdi

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

Eiendommen har p.t ikke fastsatt noen formuesverdi.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 186 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1133/100/186:

15.07.1957 - Dokumentnr: 1316 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1133 Gnr:100 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2025 - Dokumentnr: 505217 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:100 Bnr:6

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.10.2025

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: 1133_R176

100/6,9 mfl Årdal Brygge

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 08.10.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

33 850 (Omkostninger totalt)

49 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 523 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 539 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 542 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

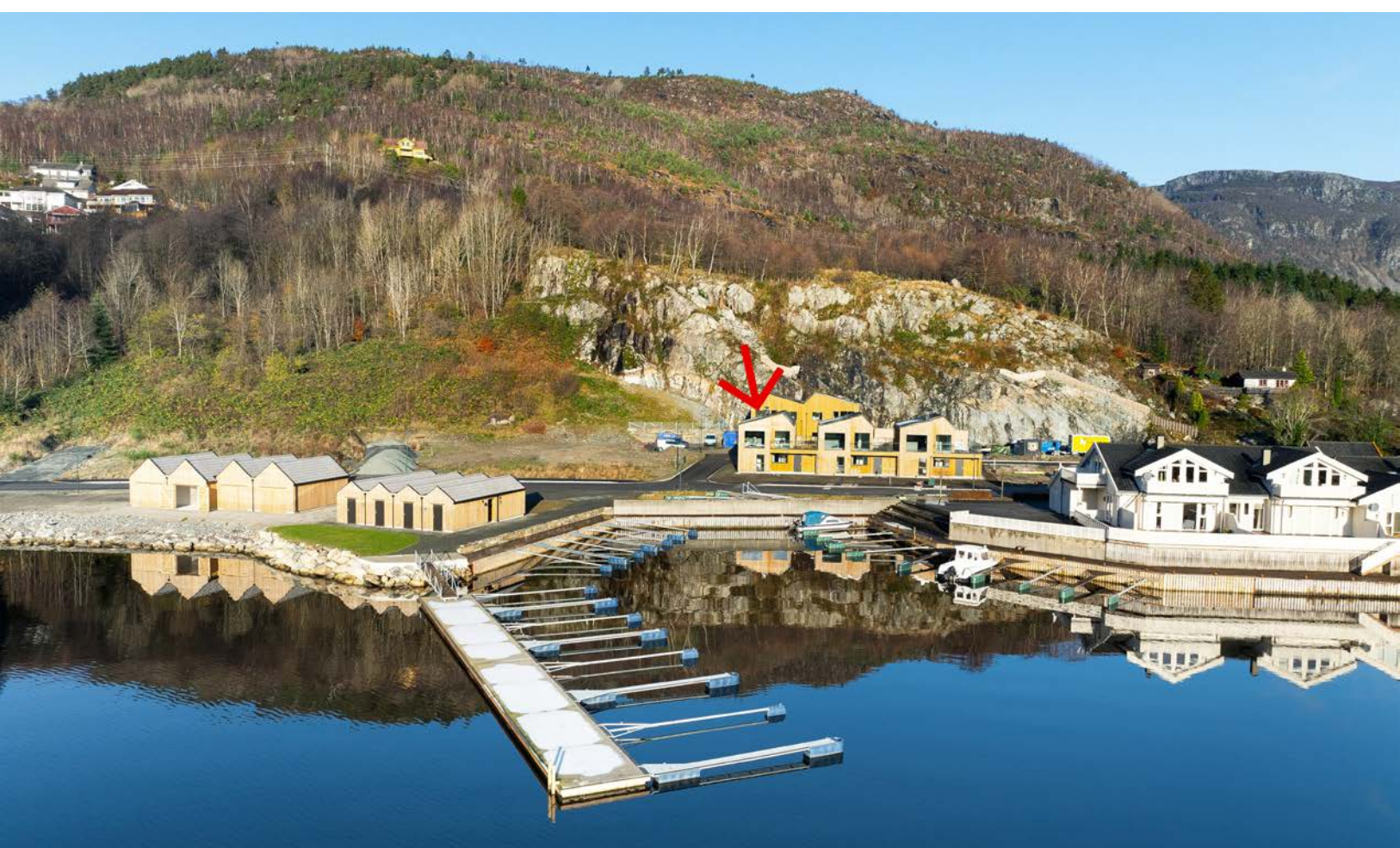
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

