

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 600,-
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-
Selger: George Rokne & Co AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 686.4 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 614
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1501250255

Butikklokale/ Næringslokale på 221 kvm på gataplan midt i Dale sentrum

Skulegata 1B har en svært sentral og attraktiv beliggenhet midt i Dale sentrum. Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, apotek, bank, frisør, spisesteder, treningssenter og øvrige servicetilbud. Dette gir gode forutsetninger for både butikk- og kontorvirksomhet, med enkel tilgjengelighet for både kunder og ansatte.

Innholdsrikt og praktisk butikklokale på 221 kvm (BRA) over ett plan. Lokalet er på gateplan og har store vindusflater ut mot gate og omkringliggende butikker. To innganger som gjør det enkelt å dele av lokalet hvis ønskelig. Tidligere, (før Jernia og Posten) var det to lokaler her. Vedlagt følger ekstra plantegning og to bilder som illustrerer hvordan det kan bli hvis en ønsker å dele lokalene. Selve butikklokalet er stort og gir gode muligheter for butikkdrift, café, restaurant, helse og velvære, kontorer og lager o.l.

Det følger ikke egen parkering med, men det er to offentlige parkeringsplasser tett på bygget. Bygget har offentlig vei, vann og kloakk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	68
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 221 kvm

BTA: 235 kvm

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

1. etasje: 235 kvm

BTA er beregnet av takstmann, det kan forekomme avvik.

Bruksareal BRA

1. etasje: 221 kvm

Lokalet består av butikklokale, lager, 2 toalettrom, varemottak, hvelv, kott/vaskerom, pauserom (enkelt kjøkken) og kontor.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

686.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomten er i hovedsak bebygget. Tomten er flat. Kart er vedlagt salgsoppgaven.

Beliggenhet

Skulegata 1B har en svært sentral og attraktiv beliggenhet midt i Dale sentrum.

Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, apotek, bank, frisør, spisesteder, treningssenter og øvrige servicetilbud. Dette gir gode forutsetninger for både butikk- og kontorvirksomhet, med enkel tilgjengelighet for både kunder og ansatte.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss- og togstasjon i gangavstand – kun ca. 8 minutter til Dale togstasjon. Toget bruker om lag 45 minutter til Bergen og ca. 35 minutter til Voss, noe som gjør Dale til et naturlig knutepunkt mellom de to plassene.

De siste årene har Dale sentrum gjennomgått en positiv utvikling, med nytt skolebygg, oppgradert sentrumsområde, nytt treningssenter og flere nye serveringssteder.

Området er lett tilgjengelig med bil, og det er gode parkeringsmuligheter i nærheten. For virksomheter som ønsker sentral beliggenhet i et voksende og levende sentrum, tilbyr eiendommen en svært god profilering og tilgjengelighet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse og nærings og butikklokaler i Dale sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser og gangavstand til togstasjon med hyppige avganger både mot Bergen og Voss.

Bygningssakkyndig

Ken Abbedissen

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Boligblokk oppført etter de krav som ble stilt i byggeforskriftene av 1964. Byggets hovedkonstruksjon er i samsvar med datidens byggeskikk, med kvaliteter og materialvalg typiske for perioden. En del egenskaper, som for eksempel varmeisolasjon og ventilasjon, er svakere enn for bygninger oppført etter dagens krav.

Betonggulv mot grunn, delvis malt. Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner. Vinduer består av 2-lags isolerglass, og ytterdør har aluminiumskarmer og isolerglass. Innvendige overflater har belegget på gulv og malte vegger. Nedsenket systemhimling med plater.

Lokalene er tilrettelagt for dagens bruk.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se vedlagte takstrapport.

Verditakst

Kr 1 900 000

Mangler og pålegg

Det er ikke opplyst om mangler eller pålegg. Men bygget og overflater er eldre, så kjøper må være forberedt på oppgraderinger og modernisering av overflater.

Innhold

Innholdsrikt og praktisk butikklokale på 221 kvm (BRA) over ett plan. Lokalet er på gateplan og har store vindusflater ut mot gate og omkringliggende butikker. Det har også to innganger som gjør det enkelt å dele av lokalet hvis ønskelig. Tidligere, (før Jernia og Posten) var det to lokaler her - dette kan tilbakeføres om ønskelig. Egen bakdør i tillegg for av og på lessing. Vedlagt følger ekstra plantegning og to bilder som illustrerer hvordan det kan bli hvis du ønsker å dele lokalene.

Selve butikklokalet er stort og gir gode muligheter for butikkdrift, café, restaurant, helse og velvære, kontorer og lager o.l. Her har du stort lokale, pauserom/kjøkken, 2 toaletter, kott/vaskerom, kontorer og hvelv.

Hoveddelen av lokalet er romslig og tidligere brukt som butikklokale. Rommet ved siden av toalettrommene har vært benyttet som kontor. Det finnes et eget lagerrom med direkte adkomst for varelevering. Pauserommet er utstyrt med et minikjøkken med kjøleskap, stålvaske med rillefelt, to kokeplater og overskap med glatte fronter. Toalettrommene har servant og gulvmontert toalett, og det finnes i tillegg et eget rom med dusjkabinett. Kott/vaskerommet rommer varmtvannstank og utslagsvask. Det er også et eget hvelv som egner seg godt til lager eller oppbevaring av dokumenter og lignende.

Kort oppsummert er dette ett butikklokale i 1. etasje med to innganger på fremsiden og med vareinngang på baksiden av bygget. Det er tilkomst til lokale fra to sider. Lokalet består av butikklokale, lager, 2 toalettrom, varemottak, kott/vaskerom, pauserom (enkelt kjøkken) og kontor.

Vel møtt til hyggelig visning - Husk påmelding!

Standard

Lokalene har enkel standard tilpasset butikkdriften til Jernia. Kjøper må forvente oppussing av lokalet og tilpassing av lokalet til sitt bruk. Fremtidig vedlikehold på fasade, tak og vinduer m.m er ett sameieansvar.

Selger opplyser om at det tidligere har vært en lekkasje fra leilighet over. Dette er utbedret og ordnet.

Det er to sikringsskap (kombinasjon av automatsikringer og skrusikringer. To varmepumper (luft-til-luft), montert i 2015 og 2019.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2003. Ny belysning montert i 2021 (utbedret i 2025 etter reklamasjon). Taksmann opplyser at vinduene er fra 1987/1996/2008/2011.

Eiendommens potensiale

Eiendommen har en sentral og god plassering for næring midt i Dale sentrum. Dagens drift er avviklet, lokalet er ledig pr d.d.

Lokalet har to hovedinnganger samt vareinngang på baksiden av bygget. Lokalet kan brukes i sin helhet eller deles av. Tidligere var lokalet delt i to næringslokaler. Jernia har nå brukt lokalene over flere år som butikk. Før det hadde Posten lokalene. Og før det igjen var lokalene delt av bank og lensmannskontor.

Parkering

Det følger ingen parkering med i salget. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. To store offentlige parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.

Forsikringsselskap

Byggforsikring gjennom sameiet. TRYG Forsikring / 6676021

Diverse

Næringsdelen er tilknyttet Sameiet Skulegata 1a, B og C (orgnr. 916 781 772). Denne seksjonen har sameiebrøk 221/2108.

Informasjon fra sameiet:

Felles byggforsikring: Tryg forsikring, polisenr 6676021

- Dyrehold er tillatt
- Fremleie er tillatt, men må meldes fra til styret.
- Det kreves ikke styrets godkjenning ved erverv av seksjonen.

Seksjonen har en fellesgjeld på kr 1 045,-. Sameiet har en total fellesgjeld på kr 26 126,-.

Andel formue per 31.12.2025 kr 55 796,-.

Det betales kr 2 000,- per måned i felleskostnader.

Felleskostnadene inkluderer:

- forsikring
- renhold trapper
- flytte søppel fra søppelrom ut til søppelbil
- lånet på heisen
- noen felleskostnader til Bergen fiber
- bruk av vaskerom

I vedtektene står det at seksjon 1 – næring – i 1 etasje. Skal ikke belastes med kostnader for felles ganger, heis, felles rom i kjeller og på loft og trapper. Dette er nok grunnet at næringsdelen har egne innganger og har ikke tilgang til heis, kjeller, loft eller øvrig fellesareal i sameiet. Det har vært etablert ordning at næringsseksjonen har vært

med å betale inn fellesutgifter som går til oppgitte forhold. Sameiet er informert av megler om hva som står i vedtektene.

Eier opplyser at det er fiber i blokken, men ikke i lokalene i dag. Selger tar med seg de fleste hyller og butikkreoler og bestemmer selv hva som tas ut. Kjøper tar kontakt med megler for spørsmål om hva som står igjen.

Regjeringen har utarbeidet en statlig reguleringsplan for ny trasé for E16 og dobbelsporet jernbane fra Arna til Stanghelle. Målet for denne var å gi bedre trafiksikkerhet, forutsigbar transport, økt kapasitet for gods på bane og redusert reisetid. Når traseen er ferdig vil dette også kunne føre til mange positive ringvirkninger for kommunen, boligmarkedet i kommunen, reiselivet og næringslivet.

Slik er ny veg og bane planlagt:

- Ny E16 blir bygget som firefelts veg fra Arna til Trengereid, og videre mot Stanghelle som tofelts veg.
- Jernbanen blir byget som dobbeltspora tunnel mellom Arna stasjon til ny stasjon på Vaksdal, og videre til ny stasjon på Stanghelle.
- Nesten 80 kilometer med tunneler skal bygges i det som er landets største tunnelprosjekt gjennom tidene.
- Byggetida er forventet å være om lag 12 til 14 år.

Konferer megler for mer informasjon.

3 av bildene er digitalt stylet for å vise muligheter i lokalene. To av bildene viser lokalene som cafe og frisør, dette er tilfeldig og kun for å vise muligheter hvis en ønsker å dele lokalene. Ønsker en å dele lokalene må en også tilpasse flere ting som feks kjøkken. En ekstra plantengning hvis også lokalene som delte.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. To varmpumper (luft-til-luft), montert i 2015 og 2019.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Selger har ikke lyktes i å energimerke enheten per 14.11.25. Annen enhet i sameiet har fått energimerke Rød G. Så en tar utgangspunkt i det frem til egen karakter foreligger.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 890 000

Kommunale avgifter

Kr 23 719

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør. Selger har tidligere hatt avtale med Ragn Sells, men denne avtalen er sagt opp. Kjøper må derfor lage ny avtale vedrørende renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Det foreligger ingen drifts og vedlikeholdsavtaler.

Eiendommens leieavtaler

Info leieavtaler

Næringslokalet er ikke utleid og det foreligger ingen leieavtaler

Ledige lokaler

Lokalet er ledig for kjøper da Jernia har avviklet sin drift.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 614, seksjonsnummer 1 i Vaksdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

29.01.2014 - Dokumentnr: 80619 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 221/2108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1034607-1 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 1251 GNR 22: BNR 614 FNR: 0 SNR: 1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiver fra byggeår. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår, derfor har megler tatt utgangspunkt i seksjoneringstegningene. Det er noen avvik fra disse. Noen innvendige vegger er fjernet og vaskerommet er opprinnelig bod.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger fasade datert 17.10.1963, 05.11.1963 og 28.09.1964.
- Søknad om nybygg våningshus datert 23.01.1969 med tilhørende vedlegg.
- Møtebok for behandling av byggesøknad datert 03.09.1969.
- Tegninger fasade datert 21.12.1992.
- Tegninger fasade datert 28.12.1992. Tegningene er stemplet med godkjenning, på vilkår.
- Tegninger utvidelse altan datert 05.01.1993. Tegningen er stemplet med godkjenning på vilkår.
- Søknad om fasadeendring datert 08.12.1993.
- Godkjenning av fasadeendring på vilkår datert 16.12.1993.
- Tegninger, utvidelse av balkonger datert 15.04.1994.
- Tegninger nye balkonger datert 20.05.1994.
- Bebyggelsesplan datert 10.12.1997.
- Tegninger seksjonering datert 27.11.2013.
- Vedtak om seksjonering datert 02.01.2014.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er tatt

utgangspunkt i takst.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for bolig/forretning. En del av eiendommen er regulert til gangvei og kjørevei.

Reguleringsplan:

Eiendommen er regulert til "Område for bustad/forretning" i reguleringsplan for Dale sentrum, vedtatt i 1984 (område L). En del av eiendommen er regulert til gangvei og kjørevei.

Arealbruket til eiendommen er fastsatt til sentrumsformål etter kommuneplanen..

Det er gjort politisk vedtak om å starte opp planarbeid for Dale sentrum.

Planlagt fremdrift:

2023: Legge til rette for gjennomføring.

2024/25: Varsel om oppstart. Planprogram.

2025/26: Planutkast til høring og offentlig ettersyn.

2026: Vedtak.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som

mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, via megler.

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. 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.

