

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 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 100,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
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

Næringslokale på 221 kvm på gateplan midt i 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.

Vel møtt til hyggelig visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	104
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 221 m²

BTA: 235 m²

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

1. etasje: 235 kvm BTA er beregnet av takstmann, det kan forekomme avvik.

Bruksareal BRA-I

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.

Selger opplyser om at det tidligere har vært en lekkasje fra leilighet over. Dette er utbedret og ordnet. Det er sprekk vindu og flere av vinduene er eldre og dårlige. Vinduet med sprekk i er vedtatt skiftet, de andre blir på lengre sikt og etter nærmere avtale med styret i sameiet.

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.

Forsikringselskap

Byggforsikring gjennom sameiet. TRYG Forsikring / 6676021

Diverse

Takstmann har gjennomført en fleksibel rapport vedr. røropplegg i nedsenket himling. Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag fra rapporten:

Mandatet for oppdraget er å foreta en vurdering av området over nedsenket himling.

Dette inkluderer eldre vannrør, avløpsrør, ventilasjonskanaler og noe elektrisk.

Nedsenket himling ble da fjernet lokalt på flere områder, slik at det var mulig å få tilstrekkelig oversikt over de ulike elementene.

Ventilasjonskanaler av ulik type og alder, både rektangulære og spirokanaler registrert.

De fremstår med stabil innfesting, men det anbefales nærmere undersøkelse av dette.

Oppgradering av ventilasjon i sin helhet må påregnes.

Avløpsrør av ulik type og alder, både eldre soilrør og nyere plastrør registrert. De fremstår med stabil innfesting, lokalt utbedret og med enkelte spor etter tidligere lekkasje. Oppgradering av røropplegg i sin helhet må påregnes på sikt og da hovedsakelig som del av sameiets ansvar.

Elektriske trekkerør av nyere type og noen nyere koblingspunkter registrert. Det fremstår med noe mangelfull innfesting og det må generelt påregnes oppgradering av el anlegg i lokalet.

Vannrør av eldre type, isolert på rett strekkene med glassvatt og læret. Ved avslutning, bend og koblinger er det påført synlig sparkelmasse.

Sparkelmassen inneholder med stor sannsynlighet asbest og må håndteres deretter.

Det var ikke normalt å påsmøre dette på rett strekkene. Isolasjon må dog fjernes for endelig avklaring.

Glassvatt er et eldre isolasjonsmateriale med god isolasjonsevne. Var irriterende å jobbe med, inneholder ikke asbest.

Det må påregnes oppgradering av vannrør generelt, og en stor del av dette vil være del av sameiets fellesansvar.

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. Det er bestemt at felleskostnader skal øke til kr. 2 400 fra mars av

Felleskostnadene inkluderer:

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

Vedlegg til salgsoppgaven er referat fra sameiemøtet og det som ble bestemt der. Det ble bl.a. bestemt at det skal tas opp ett lån i sameiet grunnet økt avsetning til vedlikehold:

Lånet skal finansiere følgende tiltak:

- Utsifting av vinduer næringsdel utføres av Voss Glass og Fasade AS : kr 82 195
- Heis utføres av TK Elevator: kr 404 375
- Rørarbeid næringsdel utføres av Farestveit Rør AS: kr 35 000
- Vask av bygg utføres av Fasadevask AS: kr 238 872

Generalforsamlingen godkjente:

- låneopptak i bank på inntil kr 539 000 (tilsvarende ca 70% av prosjektkostnaden)
- Bruk av sameiets egenkapital med kr 231 000 (tilsvarende ca 30% av prosjektkostnaden)
- formålet med lånet som beskrevet ovenfor
- nedbetalingstid over 7 år
- økning av felleskostnader med kr 400 per andel per måned fra og med mars 2026

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. Sameiet har

bestemt at denne setningen skal strykes fra vedtektene iht vedlagte referat fra sameiemøte. Normalt sett er det ytre og det utvendige som fasade og tak ett sameieansvar.

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 taes 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 dobbeltsporet 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 stilet 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.

Informasjon fra BKK:

Dette anlegget var sist kontrollert 30.01.2006.

Lokalet er tilrettelagt til butikkdriften til Jernia og selges slik som det står i dag. Kjøper er selv ansvarlig for oppgraderinger av lokalet til sitt bruk. Evt godkjenninger av offentlige myningheter ved endring av bruken av lokalet er kjøpers ansvar.

Vareleveranse/ramper

Egen varelevering på baksiden av bygget.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Ekstern aktør har energimerket eiendommen på vegne av eier og dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Det foreligger ingen drifts og vedlikeholdsavtaler.

Eiendommens leieavtaler

Info leieavtaler

Næringslokalet er ikke utleid og det foreligger ingen leieavtaler

Ledige arealer

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

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

41 100 (Omkostninger totalt)

1 631 100 (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 41 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglerns 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

Ansvarlig megler bistås av

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

Fredrik Vatlé
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026





I/B

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG ANVIK KAN FØRBEKOMME





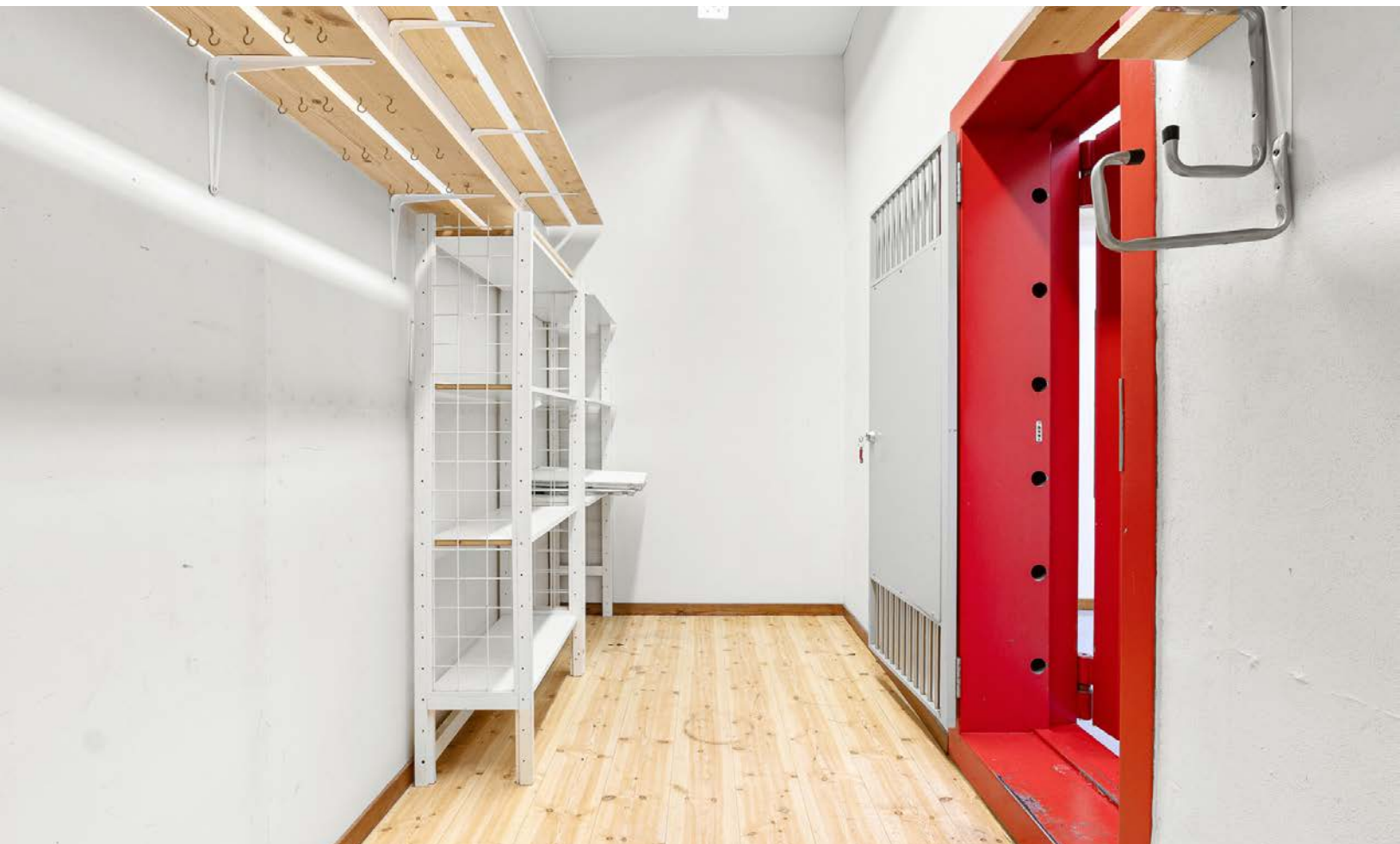
















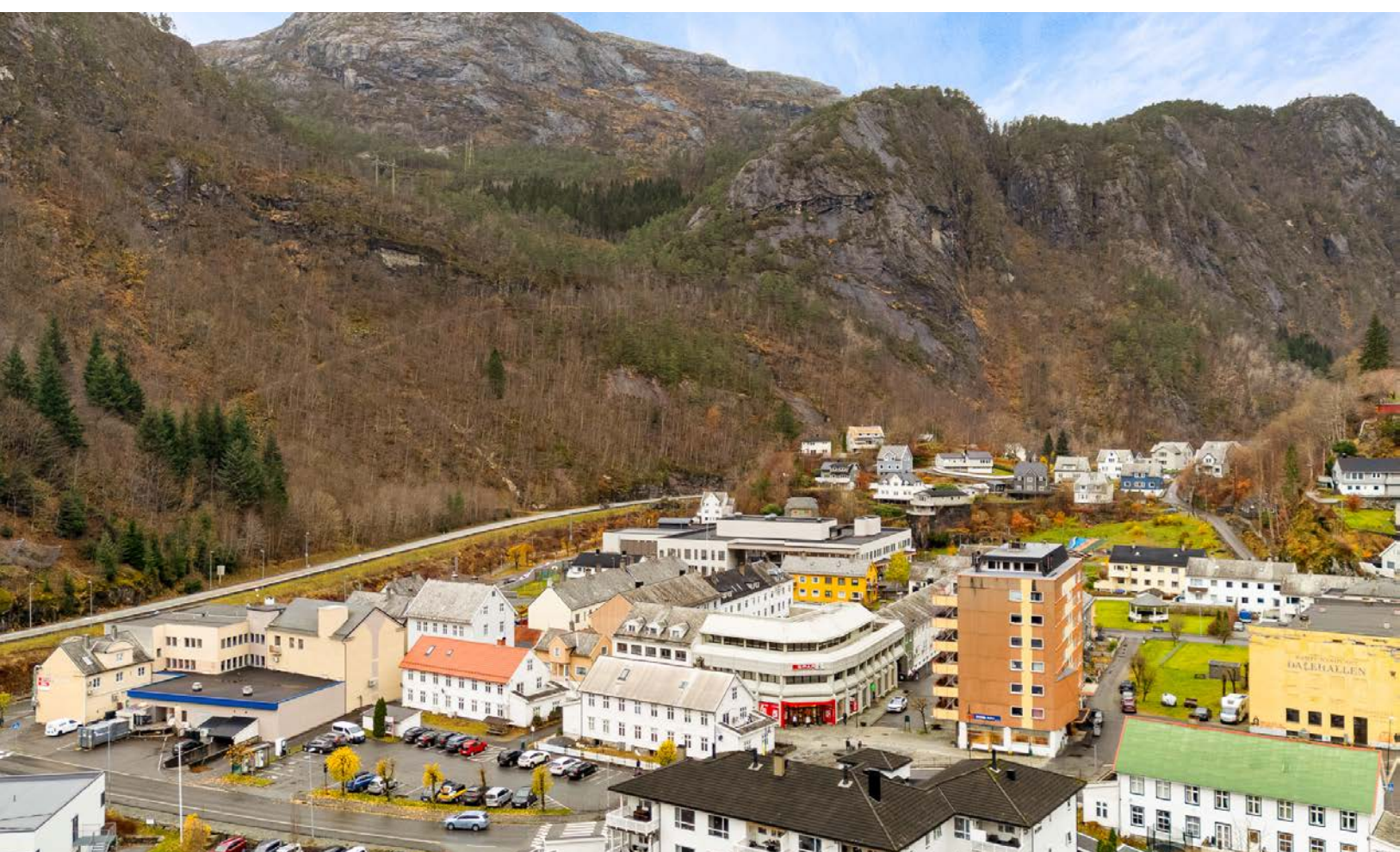


1/3











Vedlegg

TAKST - Næring (annet)

Matrikkel: 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



Norsk takst



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 ivarettatt 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 befaring og eiedommens beliggenheit ansettes verdien Avgitt etter beste skjønn og overbevisning	1 900 000
--------------	--	-----------

SKULESTADMO, 12.11.2025

Takstmann Ken Abbedissen
Telefon: 416 74 394

Fleksibel rapport

📍 Skulegata 1 B, 5722 DALEKVAM

📖 VAKSDAL kommune

gnr. 22, bnr. 614, snr. 1



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 20489-2300

Referansenummer: UZ4798

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as

Gyldig rapport
14.01.2026

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Beskrivelser

Røropplegg i nedsenket himling

Mandatet for oppdraget er å foreta en vurdering av området over nedsenket himling. Dette inkluderer eldre vannrør, avløpsrør, ventilasjonskanaler og noe elektrisk.

Nedsenket himling ble da fjernet lokalt på flere områder, slik at det var mulig å få tilstrekkelig oversikt over de ulike elementene.

Ventilasjonskanaler av ulik type og alder, både rektangulære og spirokanaler registrert. De fremstår med stabil innfesting, men det anbefales nærmere undersøkelse av dette. Oppgradering av ventilasjon i sin helhet må påregnes.

Avløpsrør av ulik type og alder, både eldre soilrør og nyere plastrør registrert. De fremstår med stabil innfesting, lokalt utbedret og med enkelte spor etter tidligere lekkasje. Oppgradering av røropplegg i sin helhet må påregnes på sikt og da hovedsakelig som del av sameiets ansvar.

Elektriske trekkerør av nyere type og noen nyere koblingspunkter registrert. Det fremstår med noe mangelfull innfesting og det må generelt påregnes oppgradering av el anlegg i lokalet.

Vannrør av eldre type, isolert på rett strekkene med glassvatt og læret. Ved avslutning, bend og koblinger er det påført synlig sparkelmasse.

Sparkelmassen inneholder med stor sannsynlighet asbest og må håndteres deretter. Det var ikke normalt å påsmøre dette på rett strekkene. Isolasjon må dog fjernes for endelig avklaring.

Glassvatt er et eldre isolasjonsmateriale med god isolasjonsevne. Var irriterende å jobbe med, inneholder ikke asbest.

Det må påregnes oppgradering av vannrør generelt, og en stor del av dette vil være del av sameiets fellesansvar.









Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
08.1.2026	13:00	15:00	Morten Soltvedt Jørn Tage Hereide	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	22	614	1	686 m ²	Ambita(to	Ikke relevant

mt i
felleseie)

Adresse

Skulegata 1 B

Hjemmelshaver

George Rokne & Co AS

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	08.01.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	08.01.2026	Mottatt	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	08.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

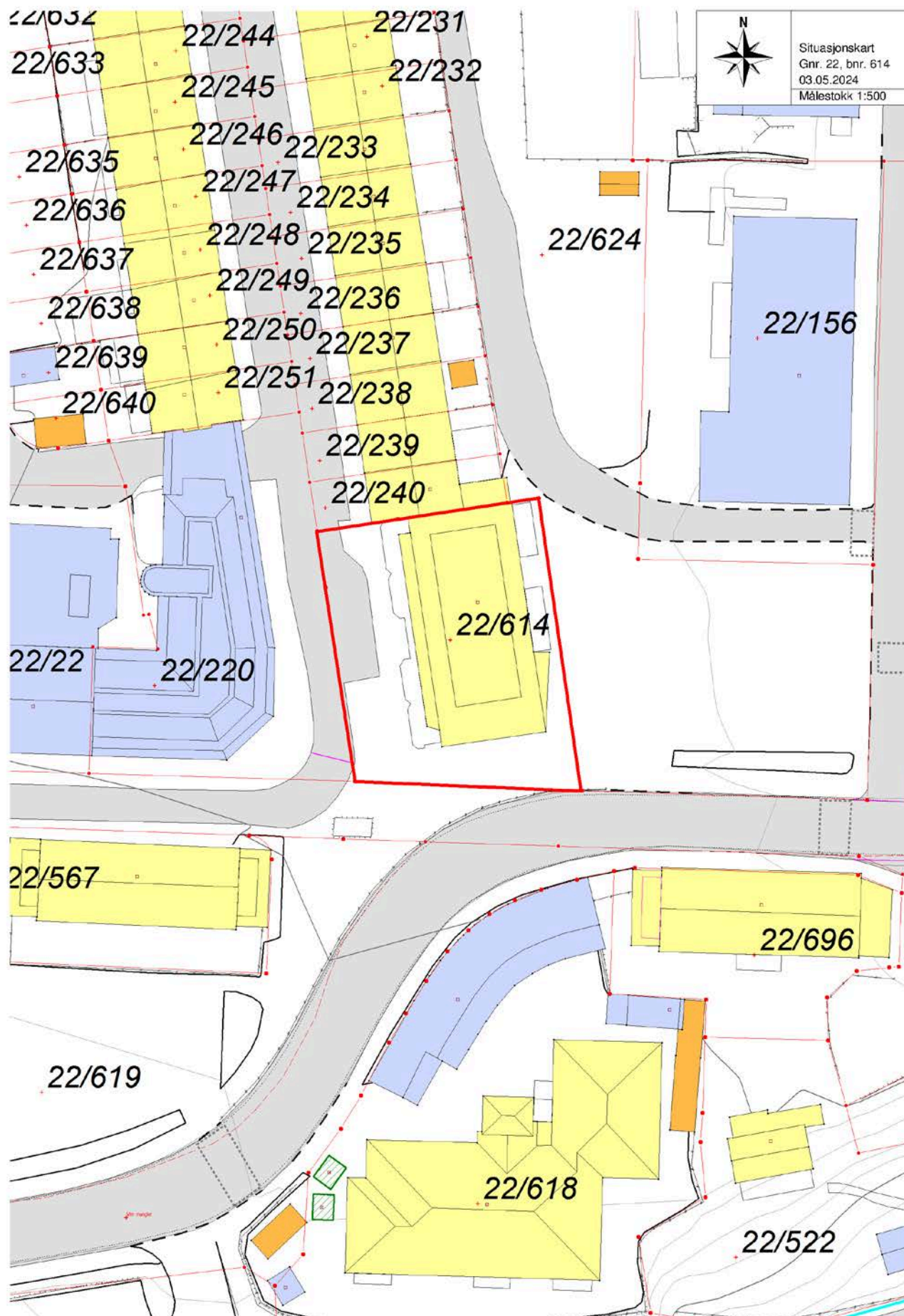
Egne forutsetninger

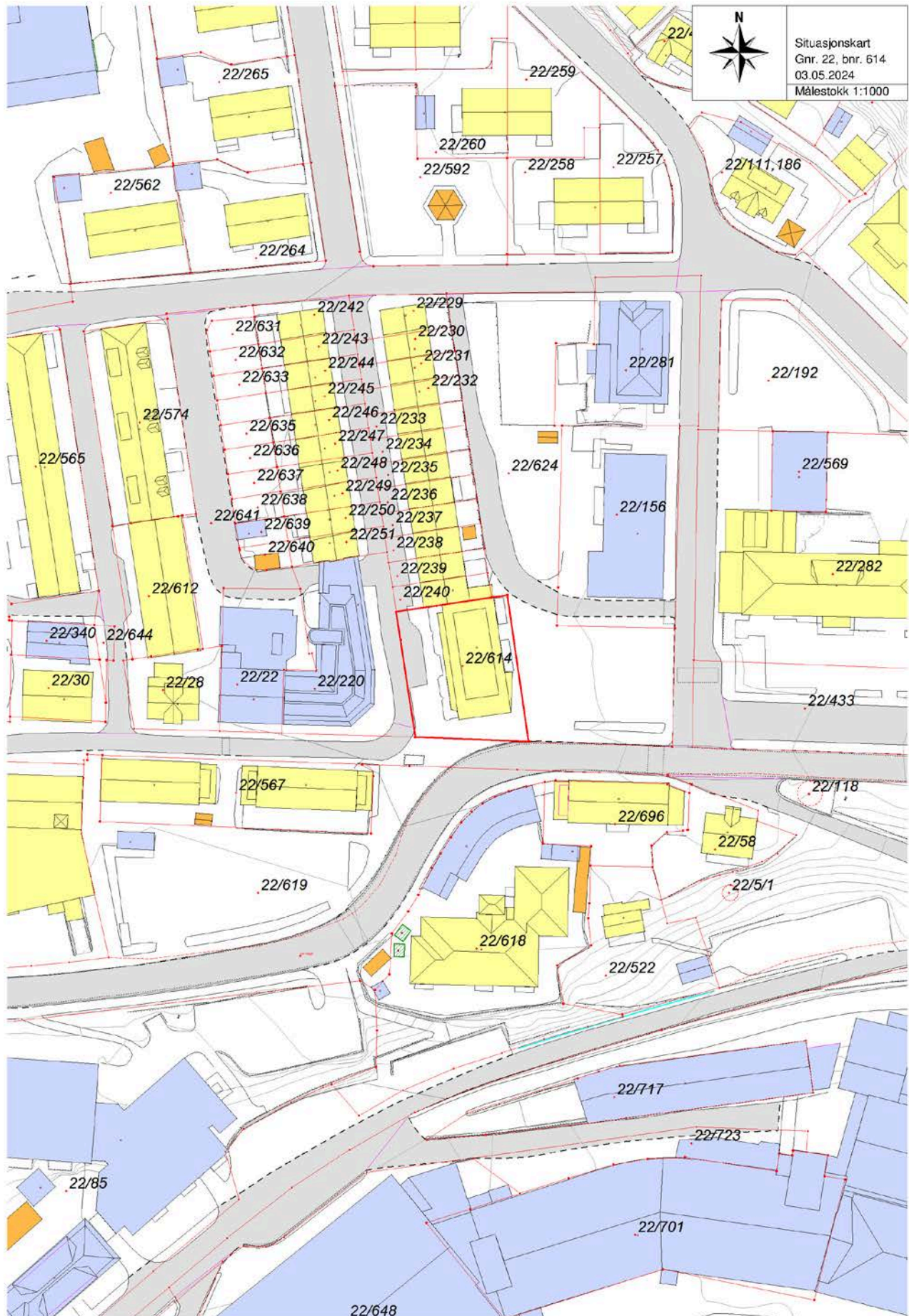
Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.

Alle opplysninger i forbindelse med oppdraget er avgitt av eier i forkant ved oversendelse komplett salgsprospekt med vedlegg, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesning av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport, verdi, skade og reklamasjon for bolig.

Takstraporten er utført i henhold til kravene i ny forskrift







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 Jebsensgata 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 Matrikkelloven § 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.	

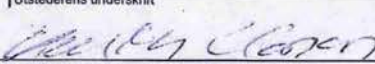
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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							

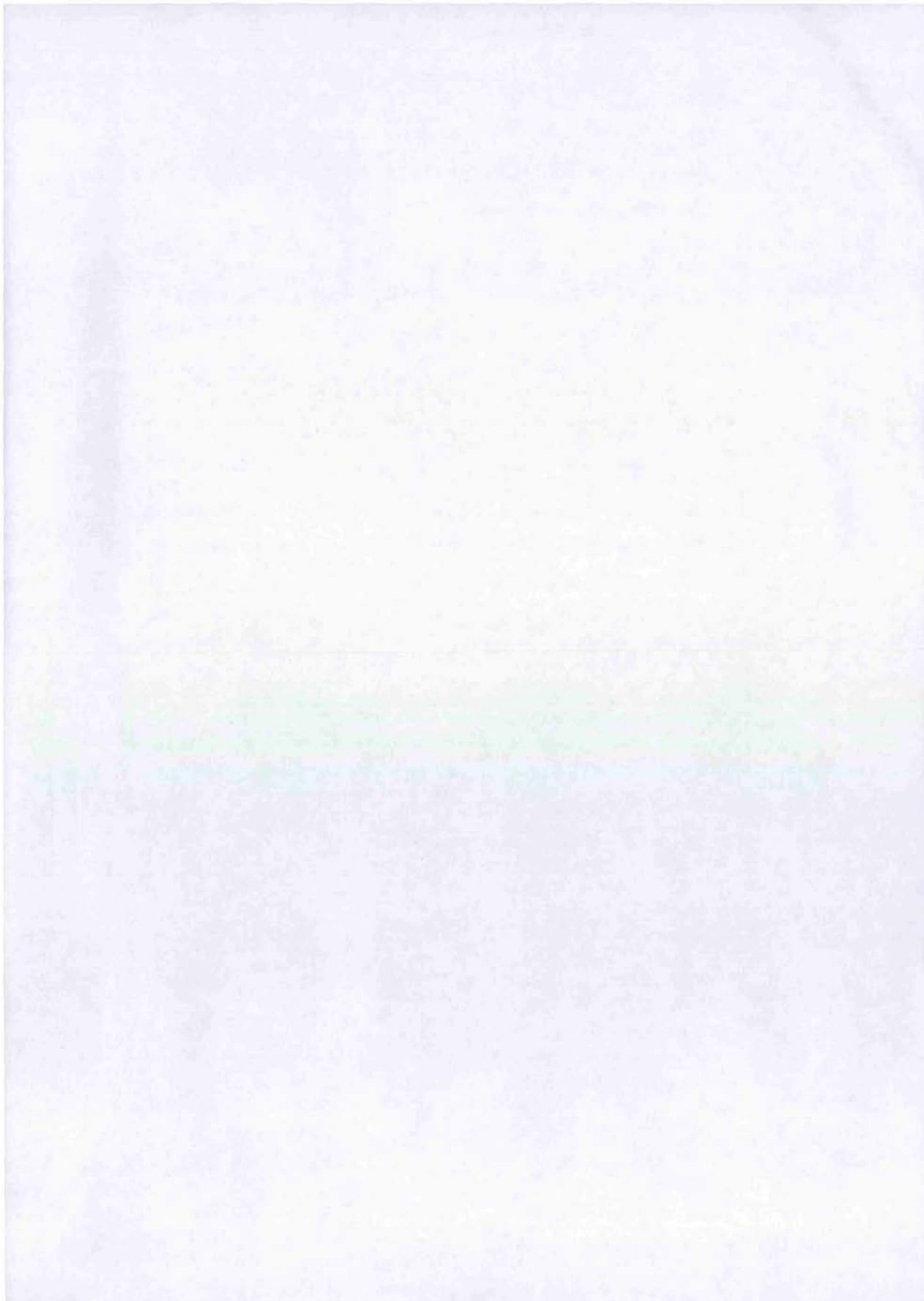
4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 28/11-13	Utstederens underskrift 
-------------------------	--

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



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

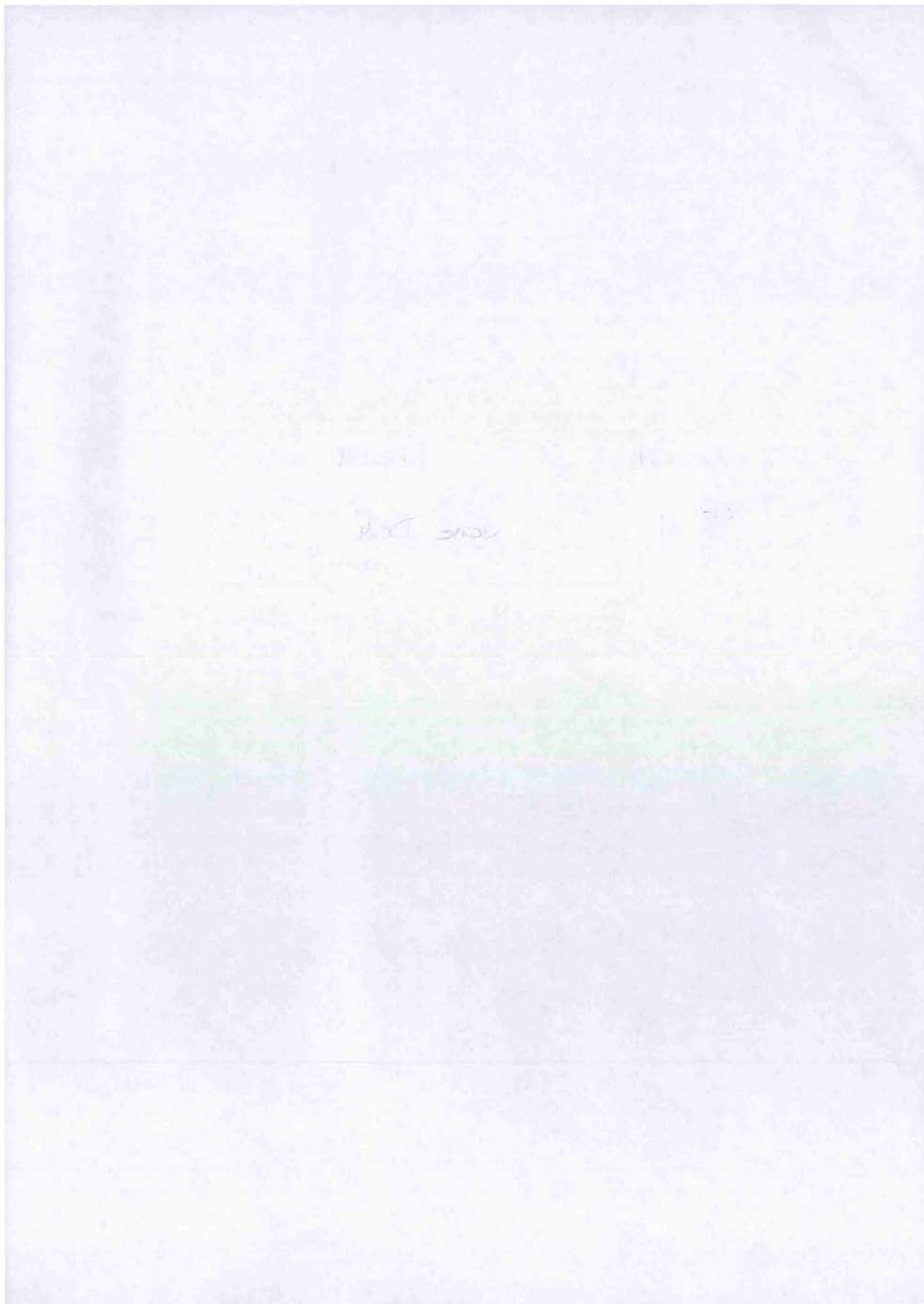
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
22	614
Festenr.	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 sameiendets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.
--

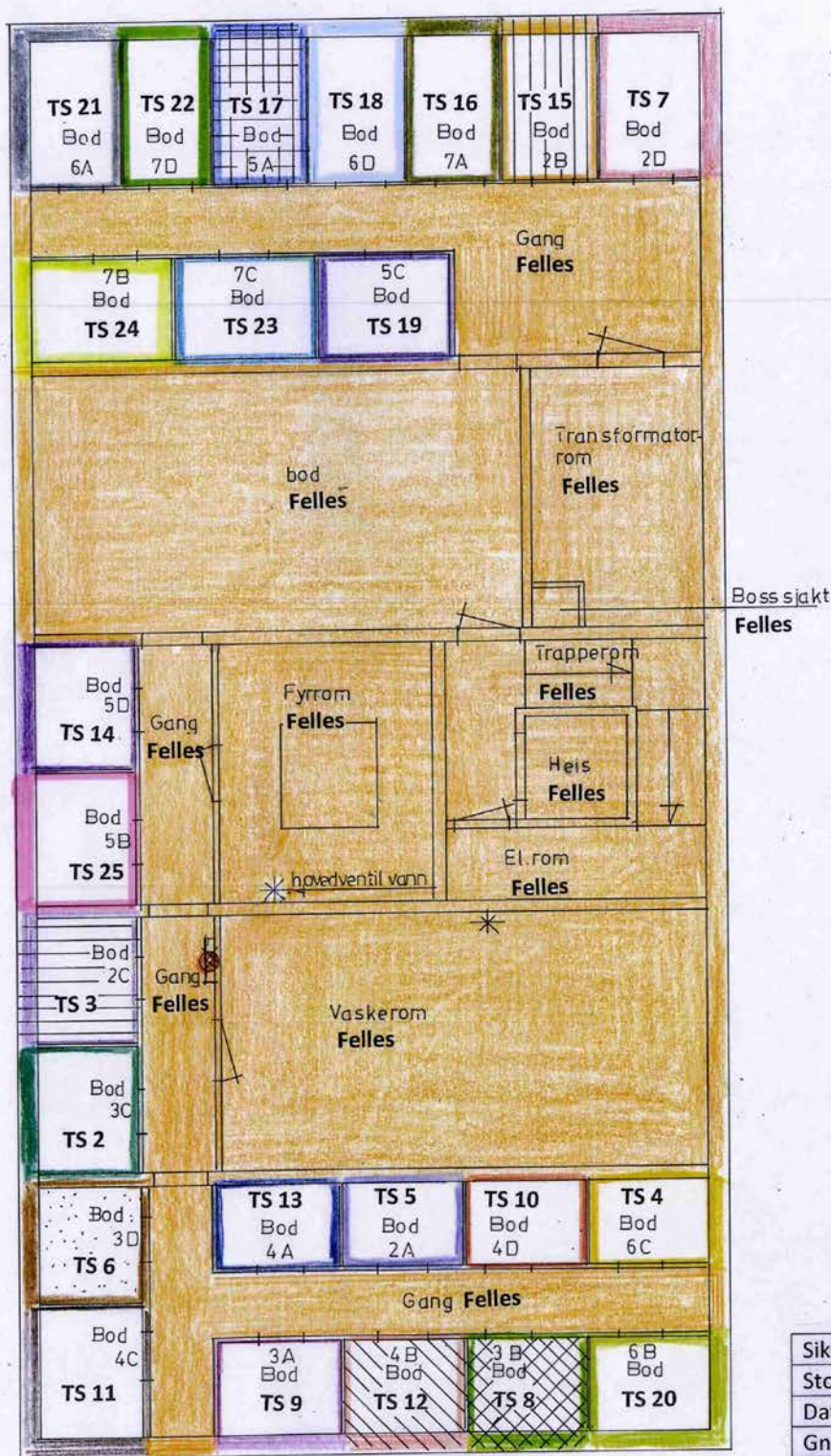
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
28/11-13	





Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam

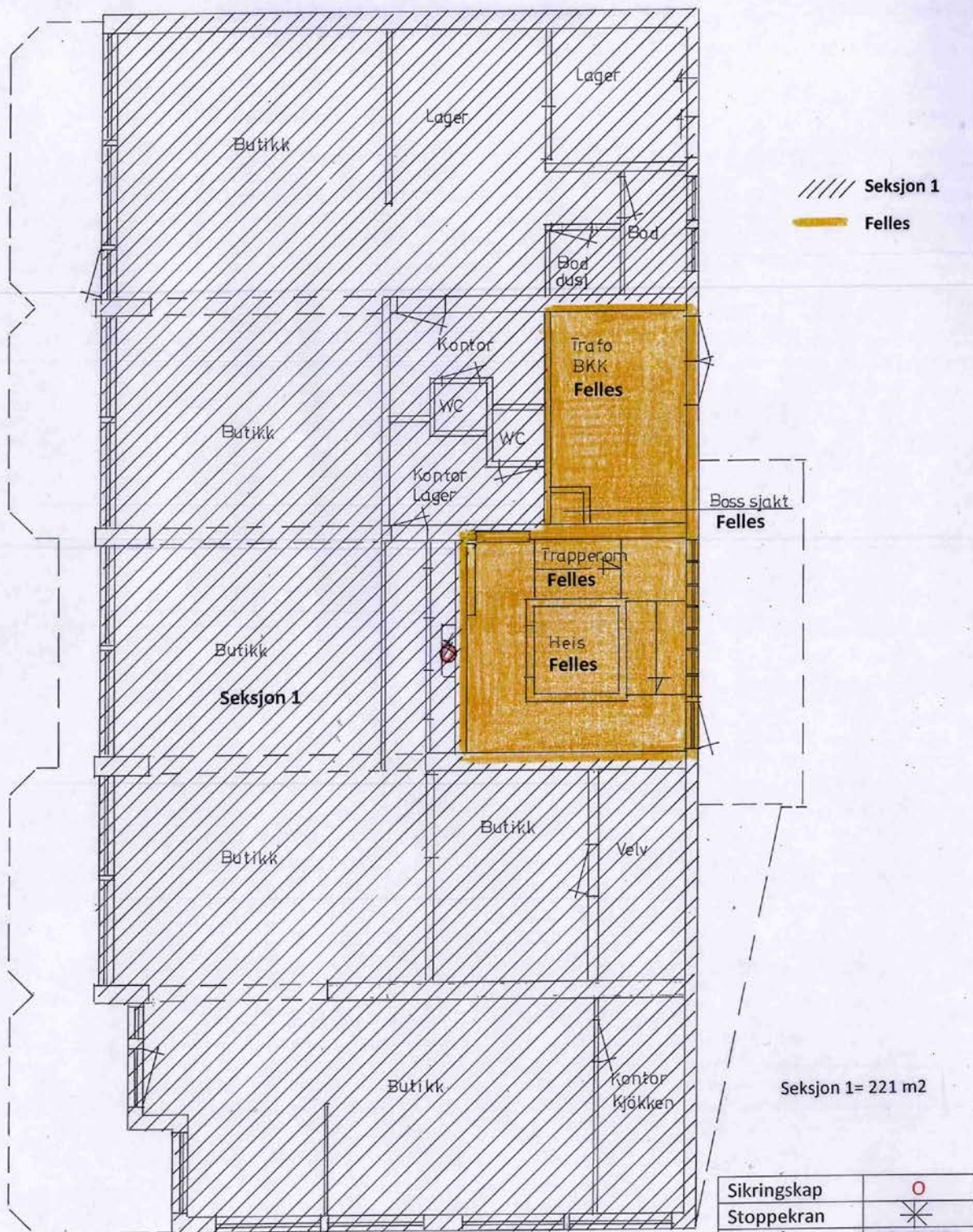


- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Seksjon 7
- Seksjon 8
- Seksjon 9
- Seksjon 10
- Seksjon 11
- Seksjon 12
- Seksjon 13
- Seksjon 14
- Seksjon 15
- Seksjon 16
- Seksjon 17
- Seksjon 18
- Seksjon 19
- Seksjon 20
- Seksjon 21
- Seksjon 22
- Seksjon 23
- Seksjon 24
- Seksjon 25
- Felles

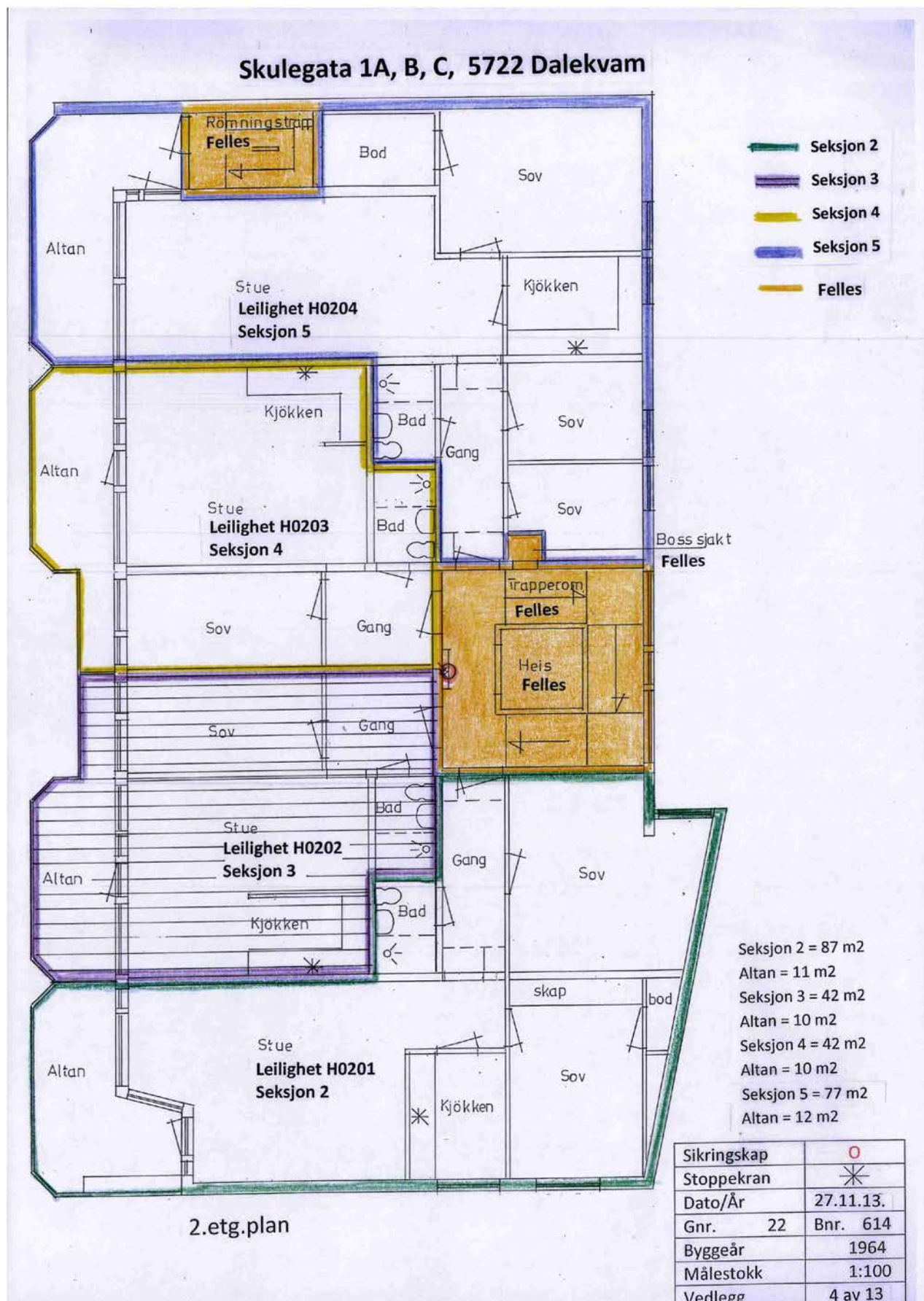
Kjellerplan

Sikringskap	O
Stoppekran	*
Dato/År	27.11.13.
Gnr. 22	Bnr. 614
Byggeår	1964
Målestokk	1:100
Vedlegg	2 av 13

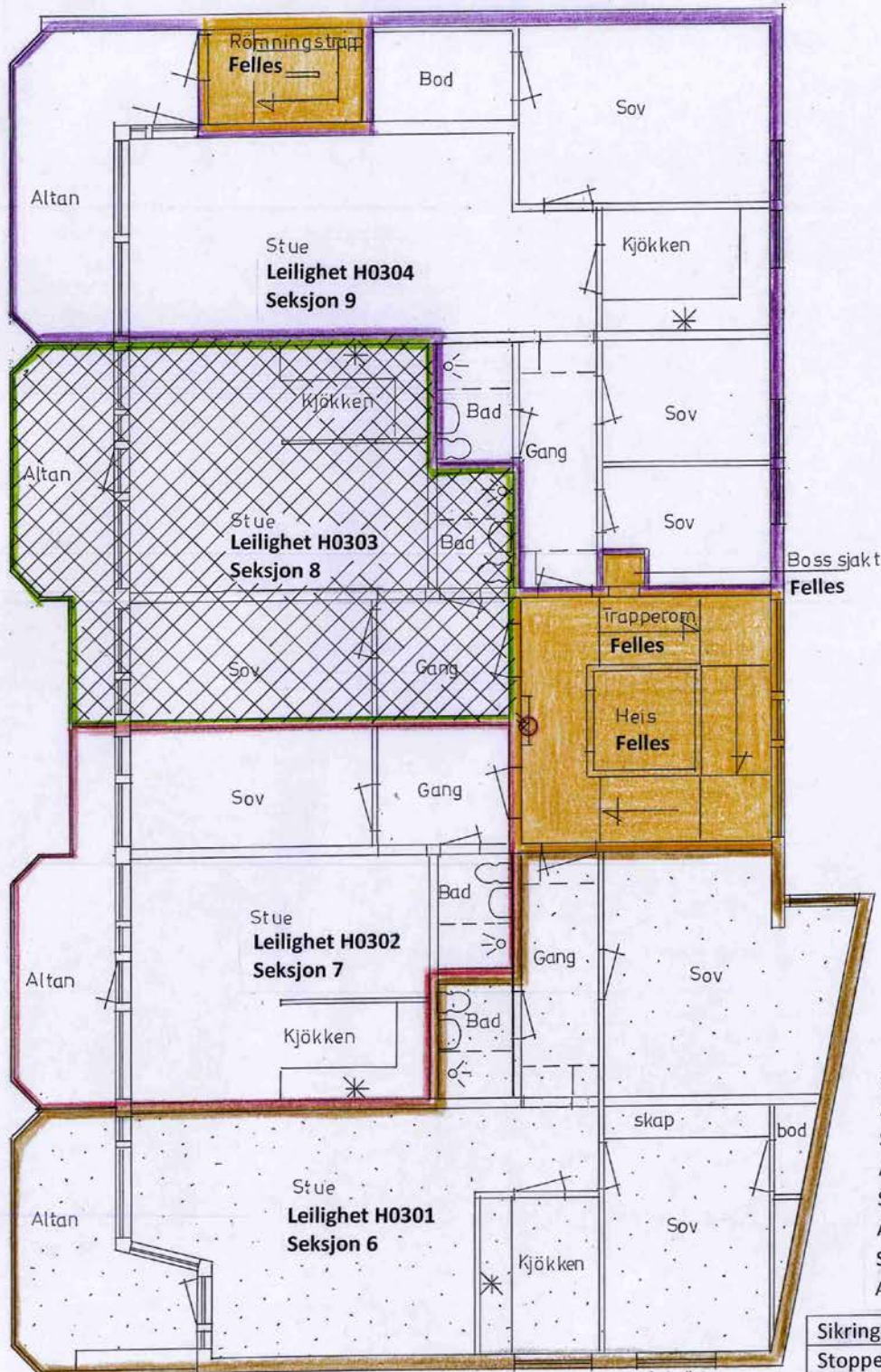
Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam



1.etg.plan



Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam

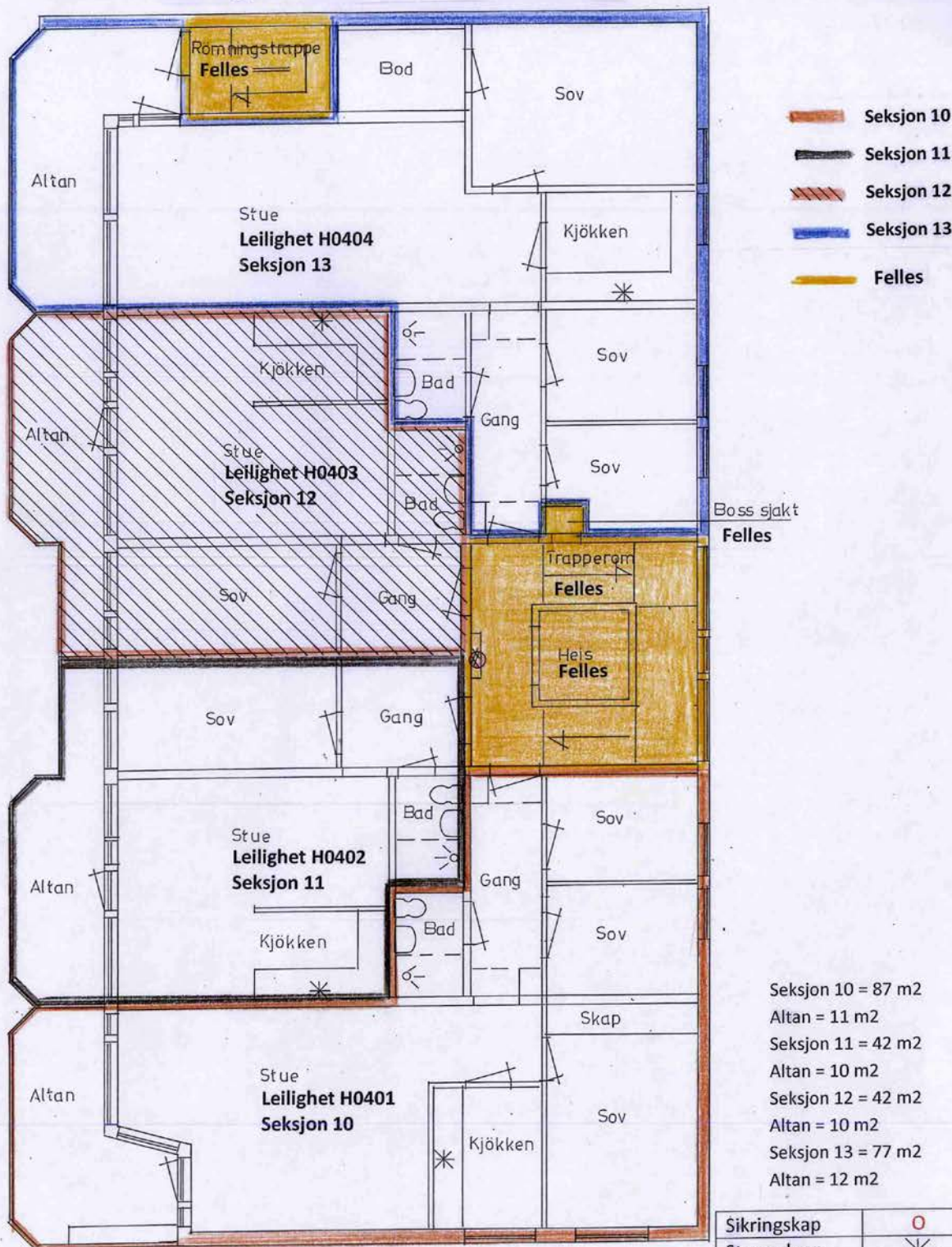


Seksjon 6 = 87 m2
Altan = 11 m2
Seksjon 7 = 42 m2
Altan = 10 m2
Seksjon 8 = 42 m2
Altan = 10 m2
Seksjon 9 = 77 m2
Altan = 12 m2

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

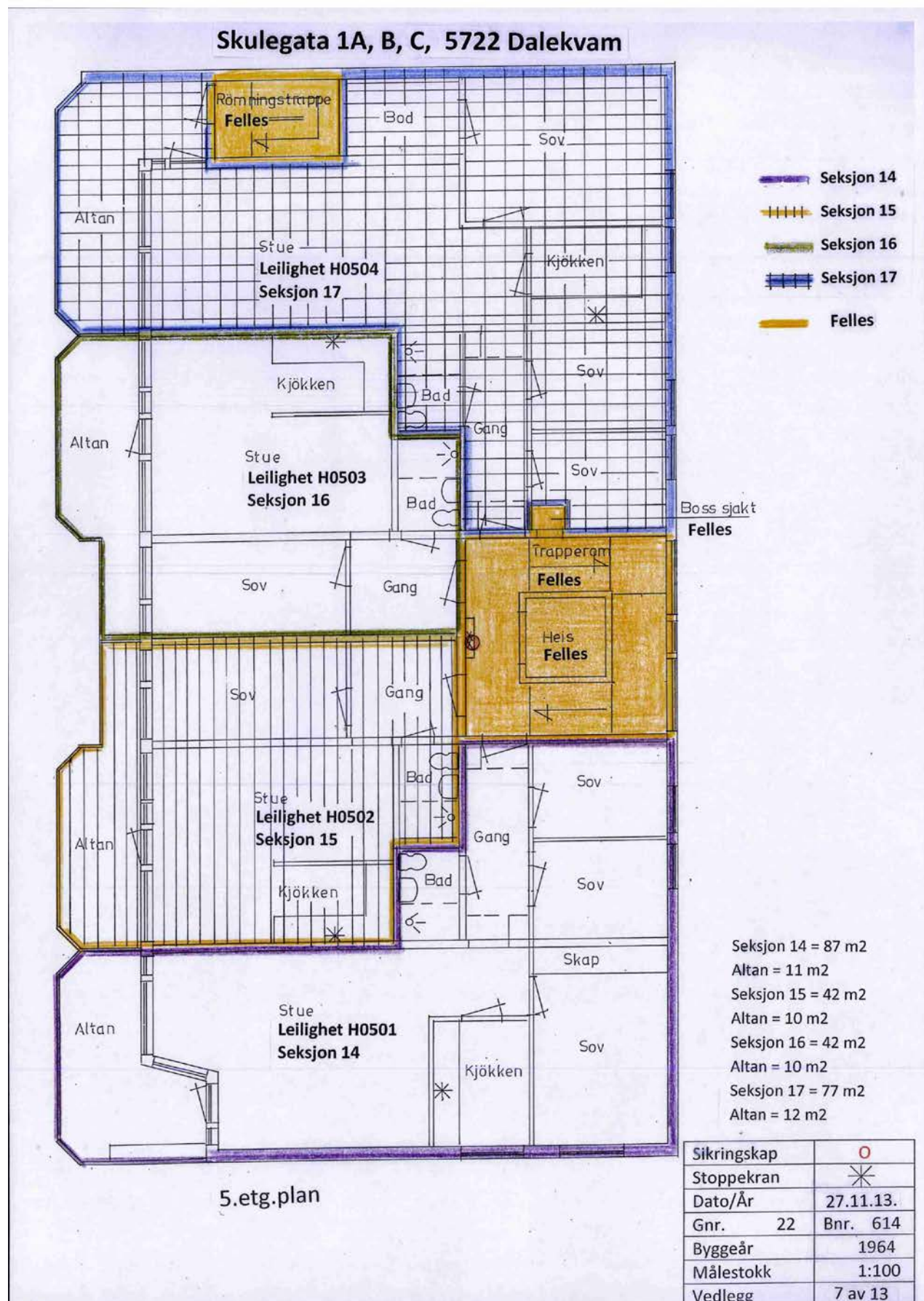
3.etg.plan

Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam

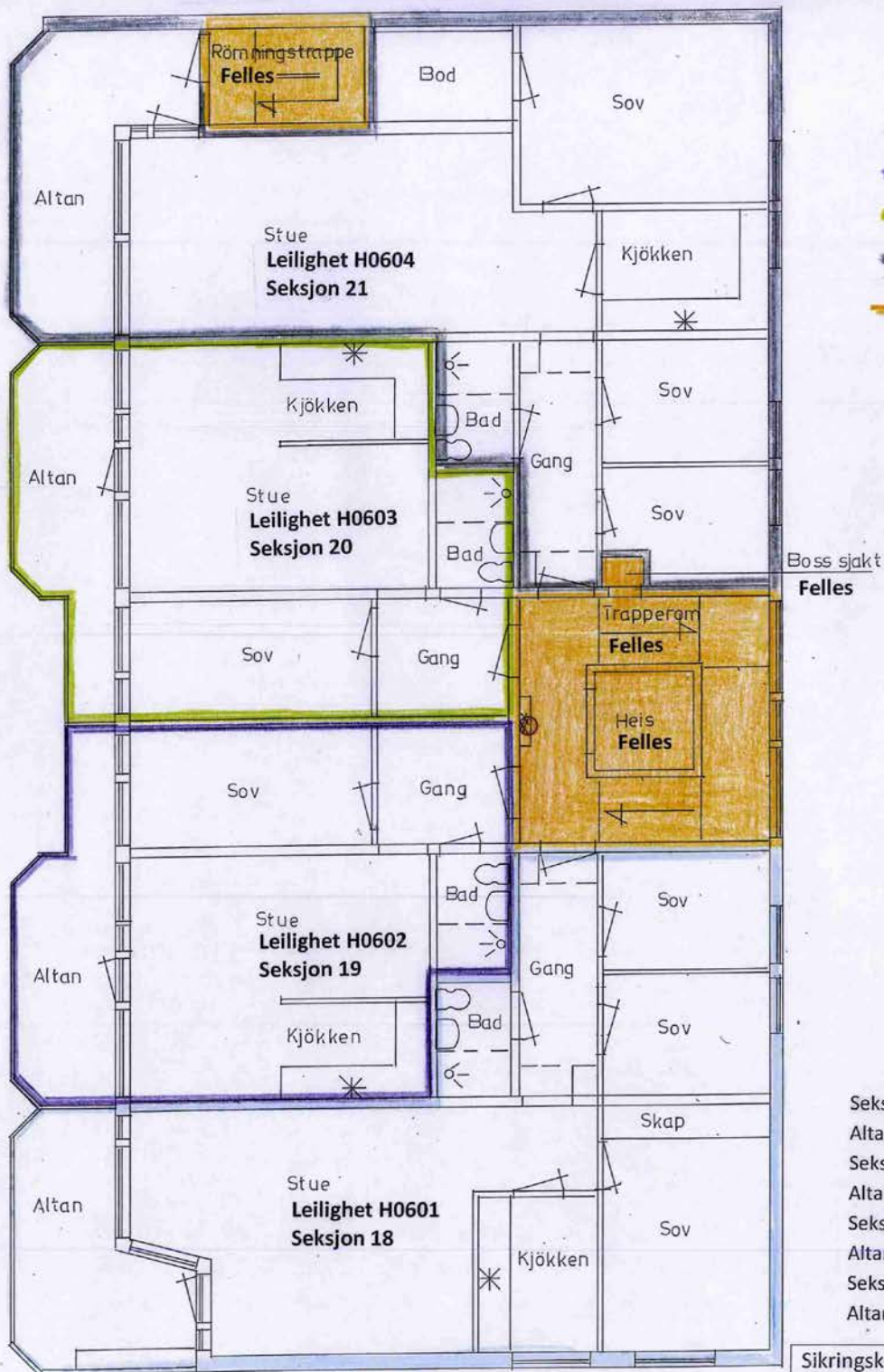


4.etg.plan

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

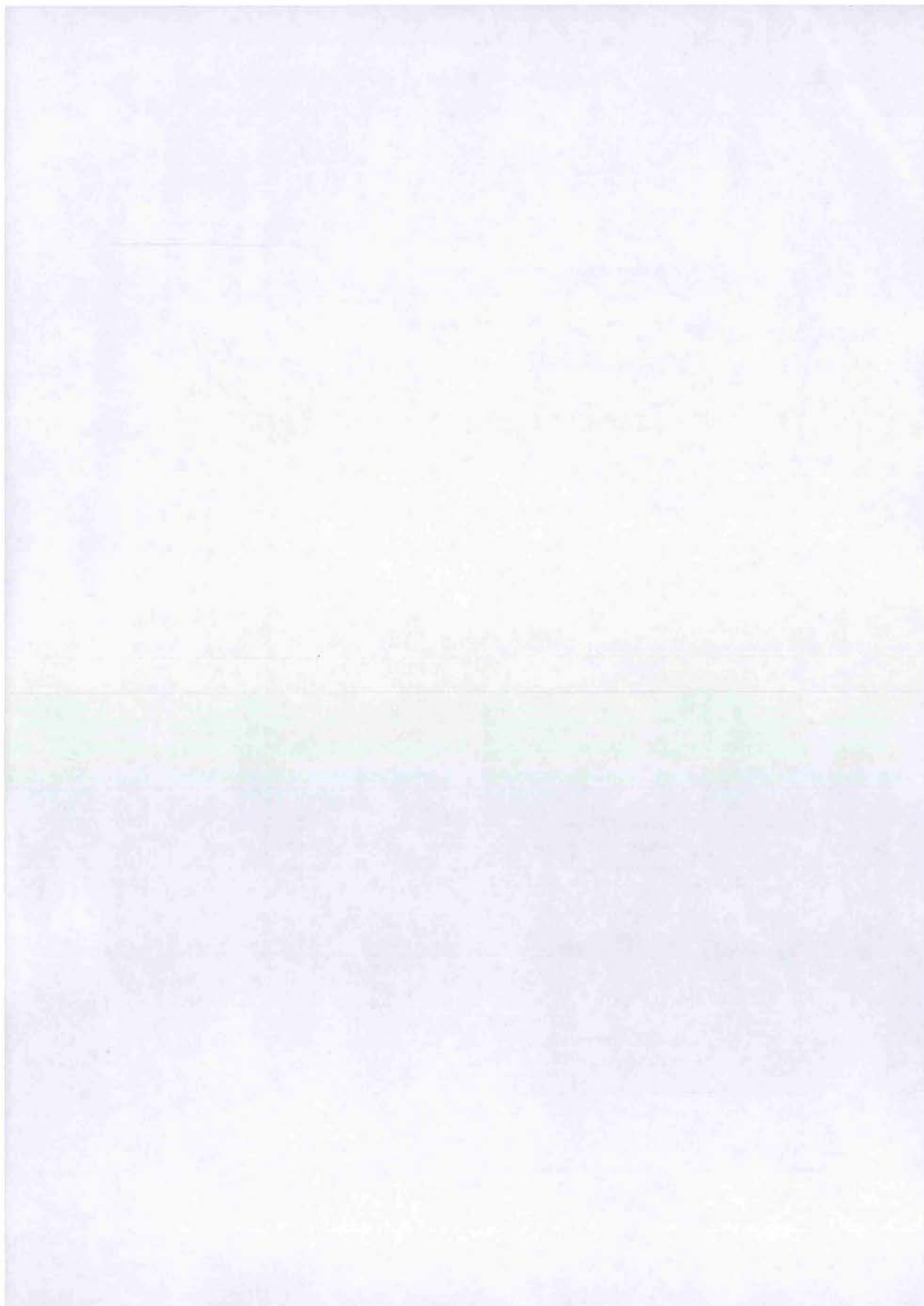


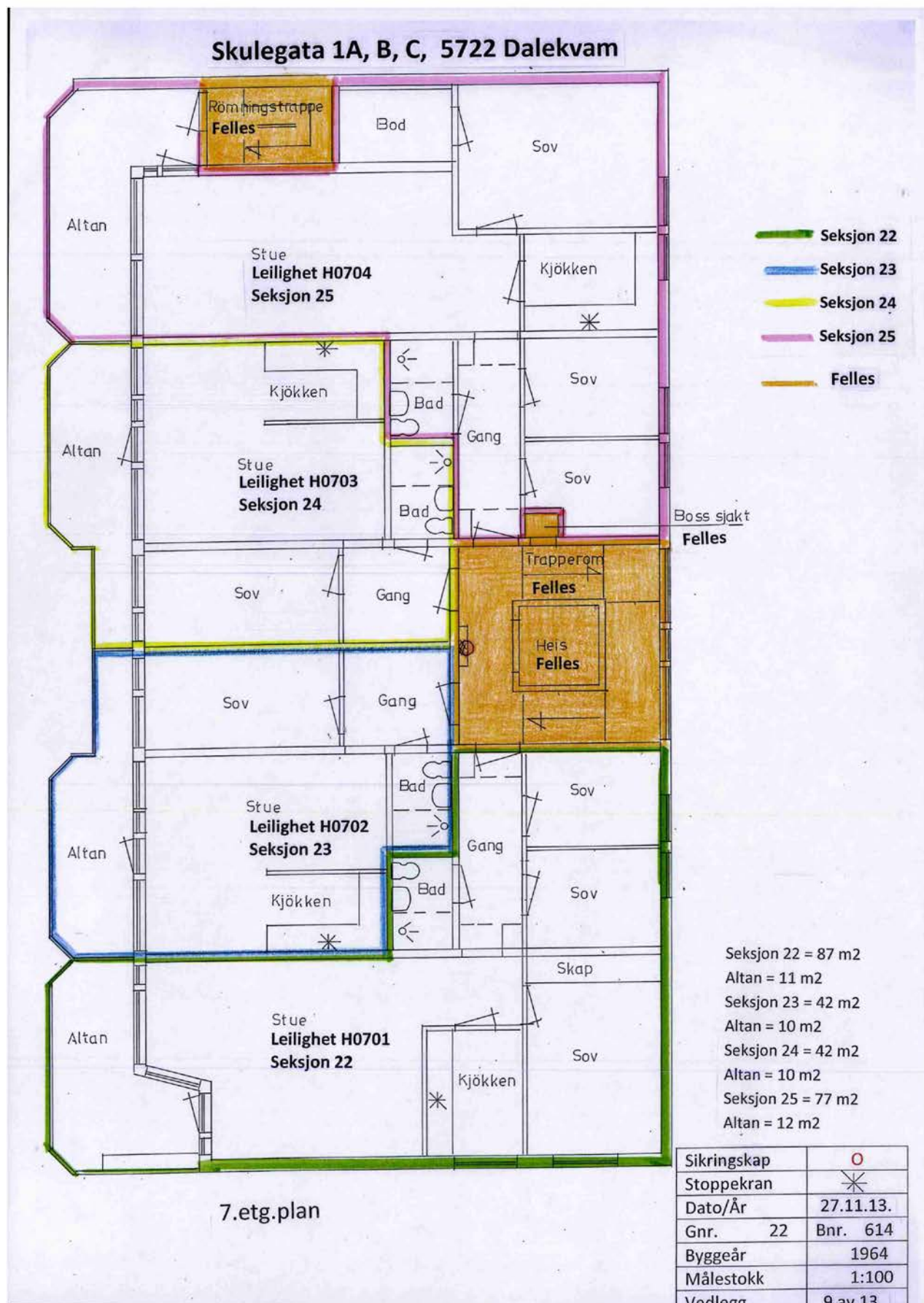
Skulegata 1A, B, C, 5722 Dalekvam



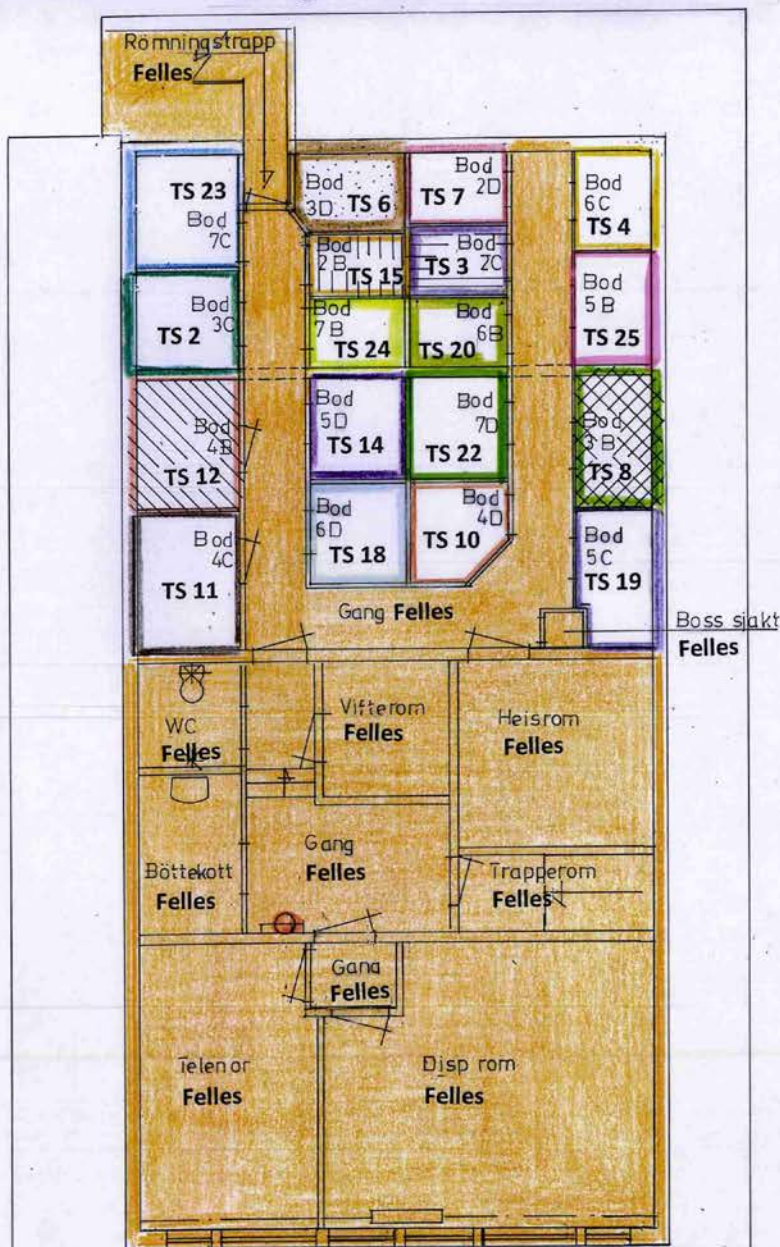
Seksjon 18 = 87 m2
Altan = 11 m2
Seksjon 19 = 42 m2
Altan = 10 m2
Seksjon 20 = 42 m2
Altan = 10 m2
Seksjon 21 = 77 m2
Altan = 12 m2

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



- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Seksjon 7
- Seksjon 8
- Seksjon 9
- Seksjon 10
- Seksjon 11
- Seksjon 12
- Seksjon 13
- Seksjon 14
- Seksjon 15
- Seksjon 16
- Seksjon 17
- Seksjon 18
- Seksjon 19
- Seksjon 20
- Seksjon 21
- Seksjon 22
- Seksjon 23
- Seksjon 24
- Seksjon 25
- Felles

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-/garasje plass?	☐ 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

1049. 13. 6. 1983
504**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/gangvegar
 - 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 tomte 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.

Vedtaker, sak 14/98 - 10.06.98

John B. Huland
Planutvalet i Vaksdal
5280 DALEKVAM

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast datert 19.11.2025 av Aktiv Arna & Åsane ved Jørn Tage Hereide. Megler har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

KJØPEKONTRAKT

mellom

George Rokne & Co AS

og

[Kjøper]

vedrørende salg av

Skulegata 1B

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 George Rokne & Co AS, org.nr. 931 631 322, (**Selger**) eier gnr. 22, bnr. 614, snr 1 med påstående bygninger og anlegg i Vaksdal kommune (**Eiendommen**).
- 1.2 Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

- 2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.
- 2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

- 2.2.1 Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.
- 2.2.2 Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta et pro & contra-oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene.

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).

3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

- 3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 5 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**). [Hvis oppgjøret gjennomføres uten oppgjørsansvarlig, skriver man her: «Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Vederlaget er disponibelt på Selgers konto etter gjennomføring av oppgjøret i henhold til oppgjørsavtalen i vedlegg 5 (**Overtakelse**).»]
- 3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 5.1 til 5.3;

- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 5.1 til 5.3 og punkt 7.1;
- (c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 4 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 6.1 avgis per Overtakelse; og
- (d) gjelder punkt 8.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

4. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 6.
- (d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- (e) At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

5. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 5.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt **Feil! Fant ikke referanse-kilden.** ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 5.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 6.2 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.
- 5.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreffer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan ingen av partene heve denne avtalen.
- 5.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

6. SELGERS GARANTIER

6.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.
- (c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (e) At Selger ikke bryter leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
- (f) Eiendommen er ved signering av denne avtalen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.
- (g) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

6.2 Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 6.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

7. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

7.1 Kjøpers rett til erstatning

7.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

7.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder

et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 7.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

7.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 6.1(b) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

7.3 Reklamasjon

7.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

7.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 6.1(b) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
- (b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.

7.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

7.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 6 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50 000,-, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 500 000,-, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av *Kjøpesummen*.

7.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 7.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 6.1(b) (*om eierskap til Eiendommen*).

- 7.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 6.1(b)) og punkt 4 eller 6) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 8.2.

7.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 7.3 og 7.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

7.6 Ansvaret til de respektive selgere

De aksjeeiere/personer som utgjør Selger, hefter solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen.

8. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

- 8.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

- (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:
 - (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpstærskelen i punkt 7.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.
 - (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 8.1(a)(ii).
 - (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

- 8.2 Punkt 7.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 7.2, 7.3 og 7.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 8.

9. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE

- 9.1 Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

9.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

9.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 9 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

9.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

10. MEDDELELSER

10.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Bjørn Nesheim, bjorn.nesheim@jernia.no

For Kjøper: [●]

10.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Jørn Tage Hereide: jorn.hereide@aktiv.no

11. LOVVALG OG TVISTELØSNING

11.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

11.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang.

12. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Leiekontrakter med vedlegg
4. Prospekt med vedlegg
5. Oppgjørsavtale

6. Tinglyste dokumenter
7. Byggesaksdokumenter
8. Kart og planinformasjon

13. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

for George Rokne & Co AS

for [Kjøper]

Bjørn Nesheim

[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 5

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG DER SELGERS LÅN INNFRIS ETTER TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER¹

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

- 1.1 George Rokne & Co AS, org.nr. 931 631 322, (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. 22, bnr. 614, snr 1 med påstående bygninger og anlegg i Vaksdal kommune (**Eiendommen**).
- 1.2 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.
- 1.3 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert Aktiv Arna & Åsane, org.nr. 826 756 802, (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.
- 1.4 Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].
- 1.5 Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.
- 1.6 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende NOK [•] til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.	Selger	Straks etter signering av Avtalen

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.2	Leverer til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført.	Selger	Straks etter signering av Avtalen
2.3	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse skjøtet.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.4	Forutsatt at punkt Feil! Fant ikke referanseilden. er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig
2.5	Leverer til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank] (Långiveren).	Kjøper	Senest ved Avtalt Overtakelse
2.6	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente bekreftelser (Restgjeldsoppgavene) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (Lånene) fem virkedager etter Overtakelse.	Selger/ Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

3.1 Forutsatt at betingelsene i punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.** i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst, jf. punkt 2.1, skal:

- (a) Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
- (b) såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren, og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene.

- 3.2 Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse.² Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

- 4.1 Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.
- 4.2 Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst, skal Oppgjørs-ansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:
- (a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene per Oppgjørsdagen,
 - (b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
 - (c) utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med kontonr. [•]
- 4.3 Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.
- 4.4 Oppgjøret skal gjennomføres i iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

5 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 (a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfeller som er omtalt i punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.**, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Vederlaget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet.

6 SLETTING AV SIKRINGSdokUMENT

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

.....

[sted], [signeringsdato]
for George Rokne & Co AS

for [Kjøper]

Bjørn Nesheim

[Kjøpers repr.]

for Jørn Tage Hereide

Referat frå: Årsmøte/generalforsamling Skulegata 1A, B og C

Dato: 29.01.2026

Sted: Skulegata 1A, på loftet

Til stede:

Kjell – Inge Solberg to andeler, Svein Boge 1 andel, Eva Line på fullmakt 1 andel, Bjarte Grøssvik 1 andel, Julie Ulveseth 1 andel, Tuva Faugstad 1 andel, Nils Lennart Dalheim 1, Andel, Grete Kringlebotten 1 andel, Ralf Iversen 1 andel, Bjørn Nesheim 1 andel, Solveig Brekke 1 andel, Ulf Schønning 1 andel.

Således var det 13 stemmer på møtet.

1. Åpning ved styreleder

Styreleder åpnet møtet ved å ønske alle velkommen.

2. Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

3. Konstituering

Styret foretok valg av møteleder, referent og representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

- Solveig Brekke ble valgt til møteleder
- Svein Boge ble valgt til ordstyrer
- Kjell Inge Solberg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Det ble også vedtatt å hoppe litt i rekkefølgene i sakslisten slik at punkt 6 ble gjennomgått først. Ingen hadde innvendinger mot det og det ble enstemmig vedtatt.

4. Fastsettelse av årsregnskap 2025 for Sameiet Skulegata 1 A, B og C

Årsregnskapet for 2025 for Sameiet Skulegata 1 A, B og C ble gjennomgått. Styret la også frem at de har vurdert omfanget av økonomisk administrasjon og regnskapsarbeid har økt, blant annet som følge av pågående vedlikeholdstiltak og finansiering. Dette sammen med annet styrearbeid som gjentakende brudd på sameiets ordensregler fører til alt for mye arbeid for styret. Vi er også sårbare om noe skjer med styreleder da alt er lagret på styreleders private pc med passord. Det vil lette oss å få regnskapet opp i skyen, styrelidere skal fortsatt godkjenne bilag og levere det som trengs til regnskapsfører. Det ble anbefalt å bruke Fadnes Regnskap på Voss.

Årsregnskapet ble godkjent med enstemmig flertall.

Fadnes Regnskap AS ble enstemmig valgt til Sameie Skulegata 1A, B og C sin forretningsfører, styreleder skal fortsatt være registrert som kontaktperson i brrreg.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2025 med forbehold om at revisor ikke påpeker noen store endringer i regnskapet. Styret skal så raskt det lar seg gjøre inngå avtale med Fadnes Regnskap AS og starte overgangen til PowerOfficeGo

5. Disponering av årsresultat og budsjett

Styrets forslag til disponering av årsresultatet ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsresultatet disponeres i henhold til styrets forslag resultatet føres mot egenkapital.

Videre ble budsjett for kommende periode presentert.

I tilknytning til budsjettbehandlingen orienterte styret om sameiets økonomiske utvikling siden oppstart, herunder at sameiet over flere år har hatt positive resultater og at egenkapitalen har økt jevnt. Per dags dato utgjør egenkapitalen om lag **kr 780 000**.

Styret redegjorde for at valgt finansieringsløsning med vedlikeholdsprosjekt og låneopptak på **kr 770 000** vil medføre underskudd i kommende regnskapsår. Heisen vil aktiveres som eiendel og avskrives med om lag **kr 40 000 årlig** fremover.

Øvrige vedlikeholdskostnader knyttet til prosjektet vil i hovedsak bli kostnadsført løpende, og forventes samlet å redusere årsresultatet med om lag **kr 400 000**, med tilsvarende reduksjon i egenkapitalen.

Styret presiserte at sameiet har tilstrekkelig oppspart egenkapital til å gjennomføre tiltakene, men at **kostnadsnivået i 2026 må holdes under kontroll for å unngå ytterligere svekkelse av resultatet**.

Det ble videre opplyst at disse kostnadene ikke fullt ut fremkommer i budsjettet, og at det er lagt inn egen linje for avskrivninger knyttet til heisrommet som ble investert i 2014. Det gjenstår per i dag om lag **tre år med avskrivninger** på denne investeringen. Kr 400 000 i punktet over kommer i tillegg, men det er ikke et krav at dette skal vises i driftsbudsjettet som skal dekke de løpende kostnadene for sameiet.

Budsjettet ble vedtatt med 2/3 flertall

Resultatdisponering ble vedtatt med enstemmig flertall

6. Vedlikehold, felleskostnader og vedtekter**Presisering av felleskostnader – næringsdel**

Generalforsamlingen drøftet at næringsdelen tidligere har bidratt til betaling av felleskostnader knyttet til bygningsdeler som etter gjeldende vedtekter ikke skulle belastes næringsseksjonen.

Videre ble det vist til vedtektene hvor det fremgår at felleskostnader som påfaller Skulegata 1a, b og c skal fordeles etter bruksareal, dersom det ikke foreligger enighet om annen fordeling.

Det ble også presisert at alle tidligere økninger i felleskostnader har vært behandlet og vedtatt av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Generalforsamlingen tok videre til orientering at næringsdelen i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet mottar tiltak tilsvarende **utskifting av vinduer på kr 82 000** samt **rørarbeider på kr 35 000** sistnevnte vil komme hele bygget til gode.

Generalforsamlingen gikk igjennom alle vedlikeholds forslagene etter prioritering og behandlet tilbud om finansiering fra Sparebanken Norge og besluttet å benytte løsningen med vedlikeholdsprosjekt på totalt **kr 770 000**, inkludert etableringsgebyr og øvrige omkostninger ved oppstart av lånet.

Av totalbeløpet stilles **kr 231 000 som egenkapital**.

Lånet skal finansiere følgende tiltak:

- Utskifting av vinduer næringsdel utføres av Voss Glass og Fasade AS : kr 82 195
- Heis utføres av TK Elevator: kr 404 375
- Rørarbeid næringsdel utføres av Farestveit Rør AS: kr 35 000
- Vask av bygg utføres av Fasadevask AS: kr 238 872

Generalforsamlingen godkjente:

- låneopptak i bank på inntil kr 539 000 (tilsvarende ca 70% av prosjektkostnaden)
- Bruk av sameiets egenkapital med kr 231 000 (tilsvarende ca 30% av prosjektkostnaden)
- formålet med lånet som beskrevet ovenfor
- nedbetalingstid over 7 år
- økning av felleskostnader med **kr 400 per andel per måned fra og med mars 2026**.

TK Elevator har følgende krav til finansiering av heis:

35% ved signering ordrebekreftelse/kontrakt

35% ved levering materiell på byggeplass (eller lager dersom forsinkelser på byggeplass)

25% ved heis teknisk ferdigstilt og klar til overtakelse/idriftsettelse

5% ved nullstilling av eventuelle gjenstående arbeider.

Betalingsplan er korrigert for innestående beløp og faktureres iht. overnevnte %-satser per heisanlegg.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta nødvendige utbetalinger i henhold til leverandørens betalingsplan, samt til å benytte lånemidlene til disse utbetalingene. Videre gi styret fullmakt til å inngå avtaler med bank om låneopptak, herunder eventuelle garantier eller trekkrettigheter knyttet til delutbetalingene i samsvar med prosjektets finansieringsramme totalt og delvis for hver leverandør.

Det ble foretatt avstemming, og vedtaket ble fattet med **2/3 flertall**

Videre ble det orientert fra styret om bankens anbefaling om å øke innbetalingene for å avsette midler til fremtidig vedlikehold, samt at sameiet på sikt må finansiere vedlikehold gjennom felleskostnader.

Det ble enstemmig vedtatt under siste punkt at styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling høst 2026 deriblant krav om økning av felleskostnader til avsetning for framtidig vedlikehold. Slik at den økningen kommer med fra og med januar 2027. Se punkt 12.

Vedtak:

Årsmøtet (generalforsamling) gir styret fullmakt til å inngå låneavtale med bank på de vilkår som fremforhandles, samt gjennomføre nødvendige disponeringer knyttet til finansiering og gjennomføring av tiltakene.

Vedtektsendring – § 10

Styret fremmet forslag om å fjerne siste ledd i § 10 i vedtektene, som lyder:

"Seksjon næring i 1. etasje skal ikke belastes med kostnader for felles ganger, heis, fellesrom i kjeller og på loft samt trapper."

Forslaget ble behandlet av generalforsamlingen og vedtatt med **2/3 flertall**.

Vedtak:

Siste ledd i § 10 i vedtektene slettes med virkning fra dags dato.

De andre vedlikeholds prosjektene ble besluttet å gjenopptas under siste punkt i agenda da de ikke lar seg gjennomføre pr i dag grunnet sameiets økonomiske posisjon.

7. Valg av styre og styrets sammensetning

Alle styreverv var på valg.

I utgangspunktet stilte samtlige styremedlemmer til gjenvalg. Ett styremedlem stilte seg villig til å fortsette, men det er vanskelig i praksis grunnet arbeidstider som vanskeliggjør deltakelse på styremøter, som hovedsakelig avholdes på ettermiddagstid. Vi ble derfor enige om å redusere antall styremedlemmer til styreleder og tre styremedlemmer.

Generalforsamlingen vedtok følgende sammensetning av nytt styre:

Styreleder:

– Solveig Brekke

Styremedlemmer:

– Kjell Inge Solberg
– Grete Kringebotten
– Eva Line

Nytt styre ble enstemmig valgt som angitt ovenfor ved avstemming.

Ekstra informasjon til andelseiere som ikke deltok på møtet: I henhold til nye regler som trer i kraft fra 1. januar 2026 registreres ikke lenger nestleder som egen rolle i Enhets- og Foretaksregisteret. Et styremedlem kan tre inn ved styreleders fravær eller sykdom, og generalforsamlingen har derfor ikke valgt egen nestleder. Sameiet har det ikke vedtektsfestet at vi skal ha nestleder i styret, da ville vi hatt mulighet å ha det videre.

Vedtak:

Det ble besluttet at styreleder skal sende protokoll til Brønnøysundregisteret for registrering av nytt styre, så snart protokoll er signert og uten ugrunnet opphold

8. Rutiner for informasjon og åpenhet

Generalforsamlingen påpekte behovet for bedre og jevnligere informasjon fra styret til sameierne.

Det ble fremhevet at god informasjonsflyt er særlig viktig i forbindelse med videre arbeid og de vedtak som er fattet på generalforsamlingen.

Styret tok dette til etterretning og er enig i at informasjonen til sameierne skal forbedres fremover. Dette samsvarer også med valg av ekstern regnskapsfører for å lette arbeidsmengden for styret under punkt 5.

9. Privat bruk av sameiets fellesarealer

Generalforsamlingen tok opp utfordringer knyttet til privat oppbevaring av gjenstander i fellesarealer, herunder papp, lampeskjermer, møbler, senger og lignende som plasseres i ganger og fellesområder.

Det ble presisert at slik lagring er brannfarlig og ikke tillatt. Gjenstandene skal fjernes av den enkelte andelseier og ikke av styret. Styret har imidlertid ansvar for å påse at brannsikkerheten ivaretas, og generalforsamlingen understreket behovet for skjerpet etterlevelse av dette.

Videre ble det tatt opp at det er satt opp en privat vaskemaskin på vaskerommet. Grunnet høyt press på felles vaskefasiliteter og manglende etterlevelse av vasketider har dette ført til at enkelte beboere, herunder personer med nattarbeid og pendling, har hatt begrenset mulighet til å benytte vaskerommet ved behov.

Styret kan ikke formelt godkjenne privat bruk av fellesarealet til dette formålet, men anbefaler at den aktuelle vaskemaskinen inntil videre får stå i fred. Dersom andre beboere har tilsvarende behov, bes disse ta kontakt med styret for å se på mulige løsninger i fellesskap.

Det ble presisert at dette kun gjelder vaskerommet og ikke øvrige fellesarealer. Det ble også opplyst om at nye tørketromler er bestilt og betalt i 2026.

10. Bruk av lokale leverandører

Generalforsamlingen uttrykte ønske om at lokale firma benyttes ved vedlikehold og reparasjoner i sameiet der dette er mulig.

Styret orienterte om at lokale leverandører allerede har vært benyttet ved flere anledninger de siste årene, og at dette vil videreføres så langt det lar seg gjøre fremover.

11. Orientering om saker utenfor agenda og åpent møte

Det var invitert til åpent møte for eiere og leietakere kl. 19:00 med enkel servering. Det møtte ingen deltakere til dette møtet.

12. Videre prosess og fremdrift

Videre ble øvrige vedlikeholds punkter oppsummert:

- Avløpsrør tilknyttet altaner
- Trekkfulle vinduer og altandører i boenheter
- Forslag om nye vinduer ved inngangsparti samt ny ytterdør med felles nøkkelløsning (vurdert som for kostbart på nåværende tidspunkt)
- Behov for langsiktig vedlikeholdsplan

Det ble påpekt at ekstern konsulent for vedlikeholdsplan vil være kostbart, og at styret i første omgang vil forsøke å utarbeide en plan internt.

Generalforsamlingen vedtok å avholde ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

I forkant av dette møtet skal styret sammen med andelseier Ulf Schønning gjennomgå:

- Avløpsrør tilknyttet altaner for å vurdere omfang av arbeid, herunder hva som kan utføres på dugnad og hva som må utføres av fagfirma.
- Pakninger rundt vinduer og altandører i trekkfulle boenheter, hvor sameiet vurderer felles innkjøp av pakninger og andelseierne selv utfører utskifting

Økning av felleskostnader knyttet til fremtidig vedlikehold og bankens krav om egenfinansiering slik at neste økning av felleskostnader blir fra og med 1. januar 2027 skal også behandles og vedtas på den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2026

Samtlige ovennevnte punkter ble vedtatt med **enstemmig flertall**.

Vedtak:

Styret skal jobbe videre med alle punktene i saken over og kalle inn til nytt årsmøte høst 2026, senest utgangen av oktober.

Det ble videre informert om en hastesak som gjelder branndører mellom altanene, som ikke fungerer tilfredsstillende. Dette forholdet innarbeides i styrets videre arbeid, siden det ikke var agenda til møte fattes det ikke vedtak fra generalforsamling. Styret jobber med dette videre som hastesak da brannsikkerhet er en viktig prioritet for styret og andelseier.

Avslutning av møtet

Det var ingen flere saker til behandling.

Møtet ble hevet kl 19:00

Sted og dato: Dalekvam 29.01.2026

For generalforsamlingen i Sameiet Skulegata 1 A, B og C:

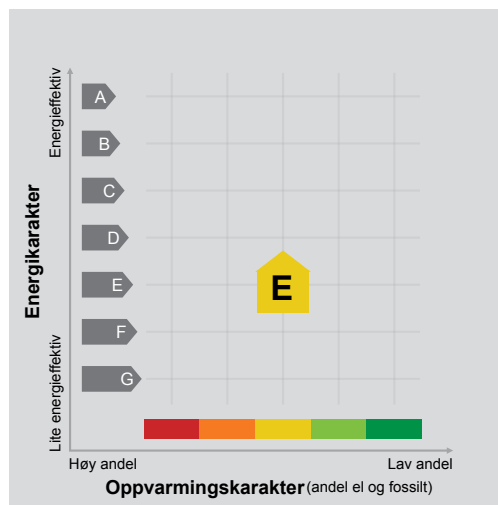
Solveig Brekke
Møteleder

Kjell Inge Solberg
Valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

ENERGIATTEST



Adresse	Skulegata 1B
Postnummer	5722
Sted	DALEKVAM
Kommunenavn	VAKSDAL
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	614
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	175818189
Merkenummer	Energiattest-2025-192308
Dato	22.11.2025
Innmeldt av	FH AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

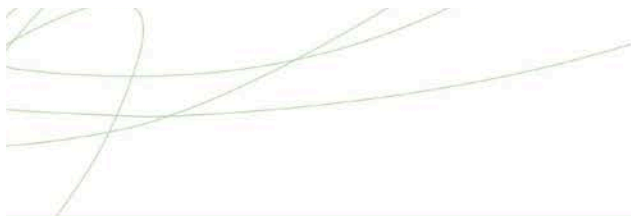
bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Forretningsbygg
Bygningstype: Butikk
Byggeår: 1964
Bygningsmateriale:
BRA: 221

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skulegata 1B	175818189				

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	FORRETNINGSBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	11
Bygningstype	BUTIKK
Byggeår	1964

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	137 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	68 m ²
Oppvarmet BRA	221 m ²
Totalt BRA	221 m ²
Oppvarmet luftvolum	729 m ³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,58 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	165,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	4,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	7,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	150 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	15,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	15,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	1,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	2,70 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	10,00 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,37
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Voss (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.11.2025

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	FHAS
-------	------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	236,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	10,1 kWh/år
Vifter	28,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	56,4 kWh/år
Teknisk utstyr	3,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	335,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	56 631 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	256,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	37 124 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	255,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	56 451 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	56 631 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	56 631 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	61,2 %
--------------------------------------	--------

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

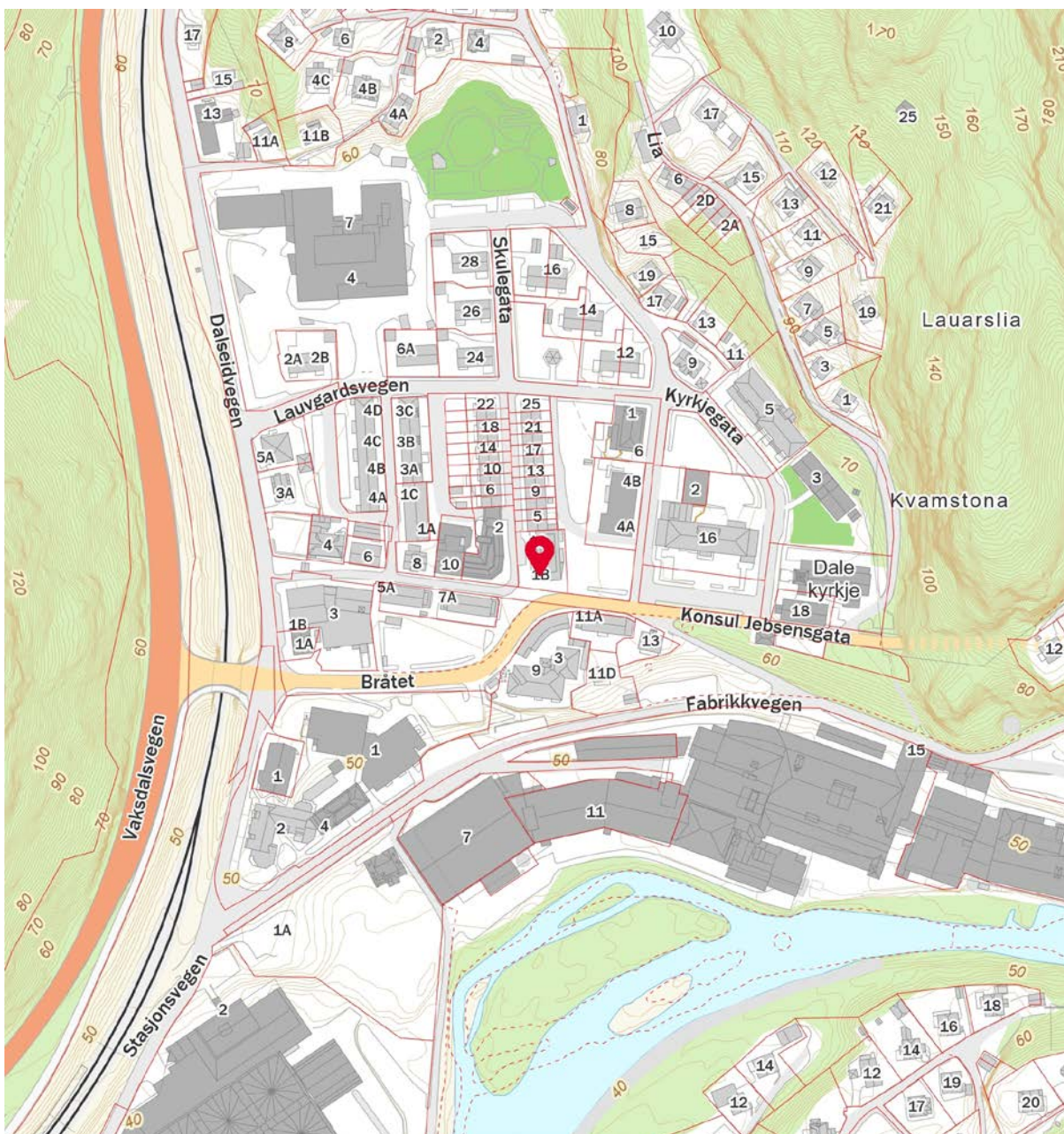
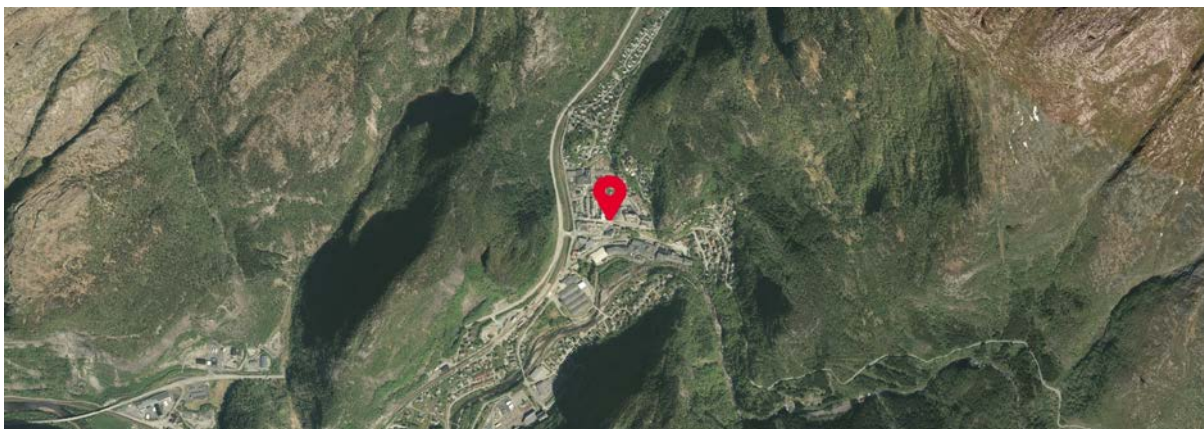
 NEXT Dale	1 min 
---	---

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