23.12.2025

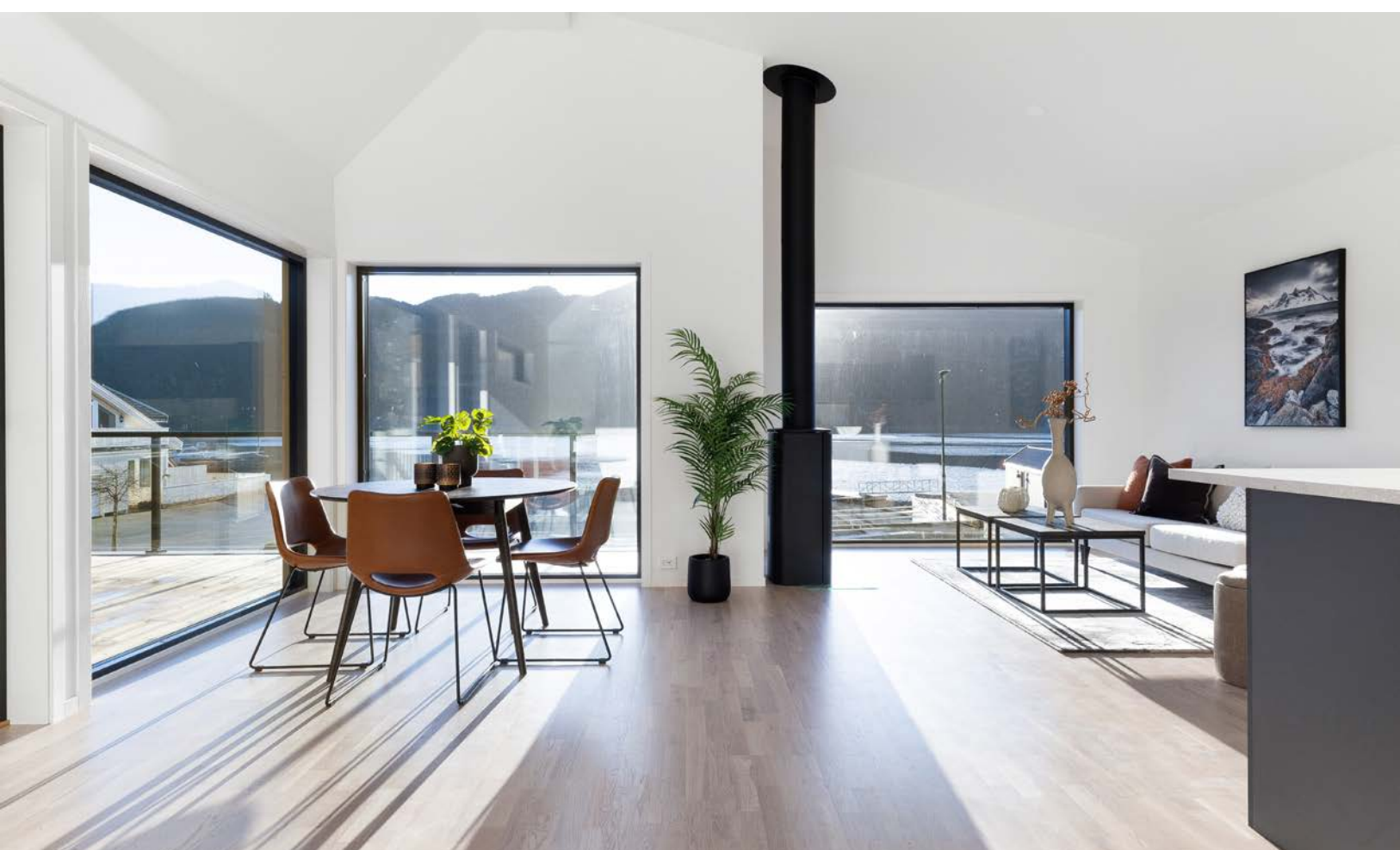


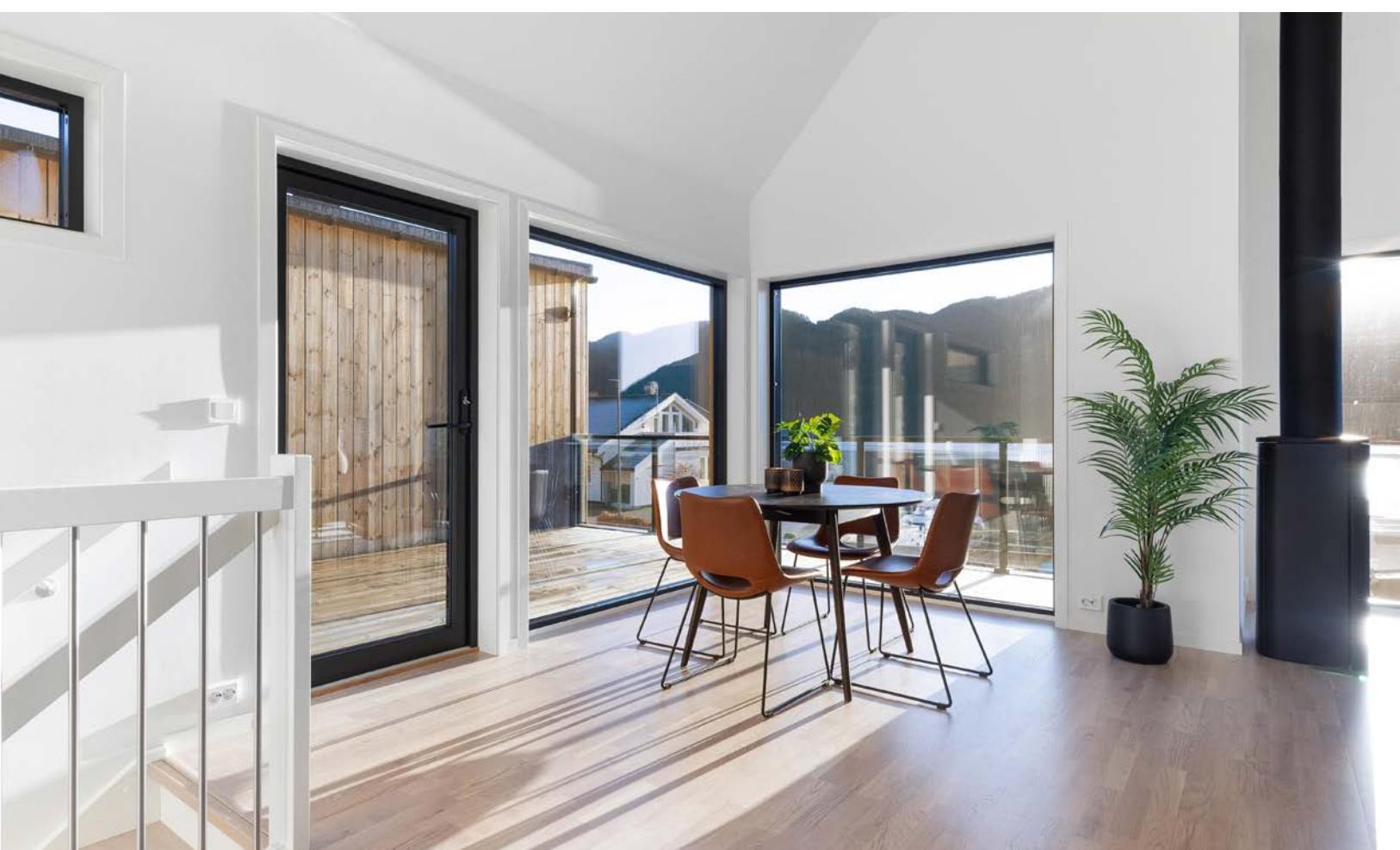










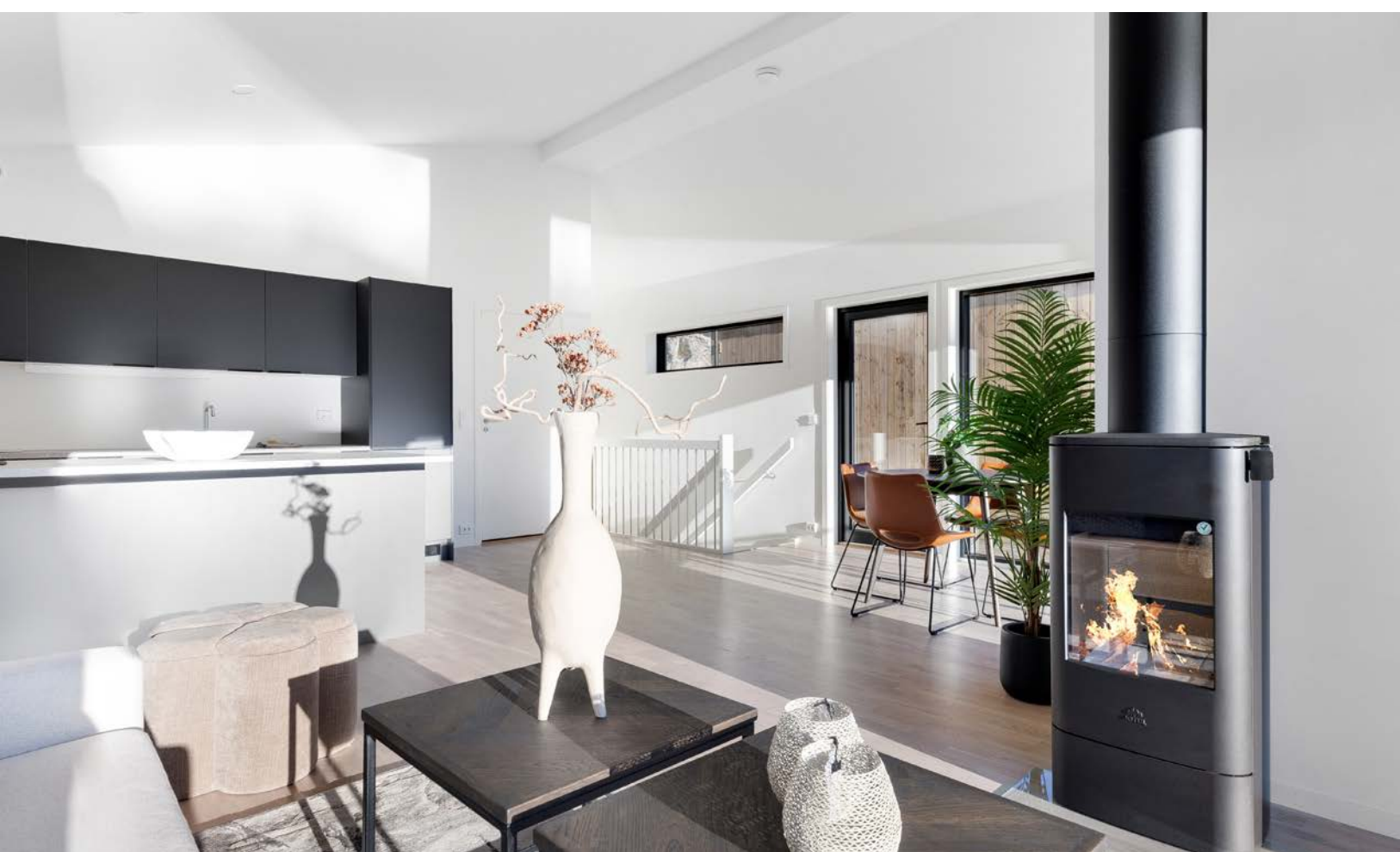
















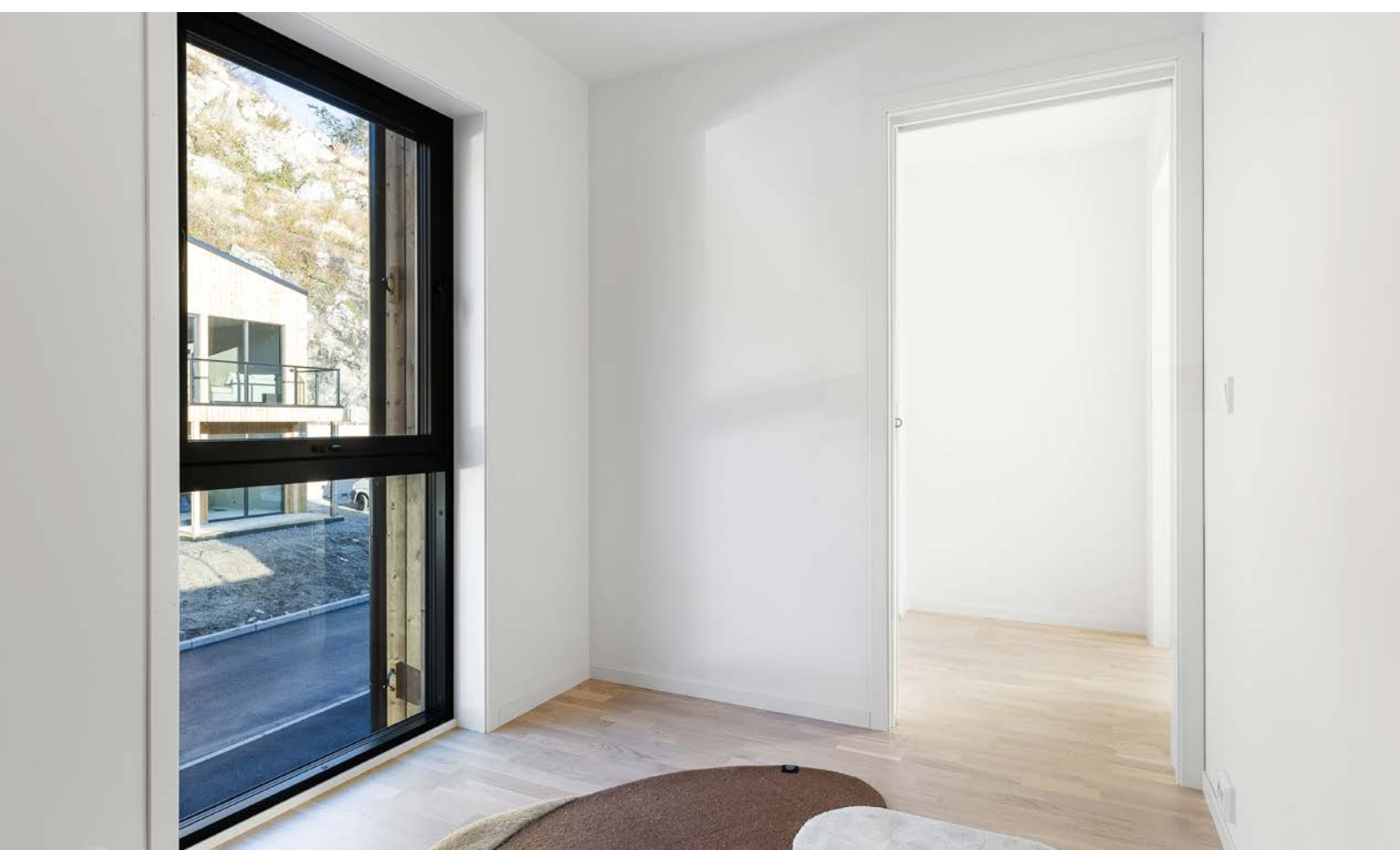


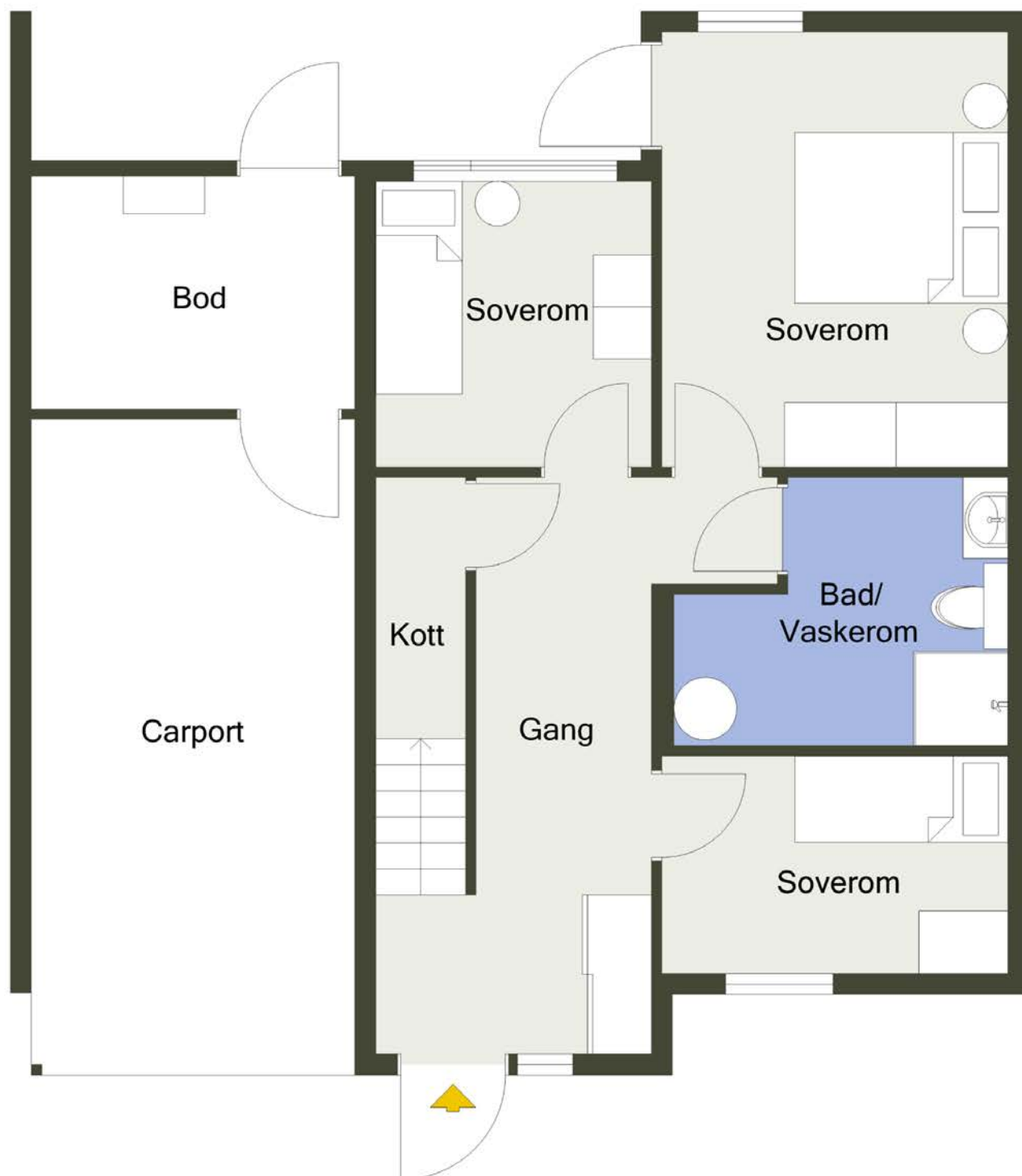








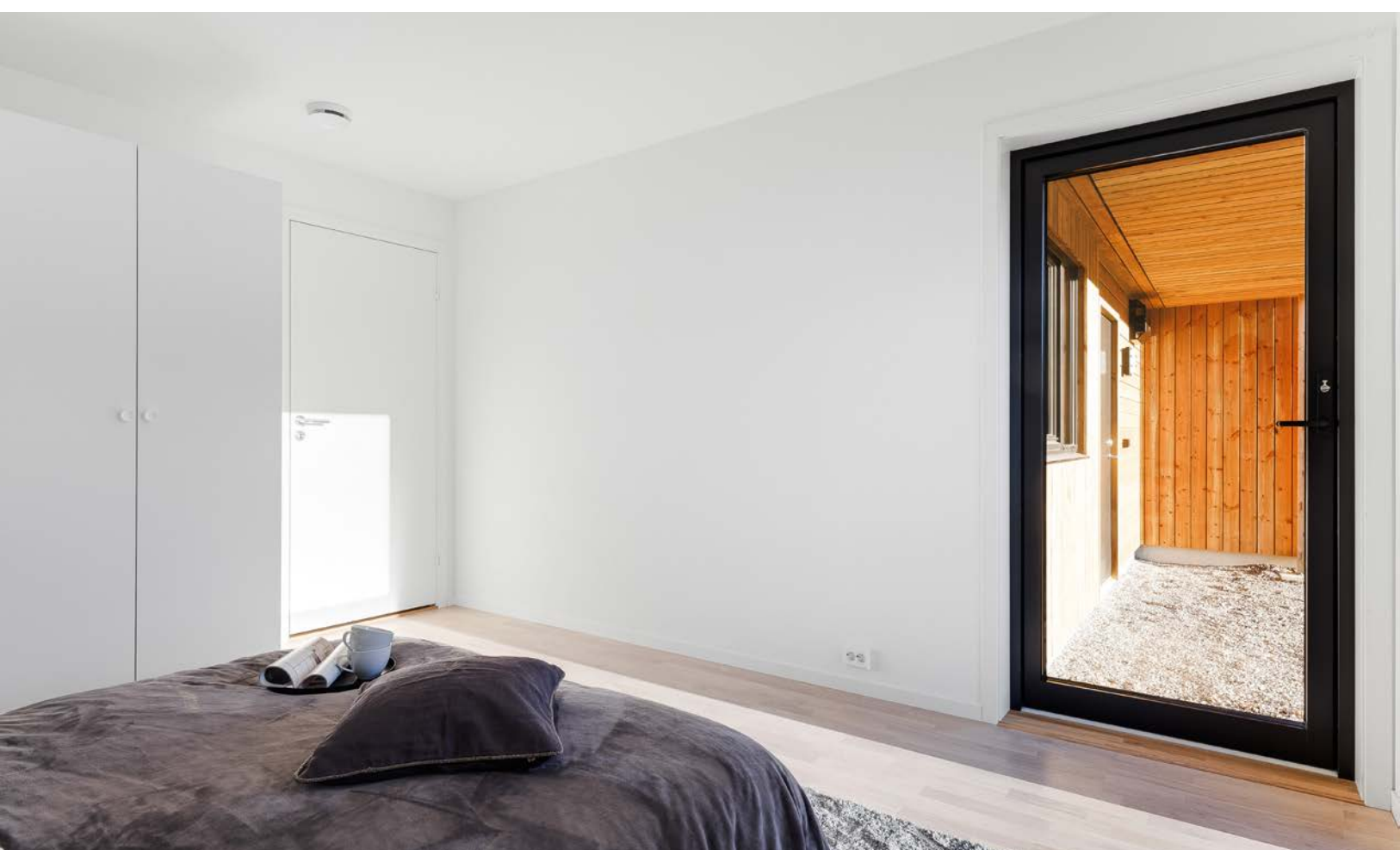




















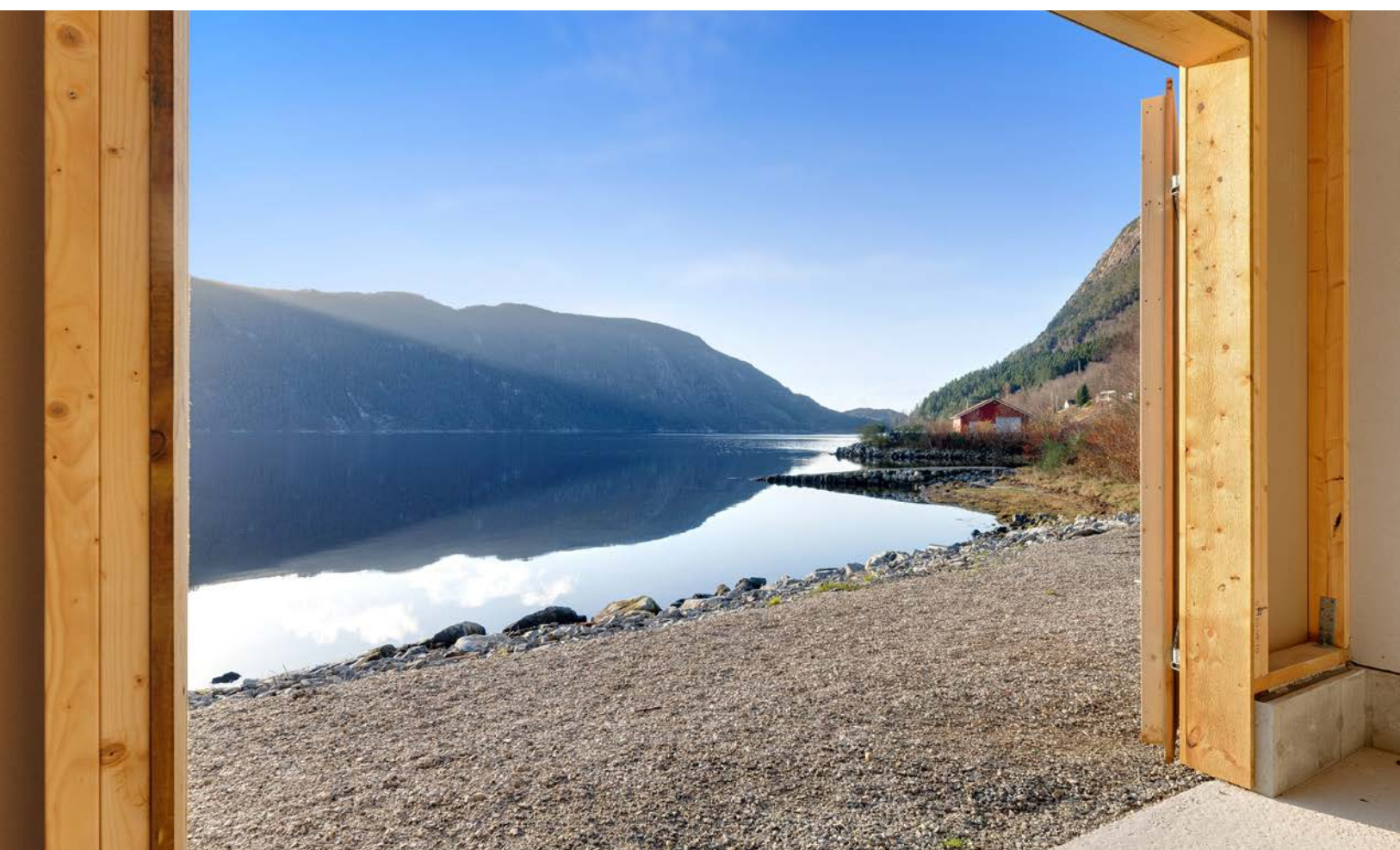


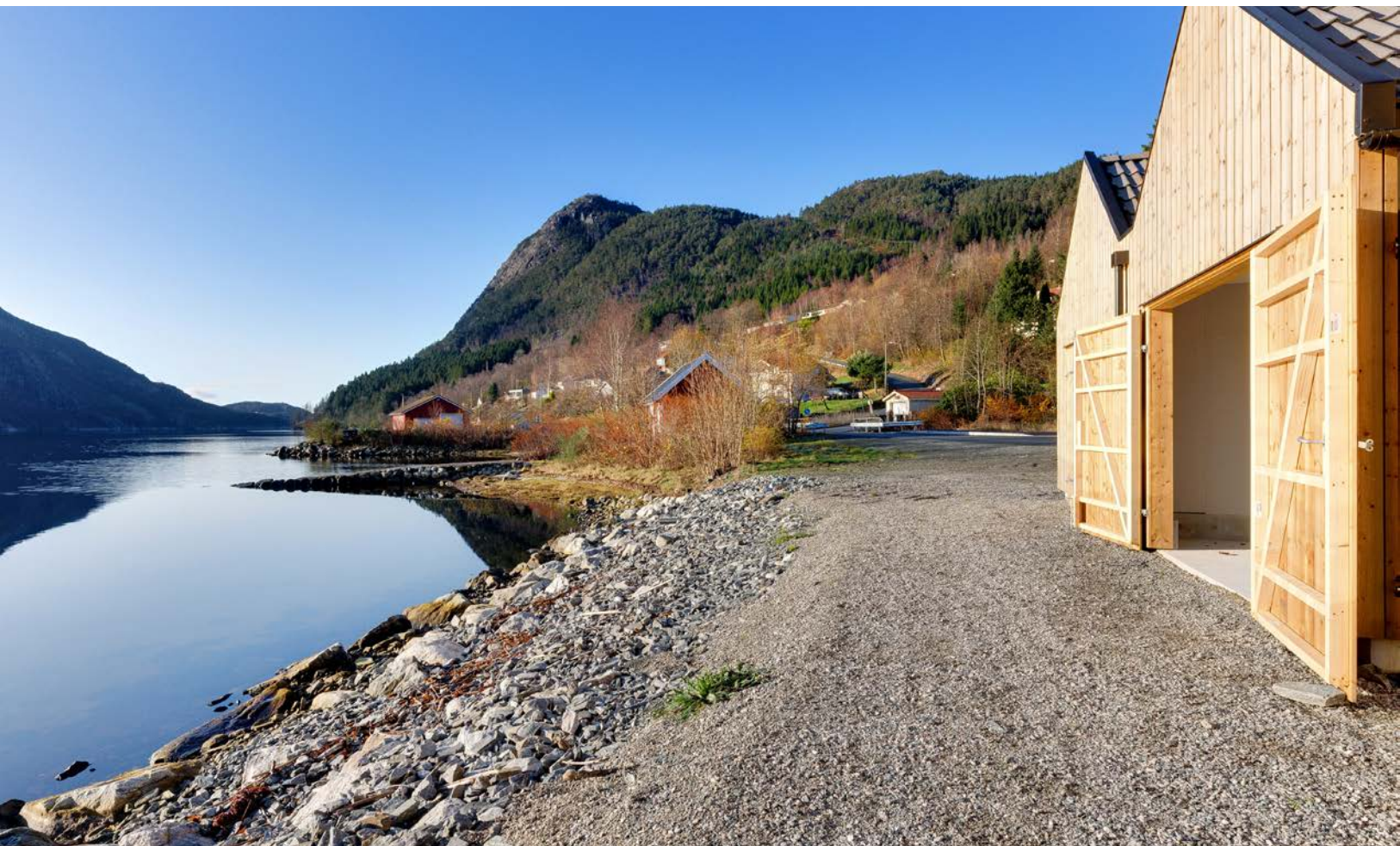










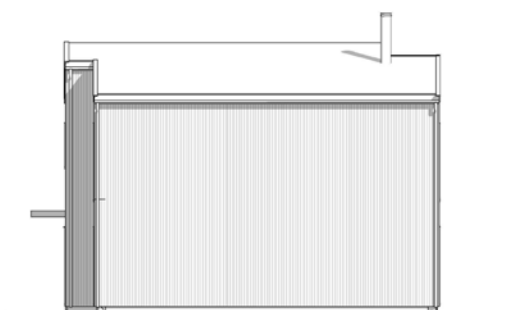




Vedlegg



Fasade 1



Fasade 2

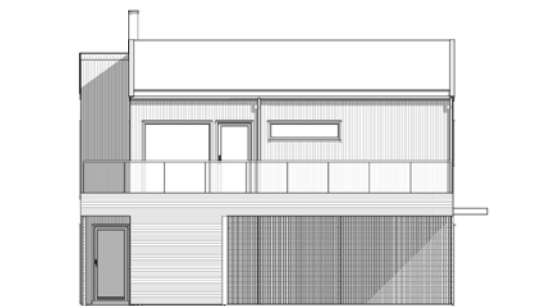
BYGGEMELDINGSTEGNING

 Systemhus	Utarbeidet av:  E-mail: post@mgarkitekter.no	MEDLEM: Ryfylke Trelast AS		Tegningstype: Fasader		FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
		TILTAKSHVER: 103/283	G.nr/B.nr: 103/283	PROSJEKTNUMMER: Bolig 3 i rekke 5-7		KONTR: 20230508	PROSJEKT NR: 20230508