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

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

48 600 (Omkostninger totalt)

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 48 600

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 3 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

14.11.2025





I/B

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG ANVIK KAN FØRBEKOMME





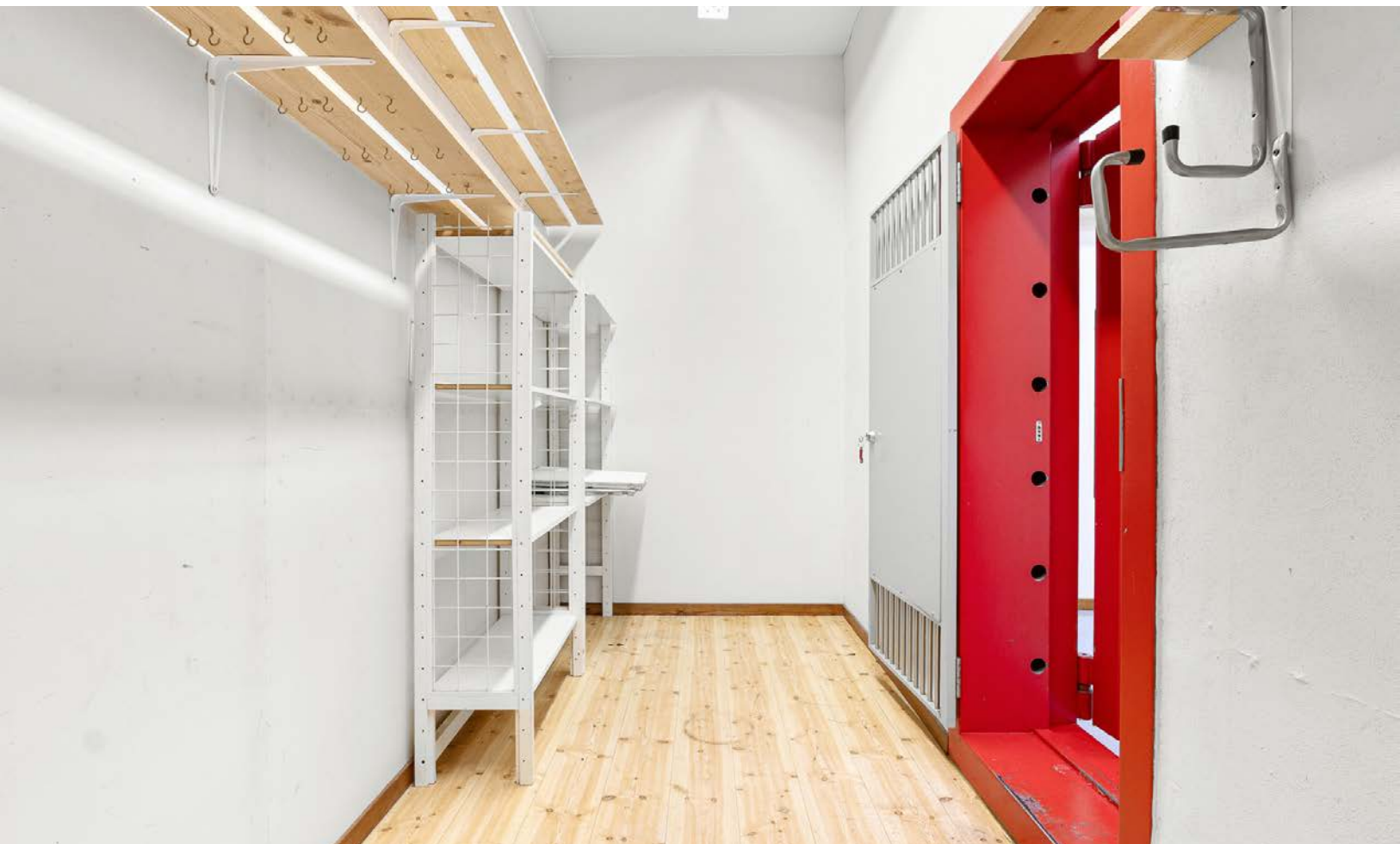
















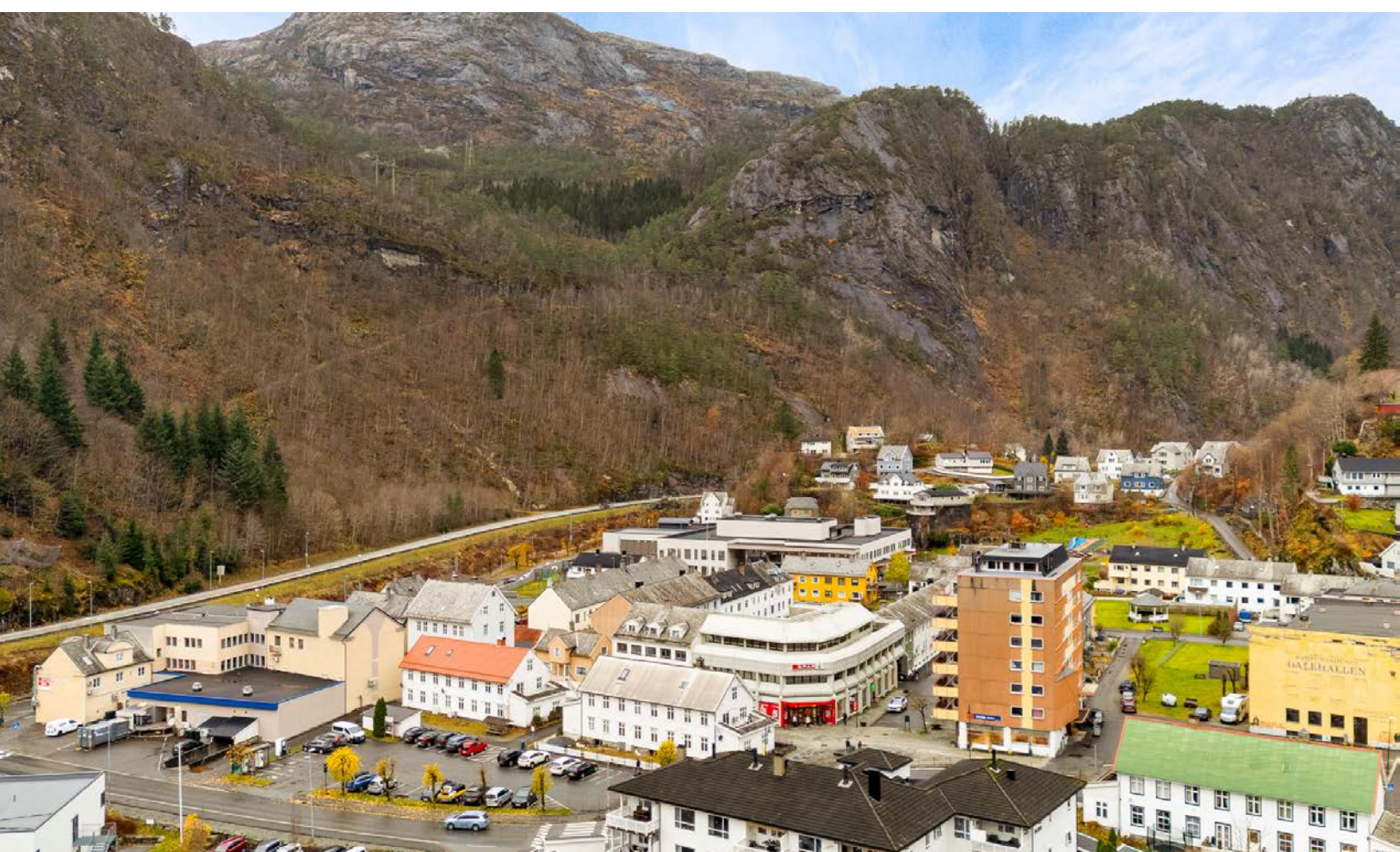


1/3











Vedlegg

TAKST - Næring (annet)

Matrikel: Gnr 22: Bnr 614 (snr: 1)
Kommune: 4628 VAKSDAL KOMMUNE
Adresse: Skulegata 1 B, 5722 DALEKVAM



Dato befaring: 05.11.2025
Utskriftsdato: 12.11.2025
Oppdrag nr: 1282

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO
Telefon: 416 74 394

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Ken Abbedissen
Telefon: 416 74 394
E-post: post@abbedissentakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verdivurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger. Vurdering er utført etter regler utarbeidet av Norsk Takst AS, NS 3451 og NS 3940. Opplysninger som er benyttet er gitt av oppdragsgivere ved befaring.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg som el-anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig.

Utvendige fasader ble vurdert fra bakkeplan og det som var synlig. Arealer av bygninger er opplyst og ikke kontrollmålt annet enn for noen av de mindre bygningene. Det forutsettes for vurderingen at bygninger er godkjent slik dem fremstår ved befaring ut fra dagens bruk. Kommunalt byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ut fra formål med takst så er det avtalt forenklet beskrivelse. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst Takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Rapportdata

Kunde:	Rokne Georg & Co AS
Takstingeniør:	Ken Abbedissen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.11.2025. - Ken Abbedissen. Takstmann. Tlf. 416 74 394 - Rokne Georg & Co AS v/Bjørn Nesheim. Repr for eier. Tlf. 918 47 675

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4628 VAKSDAL Gnr: 22 Bnr: 614 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	686,4 m ² Arealkilde: Karverket per 05.11.2025
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 221/2108
Sameiets navn:	SAMEIET SKULEGATA 1A, B OG C
Organisasjonsnr.:	916481772
Forretningsfører:	Ok Senior AS
Adresse:	Skulegata 1B, 5722 DALEKVAM
Kommentar:	Tomt er felles for sameige

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. off. avgifter			Fremvist		
Situasjonskart	05.11.2025		Fremvist		
Eiendomsverdi.no	06.11.2025		Fremvist		

Beliggenhet

Eigedommen er plassert i sentrum i Dale og er bebygd med blokk med næringslokale i 1. etasje og leiligheter i etasjene over. Offentlig parkering like ved. Kort veg til Jernbane og busstopp.

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 614 (snr: 1)
Kommune: 4628 VAKSDAL KOMMUNE
Adresse: Skulegata 1 B, 5722 DALEKVAM

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO
Telefon: 416 74 394



Adkomstveg

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.
Offentleg parkering i område, ikke avgiftsbelagt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eigande tomt som er felles for sameige

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen.

Bygnings informasjon

Bygget er oppført i 1964

Butikklokale i 1. etasje med inngang på framside og vareinngang på bakside. Det er tilkomst til lokale fra to sider

Lokalet består av butikklokale, lager, toalettrom, varemottak, kott/vaskerom, pauserom og kontor.

Areal BRA 221 kvm

Areal BTA 235 kvm (beregnet)

Konstruksjoner

Boligblokk oppført etter dei krav det vart stilt til av byggeforskrifter i 1964.
Byggets hovedkonstruksjon er i samsvar med den tids byggeskikk med kvaliteter og materialvalg for perioden.
Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygninger oppført etter dagens krav.

Betonggolv mot grunn som er dels malt

Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner

Vindu er 2-lags isolerglass og ytterdør med aluminiumskarmer og isolerglass (vindu er fra 87/96/08/2011)

Innvendige overflater med belegg på golv og malte overflater vegger.

Senka systemhimling med plater

Toalettrom med servant og golvmontert toalett

Pauserom med minikjøkken (kjøleskap/vask i stålbeslag med rillefelt og 2 kokeplater)

Overskap med glatte fronter

De er 2 sikringskap (automatsikringer/skrusikringer)

2 varmepumper (luft-til-luft) desse er montert i 2015 og 2019

200 liter varmtvannsbereder som er ifra 2003.

Det er montert ny belysning i 2021 (utbedra i 2025, reklamasjon)

Lokala er tilrettelagt til dagens bruk.

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 614 (snr: 1)
Kommune: 4628 VAKSDAL KOMMUNE
Adresse: Skulegata 1 B, 5722 DALEKVAM

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO
Telefon: 416 74 394



Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato
Bygninger framstår i generelt god stand etter alder, men noe lokal slitasje/skade er observert.
Det er løpende utført noe oppgraderinger og ombygginger etter behov og økonomi.

Vedlikehold, vedlikeholds kontrakter ol.
Eiere organiserer selv nødvendig vedlikehold etter behov.

Kommentarer inntekt

Eiendommen bør ha et potensiale med tanke på plassering i sentrum av Dale

Kommentarer ledighet

Dagens drift er avvirket, lokala er ledig pr dd.

Markedsanalyse, kommentar til verdikonklusjon

Eiendommens markedsverdi er vurdert på bakgrunn av gitte opplysninger, beliggenhet og potensiale i forhold til dagens marked og potensiale eiendommen har
Eiendommen har en sentral plassering i Dale sentrum med lett tilkomst og god synlighet.

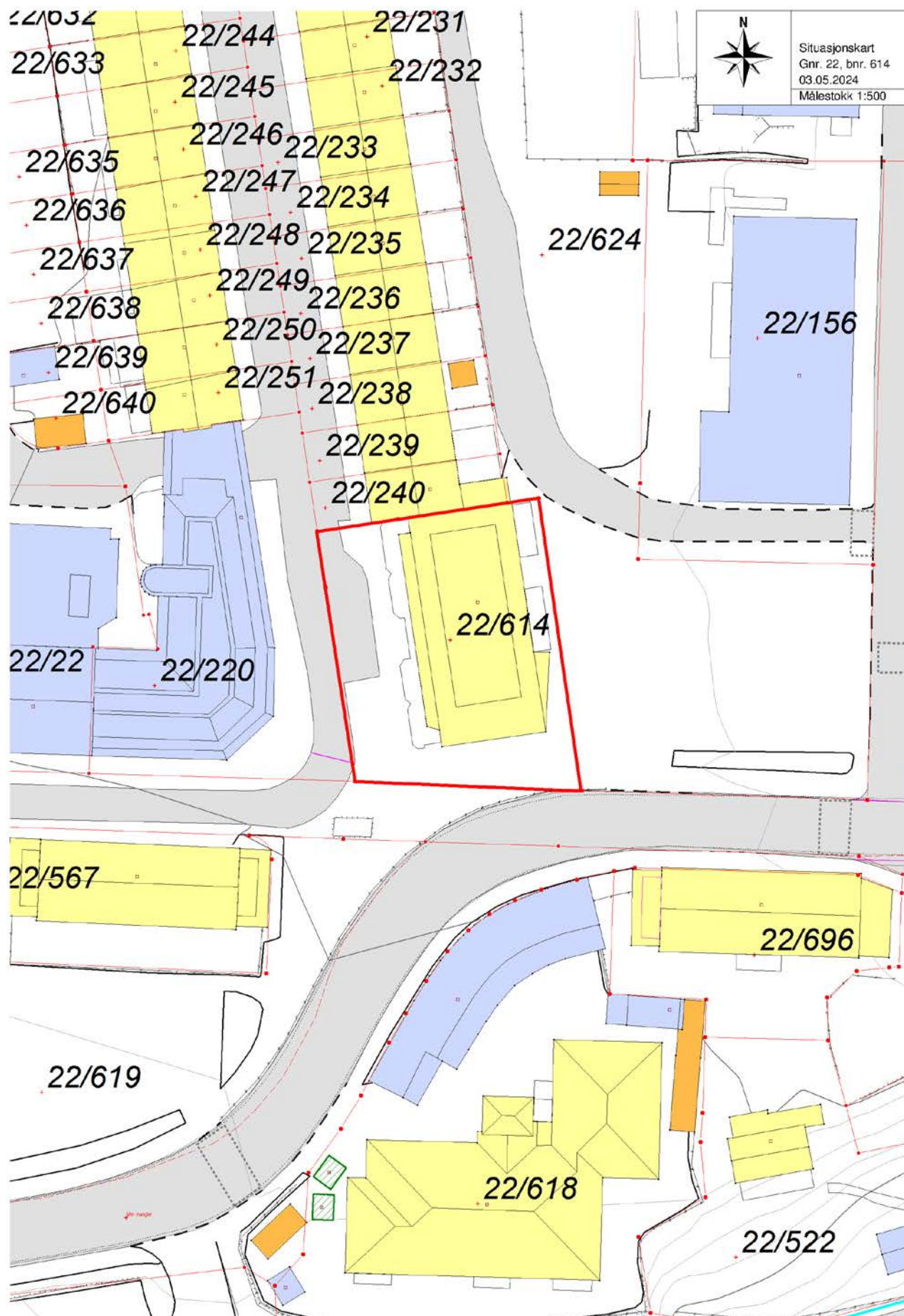
Det er ingen sammenlignbare eiedommer som er omsatt i område

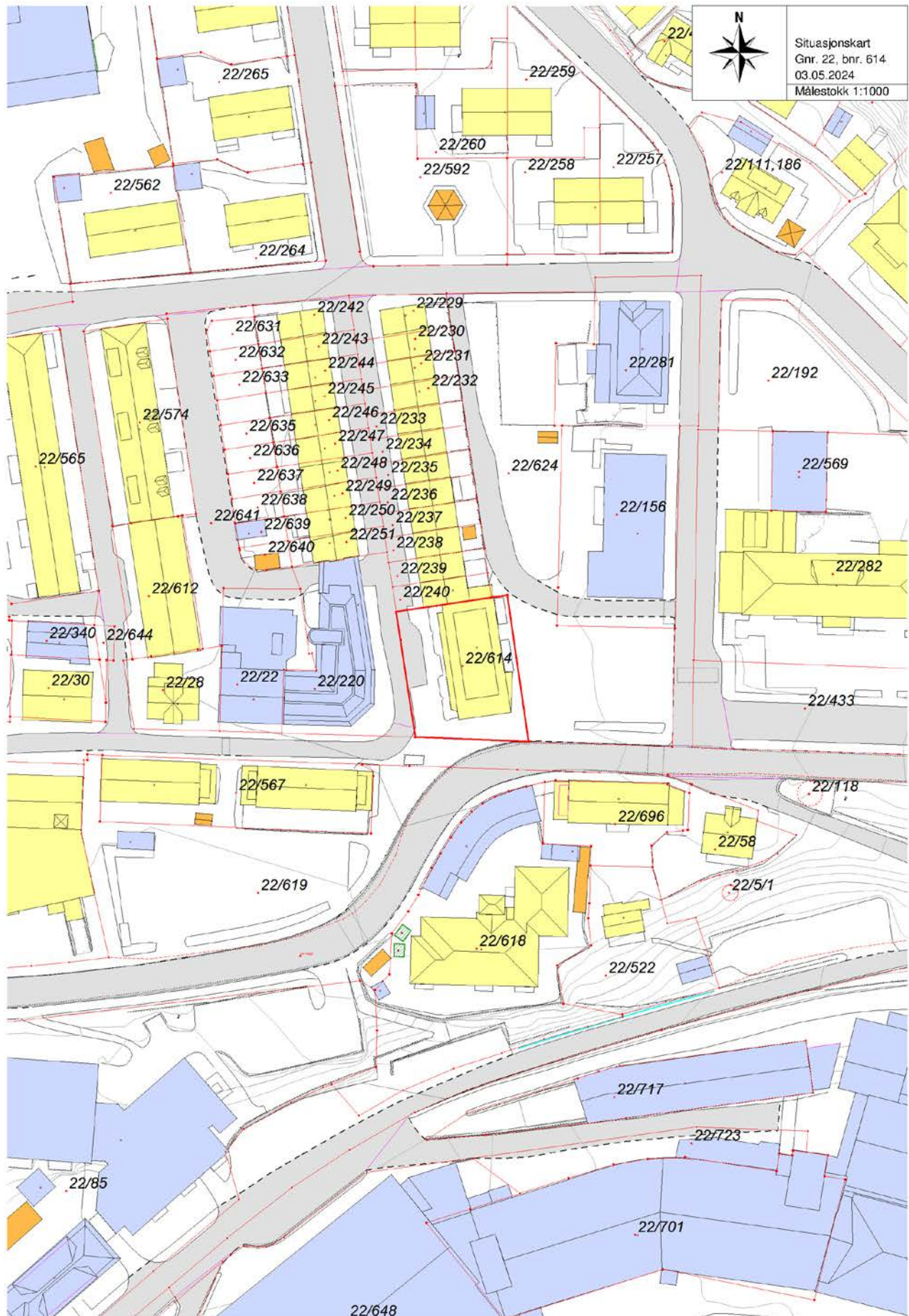
Beregning

Markedsverdi	Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes. På grunnlag av føretatt befarung og eigedommens beliggenheit ansettes verdien Avgitt etter beste skjønn og overbevisning	1 900 000
--------------	--	-----------

SKULESTADMO, 12.11.2025

Takstmann Ken Abbedissen
Telefon: 416 74 394







Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601554289
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
961821967	VAKSDAL KOMMUNE	Konsul Jøbsensgata 16, 5722 DALEKVAM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988550582	KERO EIENDOM AS		Repslagergaten 18A, 5033 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1251	22	614

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1251	22	614	0	1	221 / 2108	Næringseksjon	Nei	Nei
1251	22	614	0	2	104 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	3	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	4	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	5	94 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	6	104 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	7	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	8	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	9	94 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	10	103 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	11	60 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	12	59 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	13	94 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	14	104 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	15	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	16	57 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	17	94 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	18	104 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	19	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei

27.01.2014 14:20

Side 1 av 2

Doknr: 80619 Tinglyst: 29.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1251	22	614	0	20	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	21	94 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	22	104 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	23	59 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	24	58 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei
1251	22	614	0	25	95 / 2108	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

27.01.2014 14.20

Side 2 av 2

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Kero Invest AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Reipslagergt. 18 A	
Postnr. Poststed 5033 Bergen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 988,550,582	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1251	Vaksdal Kommune	22	614		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2) 988 550 582	Navn Kero Invest AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	N	221		13	B	94	B	25	B	95	B	37				49			
2	B	104	B	14	B	104	B	26				38				50			
3	B	58	B	15	B	58	B	27				39				51			
4	B	58	B	16	B	57	B	28				40				52			
5	B	94	B	17	B	94	B	29				41				53			
6	B	104	B	18	B	104	B	30				42				54			
7	B	58	B	19	B	58	B	31				43				55			
8	B	58	B	20	B	58	B	32				44				56			
9	B	94	B	21	B	94	B	33				45				57			
10	B	103	B	22	B	104	B	34				46				58			
11	B	60	B	23	B	59	B	35				47				59			
12	B	59	B	24	B	58	B	36				48				60			
Sum tellere:				2108				= nevner:				2108							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
28/11-13	<i>[Signature]</i>

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

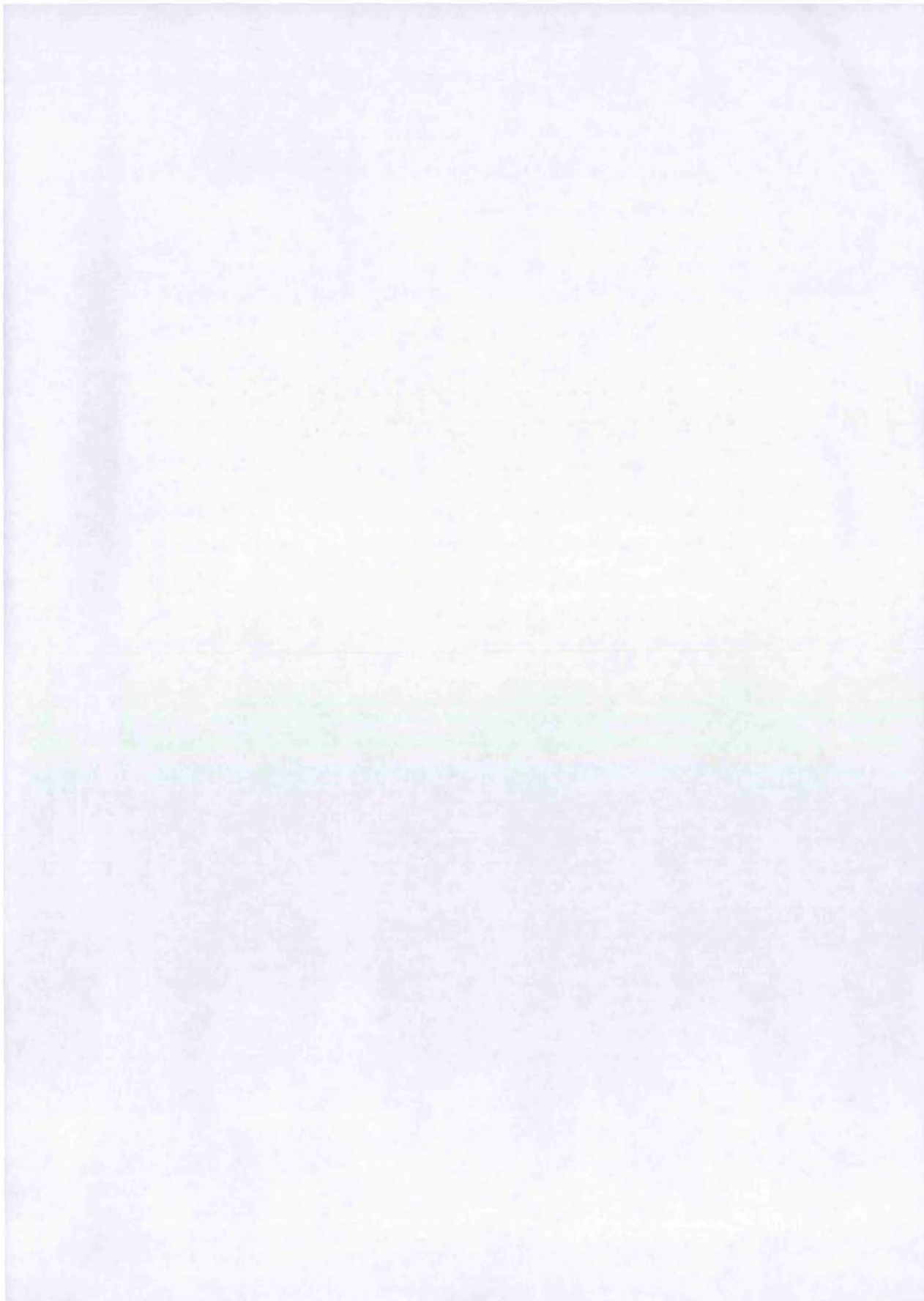
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 28.11.13.	Kero Invest AS Org.nr. 988 550 582 V/Kenneth Hansen <i>Kenneth Hansen</i>	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

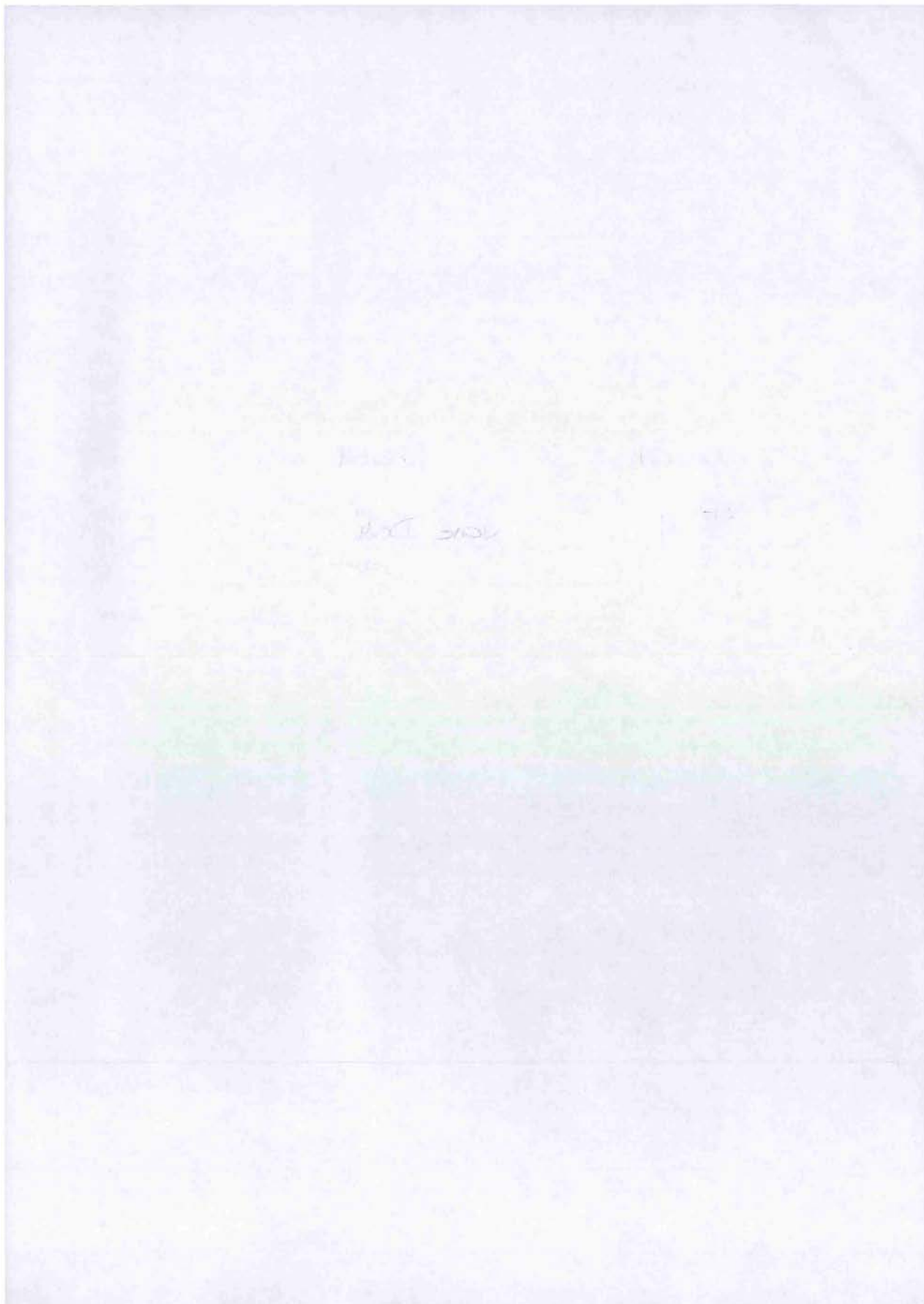
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
22	614
Festenr.	Snr.
Kommune	Vaksdal
Dato	Stempel og underskrift
27/1-14	Jane Dale

VAKSDAL KOMMUNE

Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

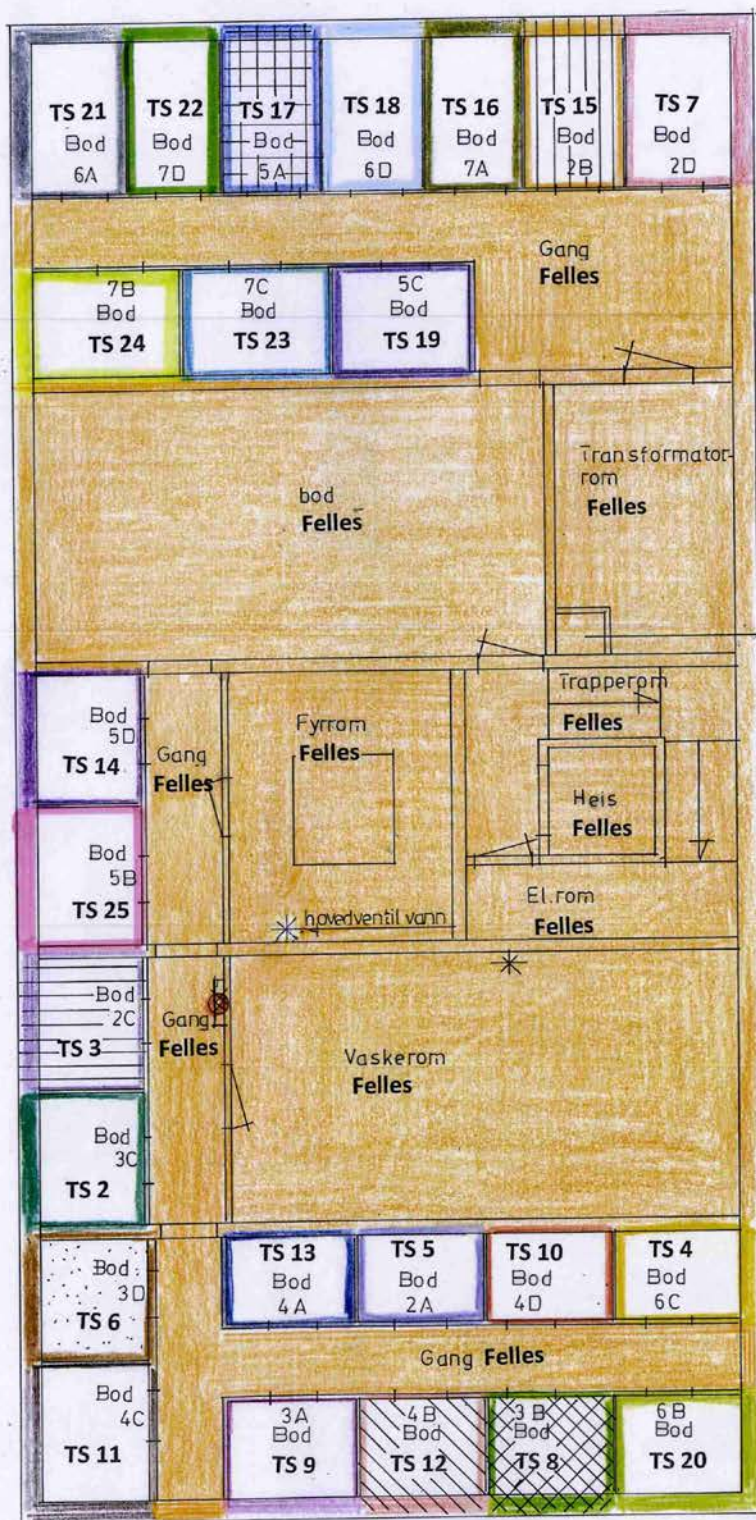
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
28/11-13	



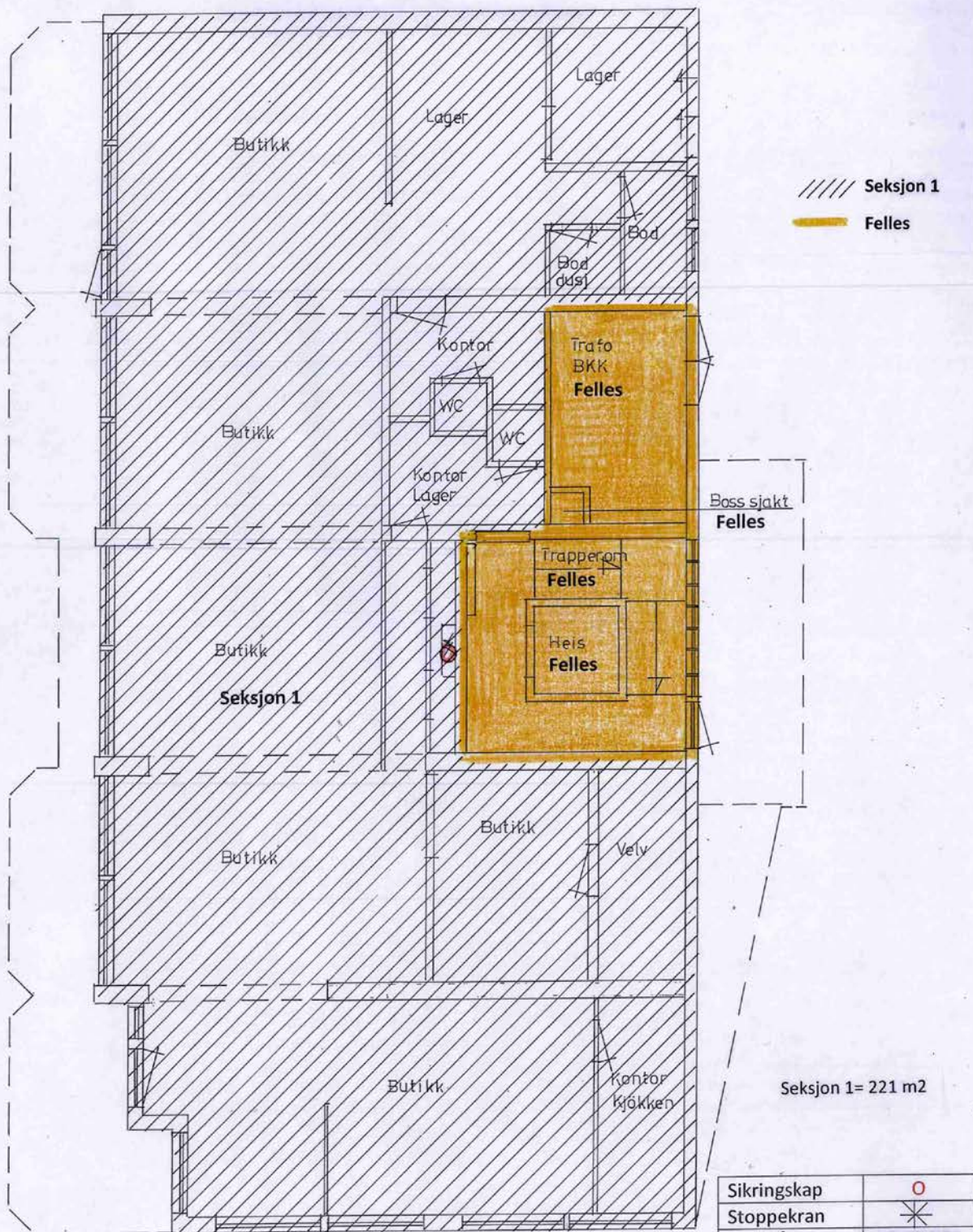


Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam



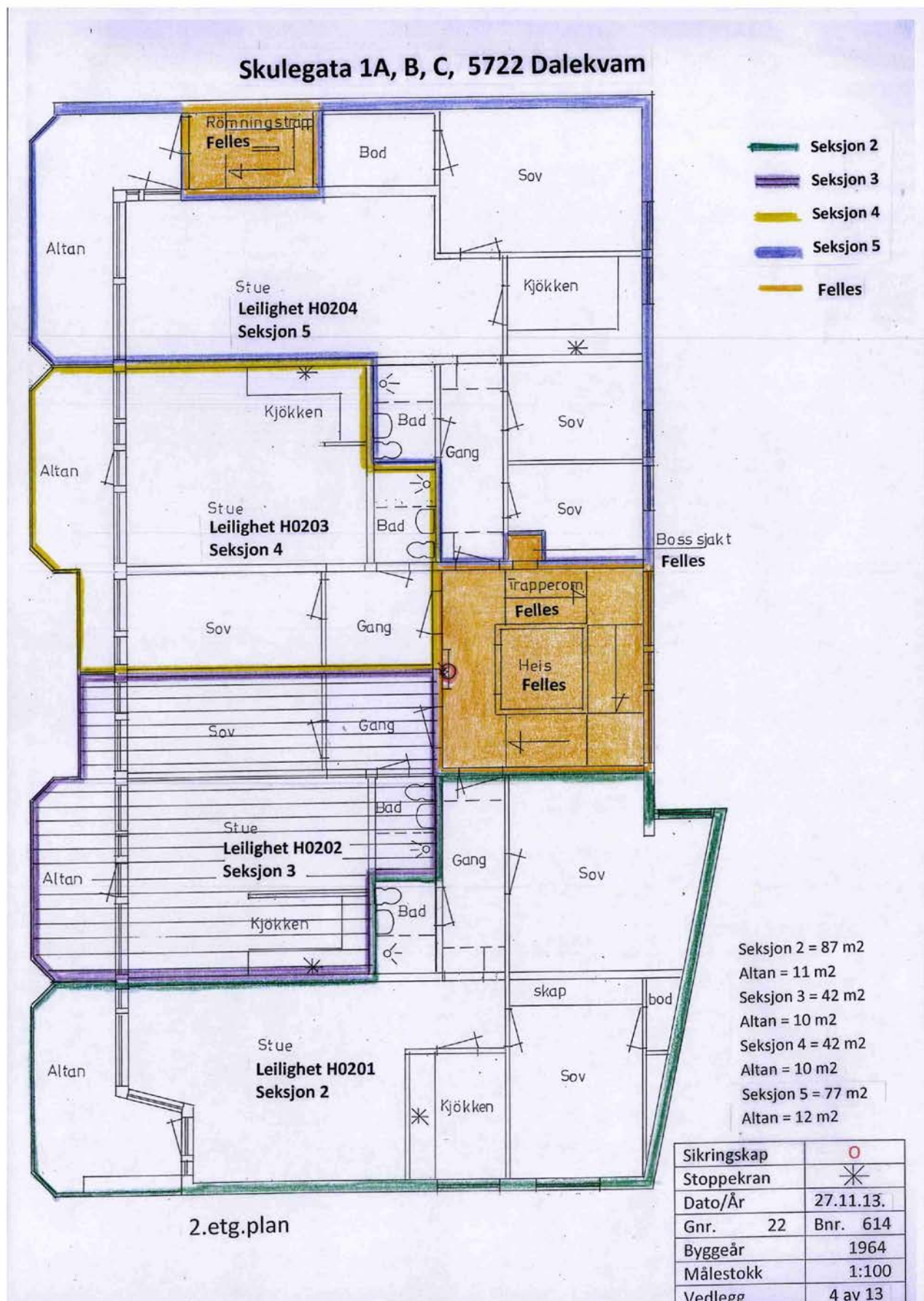
Kjellerplan

Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam

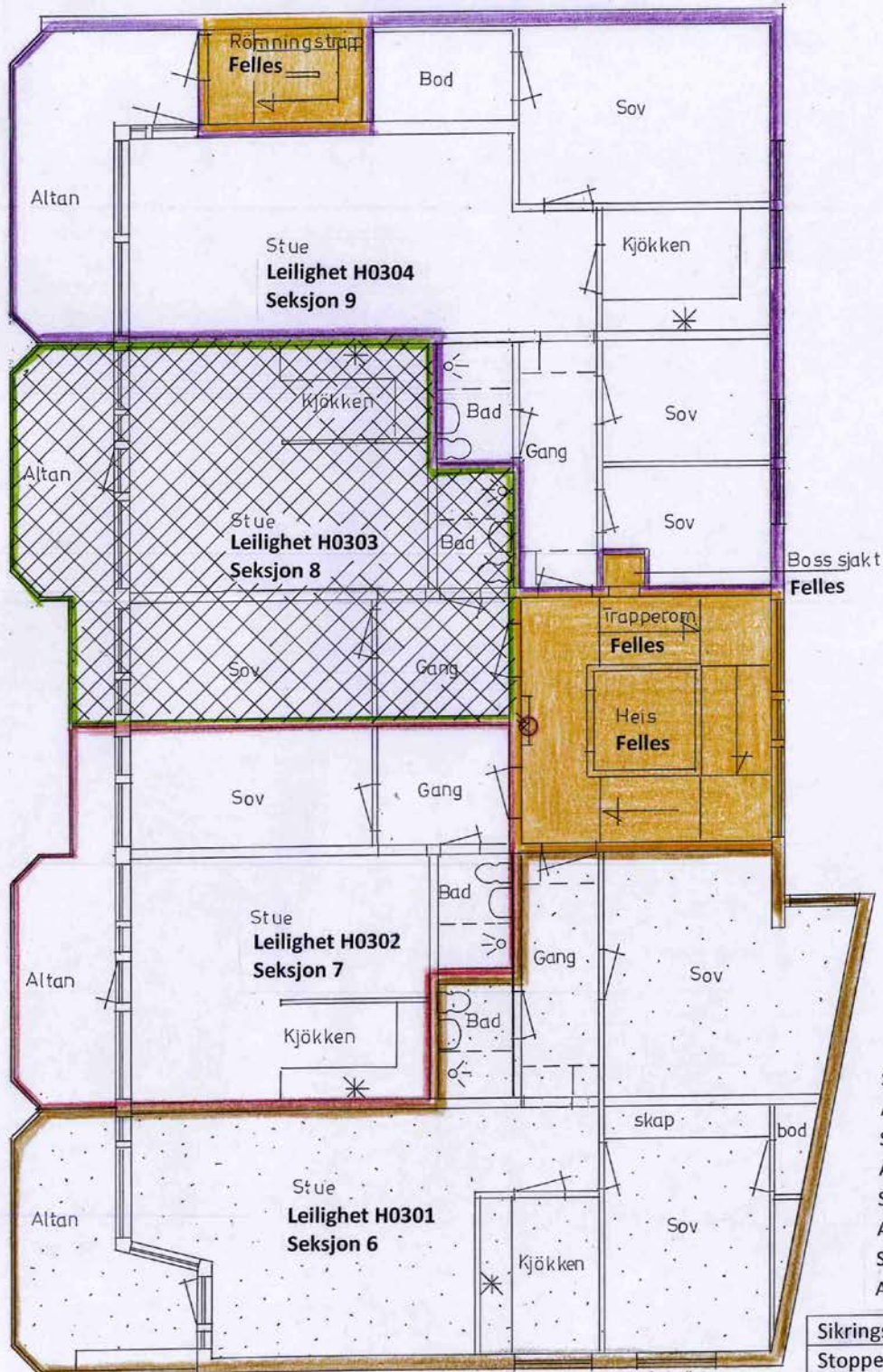


1.etg.plan

Sikringskap	O
Stoppekrans	✱
Dato/År	27.11.13.
Gnr. 22	Bnr. 614
Byggeår	1964
Målestokk	1:100
Vedlegg	3 av 13



Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam

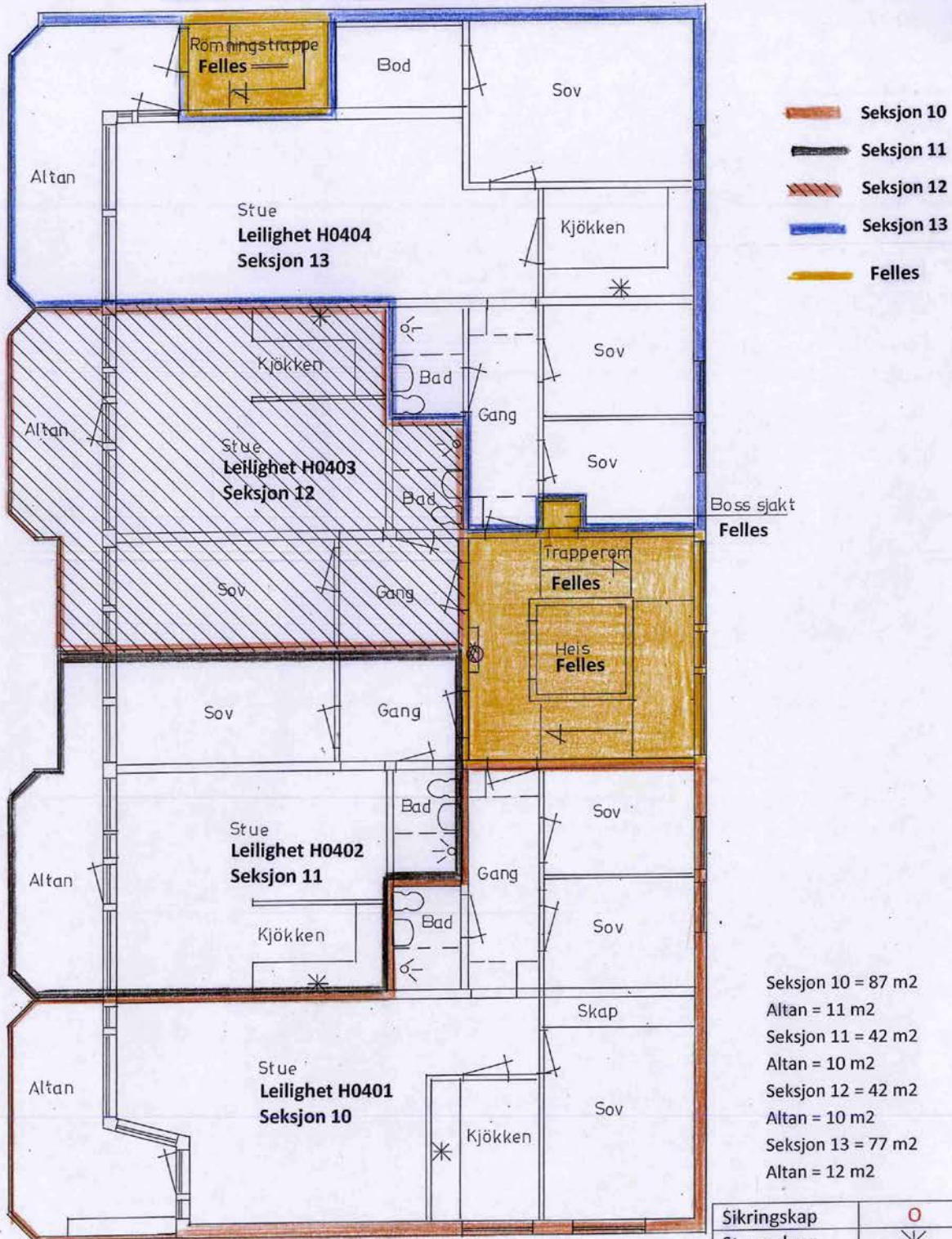


Seksjon 6 = 87 m2
Altan = 11 m2
Seksjon 7 = 42 m2
Altan = 10 m2
Seksjon 8 = 42 m2
Altan = 10 m2
Seksjon 9 = 77 m2
Altan = 12 m2

Sikringskap	O
Stoppekran	*
Dato/År	27.11.13.
Gnr. 22	Bnr. 614
Byggeår	1964
Målestokk	1:100
Vedlegg	5 av 13

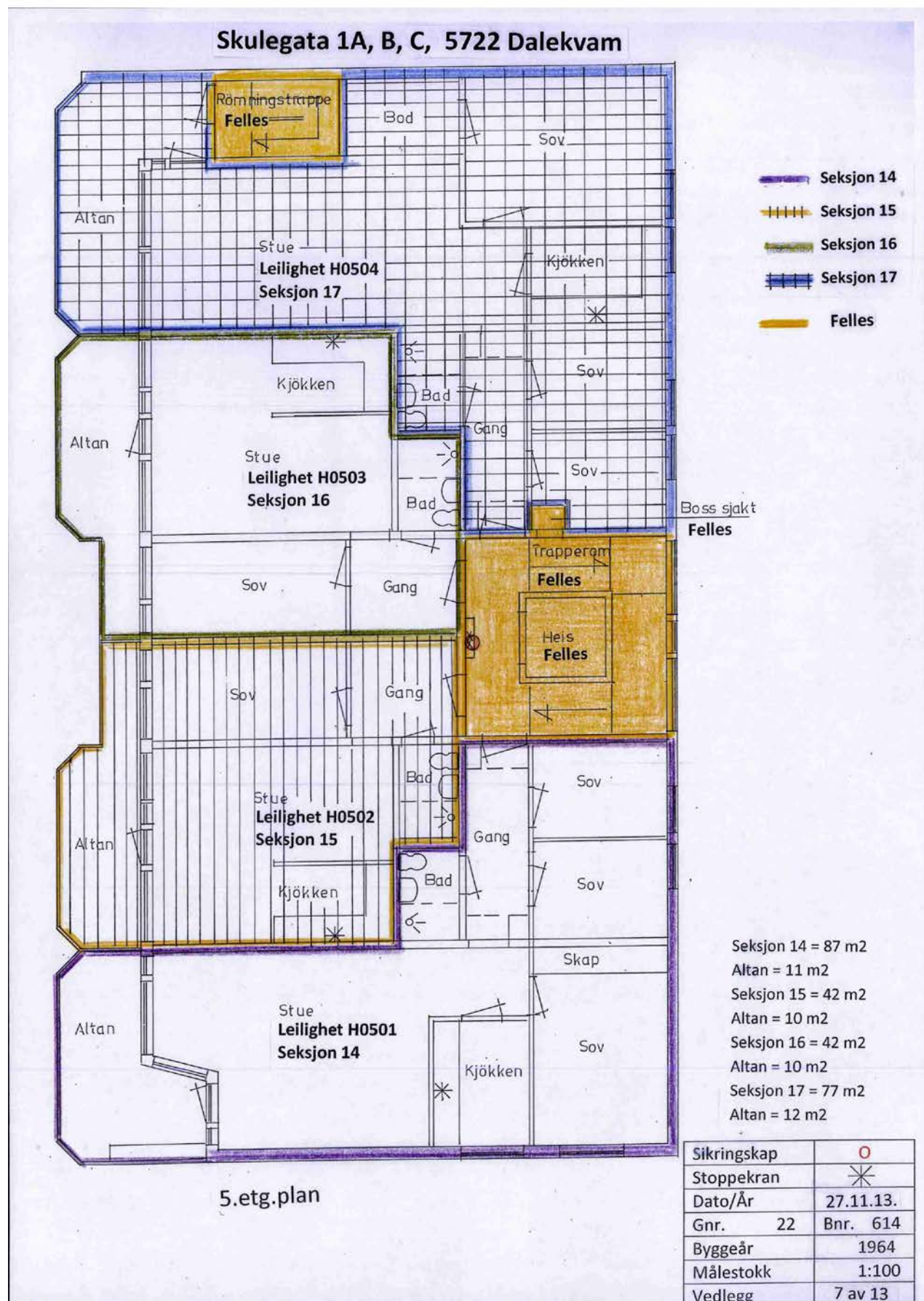
3.etg.plan

Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam

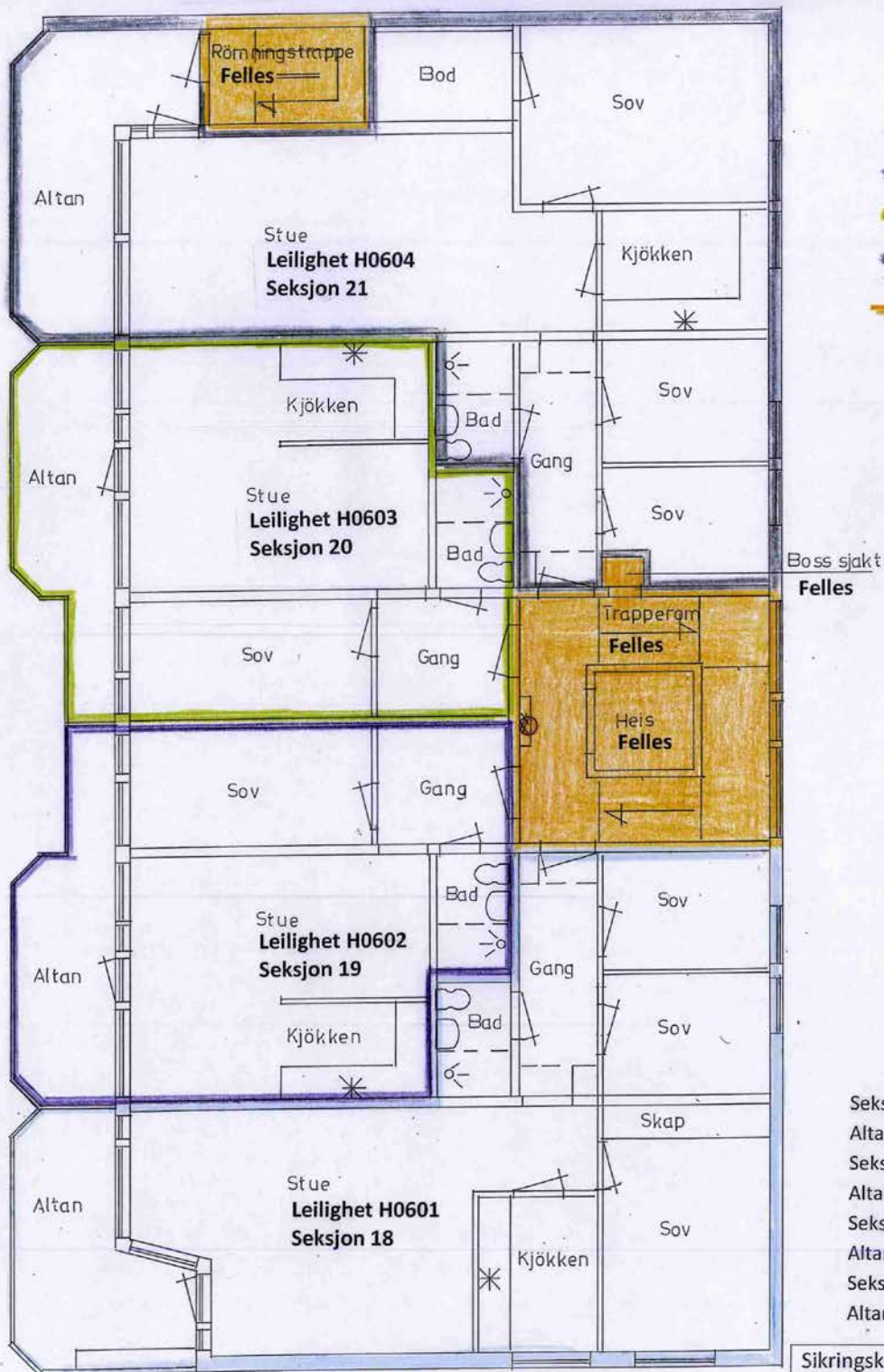


4.etg.plan

Sikringskap	O
Stoppekran	*
Dato/År	27.11.13.
Gnr. 22	Bnr. 614
Byggeår	1964
Målestokk	1:100
Vedlegg	6 av 13

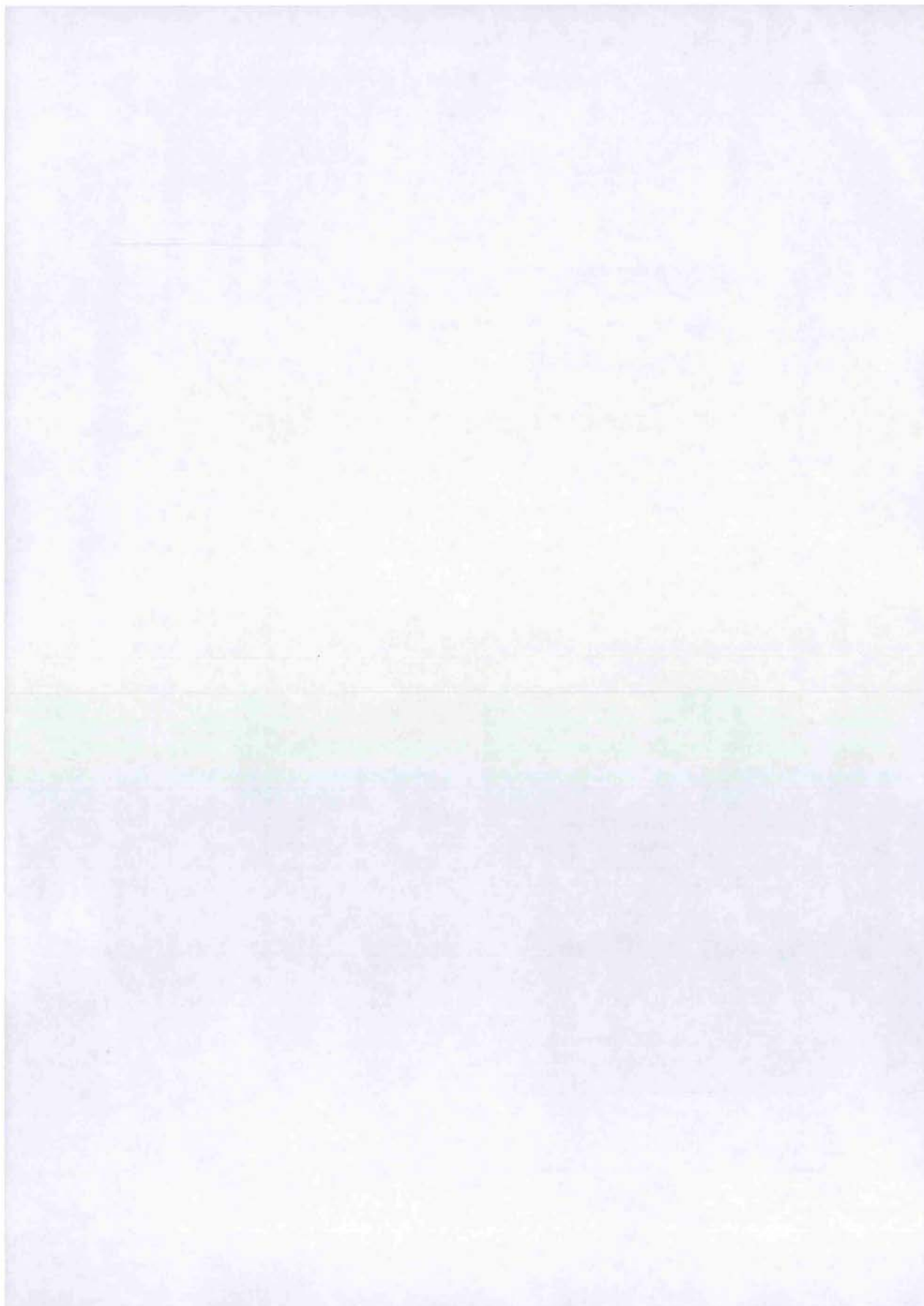


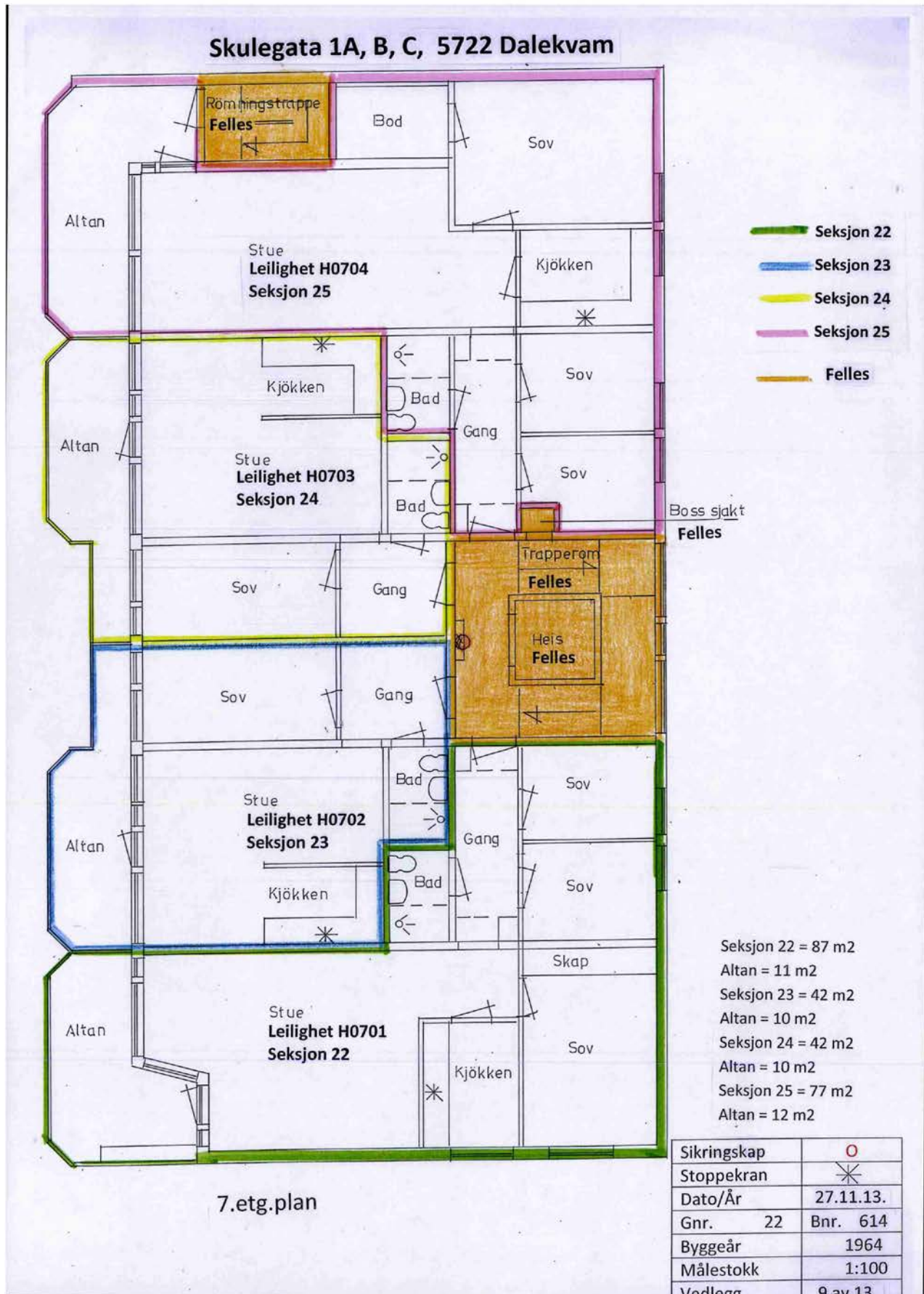
Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam



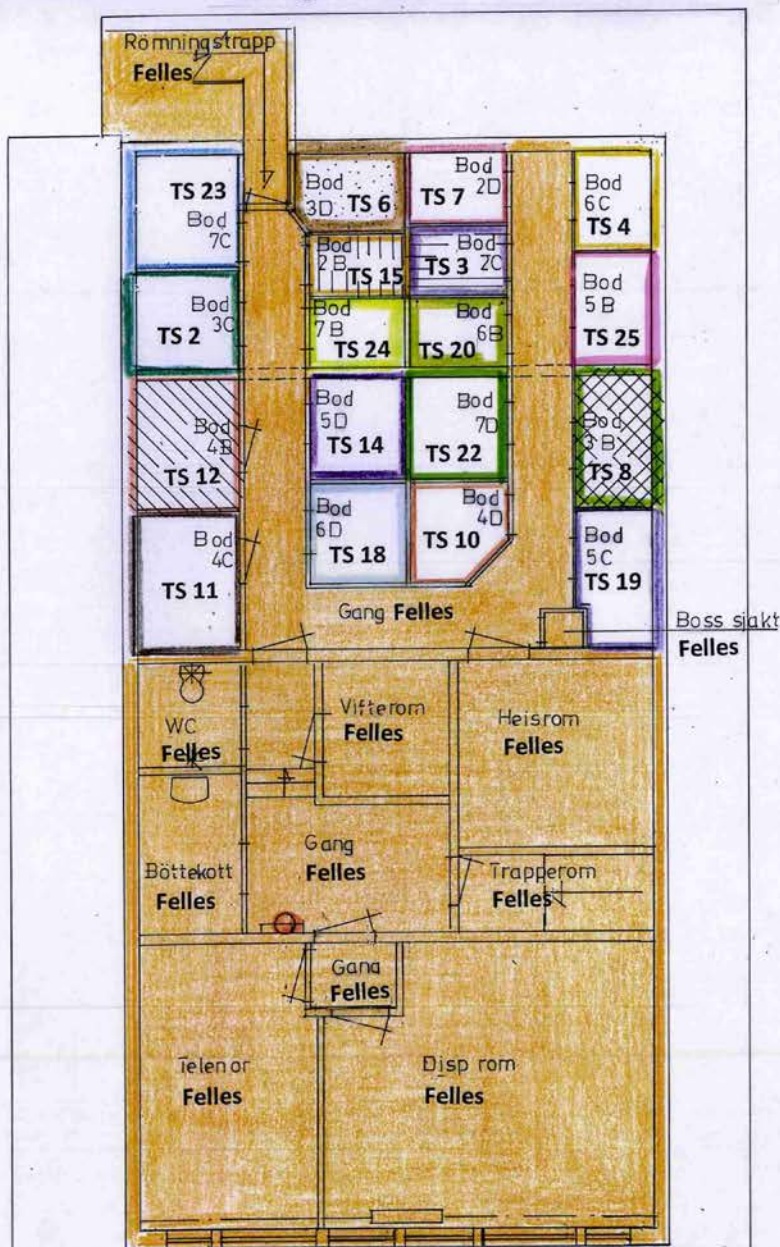
6.etg.plan

Sikringskap	O
Stoppekran	*
Dato/År	27.11.13.
Gnr. 22	Bnr. 614
Byggeår	1964
Målestokk	1:100
Vedlegg	8 av 13





Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam



Loftsplan

Sikringskap	O
Stoppekran	*
Dato/År	27.11.13.
Gnr. 22	Bnr. 614
Byggeår	1964
Målestokk	1:100
Vedlegg	10 av 13

Solveig Brekke
Skulegata 1 A
5722 Dalekvam

Vår referanse: 1501250255 Vår saksbehandler: Ingrid Skudal Holmefjord Telefon: 974 14 674 Vår dato: 28.10.2025

Megleropplysninger på Skulegata 1B - gnr. 22, bnr. 614, snr. 1 i Vaksdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn George Rokne & Co AS **Adresse** Pb 84, 5701 Voss **Org.nummer** 931 631 322

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Solveig Brekke	Tlf. 993 39 404	E-post. solveig.brekke@outlook.com		
Informasjon om eiendommen					
eiendommer:	Gnr. 22	Bnr. 614	Snr. 1	Kommune VAKSDAL	
org.nr:	916 481 772		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisenr. TRYG FORSIKRING / 6676021				
Har hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Melde fra til styret.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 SPV	- 26 126				
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?	JA	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Feb 2026		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andel fellesgjeld?	Kr 1045				
pr. mnd.	Kr 2000	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:	3140	renteutgifter kr:	2133		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her: Andel formue pr 31.12.24 kr 55796. Lån til heis straks nedbetalt.					

For Solveig Brekke

29/10 - 25

Sted, dato

Solveig Brekke

Signatur

Vedtekter for Skulegata 1A,B og C

G.nr 22, Bnr.614 i Vaksdal Kommune

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Skulegata 1A, B og C

§ 2 Selskapsform

Skulegata 1A, B og C er identisk med gnr. 22 bnr. 614 i Vaksdal kommune og er et sameie med begrenset ansvar. Skulegata 1A, B og C består av 25-tjuefem – selveiende seksjoner/leiligheter/næringsareal, samt fellesarealer bestående av husets ytre fasade og tak, uteareal, ganger, heis, fellesrom i kjeller og på loft og trapper. Det er fellesarealet som inngår i seksjonseierens sameie.

Seksjonseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets samlede forpliktelse, den enkelte svarer bare for sin andel jfr. Sameierbrøk.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å forestå drift og bygningsmessig vedlikehold av fellesareal, og ivareta fellesinteresser i fht. til huseier ansvar knyttet til Skulegata 1 A, B og C. Herunder nåværende leieavtale med antenneleie på tak og event. andre fremtidige leieavtaler.

§ 4 Medlemskap

De 25 –tjuefem- seksjonseierne i Skulegata 1A, B og C. har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

§ 5 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiets generalforsamling og styre innenfor sameiets vedtekter.

§ 6 Styret

Styrets sameie skal bestå av 2 -7 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styret og styrets leder velges av generalforsamlingen for 2 år om gangen. Seksjonseierne er forpliktet til å motta valg til styret.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad.

Styret tegner i fellesskap sameiets bankkonto.

§ 7 Generalforsamling

Generalforsamlingen er øverste myndighet i Skulegata 1A, B og C. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle seksjonseierne senest 14 dager før generalforsamlingen avholdes.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 4 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 7 seksjonseier skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men minst med 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

Styreleder er møteleder på generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen gjør vedtak om annet. Det føres protokoll fra møtet som underskrives av møtelederen og en annen møtedeltaker som utpekes i møtet.

§8 Saker for ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal det behandles:

- 1) Årsberetning
- 2) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- 4) Budsjettforslag og fastsettelse av årlig innbetaling til sameiet.
- 5) Valg av styre med leder.
- 6) Andre saker som er oppført i møteinnkallingen.

§ 9 Stemmerett

På generalforsamlingen har de tjuefem seksjonene 1 – en – stemme hver.

Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg presentere av en annen seksjonseier. En seksjonseier kan bare møte med en fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen skal treffes ved alminnelig flertall, med det unntak som fremgår av § 13.

Ved stemmelikhet har leder dobbel stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 10 Felleskostnader, kontingenter m.v.

Fellesutgifter som påføres skulegata 1 A, B og C skal deles i henhold til bruksareal, dersom det ikke er enighet om annen fordeling mellom seksjonseierne.

Seksjonseierne betaler årlig kontingent for dekking av felleskostnadene og deltar for øvrig i nødvendig finansiering av sameiets oppgaver ihht bruksareal. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

Dersom sameier ikke betaler sin del av felleskostnadene har øvrige sameiere panterett i seksjonen for krav som skyldes manglende innbetaling av felleskostnader. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 25 Panterett for sameiernes forpliktelser og § 26 Pålegg om salg.

Seksjon 1 – næring – i 1 etasje. Skal ikke belaster med kostnader for felles ganger, heis, felles rom i kjeller og på loft og trapper.

§11 Utleie/Salg av seksjon.

En seksjons eier kan leie ut eller selge sin seksjon. All salg eller utleie skal senest ved kontrakt inngåelse informeres til styret. Loververkets krav og begrensninger skal være styrende for salg og utleie av andeler i sameiet.

§12 Opplysningsplikt.

Når en seksjon eier eller leies ut, plikter selger/utleier å opplyse ny eier/leietaker om vedtektene.

§ 13 Endring av vedtektene

Endringen i vedtektene kan vare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 – to tredjedelers – flertall.

§ 14 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst 2/3 – to tredjedeler – av de gitte stemmer er for oppløsning.

Dale 15.juni 2017

aall-lökeland-ragde a/s

ARKITEKTKONTOR

KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37

VAKSDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR DALE SENTRUM

FORSLAG TIL REGULERINGSFØRESEGNER

-
- § 1. Avgrensinga av planen er vist med stipla line på kart i målestokk 1:500, datert 15.4. 1983, revidert 2.6. 1983.
- A. Planen skal fremje ei optimal utnytting av dei knappe arealressursane i Dale sentrum. Det er lagt vekt på å få til ein balansert arealbruk mellom industri, bustader, offentlig service, samt varehandel og privat service.
 - B. Trafikktilhøva skal betrast slik at deler av planområdet etter kvart kan fungere som trafikksikre bustadområde.
 - C. Tilhøva skal leggjast til rette for ei betre aldersfordeling i folkesetnaden.
 - D. Planen skal sikre at fornying og rehabilitering av bygningsmassen og dei ubygde areala skjer gradvis og på ein slik måte at særpreget i Dale sentrum vert teken vare på.
- § 2. Området innafor grensene til reguleringsplanen er regulert til nærare spesifiserte formål etter reglane i bygningslova.
- Området er regulert til:
- I. Byggeområde:
 - Bustadformål
 - Offentlege formål
 - Allmennyttige formål
 - Forretningsformål
 - (forretnings-/bustadformål)
 - II. Trafikkområde:
 - Kjørevegar
 - Fortau/gangveggar
 - Jernbane
 - III. Friområde

aall-løkeland-ragde a/s**ARKITEKTKONTOR**

KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37

§ 3. Sakshandsaming.

- A. Bruksendringar skal meldast til bygningsrådet.
- B. Ved utforming og plassering av nybygg skal det utarbeidast byggeplanar som skal sendast til handsaming i bygningsrådet før byggemelding vert godkjendt.

Byggeplanar skal vise plasseringa av bygningane, deira funksjon, ytre dimensjon, tilkomst, parkering, gangårer, terrenghandsaming og opparbeiding av utomhusareala med planting og parkutstyr.
- C. Bygging av parkeringsdekke over jernbanesporet kan ikkje skje utan godkjenning frå Norges Statsbaner.
- D. Bygningsrådet skal sørgje for ei samordna og målretta framdrift av tiltaka, slik at dei ikkje kjem i konflikt med einannan.
- E. Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gjera unnatak frå desse reguleringsføresegnene innafor ramene som bygningslova set.

§ 4. Byggeområde

- A. I område regulert til ulike byggeformål skal ein søkje å auke eller oppretthalda talet på husvære.
- B. Bygningsrådet kan gje løyve til at det innanfor felt regulert til bustadformål, vert etablert næringsverksemd som av art og omfang ikkje er til sjenanse for busetnaden. Rådet kan nekte verksemdar å etablere seg i området dersom dei etter deira skjønn vil verka skjemmande for strøket eller til ulempe for dei som bur der.
- C. Den ubygde delen av tomta skal haldast i skikkeleg stand og ikkje tillatast nytta til opplag eller verksemd som kan vera skjemmande eller sjenerande.

aall-løkeland-ragde a/s**ARKITEKTKONTOR**

KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37

D. Bygningsrådet kan nekte riving av bygningar dei meiner er viktige for miljøet og som etter deira skjønn kan setjast i stand med akseptable kostnader.

E. Bygningar som vert utbetra eller gjenreist skal gjevast ei eksteriørutforming (dimensjonering, fasade, vindaugs-inndeling, materialbruk m.v.) som harmonerer med eksisterande særpreg.

For bygg som vil liggja nær opptil framtidig riksveg skal det krevjast fasadetiltak for å dempe støyulempene.

F. Bygningsrådet kan gje dispensasjon fra reglane i § 70 i Bygninglova om minsteavstand til nabogrense og andre bygningar dersom brannvesenet gjev samtykke til dette.

For byggeområde skal byggelina for trafikkareal gå i streken som markerer feltavgrensinga.

G. Maksimal utnyttingsgrad for kvart kvartal er skrive på reguleringskartet.

Utnyttingsgraden - U - er definert som forholdet mellom brutto golvareal for bygningane i kvartalet og brutto grunnflate, inklusive halvparten av tilstøytande gate, veg, bane, plass, vatn eller elv, maksimalt 10 m.

H. Maksimal byggehøgde går fram av tabellen nedenunder.

§ 5. Trafikkområde

A. Parkering kan berre skje på oppmerka plassar i gatene eller i anlegg.

B. Belegg på fortau og i gater, parkanlegg, arrangement for utemøblering, støttemurar, plantingar, gate- og parklys, skilt og reklamebruk, samt fargesetjing av bygningar skal utformast slik at det harmonerer med karakteren i strøket.

Bygningsrådet skal godkjenne utforming og høgder.

aall-løkeland-ragde a/s

ARKITEKTKONTOR

KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 27 24 37

Skjematisk oversyn over dei enkelte felta.

Felt	Reguleringsformål	Areal	Byggehøgd	Utnyttingsgrad
A	Offentlege bygg (skule)	15,8 da	3 etasjar	0,5
B	Bustader	2,55 "	2½ "	0,3 - 0,4
C	Bustader	2,7 "	2½ "	0,2 - 0,3
D	Bustader	10,0 "	2½ "	0,2 - 0,3
E	Bustader	8,1 "	2½ "	0,2 - 0,3
F	Bustader	3,0 "	4 "	1,0
G	Offentleg bygg (kyrkje)	2,6 "	-	0,5
H	Offentleg bygg (Rådhus)	3,3 "	3½ " (for nybygg)	0,9
I	Bustader	0,49 "	3½ "	1,6
J	Bustader	1,13 "	2½ "	1,0
K	Allm.nytt.formål (Samfunnshus)	0,83 "	3½ "	1,0
L	Forretn./bustad	1,15 "	3½ " (for nybygg)	2,0
M	Bustader	1,0 "	2½ "	1,1
N	Forretn./bustader	1,8 "	3½ "	1,6
O	Bustader	0,66 "	2½ "	1,15
P	Bustader	1,14 "	2½ "	0,8
Q	Forretn./bustader	2,62 "	3½ "	1,2
R	Forretninger	1,8 "	3 "	0,85
S	Forretn./bustader	0,92 "	2½ "	0,5
T	Bustader	1,72 "	3 "	1,0
U ^x	Bustader	3,8 "	2½ og 3	0,6
V	Bustader	3,55 "	3 "	0,6
W	Allm.nytt.formål (Bedehus)	0,9 "	3 "	1,3
X	Offentlege bygg (Aldersheim)	1,7 "	3 "	0,8

U^x Byggehøgda er føreslått til 2½ etasjar nærast
Konsul Jebsengata og 3 etasjar for blokka midt
i feltet.

Bestemmelser til bebyggelsesplan for del av Dale sentrum.

Bebyggelsesplan I inneheld:

- Offentleg trafikkområde: Gågate, plassdannelsar, utsmykking, parkering.
- Gågata skal utformast med tre som romdannande element for å ramme inn sjølve gågata og plassdannelsar. Benkane i gågata er faste.

Konsul Jebsensgata har fått ei oppdeling med eit areal i midten, der tre, benkar, salsbuer (ikkje permanente) skal plasserast. På kvar side av dette midtpartiet vert det gangsoner. Sidegatene, Skulegata og Markvegen, har den same tre-delning. Trea er her plassert i to rekkjer for å skapa ein trafikkal kontakt med gatene sitt vidare forløp.

Bebyggelsesplan II inneheld:

- Parkområde med opparbeida stiar, sitjeplassar, vannspeil og leikeareal. Parken har ein todelt funksjon, den daglege bruken og møtestad ved større arrangement. Når parken samlar fleire menneske, har parken opparbeidd sceneareal og sitjeplassar.
- Parken skal få ei svak helling nedover frå hovedbygningen, trappe opp ved dei lange sitjeplassane og skrå ned til leikearealet.

Vedtekter for fargeval i gågata:

Intensjonane med fargesetjing i gågata er å gje gata lyse fargar for at ein skal kompensera litt for dei naturforhold som Dale befinn seg i, med høge fjell som skugger for sollyset. Ein vil difor styra fargane med å gje maks. 20 % for innhaldet av svart i fargeblandinga etter NCS systemet.

Fargane vert delt opp i bygningsfargar, som er bygningens hovedfarge og vil omfatta bygningen frå grunnmuren og opp.

For å skapa eit samanhengjande nivå i handlegata, skal grunnmuren markerast i ein annan fargetone enn bygningsfargen. Verknaden skal vera å markera ei samla handlegate og derved differansiera den delen frå resten av bygningen.

Listefargar og andre markeringar bør tilpassast etter bygningstype og det øvrige fargeval.

Det er viktig å tenkje på at kvar bygning er knytta til ein tidsepoke og dermed ein tradisjon med omsyn til fargeval. Valet av fargar skal difor vurderast i forhold til ein tradisjon og eit samla gatebiletet. Ved nye bygningar, gjeld i prinsippet det same. Valet av fargar skal grunngjevast i forhold til bygningens uttrykk og til det samla gatebiletet.

Vedteken sak 14/98 - 10.06.98

John B. Huland
Planutvalet i Vaksdal
5280 DALEKVAM

Nabolagsprofil

Skulegata 1B

Lokal transport

 Dale heradshus Linje NW420, 920, 921, 922, 923, 950	2 min  0.1 km
 Dale stasjon Linje F4, R40	7 min  0.6 km
 Dale stasjon Buss, tog	7 min  0.6 km
 Dale stasjon Linje 921, 922, 923	7 min  0.6 km

Transport for lengre reiser

 Bergen Flesland	1 t 3 min 
---	---

Ladepunkt for el-bil

 Dale Sentrum	2 min 
--	---



Kollektivtilbud

Bra 55/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Området har blitt vurdert av 36 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Vaksdal Kommune Eining for Hei...	104
Daletunet Omsorgssenter	80
Dale Skule	62
Eviny Fornybar AS	42
Vaksdal Kommune Sentraladministrasjon	42
Vaksdal Kommune Eining for Tekniske Te...	34
Brann- og Feiarvesenet i Vaksdal	33
Helseavdelinga i Vaksdal	31
Vaksdal Kyrkjelege Fellesråd	24
Dale Barne- og Ungdomsskule SFO	23
Dale Barnehage	22
Vaksdal Kulturskule	22
Coop Prix Dale	13
Spar Dale	12
Vaksdal Kommune Teknisk Stasjon	11

Treningssenter

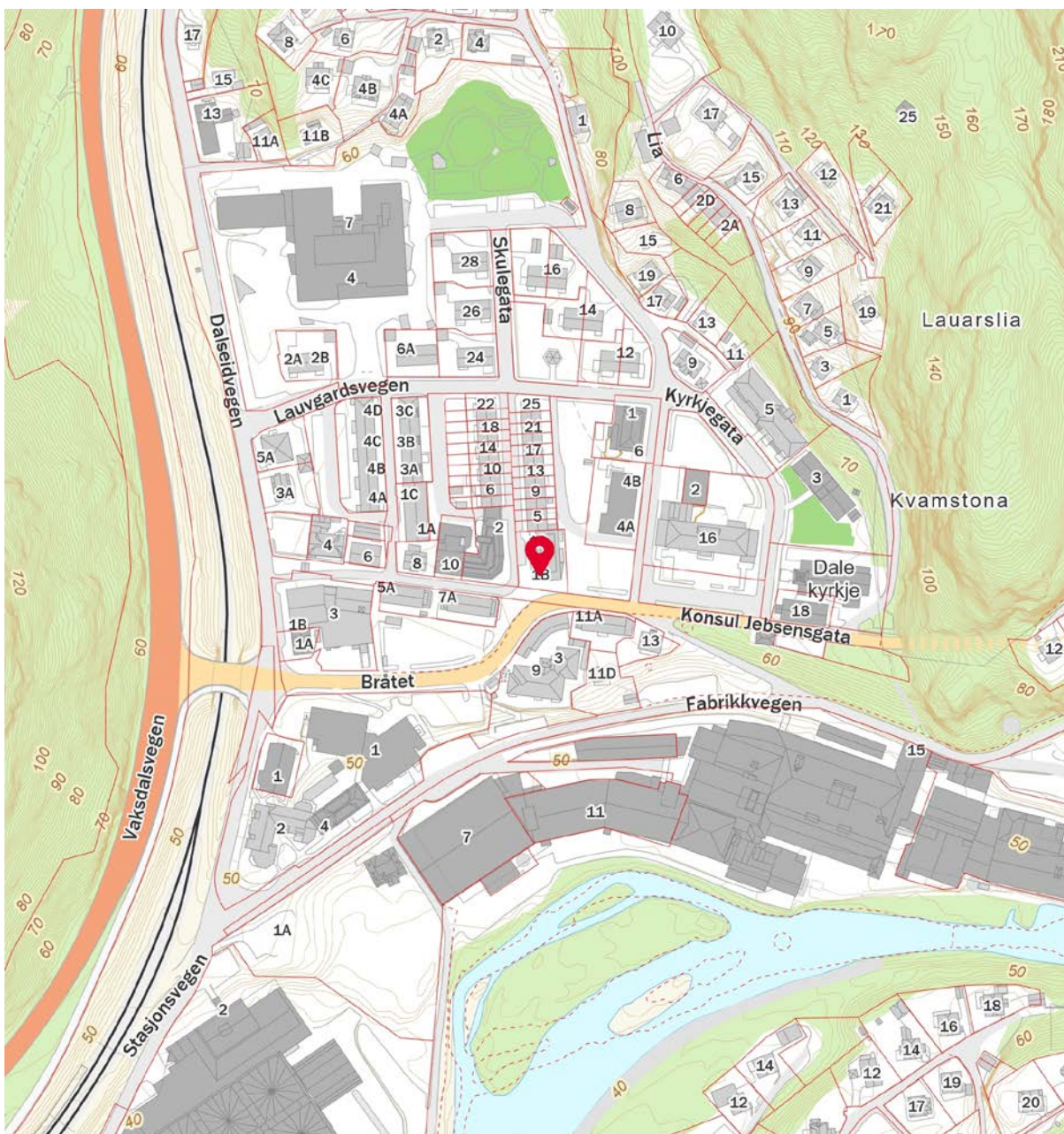
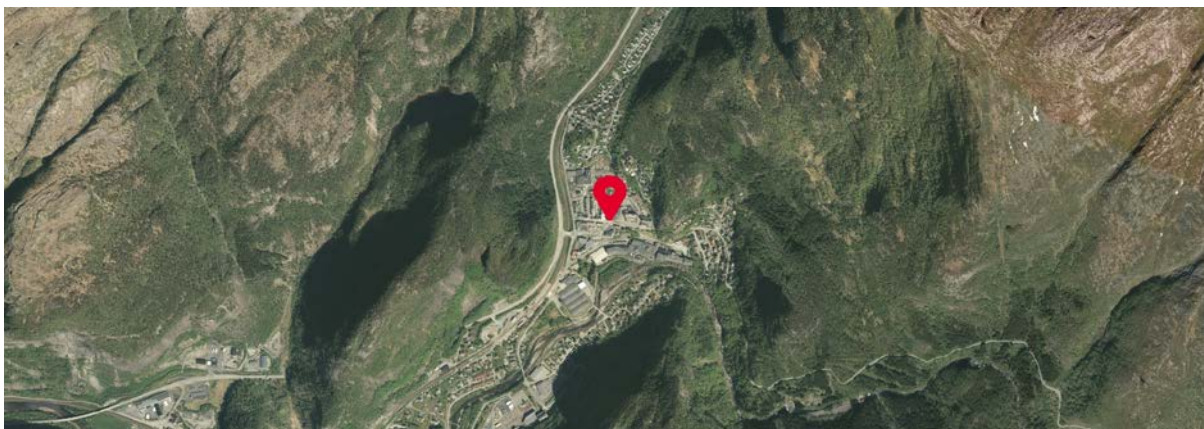
 NEXT Dale	1 min 
---	---

Dagligvare

Spar Dale Søndagsåpent	1 min  0.1 km
Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 min  0.1 km



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





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktssignering 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: Skulegata 1B
5722 DALEKVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre