

Notar Nybygg

Sjøvegen 27 a-c



notar



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

notar

3 store leiligheter med utsikt

Endelig har Hjelmeland Bygg gleden av å tilby 3 store leiligheter hvorav 2 er på et plan. Leilighetene leveres med 3 soverom, stue, bad og kjøkken. Fjordutsikt fra de fleste boligene. Familievennlig nabolag, nært til sjøen og båtliv. 45 minutts kjøretur fra Stavanger.

Det bygges nemlig også rekkehus, enebolig og enebolig i rekke. Her vil det altså bli bygget et fint og nytt nabolag i idylliske omgivelser.

Du kan få kjøpe både båtplass, naust og sjøbod nede ved sjøen.



objpict_648540064990_0.jpg

Om prosjektet

ADRESSE

Sjøvegen27 a-c

POSTNUMMER

4137

POSTSTED

Årdal i ryfylke

KOMMUNE

Hjelmeland

KOMMUNENUMMER

1133

MATRIKKE

Gårdsnummer 100, bruksnummer 192

BELIGGENHET OG ADKOMST

Leilighet med utsikt mot Årdalsfjorden. Kort kjøretur til sjarmerende Årdal sentrum (2 min), eller 10 minutters spasertur. Leiligheten gir deg nærhet til naturen og ro, samtidig som alle nødvendige fasiliteter er tilgjengelige i det lille, men sjarmerende sentrumet. Skole og barnehage i nærheten, med kjøretid til Årdal skule på 4 minutter. Opplev det beste av natur og praktisk livsstil i denne unike eneboligen ved Årdalsfjorden i det flotte Ryfylke!

Prosjektet

HJEMMESIDE

<https://profil.nabolag.no/4340767>

OM PROSJEKTET

Endelig har Hjelmeland Bygg gleden av å tilby 3 store leiligheter hvorav 2 er på et plan. Leilighetene leveres med 3 soverom, stue, bad og kjøkken. Fjordutsikt fra de fleste boligene. Familievennlig nabolag, nært til sjøen og båtliv. 45 minutts kjøretur fra Stavanger.

Det bygges nemlig også rekkehus, enebolig og enebolig i rekke. Her vil det altså bli bygget et fint og nytt nabolag i idylliske omgivelser.

Du kan få kjøpe både båt plass, naust og sjøbod nede ved sjøen.

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Estimert ferdigstillelse 4 kvartal 2027

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode med minst sju dagers varsel iht. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:



Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jfl Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Minst 2 av 3 enheter må være solgt før byggestart. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra

god håndverksmessig standard.

GENERELL ORIENTERING

Følg Rv13, Ryfylkevegen og Rv13 til Fv639 i Årdal.

Sving til venstre og inn på Fv639.

Stedet du skal til, er på høyre hånd

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

AREAL FRA - TIL

P-rom: 98 - 108 m²

BRA: 0 - 101 m²

TEKNISK BESKRIVELSE

Konstruksjon

Betongarbeid:

- Nødvendige ringmurer og betongvegger.
- Nødvendig isolasjon og kuldebroer.
- Støpte gulv

Fasade

Stående kledning

Yttertak

Hovedtak:

- Takverk: Takstoler levert av Berge Sag
- Taktekking: Kompakt tak, tekket
- Isolasjon: GLAVA PROFF 34 PLATE 100X570X1200MM (1/3)
- Taktro: OSB3 SWISS 18X2397X600 TG4

Takoverbygg:

- Takverk: 48x198
- Taktro: OSB3 SWISS 18X2397X600 TG4
- tekket

Balkonger/Terrasser/uteplasser

- Bjelkelag
- Balkongbeslag: ALTANBESL 19-125-106 HPS200
- Terrassebord: FURU 28X120 TERRASSE KL1 CUIMP

• Tett Altan:

- o Kledning: FURU 19X148 DF 60° NATURE MR 2.0
- o Isolasjon: FLEXI A-PLATE 198X575X1200 MOSS
- o Bjelkelag: FURU 48X198 C24 som precut
- o Kiler: FURU 48X198X4800 K-VIRKE C24 CUIMP
- o Gulv: FORESTIA SPONPL GULV EX 2420
- o Trekantlekt: GRAN 48X048 UHØVLET TREKANTLEKT
- o Kiler:

- o Terrassebord: FURU 28X120 TERRASSE KL1 CUIMP

• Rekkverkstolper:

- o Spiler: FURU 48X098 JUST NAT MOREROYAL 2.0
- ? Topp og bunnsvill: FURU 48X073 JUST NAT MOREROYAL 2.0
- ? Vertikalespiler: FURU 48X048 LEKT NAT MOREROYAL 2.0
- o Glass: FURU 48X098 JUST NAT MOREROYAL 2.0
- Toppbord: FURU 34X145 ALTANR FL NATURE MR 2.0
- Spilevegg 2,4m: FURU 48X073 JUST NAT MOREROYAL 2.0

Utvendigtrapp:

- Trappe vange: FURU 90X300 LIMTRE IMP SØRLAM
- Trappe trinn: GITTERTRINN 1000X270/34X50
- Spilerekkeverk i aluminium

Trapper

Utvendigtrapp:

- Trappe vange: FURU 90X300 LIMTRE IMP SØRLAM
- Trappe trinn: GITTERTRINN 1000X270/34X50
- Spilerekkeverk i aluminium

Ventilasjon

Save VTR 250/B fra systemair

Sanitær

Innvendige avløpsledninger legges i PP plastrør og støydempende rør der hvor det er lydkrav/Støydempende rør på stammer fra hovedel som går igjennom leilighet. Innvendige vannledninger legges som rør i rør. Innkassing av rør kan måtte påregnes. Beskrivelse av leveranse i henhold til hovedskjema.

NB: Etter krav i TEK 17 vil det bli montert en automatisk vannstopper for å hindre vannskader. Det vil bli tilknyttet følere ved utstyr med vanninstallasjon som er plassert

utenfor våtrom. NS-EN 1717 krever at det blir installert en tilbakeslagsventil på

hoved inntak for vann. Grunnet tilbakeslagsventil installeres ekspansjonskar i tilknytning til varmtvannsbereder Avløpsledninger i PP 1 Avløpsledninger i støydempende rør 1 For Enhet B & C Lufting. 2 Rør-i-rør opplegg, vannledninger 3 Vannledning, innvendig stoppekran 3 Føres over gulv inne i rom med sluk Radonbrønn 2 Føres ut gjennom grunn Bad 3 stk Dusjvegg 3 90X90cm rette slagdører Termostatstyrt dusjbatteri 3 Dusjgarnityr 3 Vannklosett 3 Vegghengt med lekkasjesikringskasse Toalettsete 3 Hardplast Etgreps servantbatteri 3 Baderomsmøbler 3 80cm baderomsmøbel, enkel vask, speil og lys Montering av baderomsmøbler 3 Sluk 3 1stk i dusj, forutsetter dusj uten bunnprofil

Kjøkken 3 stk Etgreps benkebatteri 3 Opplegg for oppvaskmaskin 3 Koble oppvaskmaskin 3 Forutsetter oppvaskmaskin ferdig montert før tilkobling Vaskerom/Tekn Vaskekar for vegg 2 Enhet B & C Veggbatteri for vaskekar 2 Enhet B & C Kran/Avløp for vaskemaskin 3 Sluk 3 Varmtvannsbereder, 200 L 3 Skap for rør-i-rør 3 Vannmålerkonsoll 3 Synlig på vegg, med tilkoblet ekspansjonskar Innvendig hovedstoppekran 3 Inkludert tilbakeslagsventil og slamsil
Lekkasjesikring 3 LK CubicSecure
Diverse
Vannutkaster 3
Støydempende avløpsrør 1 Opp til Enhet C

Dører og vinduer
Vinduer/ytterdører/dører svarte fra Nordan

Overflater og kledning

Kledning:

- FURU 19X148 DF 60° NATURE MR 2.0
- Sløyfer på vegg: G-F 23X048 LEKT KL1 BUNTET
- Horisontal kledningslekt: G-F 36X048 LEKT KL1

Underkledning:

- FURU 19X148 DF 60° NATURE MR 2.0

Frontbord:

- FURU 22X148 REKT KL EP NAT MR 2.0

Vindus belistning:

- Omramming type: 4S
- Vannbord, bunn: vannbord i svart aluminium
- Utvendig utforing: FURU 22X148 REKT KL EP NAT MR 2.0

- Fugeskum: FUGESKUM ÅRET RUNDT 750ML
- Vindsperretape: MASTERTAPE 60 60MMX25M HALOTEX

FELLESAREAL I BYGG

Sameiet består av 7 enheter med parkering. Se seksjoneringsbegjæring for disposisjon av fellesareal

- Nødvendig plannering og etablering av byggegrunn.
- Asfalterte innkjørsel, gangvei og parkeringsplass.
- Grovplannert hage med sollet jord, klart for isåing.
- Nødvendige terrengmurer mm.

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Leiligheter med utgang hage disponerer areal utenfor leiligheten. Felles areal på parkering og ved boder. Oppgitt tomteareal er for hele sameiet inkludert parkerings og sports boder

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet

Tomteareal 2082kvm

Standard

KJØKKEN

Sigdal kjøkken vedlagt i prospekt er kjøkkentegninger. Muligheter for tilpasninger

BAD

Bad i fra Sig Halvorsen. Leveres med baderomsmøblement, dusj, vask og vegghengt toalett.

DIVERSE

Salg av kontraktsposisjon

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtakelse krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et transportgebyr på kr 50 000,- inkl. MVA, uavhengig om det er salg av kontraktsposisjon eller videresalg av bolig under oppføring. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport/videresalg

av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

POSTKASSER

Kjøper må montere egen postkasse på ønsket sted.

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI

Bredbånd frem til husvegg. Kjøper må bekoste å få dette lagt inn.

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 bli 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

Komplett stålppe med jøtul F 233 BP med sideglass i leilighet over 2.etasjer og leilighet 2.etg
(vannboren varme i leilighet 1.etg)

ENERGIMERKING

Energikarakteren B

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er

dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

EL-ANLEGG

101 pkt bolig A, se beskrivelse

- 92 pkt bolig B, se beskrivelse

- 94 pkt bolig C, se beskrivelse

- Boligskap, med 3 rader og svakstrøms del. Komplett med 14 en fas jordfeilautomater K

karakteristikk (trege), og OV (inntakssikring valgfri størrelse) og overspenningsvern.

- Tomt rør til elbillader.

- Panelovn i stue på bolig A og C

- Varmekabler på bolig A og C, se beskrivelse

- Tilkobling vannvarme bolig B

- Jording 50 m CU Wire legges som ringejord (Ved normale jordingsforhold, ekstra ved steingrunn)

- Skap utvendig til inntak for strøm, måler, fiber og telefon. Kabel fra utvendig skap og til

sikringsskap inne er medregnet.

- Søknad til E-verk om tilknytning av strøm. Kabel og kostnad fra E-verk er ikke medregnet

- Dokumentasjon blir sendt til Boligmappa.no

Vi vet ikke noe om E-verket sitt nett på denne tomten, eller hvor mye strøm dere kan få. Fra 2015

må nye boliger og hytter ha eget skap utvendig til fiber, telefon og strømmåler. Dette er

medregnet i totalprisen. Ligger det ikke hoved kabel frem til tomten må kunden selv søke om

dette til Lyse på <https://www.lysenett.no/byggeoggrave/bygge-nytt/>

Varmekabler

Bolig A

EFFEKT

www.pgi.no

VARMEKABEL TERMONETTREGULATOR

1 ETG.LAGT I GROVSTØP/LIMT PÅ BETONG

Bolig C

EFFEKT

VARMEKABEL TERMONETTREGULATOR

Forutsetningen for prisen på varmekabler er at kabler legges i grovstøp, eller limes på betong. Der

det er beskrevet termonett stripses kabelen på en netting på tre/spon gulv.

Det regnes som ekstra

arbeid dersom vi skal støpe over, somregel vil gulvlegger gjøre det.

6,1 3355 1220

6,9 3795 1380

12 4800 2400

Prisen er gitt på grunnlag av Nek:400-2022. Det er ikke problem å ta bort

utstyr vi har med i prisen,

men stikkontaktene følger minimumskravet til nye forskrifter. Et tilleggspunkt koster Kr 940,- +

mva. Utstyr som er med i vår pris er spesifisert i punktbeskrivelse og kan trekkes bort.

Punktbeskrivelse

Det går med 1 punkt til jording og 1 til sikringsskap. (Dersom TN nett, 1 punkt i tillegg på avløp

dersom IT nett)

Ellers kan et punkt brukes til alle former for uttak, downlights, cat5, satellitt, stikkontakt, brytere,

dimmere, brannvarsling, osv. Men det er i denne prisen kun med utstyr som er beskrevet i

punktlisten, samt normale innendørs stikkontakter, brytere og dekklokk.

Ønsker dere dimmere, lys

eller noe spesielt materiell kommer materiellet i tillegg til punktet, dersom annet ikke er beskrevet.

Dersom det er aktuelt med flere varmekabler, varmeovner osv. ta kontakt for pris. Om du vil ha

downlights, dekker et punkt boksen og kabel, evt transformator og lampe kommer i tillegg.

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

Parkering på anvist plass mellom Bygg med 4 leiligheter og 3 leiligheter

BODER

Utvendig sportsbod

BODLØSNINGER

Sportsbod ved parkeringsplass

Sameie

ORGANISASJONSFORM

Lite sameie som drifter seg selv. Sameiet vil være etablert før innflytting da de 4 første flytter inn 4 kvartal 2025.

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Økonomi

PRIS FRA - TIL

Kr. 4 990 000 - kr. 5 190 000

OMKOSTNINGER FRA - TIL

Kr. 52 440 - kr. 52 440

TOTALPRIS FRA - TIL

Kr. 5 042 440 - kr. 5 242 440

PRISINFORMASJON

Ingen prisjustering fra byggestart og frem til overlevering

STIPULERTE FELLESKOSTNADER FRA - TIL

Kr. 3 000 - kr. 3 000

STIPULERTE FELLESKOSTNADER INKLUDERER

kr 25 kr pr kvm antas det. Bygningsforsikring og evt penger til vedlikehold. Sameiet vil bli etablert og beboere er selv med og bestemmer hva det skal brukes penger på

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

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.

FORSIKRINGSSKAP

Selgers bygningsforsikring gjelder frem til overtakelse

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.

Selger UTBYGGER

Hjelmeland Bygg AS

Megler KONTAKTPERSON

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

Maria Ivanova
Eiendomsmeglerfullmektig/ Salgskordinator
maria@notar.no
Tlf: 462 71 025

ANSVARLIG MEGLER

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

AVDELING

NOTAR – Stavanger Eiendomsformidling AS, Lars Hertervigs gate 5
4005 STAVANGER
Tlf: 518 49 800

Kjøps- og salgsbetingelser SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger.

Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntreer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

BETALINGSBETINGELSER

20 % Oppstart ved betongarbeid

30% tett bolig

20% klar for maler

20% ferdig utvendig

10 % ved overlevering

Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntreer uansett ikke før

tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

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

Videresalg av kontrakt – salg av kontraktsposisjon – før overtagelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Tomten er regulert til 4 manns bolig som nå er ferdig og en 3 manns bolig som vi nå selger. Nabo tomt regulert til enebolig i rekke og tomter nærmere

sjø er regulert til enebolig. 3 manns boligen er omtalt som et område med rasfare i henhold til reguleringsplan. Utbygger har undersøkt og fått lov til å bygge.

Årdal Brygge er under bygging og her blir det nå ferdigstilt enebolig i rekke, naust, leiligheter og båtplasser.

Mesteparten av bygningsmassen er ferdigstilt før overtagelse. Utover dette så må det påregnes litt byggestøy når det selges enheter som bebygges. 3 naboileiligheter og 2 eneboliger i rekke i forkant samt 5 eneboliger i sjøkanten som er cirka 100 meter unna.

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 Hjelmeland kommune.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

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

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

Eiendommen er under seksjonering og vil være det i god tid før overtagelse. Generell bestemmelse for hele området om vann og avløpsledning.

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:

Det innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtagelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtagelse og frem til 5 år etter overtagelse 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, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER

Arealene er hentet fra byggetegninger datert 15.03.2025. 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 bygggearbeider 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 dekningsalg 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

VIKTIG INFORMASJON

2 av 3 enheter må være solgte før byggstart.

OPPDRAGSNUMMER

Oppdragsnummer 12-1090/25

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 27.11.2025







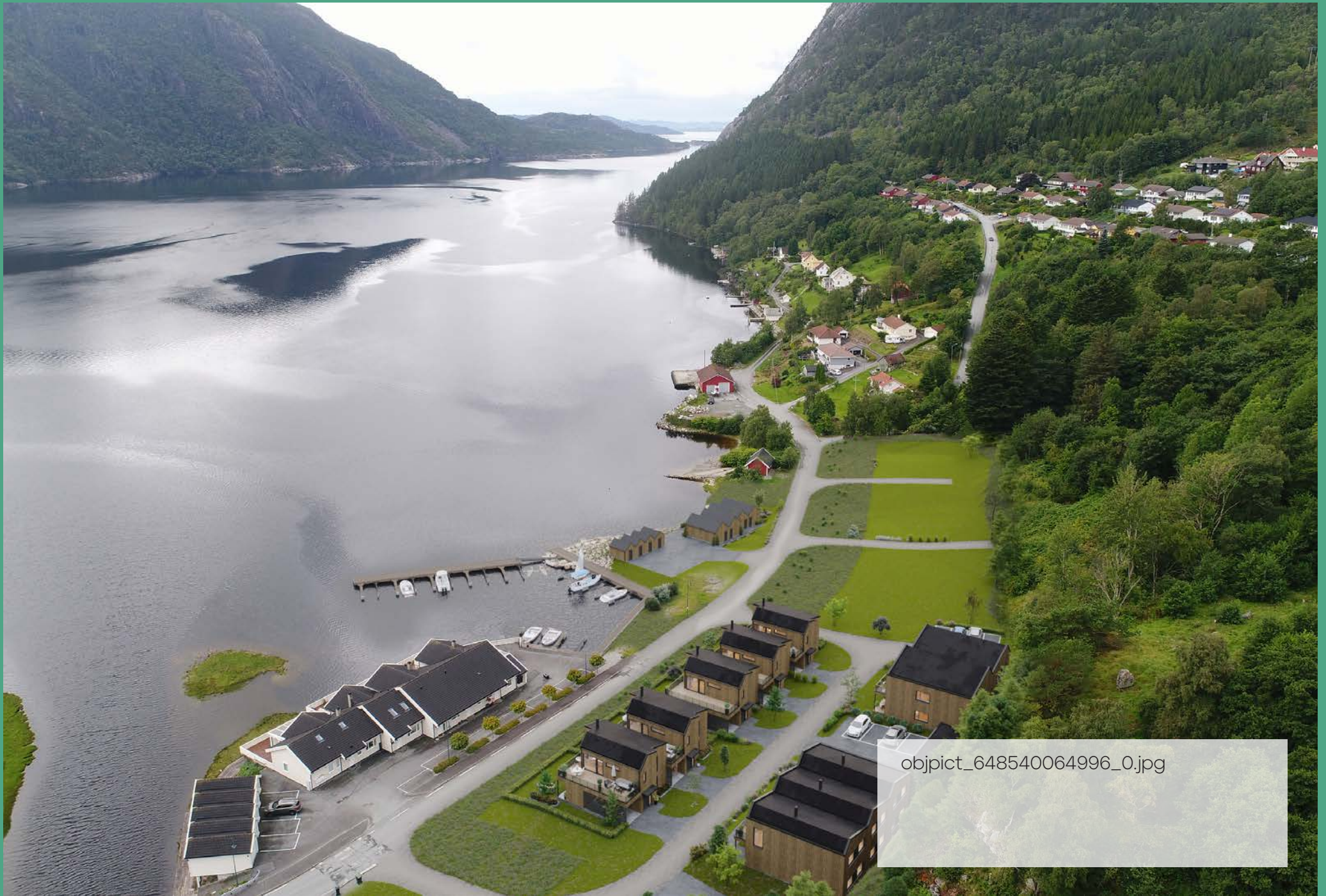


objpict_648540065006_0.jpg

Levende nabolag

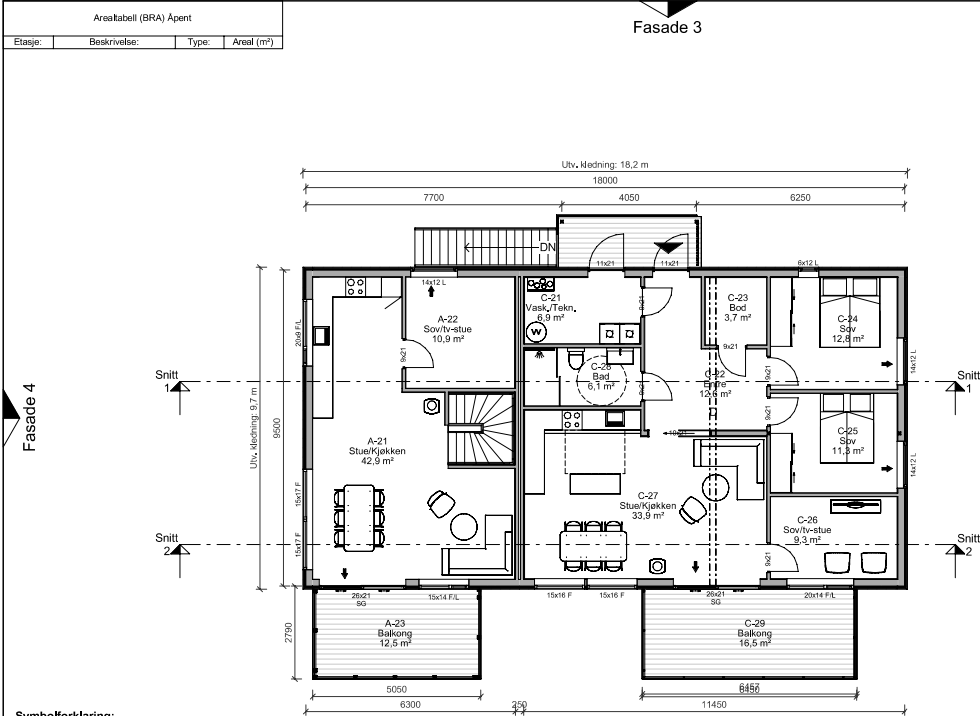
Leilighet med utsikt mot Årdalsfjorden. Kort kjøretur til sjarmerende Årdal sentrum (2 min), eller 10 minutters spasertur. Leiligheten gir deg nærhet til naturen og ro, samtidig som alle nødvendige fasiliteter er tilgjengelige i det lille, men sjarmerende sentrumet. Skole og barnehage i nærheten, med kjøretid til Årdal skule på 4 minutter. Opplev det beste av natur og praktisk livsstil i denne unike eneboligen ved Årdalsfjorden i det flotte Ryfylke!





objpict_648540064996_0.jpg

Arealtabell (BRA) Åpent			
Etasje	Beskrivelse	Type	Areal (m²)



- Symbolforklaring:**
- ▲ = Adkomst Hovedinngang
 - = Rømningsvei
 - BV = Bærevegg
 - D = Drager
 - S = Synlig innv. søyle
 - SD = Synlig Drager
 - DM = Drager i møne
 - SG = Sikkerhetsglass



ILTAKSHAVER	OPPDRAG
Ardal Brygge	100/6
BYGGEPASS	KOMMUNE
Ardal Brygge B2	Hjelmeland

3	15.03.25	Byggemelding - KS	VAK
2	05.03.25	Komplett utført	VAK
1	19.02.25	Sikkesenkast	VAK
REV.	01.10.	REVISJON	SEN

TEGN. INNHOLD:	FORMAT:
Plan 02	A3
PROSJEKTTYPPE:	MALESTOKK:
3-mans bolig	1 : 100
ARKITEKT:	KONTRE:
V. Klavenes	2592
DATE:	TEGN.NR:
2024	3
TEGN:	22-PL-21
Author	

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

Fasade 3

Fasade 2

Fasade 4

Fasade 1

BYGGEMELDINGSTEGNING

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside ferdning / underliggende søyle, Bygningsdeker mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Ronnhøyde er 2.4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- Måling på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter. Målene kan avvike i negativ retning.
- For utstikking, Se egen tegning
- Statistiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forhold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17.
- Inntilleggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barmesikring.

Arealtabell (BYA)		
Beskrivelse	Areal netto	Areal (m²)
Balkonger	10,0	10
Balkonger	15,0	15
Bolig	176,0	176
Overdekket Inngang Bak	5,9	6
Overdekket Inngang Vest	2,3	3

Arealtabell (BRA)			
Etasje	Beskrivelse	Type	Areal (m²)
Plan 01	B		101,4
Plan 01	A		55,0
Plan 01	Overdekket Terrasse A		9,2
Plan 01	Overdekket Terrasse B		14,0
Plan 01	Overdekket Inngang B		5,3
Plan 01	Overdekket Inngang A		1,9
			186,7
Plan 02	A		55,0
Plan 02	B		101,4
Plan 02	Overdekket Inngang C		5,3
			161,7
Totalt Areal:			348,4

Hjelmeland Bygg AS	
Telefon	51751150
Adresse	Årdalstunet 15, 4137 Årdal
Org.nr	981 928 806

Beskrivelse av leveranse:

Dato:	22.05.25
Kunde:	Årdal Brygge
Prosjekt:	B2
Kontaktperson:	Birger Laugaland
Telefon:	988 90 078
E-post	www.hjb.no

Yttervegg:

- Bindingsverk «48x198» som precut - inkludert
- Isolasjon: GLAVA PROFF 34 PLATE 200X570X1200MM
- Svillunderlag: SVILLEMEMBRAN 0,200X17M ISOLA
- Vindtettplate: GIPSPL GU9 R KLIMA 2740X1200X9,5
- Vindsperre: VINDSPERRE HALOTEX WIND PRO 2,8X25M
- Musebånd: MUSEBAND 30X23MM PERFORERT ALU 1250
- Dampsperre: DAMSPERRE 0,15X2600X15000MM

Parapet Inngang:

- Bindingsverk «48x98» som precut - Inkludert
- Isolasjon: Ikke medtatt
- Vindtettplate: GIPSPL GU9 R KLIMA 2740X1200X9,5
- Vindsperre: VINDSPERRE HALOTEX WIND PRO 2,8X25M
- Plate på innside: OSBPL 3 12X2400X1200 UPUSSET TG2
- Toppsvill: GRAN 48X098 K-VIRKE C24, tilpasses for fall
- Toplekt: G-F 48X048 LEKT KL1, tilpasses for fall
-

Etasjeskille:

- Bjelkelag «H-300» som precut – Inkludert
- Plattformgulv: FORESTIA SPONPL GULV EX 2420
- Isolasjon:
 - Leilighet 1 : GLAVA PROFF 34 I-BJELKEPLATE 150MM
 - Leilighet 2: GLAVA PROFF 34 I-BJELKEPLATE 200MM
- Nedforingslekt: G-F 36X048 LEKT KL1
- Lydbøyer: LYDREDUKSJONSBØYLE I GLAVA
- Plater iht romskjema
- Nedsenkning for teknisk: GRAN 48X098 K-VIRKE C24

Hjelmeland Bygg AS erklærer herved at all tilsendte dokumenter vil bli behandlet konfidensielt og ses på som kundes eiendom. Vi vil ikke dele denne informasjonen med noen tredjeparter uten din/deres samtykke.

Hjelmeland Bygg AS	
Telefon	51751150
Adresse	Årdalstunet 15, 4137 Årdal
Org.nr	981 928 806

Yttertak:

Hovedtak:

- Takverk: Takstoler levert av Berge Sag
- Takteking: Kompakt tak, tekket
- Isolasjon: GLAVA PROFF 34 PLATE 100X570X1200MM (1/3)
- Taktro: OSB3 SWISS 18X2397X600 TG4

Takoverbygg:

- Takverk: 48x198
- Taktro: OSB3 SWISS 18X2397X600 TG4
- tekket

Takrenner med tilbehør:

- Takrenne: Sort Grøvik
- Takfotbeslag: BORDTAKBESLAG 22 GR H160MM SORT
- Nedløp: 5 stk
- Smaletrakt: 3stk
- Nedløp fra sluk:4
- Snøfanger: 9,5m
 - Snøfangerkonsoll: KONSOLL SN TP-612 SORT
 - Gelender: GELENDER GITTER SN GG-11 SORT
- Stigetrinn: 7,5 m
 - Innfestningsskinne: INN.FK TAKSTIGE TLS PAPP 120 GALV
 - Stigetrinn: TAKSTIGE TLS 30/3 SORT
 - Stigesikring: STIGESIKRING SVART BMI

Kledning og belistning:

Kledning:

- FURU 19X148 DF 60° NATURE MR 2.0
- Sløyfer på vegg: G-F 23X048 LEKT KL1 BUNTET
- Horisontal kledningslekt: G-F 36X048 LEKT KL1

Underkledning:

- FURU 19X148 DF 60° NATURE MR 2.0

Frontbord:

- FURU 22X148 REKT KL EP NAT MR 2.0

Vindus belistning:

- Omramming type: 4S
- Vannbord, bunn: vannbord i svart aluminium
- Utvendig utforing: FURU 22X148 REKT KL EP NAT MR 2.0
- Fugeskum: FUGESKUM ÅRET RUNDT 750ML
- Vindsperretepe: MASTERTAPE 60 60MMX25M HALOTEX

Innervegger:

Bærevegg:

Hjelmeland Bygg AS erklærer herved at all tilsendte dokumenter vil bli behandlet konfidensielt og ses på som kundes eiendom. Vi vil ikke dele denne informasjonen med noen tredjeparter uten din/deres samtykke.



Hjelmeland Bygg AS	
Telefon	51751150
Adresse	Årdalstunet 15, 4137 Årdal
Org.nr	981 928 806

- Bindingsverk: «48x98»
- Isolasjon: GLAVA PROFF 34 PLATE 70X570X1200MM
- Svillunderlag på betong: GRUNNMUR TYKK 0,125X8M ISOLA

Lettvegg:

- Bindingsverk: GRAN 48X098 K-VIRKE C24
- Isolasjon: GLAVA PROFF 34 PLATE 70X570X1200MM
- Svillunderlag på betong: GRUNNMUR TYKK 0,125X8M ISOLA

Brannvegg:

- Bindingsverk: «48x98»
- Isolasjon: GLAVA PROFF 34 PLATE 100X570X1200MM
- Svillunderlag på betong: GRUNNMUR TYKK 0,125X8M ISOLA
- Plater: 2X GIPSPL GN13 F KLIMA 2400X1200X12,5

Spikerslag:

- Dokasser: x3
 - GRAN 48X198 K-VIRKE C24
 - KRYSSFPL FURU 12X2440X1220 BB/X
- Kjøkken: 6m x2 (høyder) Pr Leilighet
 - GRAN 36X148 K-VIRKE C24
- Spikerslag trapp (c/c 300): GRAN 48X098 K-VIRKE C24

Innvendig overflater:

Tak:

- Takplater: K2: GIPSPL GN13 F KLIMA 2400X1200X12,5
- Nedforing: G-F 36X048 LEKT KL1

Vegger:

- Plater:
 - GIPSPL GN13 F KLIMA 2700X1200X12,5 (1eta)
 - GIPSPL GN13 F KLIMA 2400X1200X12,5 (2eta)

Gulv:

- Parkett: PARKETT 15 EIK TARANTO
- Parkettunderlag: SILENCIO PARKETTUNDERLAG 6X600X1800
- Dampsperre: DAMSPERRE 0,20X2600X15000MM

Innerdører:

- Dørkarm: KARM ID SIDER HV BYGG1

Hjelmeland Bygg AS erklærer herved at all tilsendte dokumenter vil bli behandlet konfidensielt og ses på som kundes eiendom. Vi vil ikke dele denne informasjonen med noen tredjeparter uten din/deres samtykke.



Hjelmeland Bygg AS	
Telefon	51751150
Adresse	Årdalstunet 15, 4137 Årdal
Org.nr	981 928 806

- Dørblad: DØRBL ID SLETTEN BYGG1
 - Dørvrider: DØRVRIDER BOSTON INNV RST PP
 - Utforing: FURU 18X045 DØRSETT UTF NCS S0502Y
- Skyvedørskarm: KARM SD 4" HV 210 POCKET
 - Dørblad: DØR SD SLETTEN HV BYGG1

Listverk:

- Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND, hvitmalt
- Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND, hvitmalt
- Taklist: HJØRNEPR H 50/50/0,5 3000
- Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK

Terrasse og rekkverk:

- Bjelkelag
- Balkongbeslag: ALTANBESL 19-125-106 HPS200
- Terrassebord: FURU 28X120 TERRASSE KL1 CUIMP
- Tett Altan:
 - Kledning: FURU 19X148 DF 60° NATURE MR 2.0
 - Isolasjon: FLEXI A-PLATE 198X575X1200 MOSS
 - Bjelkelag: FURU 48X198 C24 som precut
 - Kiler: FURU 48X198X4800 K-VIRKE C24 CUIMP
 - Gulv: FORESTIA SPONPL GULV EX 2420
 - Trekantlekt: GRAN 48X048 UHØVLET TREKANTLEKT
 - Kiler:
 - Terrassebord: FURU 28X120 TERRASSE KL1 CUIMP

- Rekkverkstolper:
 - Spiler: FURU 48X098 JUST NAT MOREROYAL 2.0
 - Topp og bunnsvill: FURU 48X073 JUST NAT MOREROYAL 2.0
 - Vertikalespiler: FURU 48X048 LEKT NAT MOREROYAL 2.0
 - Glass: FURU 48X098 JUST NAT MOREROYAL 2.0
- Toppbord: FURU 34X145 ALTANR FL NATURE MR 2.0
- Spilevegg 2,4m: FURU 48X073 JUST NAT MOREROYAL 2.0

Utvendigtrapp:

- Trappe vange: FURU 90X300 LIMTRE IMP SØRLAM
- Trappe trinn: GITTERTRINN 1000X270/34X50
- Spilerekkeverk i aluminium

Hjelmeland Bygg AS erklærer herved at all tilsendte dokumenter vil bli behandlet konfidensielt og ses på som kundes eiendom. Vi vil ikke dele denne informasjonen med noen tredjeparter uten din/deres samtykke.



Hjelmeland Bygg AS	
Telefon	51751150
Adresse	Årdalstunet 15, 4137 Årdal
Org.nr	981 928 806

Innvendig trapp: (gjelder leilighet over 2.etg)

- Åpen furutrapp, trinn beiset, resterende hvitmalt

Ventilasjon:

- Save VTR 250/B fra systemair

Pipe og ildsted: Jøtul

- Komplette stålpipe med jøtul F 233 BP med sideglass i leilighet over 2.etasjer og leilighet 2.etg (vannboren varme i leilighet 1.etg)

Grunnarbeid:

- Utgraving av byggegrop.
- Nødvendig planering og etablering av byggegrunn.
- Asfalterte innkjørsel, gangvei og parkeringsplass.
- Grovplannert hage med sollet jord, klart for i såing.
- Nødvendige terrengmurer mm

Betongarbeid:

Betongarbeid:

- Nødvendige ringmurer og betongvegger.
- Nødvendig isolasjon og kuldebroer.
- Støpte gulv

Kjøkken:

- Ifg vedlegg
- levering og montering av hvitevarer er ikke medtatt

Maler:

- Maler arbeid blir utført ifølge NY NS 3420-T:2019. Estetisk klasse K2.
- Inkludert 1 farge 0502-Y Eggehvite eller liknende
- Maling tak/vegg Jotaproff 05 prima Air 05 eller liknende.

Hjelmeland Bygg AS erklærer herved at all tilsendte dokumenter vil bli behandlet konfidensielt og ses på som kundes eiendom. Vi vil ikke dele denne informasjonen med noen tredjeparter uten din/deres samtykke.



Hjelmeland Bygg AS	
Telefon	51751150
Adresse	Årdalstunet 15, 4137 Årdal
Org.nr	981 928 806

- Hver tilleggs farge kr 4800,00 ink mva
- Maler arbeider i 1.; og 2. etg
- Sparkling og maling av gips tak/vegger unntatt baderoms vegger.
- Levering og montering av hjørnelister som er synlige på tegningene er med.
- Listfri løsning vegg/tak

Elektrikker :

- Ifg vedlegg

Rørlegger :

- Ifg vedlegg

Annet:

- Vinduer/ytterdørerdører svarte fra Nordan
- OBS. Spikerhull er synlige etter montering (gjelder listverk)
- OBS. Lydhimling krever synlige elektriske installasjoner.
- Ved levering av downlights må taket fores ned og gipses med et ekstra platelag.(gjelder leilighet 1.etg)
- Glassrekkverk ifg tegning i utførelse aluminium med topprekke

Romskjema:

Leilighet 1 (over 2 plan)

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Listverk:	Annet:
Bad	Fliser type:Luna Cool grey 60x60 (10x10 l dusjsone)	Luna Grey 60x60	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt	
Vask/tekn.	Belegg type Tarkett Aquarelle	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt	
Entre	Luna Cool grey 60x60 (fliser)	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	
Sov/tv-stue	Parkett	Std gips 2,4/2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	
Stue kjøkken	Parkett	Std gips 2,4m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	

Leilighet 2 (1.etg)

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Listverk:	Annet:
Vask./teknisk.	Belegg type Tarkett Aquarelle	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	Nedsenket himling

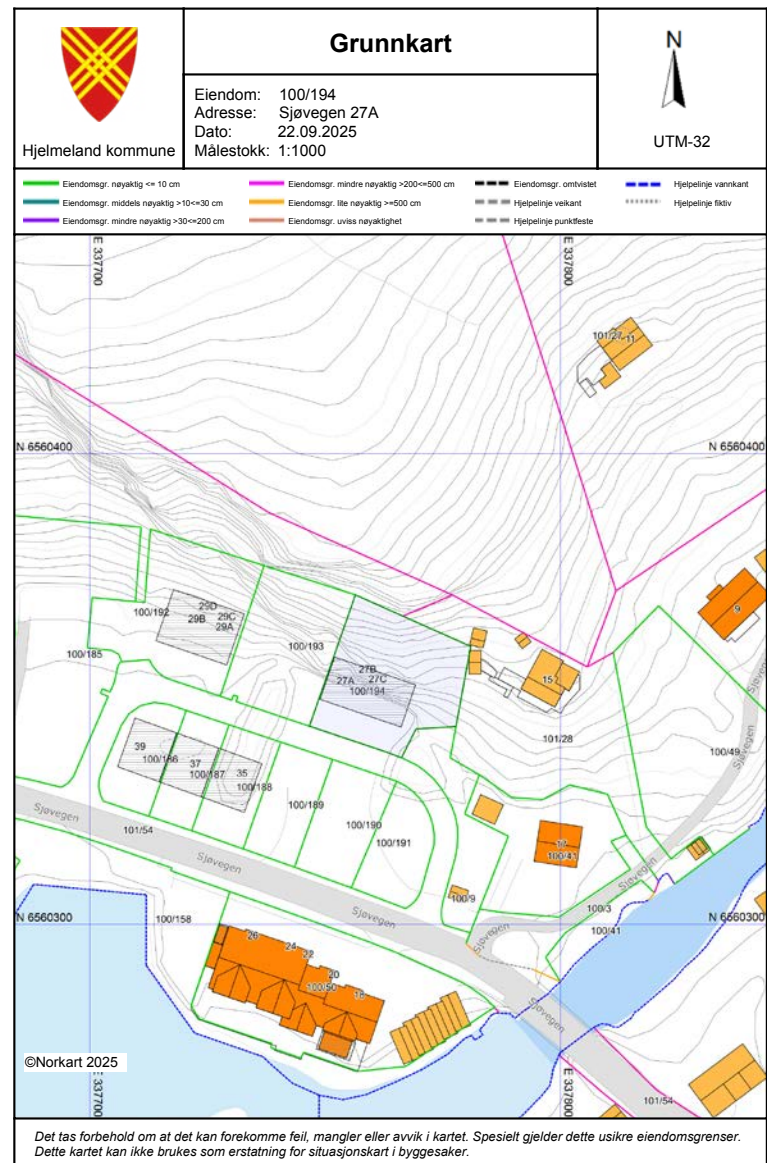
Hjelmeland Bygg AS erklærer herved at all tilsendte dokumenter vil bli behandlet konfidensielt og ses på som kundes eiendom. Vi vil ikke dele denne informasjonen med noen tredjeparter uten din/deres samtykke.

Hjelmeland Bygg AS	
Telefon	51751150
Adresse	Årdalstunet 15, 4137 Årdal
Org.nr	981 928 806

bad	Fliser type:Luna Cool grey 60x60 (10x10 l dusjsone)	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt	Nedsenket himling
bod	Parkett	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt	Nedsenket himling
Entre	Luna Cool grey 60x60 (fliser)	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	Nedsenket himling
sov/tv-stue	Parkett	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	
Stue/kjøkken	Parkett	Std gips 2,7m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	

Leilighet 3 (2.etg)

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Listverk:	Annet:
Vask./teknisk.	Belegg type Tarkett Aquarelle	Std gips 2,4m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	
bad	Fliser type:Luna Cool grey 60x60 (10x10 l dusjsone)	Std gips 2,4m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt	
bod	Parkett	Std gips 2,4m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Taklist: Listefritt	
Entre	Luna Cool grey 60x60 (fliser)	Std gips 2,4m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	
sov/tv-stue	Parkett	Std gips 2,4m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	
Stue/kjøkken	Parkett	Std gips 2,4m	Std gips 2,4m	Karmlist: FURU 10X058 KARMLIST RUND Fotlist: FURU 10X058 FOT RUND Taklist: Listefritt Feielist: EIK 09X030 FEIELIST LAK	



Hjelmeland Bygg AS erklærer herved at all tilsendte dokumenter vil bli behandlet konfidensielt og ses på som kundes eiendom. Vi vil ikke dele denne informasjonen med noen tredjeparter uten din/deres samtykke.

VEDTEKTER

for

Sameiet Årdal Brygge gnr 100 bnr 192

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Årdal Brygge gnr 100 bnr 192 beliggende i Hjelmeland kommune.

2. FORMAL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN

Eiendommens matrikkelbetegnelse er gnr 100 bnr 192 i Hjelmeland kommune.

Eiendommen er seksjonert i til sammen 7 boligseksjoner.

For hver seksjon er fastsatt en Sameiebrøk basert på seksjonenes areal. Resterende areal bestående av grøntområder, veier og areal boder, miljøstasjoner og parkering eies i sameie mellom seksjonseierne.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Den enkelte seksjon har videre eksklusiv bruksrett til bod iht seksjonering.

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødigg eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner.

Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

5. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier. Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av april måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- a. Styrets årsberetning.
- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år.
- c. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år.
- d. Valg av styret og revisor.
- e. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 Seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 – fjorten – dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 2 styremedlemmer og en varamann, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets leder. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Styret forplikter sameiet utad. Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet og fastsette hans lønn/ godtgjørelse. Styrets leder er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet. Sameiets midler innsettes på bankkonto. Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/ instruks. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter for drift av sameiet.

8. VEDLIKEHOLDSPOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se § 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseiernes andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjenning av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett samt av alle felles ledninger og innretninger.

10. FORSIKRING

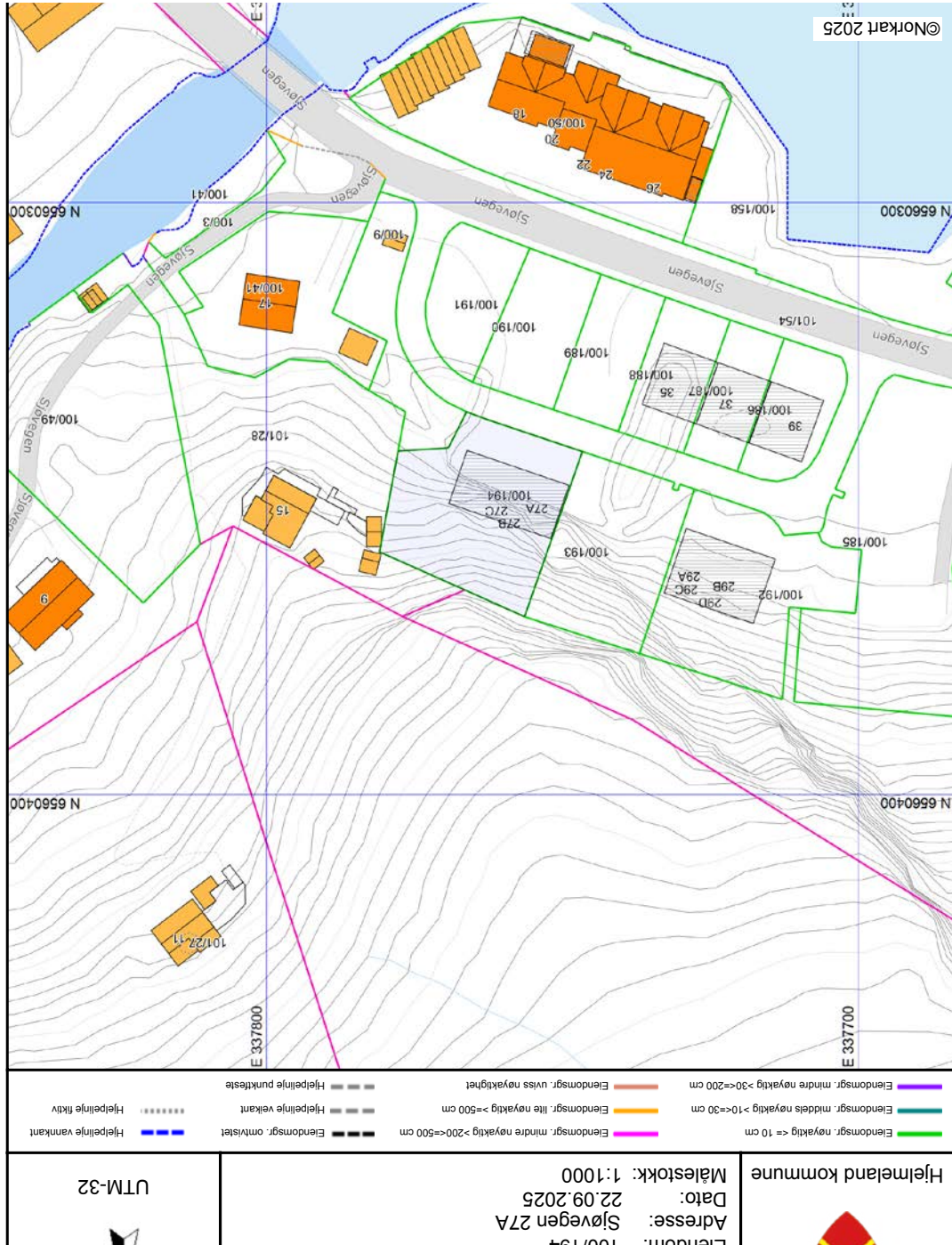
Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få en slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som Sameie måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov, herunder eget innbo og løsøre.

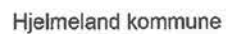
11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistelovens bestemmelser.

12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder. Sameievedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.





Eiendom: 100/192

Adresse:

Utskriftsdato: 13.10.2025

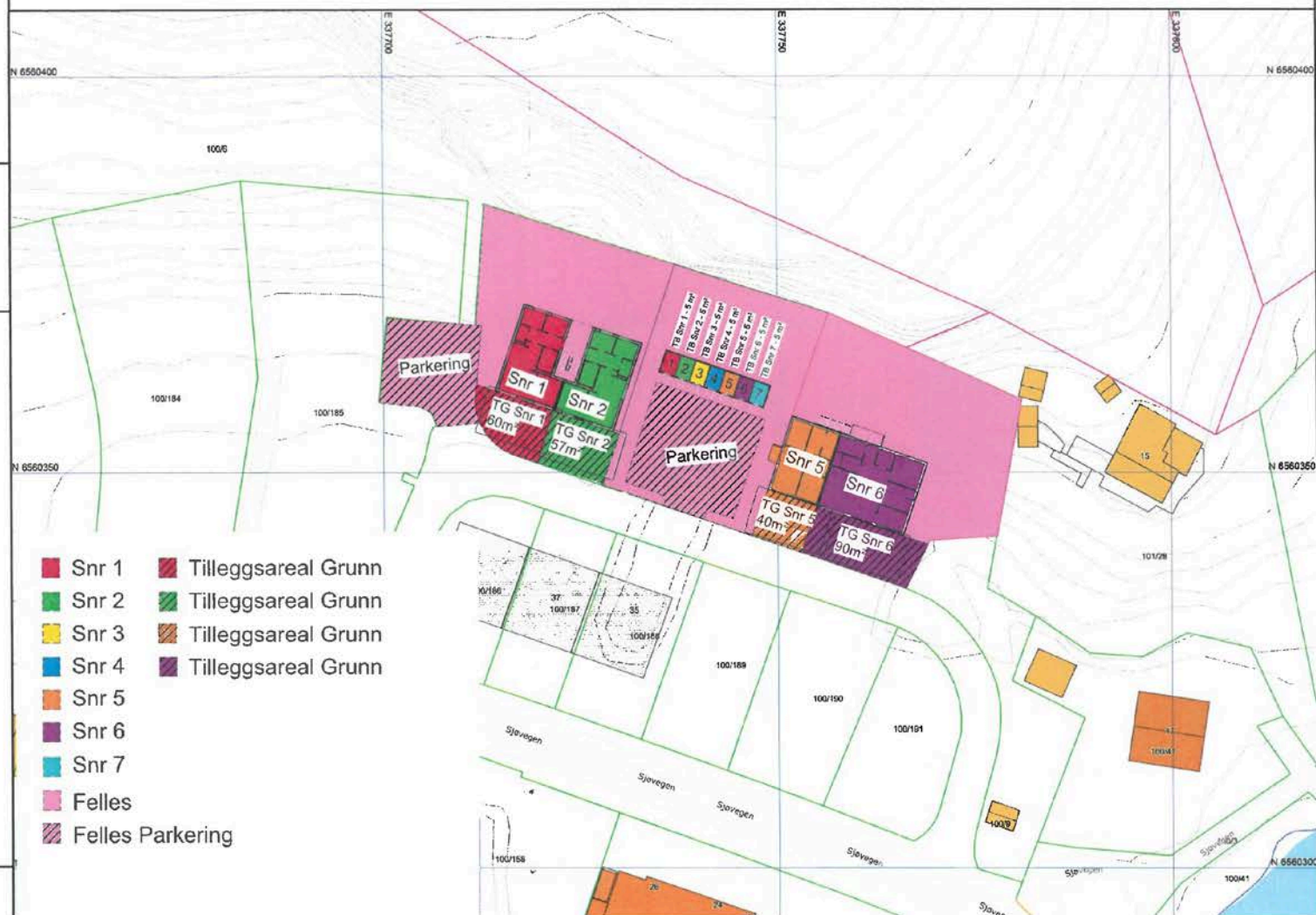
Målestokk: 1:500

- Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm
- Eiendomsgr. middels nøyaktig $10 < \leq 30$ cm
- Eiendomsgr. mindre nøyaktig $30 < \leq 200$ cm
- Eiendomsgr. mindre nøyaktig
- Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm
- Eiendomsgr. uvis nøyaktighet

- Hjälpelinje veikant
 --- Eiendomsgr. omtvistet
 --- Hjälpelinje punktfeste
 --- Hjälpelinje vannkant
 ----- Hjälpelinje fil

N

Situasjonskart



VI BYGGER FOLKS DRØMMER

TILTAKSHAVER
Ardal Brygge
BYGGEPLASS:
Ardal Brygge

Gunnar.no:	100/192
KOMMUNE:	Hjelmeland

4	13.10.25	Revision 4	VA
3	13.10.25	Revision 3	VA
2	26.09.25	Seksjonsnummer	VA
1	25.09.25	Seksjonering	VA
REV.	DATE	REVISION	SIG

TEGN, INNHOLD:
Seksjonering - situasjon

PROJEKTHUSTYPE:	
-----------------	--

ARKITEKT:
V. Klavenes

DATE:	09/15/25
-------	----------

FORMAT:	MALESTOKO:
A3	1 : 500

KONTR:	PROSJEKT NR:
Checker	2540

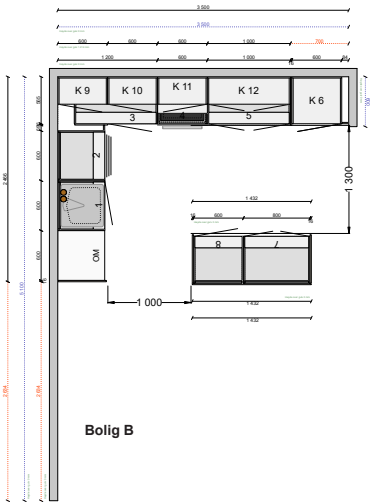
REV:	TEG.NR:
4	A-15-SP-01

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

Tegning B Kjøkken.cmdrw Utskrevet 11.03.2025
Kunde Årdal Brygge Utarbeidet 11.03.2025
Tegningsnr 26676 Endret 11.03.2025
Prosjektnavn B2 - 3 mannsbolig

sigdal

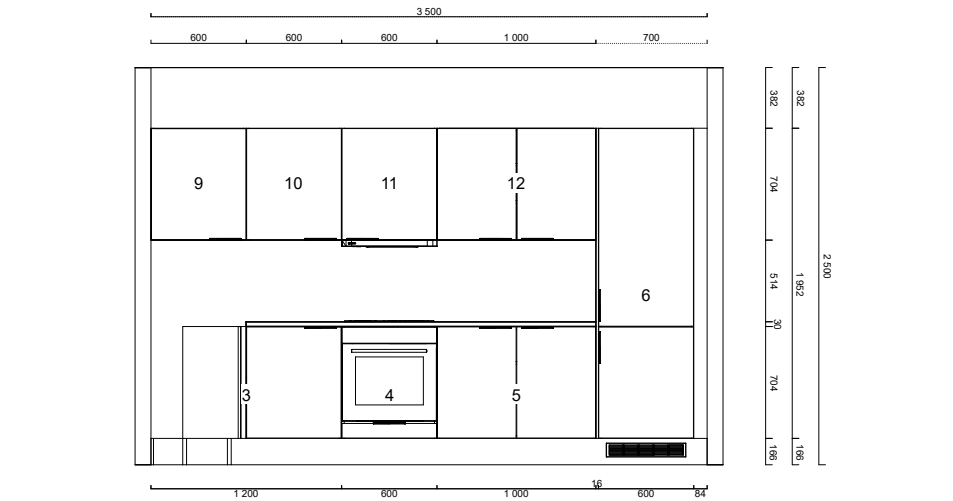
Pos	Antall	Artikkel	Tekst	Lengde
Skap				
1	1	1420200602	Oppvaskbenk 60 u/innredning	
2	1	1424350600	Skuffeseksjon Tandem 60cm, 1 skuff h 124mm, 1 skuff h 252mm, 1 skuff h 316mm	
	1	143611130000	Bestikkinnl.plast 60 tandembox	
3	1	1420621001	Hjørnebenk 100 blindfelt 40	
4	1	1421430600	Benk 60 m/skuff f/innb.steik	
5	1	1421201000	Benk 100 m/2 hyller	
6	1	1471190602	Høysk.f/int.K/F 178 f.glskinne	
7	1	1421200800	Benk 80 m/2 hyller	
8	1	1421200602	Benk 60 m.2 hyller H	
9	1	1440100601	Overskap 60 V	
10	1	1440100601	Overskap 60 V	
11	1	1440100602	Overskap 60 H	
12	1	1440101000	Overskap 100	
	1	141594660	Dør u/utfres.for hengsel 60x70	
	1	143679770000	Dekklister 16mm.fr.opv.mask.Stål	
Benkeplate Implast				
	1	141M22230	Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).	2 481 mm
	1	141M5600002167	Bpl.:Bearbeiding vinkelskjøt, 90 grader	
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	600 mm
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	1 881 mm
	1	141M22230	Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).	2 200 mm
	1	141M5600002	Benkeplate tillegg ; Skjøt	
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	2 200 mm
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	600 mm
	1	141M22230	Benkeplate 30mm 626-900mm, (basis pl. alm.).	1 462 mm
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	631 mm
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	1 462 mm
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	631 mm
	1	141M5101300	Benkeplate tillegg ; Laminatkant	1 462 mm
Oppvaskbenk				
	1	FR1270550783	Franke BELL BCX 210-51 SI, stål	
Foringer				
	2	14243020	Foring 2420x100	4 840 mm
Sider				
	3	14379906	Benkevange med rett kant	
	1	14379809	Dekkside 1952x585 m/rett kant	
	1	14379969	Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	1 432 mm
Sokler				
	3	142571080100	Sokkel bakstykke 2440x96	7 260 mm
	6	143611350000	Sokkelben pk(å 4 ben & 4 clip)	
	3	14251120	Sokkelfront 2420x166	7 260 mm
Grep				
	19	14HK000360	Håndtak Edge, antikkbrown lengde 200	
Tilbehør				
	6	143679690000	Lufterist Alu. 500x86	
Røros				
	1	RM8025	RM 8025 Crystall 1140, B-60cm Normalventilasjon	
	1	RM9260	RM9260 slange Ø125mmx3m., m/2 slangeklemmer	



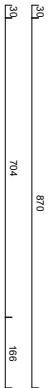
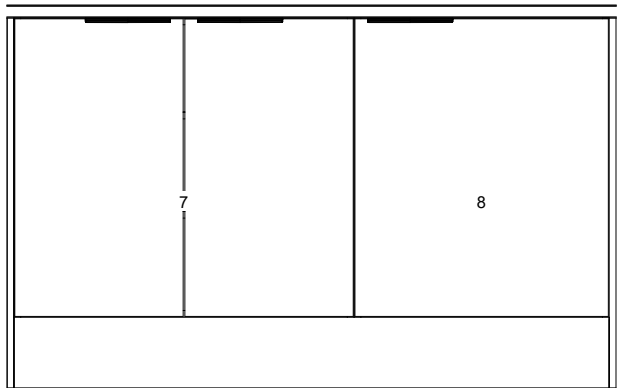
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde	sigdal	Målestokk	Prosjekt
		Årdal Brygge		1:40	B2 - 3 mannsbolig
B Kjøkken.cmdrw		26676	Selger	CORLIN	Dato
					11.03.2025
					Planlegging



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Årdal Brygge	sigdal	Prosjekt B2 - 3 mannsbolig
B Kjøkken.cdw		26676	Selger CORLIN	Dato 11.03.2025
				Automatisk oppriss

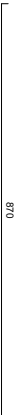
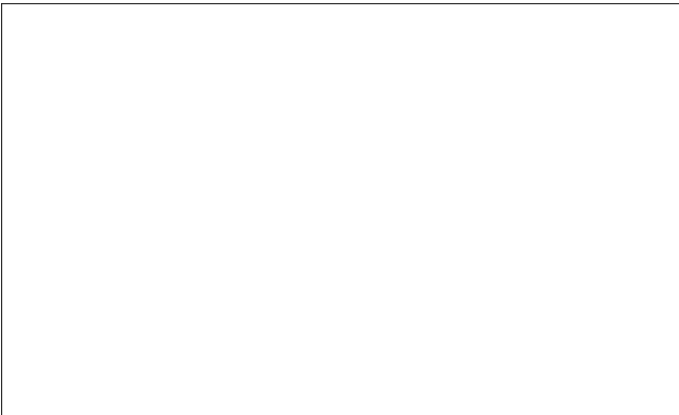


	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Årdal Brygge	sigdal	Prosjekt B2 - 3 mannsbolig
B Kjøkken.cdw		26676	Selger CORLIN	Dato 11.03.2025
				Automatisk oppriss



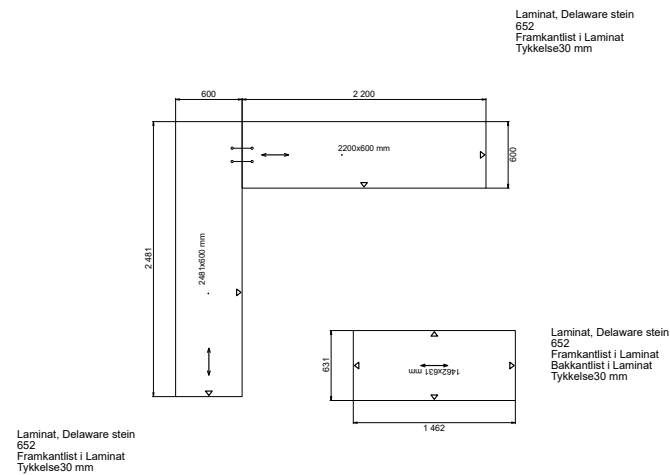
16 800 800 16

	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Årdal Brygge	sigdal	Prosjekt B2 - 3 mannsbolig
B_Kjølken.cmdrw		26676	Selger CORLIN	Dato 11.03.2025
				Automatisk oppriss



1 432

	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Årdal Brygge	sigdal	Prosjekt B2 - 3 mannsbolig
B_Kjølken.cmdrw		26676	Selger CORLIN	Dato 11.03.2025
				Automatisk oppriss



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Årdal Brygge	sigdal	Målestokk 1:30 Selger CORLIN	Prosjekt B2 - 3 mannsbolig Dato 11.03.2025 Bentjeslette leilning
B Kjøkken.cxdnw		28676			



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Årdal Brygge	sigdal	Prosjekt B2 - 3 mannsbolig Dato 11.03.2025 Persesly
B Kjøkken.cxdnw		28676		



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde	sigdal	Prosjekt
B_Kjøkken.cmrw		Årdal Brygge		B2 - 3 mannsbolig
			Selger	Dato
		26676	CORLIN	11.03.2025
				Perspektiv



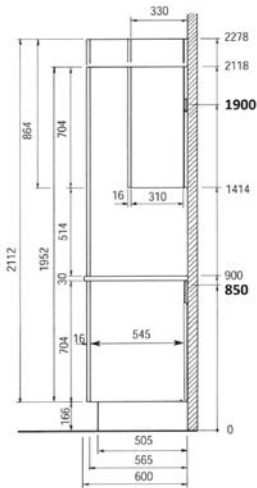
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde	sigdal	Prosjekt
B_Kjøkken.cmrw		Årdal Brygge		B2 - 3 mannsbolig
			Selger	Dato
		26676	CORLIN	11.03.2025
				Perspektiv



Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaitegning og må ikke kopieres		Kunde	sigdal	Prosjekt
B. Kjekken.cmidrev		Ardal Brygge		B2 - 3 mannsbolig
		26676	Selger	Dato
			CORLIN	11.03.2025
				Perspektiv

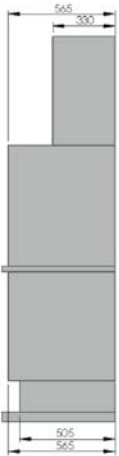
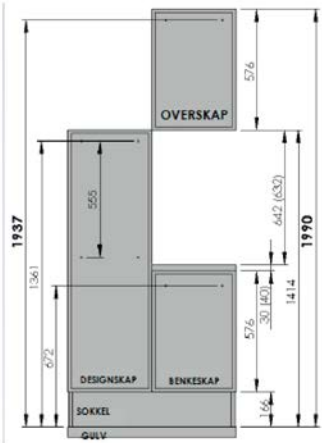
MÅLSPESIFIKASJONER

PLASSERING AV SPIKERSLAG

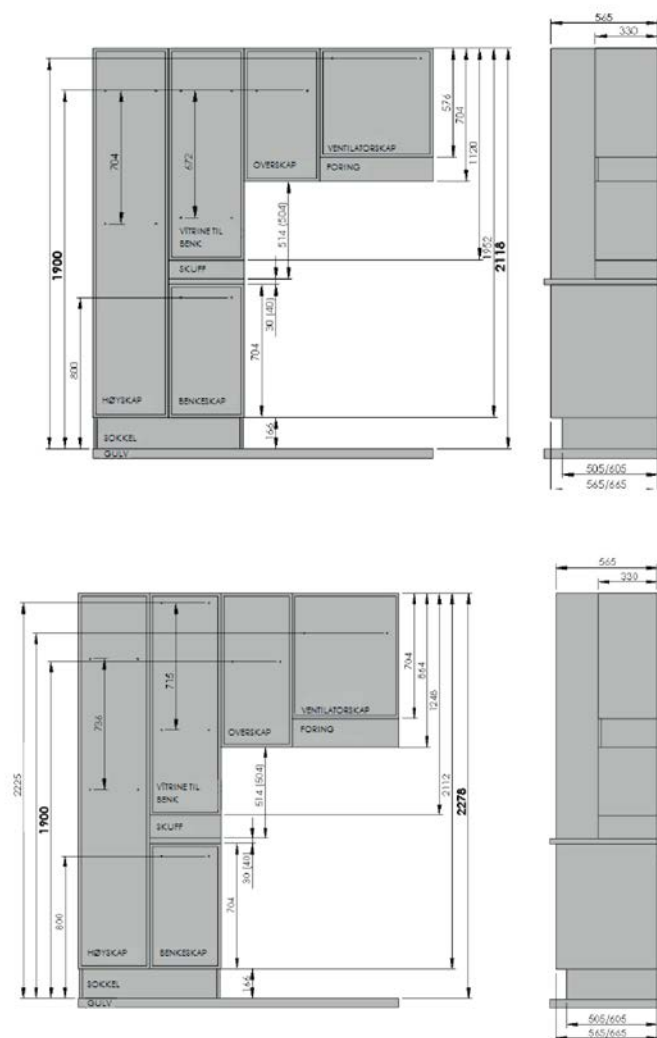


Spikerslagene skal være i størrelsen 36 mm x 148 mm og i treverk. Dette gjelder alle Sigdal sine innredninger

Blikkbånd anbefales ikke som spikerslag.



PLASSERING AV SPIKERSLAG



PLASSERING AV SPIKERSLAG



Kjøpetilbud på Sjøvegen27 a-c

Sjøvegen27 a-c, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE, gnr. 100, bnr. 192 i Hjelmeland kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister kr:

Beløp med bokstaver:

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

Eventuelle 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 ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. 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:

Navn:

Personnr.:

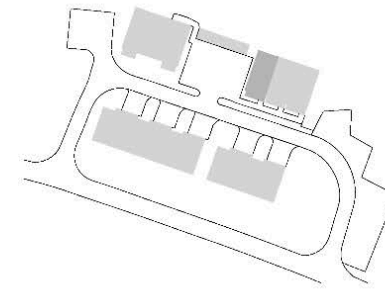
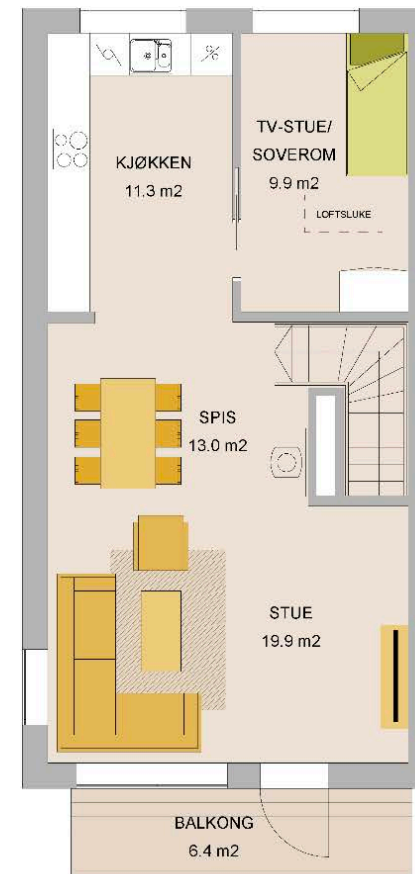
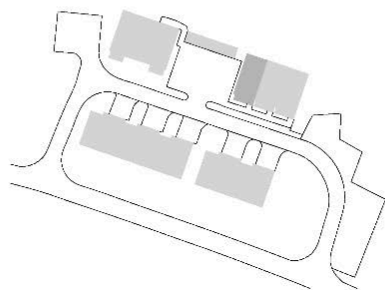
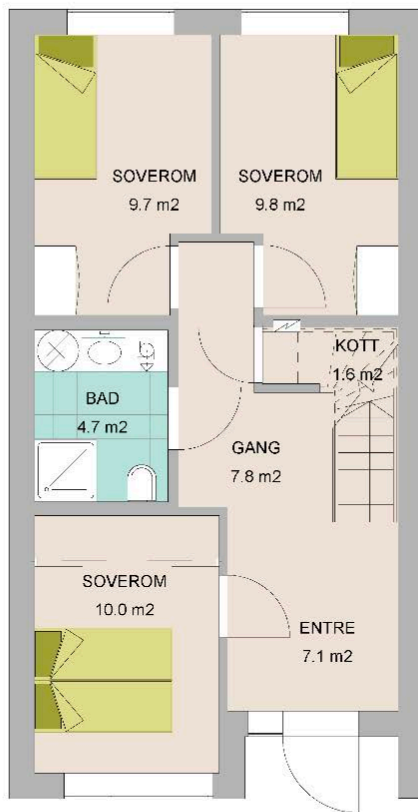
Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur:





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