BYGGEPLASS: Årdal brygge B3		KOMMUNE: Hjelmeland		ARKITEKT: MGA	DATO: 22.06.23	TEGN: RT	REV: TEGNAR: F40.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



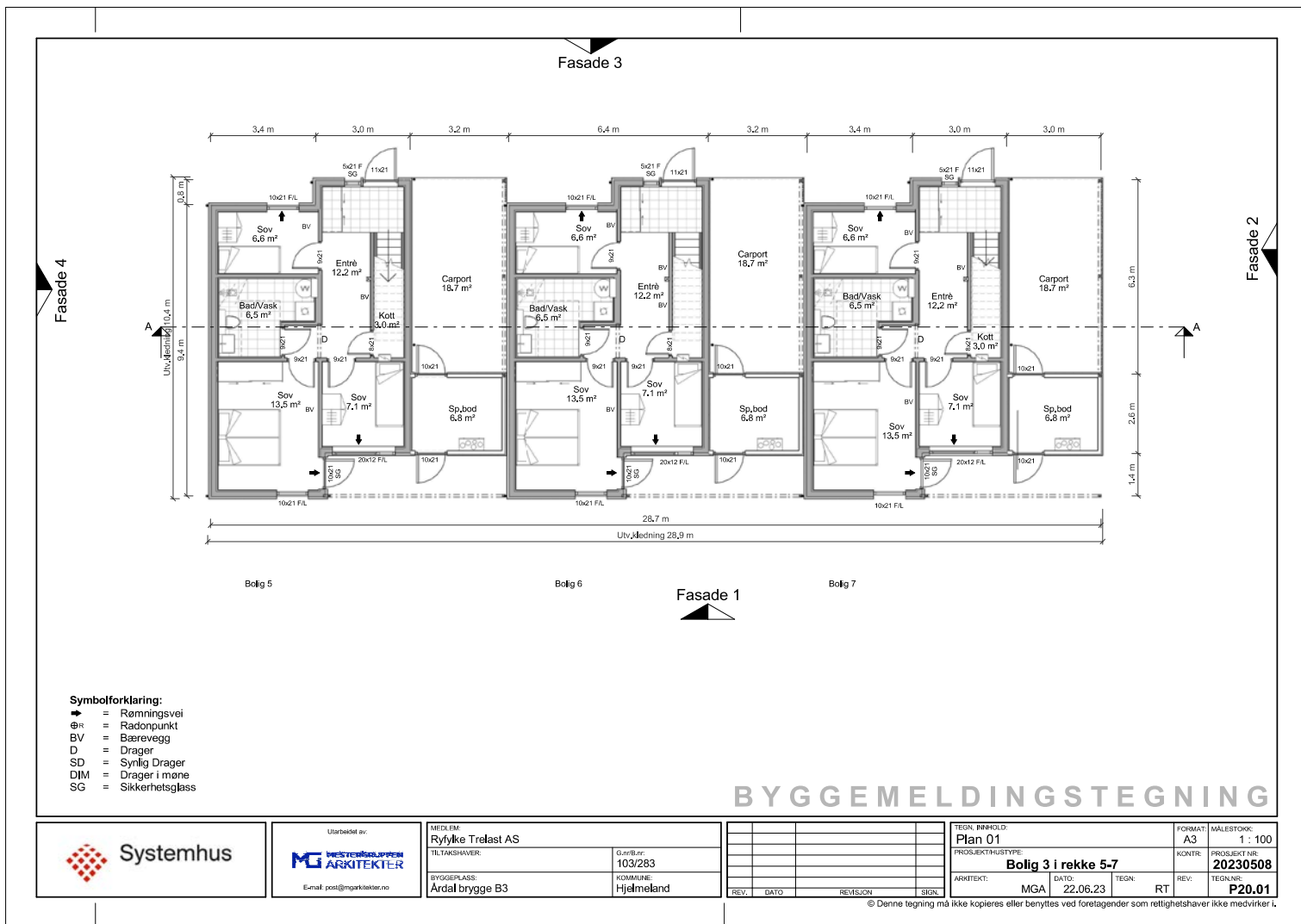
Fasade 3



Fasade 4

BYGGEMELDINGSTEGNING

 Systemhus	Utarbejdet av:  MG ARKITEKTER E-mail: post@mgarkitekter.no	MEDLEM: Ryfylke Trelast AS TILTAKSHAVER: Gårdsnr.: 103/283 BYGGEPLASS: Årdal brygge B3 KOMMUNE: Hjelmeland	<table border="1"> <tr> <th>REV.</th> <th>DATO</th> <th>REVISJON</th> <th>SKJL.</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	REV.	DATO	REVISJON	SKJL.																	TEGN. BRUKFELD: Fasader PROSJEKTHUSTYPE: Bolig 3 i rekke 5-7 ARKITEKT: MGA DATO: 22.06.23 TEGN: RT REV.: TEGN.NR.: F40.02	FORMAT: A3 MALESTOKK: 1 : 100 KONTR.: PROSJEKT NR.: 20230508
	REV.	DATO	REVISJON	SKJL.																					
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.																									



REGULERINGSFØRESEGNER

R176 - ÅRDAL BRYGGE BUSTADFELT

gnr/bnr 100/3,6,9, 101/6 HJELMELAND KOMMUNE

Godkjent av Hjelmeland kommunestyre 24.02.2022, sak 09/22

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å leggje til rette for nye bustader, småbåthamn og naust med tilhøyrande infrastruktur og grøntareal.

§ 2 FELLESEFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1 Estetikk og miljø

Nybygg og uterom skal ha ei utforming av høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Ved utforming, utbygging og bruk av områda skal det leggjast vekt på miljø- og ressursvennlege løysningar.

2.2 Universell utforming

Felles uteareal skal vere tilpassa rørsle- og orienteringshemma, samt ha material med god kvalitet.

2.3 Høgder

Nivå for topp grunnmur viser på plankartet. Minimum kotehøgde topp grunnmur for alle bustader er +2,8 m. Møne og gesimshøgde blir målt frå topp grunnmur. Det tillatast avvik på +/- 50 cm i forhold til nivå vist på plankart.

2.4 Parkering

Bustad over 70m² BRA skal ha to parkeringsplasser. For bueining under 70 m² BRA skal det være ein parkeringsplass.

2.5 Utnyttingsgrad målt i % BYA

I bebyggd areal reknast med:

- Det arealet som bygningane opptar av terrenget
- Ope overbyggd areal
- Konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt konstruksjon/ bygningsdel
- Garasjar og carportar (her gjeld ikkje eventuelle biloppstillingsplassar).

2.6 Teknisk plan

Det skal utarbeidast ein samla teknisk plan for området. Denne planen skal vise løysing for veg/parkering, vatn (herunder brannvatn), avløp, jordkabler og renovasjon. Teknisk plan skal godkjennast av Hjelmeland kommune før byggeløyve innanfor planområdet kan bli gitt.

2.7 Utomhusplan:

Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast utomhusplan for heile planområdet. Utomhusplanen skal vise terrengarbeid, kotehøgder, avrenning/overvannshandtering, materialbruk, beplantning og belysning, samt andre faste elementer.

Utomhusplanen skal vere basert på prinsippet om universell utforming. Utomhusplanen skal utarbeidast av fagkyndig, og vere godkjent av kommunen før igangsettingsløyve blir gitt.

2.8 Tiltak i sjø og strandsone

Tiltak som fell inn under hamne- og farvannslova skal godkjennast av havnemyndigheit. Det er ikkje tillate med båtpuss eller anna forureinande aktivitet innanfor planområdet. Tiltak i sjø skal foregå i perioden november til januar på grunn av gyteperioden til torsk.

§3 FØRESEGNAR TIL AREALFORMÅL

3.1. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

3.1.1. Byggeområde B1 Einebustader, evt tomannsbustader på tomt 4 og 5

- Maks tillate % BYA pr tomt: 25%
- Maks mønehøgde = 9 meter. For pulttak eller flatt tak er høgste gesims mønehøgda
- Takform skal vere saltak og einsarta innanfor delfeltet.
- Garasjar/carportar, boder, skjermvegger, gjerde og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til material, farge og form.
- Takformen på garasje skal vere lik som bustaden.
- Maks byggehøgde garasje: 4,5m, målt frå topp grunnmur.
- Det skal vere 2 parkeringsplassar på eiga tomt.
- Garasje skal plasserast nord for bustad

3.1.2. Byggeområde B2 -bustad

- Antall bueiningar: 2 bygg med inntil 4 bueiningar i kvart bygg.
- Maks BYA pr tomt: 25%
- Takform skal vere saltak, og einsarta innanfor delfeltet. Hovudmøneretning mot sjøen
- Maks mønehøgde: 9m.
- Parkering: Bueining for leiligheter over 70m² skal ha to parkeringsplassar. Bueining for leiligheter under 70m² skal ha ein parkeringsplass
- Vestre bustadbygg i B2: kvar bustad skal ha ein p-plass på parkering f_P3.
- Austre bustadbygg i B2: kvar bustad skal ha to p-plassar på parkering f_P2
- på parkering f_P2. Boder, skjermvegger, gjerder og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til materialer, farge og form.

3.1.3 Byggeområde B3, småhus i kjede kopla med garasje/carport

- Maks tillate % BYA pr tomt: 50%.
- Takform skal vere saltak og einsarta innanfor delfeltet. Hovudmøneretning mot sjøen.
- Maks mønehøgde = 7,5m
- Garasjebygg mellom husa i B3 kan ha flatt tak (med uteoppfallsareal oppå)
- Garasjar/carportar, boder, skjermvegger, gjerde og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til material, farge og form.
- Maks byggehøgde garasje: 3,0 m, målt frå topp grunnmur.
- Det skal vere 2 parkeringsplassar på eiga tomt.

3.1.4 Byggeområde B4 - bustad

Innanfor området er det ein eksisterande bustad og garasje. Påbygg kan godkjennast innanfor byggegrensene inntil 200m² BRA. I tillegg til bustad kjem maks bebygg areal for garasje 50 m². Mønehøgde skal ikkje overstige kotehøgde + 9,0m og takvinkel skal vere 30 – 45 grader.

Det skal vere to parkeringsplassar på eiga tomt.

3.1.5 Byggjeområde f_B5- bustad

- Antall bustader: 5
- Maks mønehøgde + 9,5m.
- Maks tillate %BYA=35%.
- 2 p-plasser pr bueining for leilegheiter over 70m2.
- 1 p-plass for leilegheiter under 70m2
- For garasje skal mønehøgde vere maks 3,5 m målt frå topp grunnmur

3.16 Privat småbåtanlegg, land, f_BSB

Det kan i området gjennomførast tiltak som ivaretar området sitt bruk til småbåthamn. Området kan ikkje nyttast som opplag for båtar. Arealet skal opparbeidast slik at området blir eit positivt bidrag, både ut frå funksjonelle og estetiske omsyn.

Det skal etablerast gangareal, kombinert med bryggekant, som vist på plankartet, for å sikre allmenn ferdsel i strandsona. Minimum opparbeidingsbreidde er 1,5 meter, og gangarealet skal tilretteleggjast jf prinsippet for universell utforming. Bryggekannten skal opparbeides i tre.

3.1.7 Naust f_BAB1 og fellesbod f_BAB2

Alle naust og bodbygg skal byggemeldes samtidig, og etablerast innanfor regulerte byggegrenser.
-4 naust for båtar: maks mønehøyde: 4,5m. Takform skal være mønet tak, takvinkel mellom 30 -40 grader
-1 bygg for boder, maks BYA 150 m2, maks mønehøgde 3,5 m, møna tak, takvinkel 30-44 grader.

3.1.8 Leikeplass, f_Leik

Leikeplassen er felles for alle bustadane innanfor planområdet.

Leikeplassen opparbeidast som ein nærleikeplass, jf. kommuneplanens føresegner. Nærleikeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noko fast dekke. Leikeplassen skal ha universell utforming og vere tilpassa variert leik og opphold for ulike aldersgrupper og ein skal skjerme/sikre leikeplass med gjerde, og inngang frå internveg. Leikeplassen skal inngå i utomhusplanen, jfr §2.7.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

3.2.1 Køyrevegar og fortau, o_KV, SF1-5 og fKV1-4

o_KV 3-4 (Sjøvegen og ny veg til bustadfelt B2 og B3) og o_SF 1-5 (Fortau) skal utformast etter teknisk plan godkjent av Hjelmeland kommune.

For o_KV3: Det skal setjast sporsluse ved enden av parkeringsplass f_P1 i vest, som hindrar gjennomkøyring for andre enn brøytebil, renovasjon ol.

Felles køyrevegar f_KV1-4 er felles for bustadane som knytter seg til dei enkelte køyrevegane med avkøyrslar (vist med pil på plankartet). Formålet inkluderer grøfter

3.2.2 Felles parkeringsplass, f_P

F_P skal vere felles for bustadane innanfor felt B2, nausta og de som har båtplass i småbåthavna.

3.3 Kommunaltekniske anlegg

3.3.1 Vannforsyningsanlegg, f_STB

Nyttast til pumpestasjon for avløp- og overflatevatn. Bygningen oppførast på inntil 25m2, og i ei høgde på 3 m.

3.4 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

3.4.1 Felles grøntareal, f_GF

Frømrådet skal opparbeidast som ein samlingsplass for bebuarane innanfor planområdet. Innanfor området skal det setjast opp bord og benker, og opparbeidast med busker og trær, slik at området fremstår som innbydande. Arealet framfor nausta kan disponerast som badeplass.

Lagring av båtar, vårpuss, parkering av biler eller oppføring av konstruksjoner tillatast ikkje innanfor frømrådet.

Eksisterende brygge og uthus på 100/6 i f_GF1 vest kan oppretthaldast, men kan ikkje utvidast eller bruksendrast, dvs bruken skal ikkje vere til hinder for området sitt hovedformål som rekreasjonsområde. Ved eventuelle ombyggingar skal bygget og brygga utformast i samme stil som øvrige bygg og brygger i området.

3.4.2 Vegetasjonsskjerm, F_GV1 og f_GV2

Områda beplantes slik at det dannast skjerm mellom parkeringsplass og utbygging.

3.4.3 Vegetasjonsskjerm, f_GV3

Kantvegetasjonen langs bekken skal bevarast. I området tillates etablert nødvendig støttekonstruksjon langs vassdrag for sikring mot flom. Det tillatast ikkje oppført andre konstruksjoner og anlegg innanfor denne sona. Det tillatast ikkje lagra lausmassar innfor området.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

3.5.1 Småbåtanlegg, sjø, f_VS

Det kan innanfor området etablerast småbåthamn. Innanfor regulert areal kan det plasserast bølgebrytarar/ brygger som flyteelement i betong/stål med utliggjarar innanfor. Bryggekantane langs land skal kles med tre

I tillegg til faste båtplassar skal det vere to gjesteplassar. Ved byggjemelding av småbåthamn skal det leverast med ankringsplan som dokumenterer tilstrekkeleg dimensjonering av flyteanlegget, og tilstrekkeleg avstand frå eksisterande leidningsnett i sjø. Landdel f_BAB, f_BSB og sjødel f_VS skal byggjemeldast samstundes

3.6 FØRESEGNAR FOR OMSYNSSONER (pbl § 25, 1. ledd nr 6)

3.6.1 Frisikt, H140

I område regulert som frisiktsone ved veg skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegar nivå. Høgdeavgrensing gjeld òg for eventuelle støttemurar, gjerde og vegetasjon.

3.6.2 Flaumfare, H320

Eksisterande kantvegetasjon og trær langs bekken bidrar til erosjonssikring, og skal bevarast. Der det ikkje er mogleg å ivarta kantvegetasjonen må kantsonen sikrast med plastring eller lignande tiltak for å sikre mot erosjon.

Bygging innanfor omsynssone flaum utførast slik at det ikkje oppstår skade ved erosjon, og slik at bygg tåler vanninntrenging. Tryggleiken mot flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i byggesaka før kommunen kan gje byggeløyve

3.6.3 Skred- og rasfare, H310

Før det gis byggeløyve til nybygg innanfor faresone skred, må det iverksetjast tiltak jf skredrapport Prosjektil, datert 19.01.2021. Tiltaka skal detaljprosjekterast av [fagkyndig som erklærer ansvarsrett](#), og tiltaka er m.a:

- fjerne lause steinar og blokker fra bergveggen
- sikre ustabile blokker (f.eks. stake fjellbolter)
- sikre bergveggen som ligger nærast planlagt bygg med nett ettersom utbygginga er planlagt ved foten av bergveggen.

4. Rekkefølgebestemmelser

Før det blir gitt bruksløyve innanfor felt B1, B2, B3 og B5 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:

- f_Leik
- f_SGS1, (gangveg ved leikeplass)
- f_GF felles grøntareal og gangveg/bryggekant langs sjøen
- oSF 1-5 (fortau langs Sjøvegen)

Før det blir gitt bruksløyve for bustader i B3, naustene og småbåthavna skal f_P felles p-plass vere opparbeidd og vegetasjonsskjermene f_GV1 og GV2 etablert.

Før det blir gitt bruksløyve for B2 og B3 skal f_KV3 vere opparbeidd.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 24.02.2022, sak 09/22

INKLUDERT ENDRINGAR VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 05.10.2023,sak 72/23,
Inkludert forenkla endring delegert DAFU-sak 63/24, 26.03.23

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Andre typer bebyggelse og anlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Tekniske bygg/konstruksjoner
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

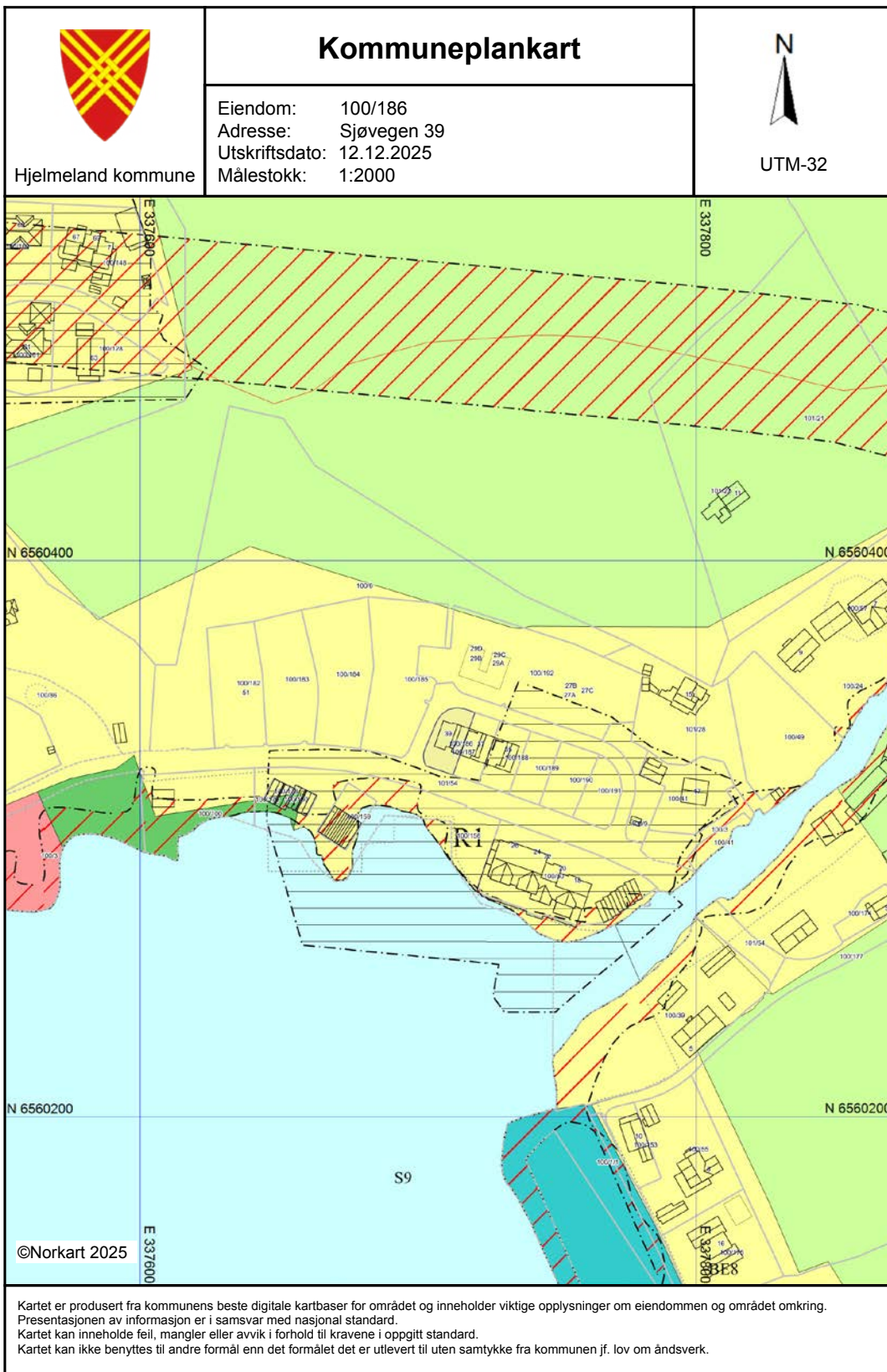
-  Småbåthavn
-  Naturområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

 Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - framtidig

 Påskrift områdenavn

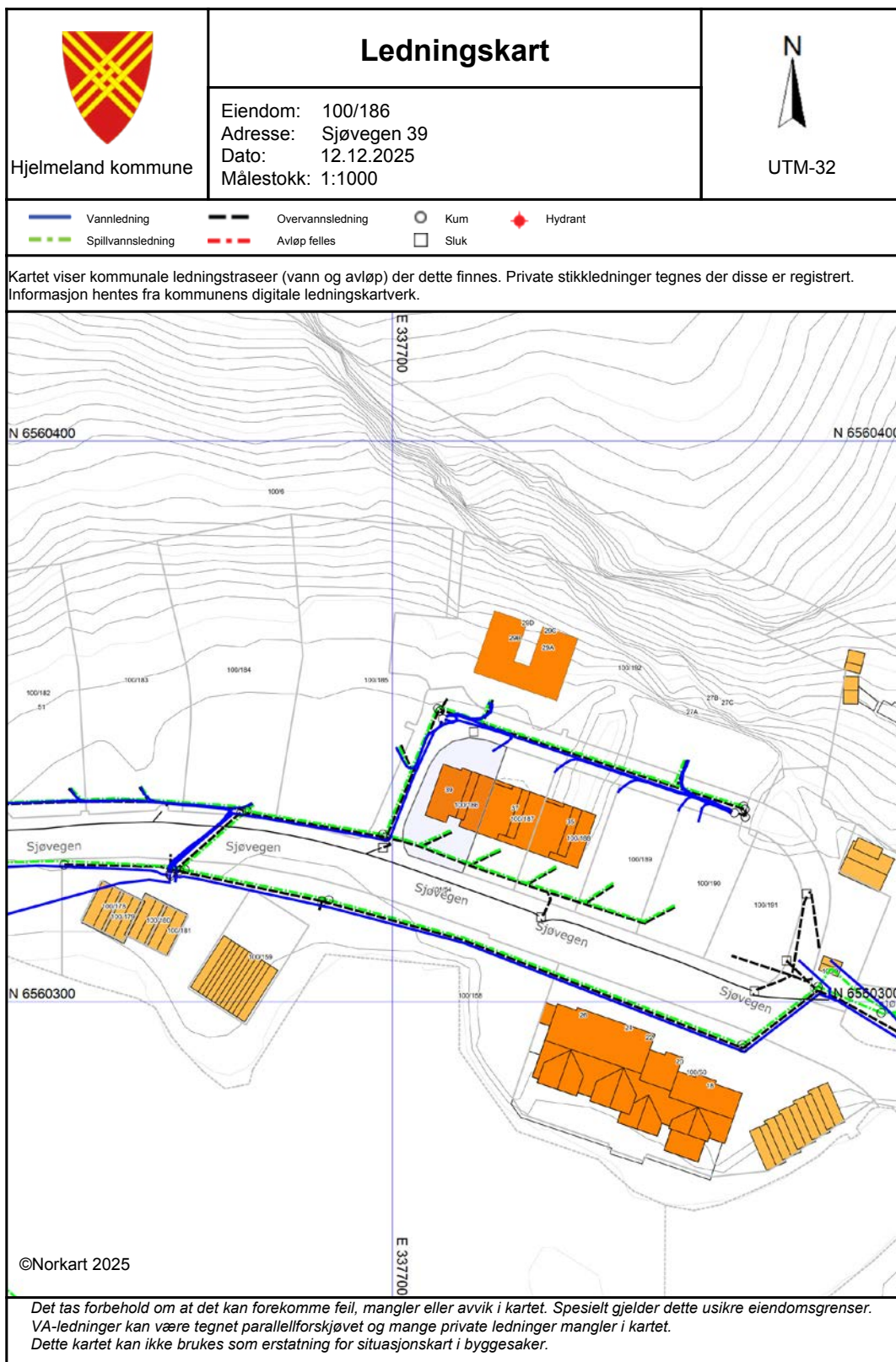
 Kommune(del)plan - påskrift

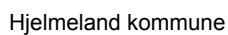


Oversiktskart for eiendom 1133 - 100/186//

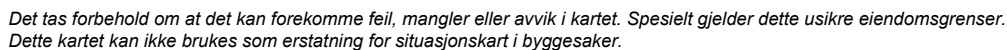


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



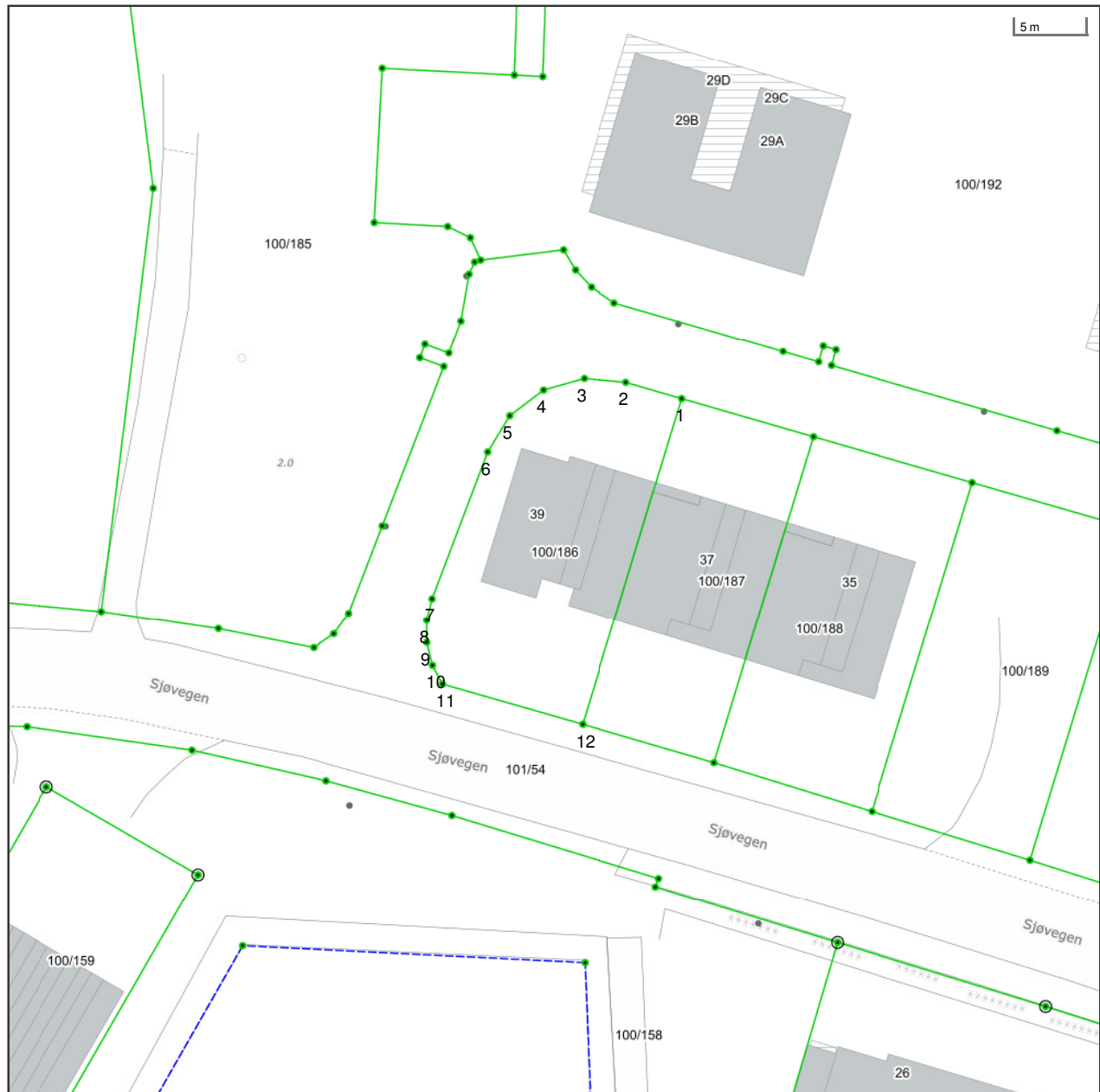


Eiendom: 100/186
Adresse: Sjøvegen 39
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:1000





Eiendomskart for eiendom 1133 - 100/186//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	274,70 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6560335,497823 Øst 337710,650342

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6560345,4	337720,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,86	
2	6560346,7	337716,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,08	
3	6560347,1	337713,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,96	
4	6560346,41	337710,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
5	6560344,72	337708,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,96	
6	6560342,25	337706,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
7	6560332,14	337702,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,99	
8	6560330,64	337701,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
9	6560329,08	337701,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
10	6560327,45	337702,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66	
11	6560326,12	337702,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,47	
12	6560322,9	337712,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,21	

Nabolagsprofil

Sjøvegen 39

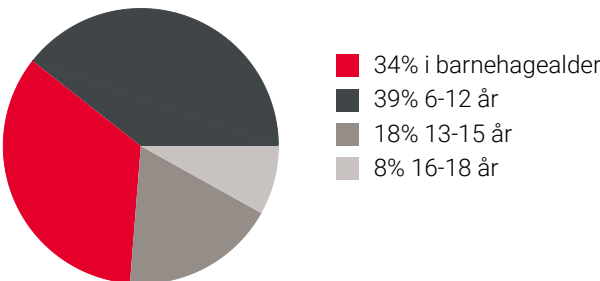
Offentlig transport

Mele Linje 140	4 min 0.4 km
Stavanger Sola	57 min

Skoler

Årdal skule (1-7 kl.) 64 elever, 4 klasser	21 min 1.9 km
Hjelmeland skule (1-10 kl.) 208 elever, 16 klasser	16 min 16.8 km
Strand videregående skole 400 elever	25 min 28.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	48 min 53.3 km

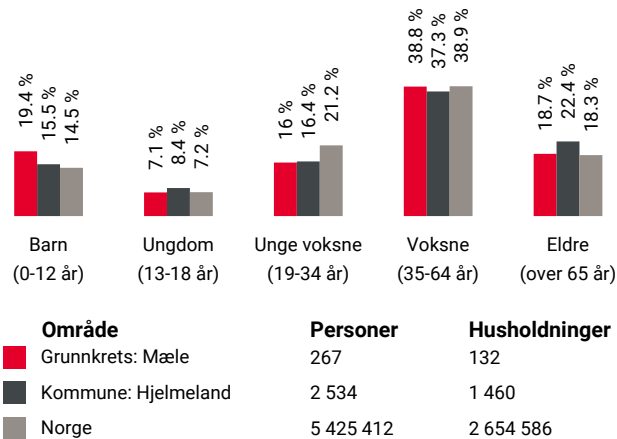
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Årdal barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 2 km
Fister barnehage (1-5 år) 22 barn	12 min 12.2 km
Hjelmeland barnehage (1-5 år) 55 barn	16 min 16.7 km

Dagligvare

Coop Prix Årdal PostNord	14 min 1.3 km
Joker Fister	11 min

Sport

Mælslia ballplass Ballspill	8 min 0.6 km
Årdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	19 min 1.8 km
SKY Fitness Årdal	5 min



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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sjøvegen 39
4137 ÅRDAL I RYFYLKE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre