PROAKTIV

Unik eiendom i sentrum



Stor tomt, vannbåren varme.
BJolig fornyet i 2022/2023.

ULLESTADVEGEN 10

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ullestadvegen 10, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 45, bnr. 170, i Voss kommune

Prisantydning: 9.700.000,-

Omkostninger: 243.590,-

Totalpris: 9.943.590,-

Kommunale avgifter: 5.607,-

Boligtype: Kombinasjonslokale

Byggeår: 1906

BRA: 340 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.
Garasje.

Tomt: 2936.8 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

1 Nøkkelinformasjon

3 Kontorets side

6 Kjerneinformasjon

40 Plantegninger

44 Vedlegg

45 Teknisk rapport

58 Planopplysninger

65 Kulturminne

76 Tegninger

87 Utkast Kjøpekontrakt



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Voss

Beliggenhet
I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet.

Voss
Vangsgata 16, Voss
Tlf.: +47 982 39 656
E-post: voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.

Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov

Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning – vi skal berike våre kunder.

Proaktiv elsker Voss! Velkommen!









KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet
Eiendommen ligger attraktivt til i gate like ovenfor Voss sentrum. Fra boligen er det gangavstand til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig som eiendommen ligger svært sentralt til oppleves uteområdet som skjermet og fredelig, i gate uten gjennomgangstrafikk. Utsikten er skikkelig fin og fra verandaen ser man deler av Voss sentrum, Vangsvatnet og hele Gråsida.

Kort om eiendommen
Velkommen til Kapellankåken, en historisk og staselig eiendom, like ved Vossevangen. Eiendommen er på nesten 3 mål og består av tidligere prestegard, som nå er regulert som kulturhus, garasje og en opparbeidet tomt med hage og tun. Bygget er oppgradert og renovert i 2022/2023, hvor en har tatt vare på den gamle stilen, samtidig som en har modernisert med bl.a. vannbåren varme fra borehull, ventilasjonsanlegg og lagt om taket. Innenfor ytterveggene finner en selskapslokaler, med kjøkken/bar og toaletter i 1. etasje. 2. etasje er innredet med 2 hybler med egne bad og oppholdsrom, samt felles stue og kjøkken. I underetasjen er det kjellerrom og boder. Her har du mulighet til å skape noe unikt med å ta eiendommen i bruk slik den står i dag, eller prøve å gjøre den om til ditt drømmehjem.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Ullestadvegen, hovedsakelig bestående av eneboliger og flermannsboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Tomtestørrelse
2 936,80 m²

Eierform
Eiet

Tomten
Eiendommen har en skrånet tomt med en stor, opparbeidet og beplantet hage i front. Tomten er gresskledd og opparbeidet med bed, busker/prydvekster og utvendige trapper/forstøtningsmurer.

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i naturstein (sprengsteinsmur/gråsteinsmur) fra byggeåret 1906, fundamentert på antatt faste masser/grunn. Muren er overflatebehandlet med kalkpuss og malt med diffusjonsåpen kalkmaling.
Dreneringen er fra opprinnelig byggeår (1906). Utførelse, type drenering (f.eks. steinsatte grøfter/kastegrøfter) og nøyaktig tilstand i grunnen er ikke kjent, da konstruksjonen er skjult i terrenget

og ikke tilgjengelig for visuell besiktigelse.
Kjellergulvet er fra byggeåret (1906) og består av støpt betong belagt med skiferheller.
Konstruksjonen ligger direkte mot grunnen uten underliggende isolasjon eller damp-/fuktsperre.
Trebjelkelaget er en typisk konstruksjon fra 1906. Konstruksjonen har overskredet sin normale forventede brukstid, men er en velprøvd og robust bygningsdel så lenge den holdes tørr.
Laftede trekonstruksjoner fra denne perioden er solide og har svært lang levetid så lenge de holdes tørre. Kledningen fungerer som værhud og beskyttelse for det bakenforliggende tømmeret.
Ytterveggene (maskinlaft) er innvendig utforet med 2-tommers lekter og isolert.
Taktekking består av skifer (gjenbrukt/opprinnelig eller ny skifer), som ble omlagt i 2022. I forbindelse med omleggingen ble det etablert nytt undertak med sutaksbord, ny takpapp/underlagsbelegg samt nye sløyfer (lekter) og lekter.
Hovedinngangsdøren er en tofløyet teakdør i heltre fra opprinnelig byggeår (1906).
Fasadevinduene er opprinnelige koblede trevinduer (2-lags glass med trerammer) fra 1965. Vinduene er godt vedlikeholdt og har blitt kittet på nytt i senere tid.
Takvinduene er nye, fra 2022, med isolerglass.
Teglsteinspipene er fra 1906. Pipene er ikke i bruk, og røykrørene er blendet av. De utgjør derfor ingen akutt fyringsteknisk fare per i dag.

Innhold

Siden 1906 var dette huset i Ullestadvegen 10 fast bolig for den som til enhver tid hadde embetet som residerende kapellan i Voss prestegjeld. Huset var altså den offisielle kapellanboligen, og ble omtalt som Kapellansgarden på folkemunne. Huset har blitt rehabilitert og modernisert og gjort klart til å ta i mot publikum. Bygget er i dag registrert i matrikkelen som "annet kulturhus" og går over 3 plan med stor tomt og sentrumsnær beliggenhet. Her er mulighetene mange for de som ser potensialet for eiendommen. Eiendommen ble oppgradert i 2022/2023 for å møte dagens krav til blant annet varme og ventilasjon. Her kan en skape noe helt særegent på en helt spesiell eiendom, med blant annet kulturarrangement, selskap og andre tilstelninger i 1.etasje, og mulighet for overnatting med 2 fine hybler i 2. etasje. Innenfor ytterdøren i 1. etasje kommer en inn i et vindfang og videre til en hall m/trapp. Her er også inngang til HC-toalett. Videre inn kommer en til et hyggelig selskapslokale/stue med plass til å møblere med langbord og scene, eller stue med flere soner. Fra selskapslokalet er det delvis åpning i vegg, med mulighet for å lukke mot kjøkken, som kan fungere som bar. Ved selskapslokalet er det et eget rom/kontor som har fungert som teknisk rom for scene o.l. Kjøkkenet i denne etasjen er godt utstyrt med bar, benkeplate, flere vasker, samt oppbevaringsplass og kjølemuligheter. Det er laget til med 2 toalettrom, teknisk rom/bod og kjøkkeninngang i byggets vestende. Oppe i 2. etasje er det to hybler hvor en kommer opp i en felles stue og kjøkken i midten, med mønt himling og takvinduer som gir en lys og luftig følelse. Her er plass til romslig spisebord. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer, vask og rikelig med skapplass. Hyblene har hvert sitt eget oppholdsrom/stue, soverom med plass til dobbeltseng og eget bad med dusj, servant og toalett. I byggets kjeller er det mye god oppbevaringsplass i boder og kjellerrom, her er også eget rom med tekniske installasjoner som vannbåren varme, ventilasjon o.l. Til eiendommen følger også en garasje som i hovedsak er benyttet som lager.
Se mer på https://www.kapellankåken.no/

Arealer

Kulturhus

Bruksareal:
Underetasje
Total BRA: 97 kvm

1. etasje
Total BRA: 136 kvm

2. etasje
Total BRA: 85 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
Total BRA: 22 kvm

Omfatter det oppmålte bruksarealet innenfor bruksenhetens omsluttede ytttervegger i henhold til gjeldende standard. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Modernisering og påkostninger

Bygningen er ombygd og tilpasset dagens drift i perioden 2022/23 slik den fremstår i dag med blant annet:
- Taktekking og undertak.
- Nytt el.anlegg.
- Etablering av vannbåren varme med borehull.
- Ventilasjonsanlegg.
- Nye takvinduer.
-Eksisterende vinduer er vedlikeholdt og oppkittet.
- Fornyet innvendige overflater.
- Nye kjøkken.
- Nye bad/wc.

Standard
Innvendige overflater på vegger, gulv og i tak er fornyet i senere tid. Gulv er i hovedsak tregulv og gulv belagt med linoleum/linoleumsbelegg, på vegger og i himling er det i hovedsak malte og tapetserte overflater, samt bare tømmervegger. På bad og toalettrom er det baderomsplater. I kjeller er det i hovedsak mur/betongvegger og gulv med betong og skifer.

Oppvarming
Bygningen blir oppvarmet via et moderne energianlegg fra NIBE, koblet til to borede energibrønner i grunn. Varmepumpen leverer vannbåren varme til gulvvarmeanlegg i både 1. og 2. etasje, i tillegg til oppvarming av forbruksvann. Dette utgjør en svært energieffektiv og framtidsretta oppvarmingsløsing.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.
Pipene ikke er i bruk og røykrøra er forblenda

Elektrisk anlegg
Ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme med borehull.

Tekniske installasjoner
Ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme med borehull.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.
Garasje.

Tomtestørrelse
2 936,80 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en skrånet tomt med en stor, opparbeidet og beplantet hage i front. Tomten er gresskledd og opparbeidet med bed, busker/prydvekster og utvendige trapper/forstøtningsmurer.

ØKONOMI

Kommunale avgifter
5.607,- for 2025

Info kommunale avgifter
Vann og avløp.

Info eiendomsskatt
Eiendommen er for tiden ikke belastet med eiendomsskatt. Ved evt. bruksendringer må eiendomsskatt påregnes.

Konsesjon
Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Diverse
Lyd og lysanlegg eies av 3. part og følger ikke med i handelen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 31.03.2023 på vilkår, se vedlagt brukstillatelse i salgsoppgave. Vilkårene er

delvis oppfylt, men ikke alle. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 31. mars 2023

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

4621/45/170:
10.07.1828 - Dokumentnr: 900004 - Utskifting
Overført fra: Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1838 - Dokumentnr: 900010 - Utskifting
Overført fra: Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1903 - Dokumentnr: 900065 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1904 - Dokumentnr: 900059 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1989 - Dokumentnr: 2824 - Jordskifte
Grensegangssak
sak nr.32/1982.
vedr. Hangursområdet
Overført fra: Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1989 - Dokumentnr: 2825 - Jordskifte
vedr. Mølster/Ulestad
sak nr.16/1987.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1994 - Dokumentnr: 806 - Jordskifte
GRENSEGANG OG RETTSUTGREIING FOR OMRÅDA I HANGUREN/BAVALLEN.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2021 - Dokumentnr: 394502 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:45 Bnr:4
Elektronisk innsendt

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig iht. reguleringsplan Ullestad. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Grunnboksdato
Mandag, 5. oktober 2026

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert innenfor bevaring kulturmiljø.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
9.943.590,-

Omk. kjøper beskrivelse
9 700 000,00 (Prisantydning)

————————————————
9 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

242 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
243 590,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
9 943 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.
Lovanvendelse
Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""
Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger 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 kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og

megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 116 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 4 900, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 173 790
Sum utlegg og andre utgifter kr. 845
Totalt kostnadsoverslag kr. 174 635
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysninger
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Dato salgsoppgave
6.10.2026













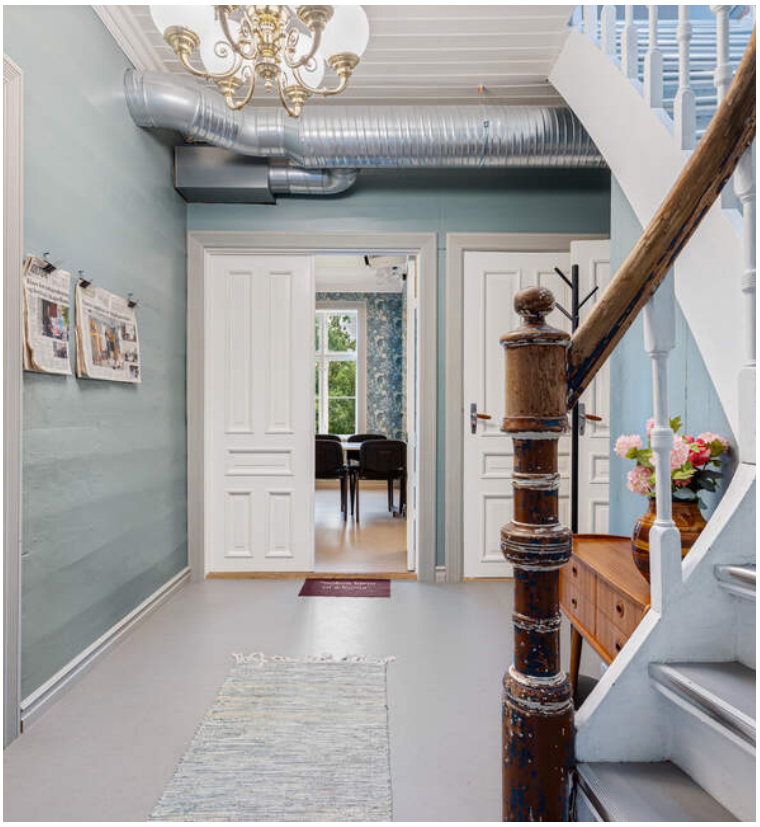

10







VINDFANG OG ENTRE



SELSKAPSLOKALE








BØRGE LINDLAND







KJØKKEN MED BARLØSNING TIL SELSKAPSLOKALET




KJEREFOLK



I 1.ETASJE ER DET 3 TOALETTROM



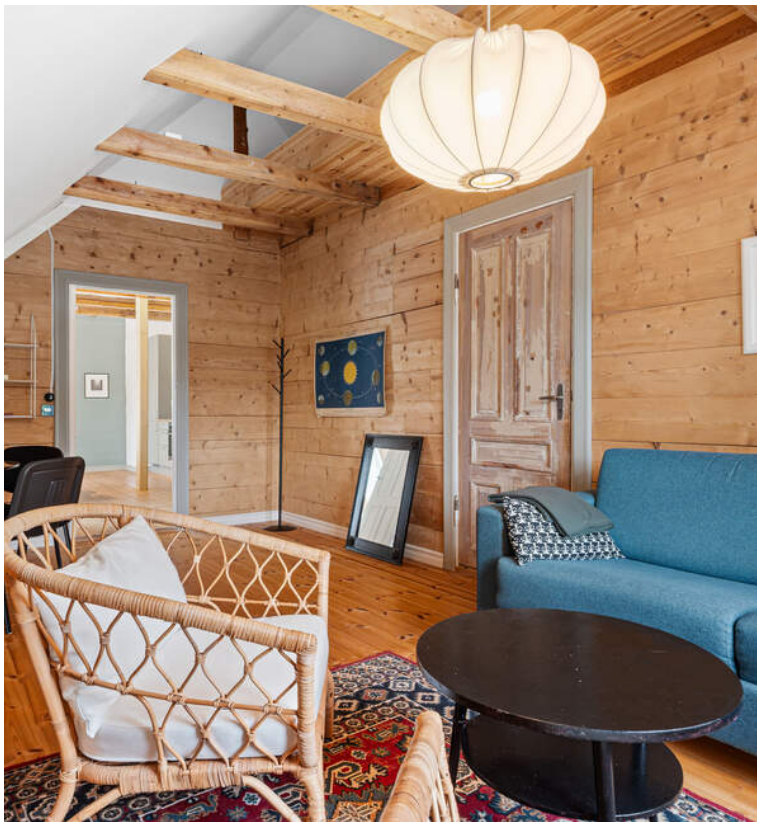
2.ETASJE HVOR EN FINNER TO HYBLER MED FELLES STUE OG KJØKKEN











HYBEL 1.
HVER HYBEL HAR
STUE, SOVEROM OG
BAD









HYBEL 2









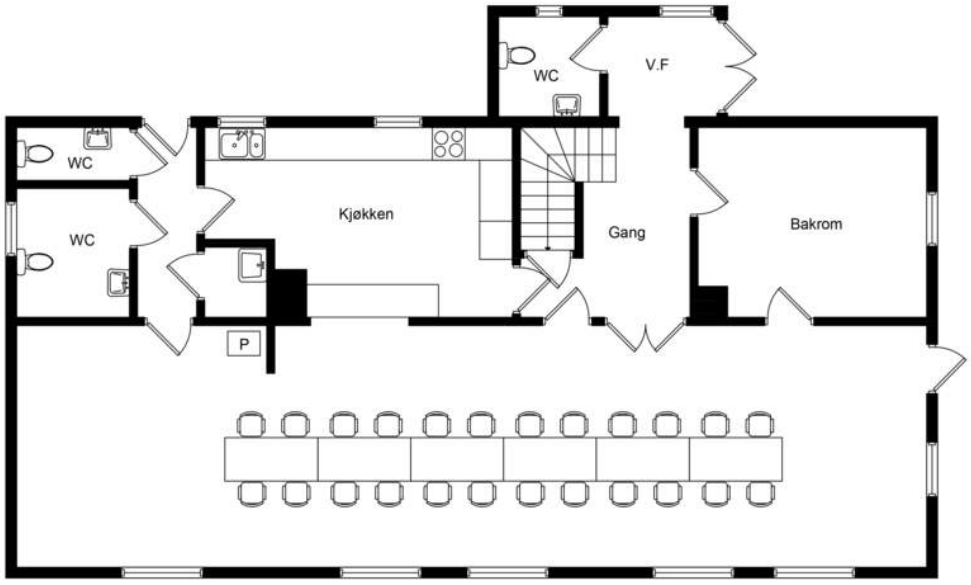
KJELLER MED
KJELLERROM, BODER
OG TEKNISK ROM




systemair

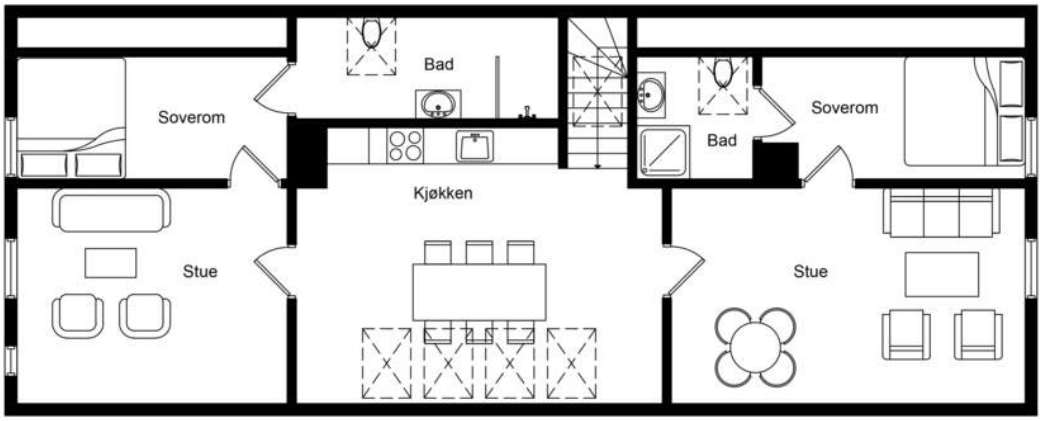
PLANTEGNINGER

Ullestadvegen 10 - 1. Etasje



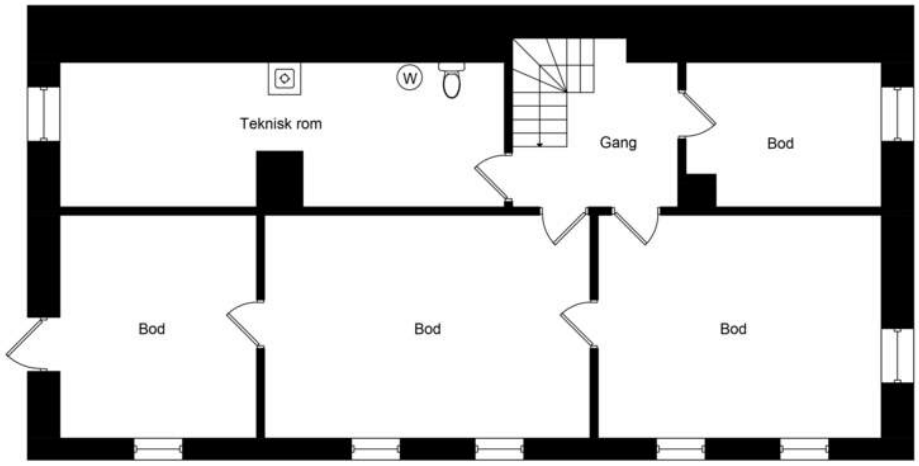
WESTSTAFF MEDIA

Ullestadvegen 10 - 2. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

Ullestadvegen 10 - U. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Teknisk rapport

Matrikkel: **Gnr 45: Bnr 170**
Kommune: **4621 VOSS KOMMUNE**
Betegnelse: **Kapellankåken**
Adresse: **Ullestadvegen 10, 5704 VOSS**



Dato befaring: 18.09.2026
Utskriftsdato: 06.10.2026
Oppdrag nr: 1315

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

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund-SIMPLE

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	

Forutsetninger

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

Egne forutsetninger

Anna kulturhus (Kapellankåken) 10, 5704 VOSS

Undertegnede takstingeniør har på oppdrag fra oppdragsgiver utført teknisk tilstandsbeskrivelse av næringseiendommen. Formålet med rapporten er å gi en vurdering av eiendommens tekniske tilstand i forbindelse med salg.

Vurderingen er i sin helhet basert på en visuell befaring av eiendommen uten inngrep i byggverket eller åpning av konstruksjoner. Den visuelle observasjonen er, etter takstmannens skjønn og behov, supplert med enkle, ikke-destruktive målinger som fuktmåling på overflater og bruk av spiss gjenstand. Vurderingen er utført ut fra den faktiske tilstanden som lot seg observere på befaringsdagen.

Informasjonsgrunnlaget for rapporten bygger på opplysninger gitt ved befaring, faktiske observasjoner under befaringen, samt digitalt tilgjengelig informasjon på nett. Kommunal eiendomsinformasjon er oversendt og gjennomgått. Det er lagt til grunn som en forutsetning for rapporten og verdisettingen at bygningsmassen er lovlig oppført og godkjent slik den fremstår ved befaring.

Takstingeniøren har ikke spesialkompetanse på tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder, samt eventuelle andre tekniske anlegg. Vurderinger av disse anleggene baserer seg utelukkende på det som lot seg observere ved befaring og mottatte opplysninger. For en faglig utdypende kontroll av tekniske anlegg henvises det til gjennomgang og vurdering av respektive fagkyndige.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern, uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken ansettelsesforhold til, relasjoner til, eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet eller eiendommen for øvrig. Rapporten er utarbeidet i samsvar med Norsk takst sine instrukser og skjematur. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, vises det til takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Takstingeniør er uavhengig og har ikke relasjoner til oppdragsgiver.

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport).
Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med definisjoner og terminologi.
Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Rapportdata	
Kunde:	Kapellankåken As
Takstingeniør:	Ken Abbedissen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.09.2026. - Ken Abbedissen. Takstmann. Tlf. 416 74 394 - Jan Stedje.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Kapellankåken

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4621 VOSS Gnr: 45 Bnr: 170
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 937 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no 18.09.2026
Hjemmelshaver:	Kapellankåken As
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS
Kommentar:	Beregnet areal

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	18.09.2026		Innhentet		
Tegninger	25.03.2022		Fremvist		
Midlertidig brukstilatelse		Mangler rullestolrampe			
Eiendomsverdi.no	18.09.2026		Innhentet		

Beliggenhet, adkomst og uteareal

Eiendommen har en svært attraktiv og godt synlig beliggenhet i kort gangavstand til Voss sentrum. Adkomsten er enkel og praktisk via offentlig og privat vei.

Bygget er regulert til Kultur og idrett (kulturhus) og rommer et romslig forsamlingslokale som er godkjent for inntil 85 personer velegnet for arrangementer, organisasjonsvirksomhet eller kulturtilbud.
I byggets 2. etasje finner man en boenhet bestående av 2 hybler med felles kjøkken/spiestue. Kombinasjonen av forsamlingslokale og boenhet gir eiendommen et spennende utnyttelsespotensial

Tomt

Eiendommen har en skrånet tomt med en stor, opparbeidet og beplantet hage i front. Tomten er gresskledd og opparbeidet med bed, busker/prydvekster og utvendige trapper/forstøtningsmurer

Vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er montert vannmåler

Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eigedommen

Planforhold og regulering

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Anna kulturhus
Bygningsmassen og dagens bruk vurderes å være i samsvar med gjeldende arealformål og tillatelser.
For nøyaktige areal- og utnyttelsesgrader eller eventuelle fremtidige endringer henvises det til Voss herad sitt digitale planregister (arealplaner.no).

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har adkomst via Ullestadvegen.
I henhold til grunnboksutskrift/tinglysteforhold er det etablert bruksrett påveggrunnen inntil Ullestadvegen 10 for bebuarar langs vegen
Kjøpar vert oppmoda om å gjere seg kjend med den tinglyste servitutten og eventuelle avtalar knytt til felles vedlikehaldsansvar for veggrunnen.

Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	

Bygninger på eiendommen

Kultur og idrett (kulturhus)
Byggeår: 1906
Bygningen er ombygd og tilpassa dagens drift i 2022/23 slik den fremstår idag

Areal og romfordeling

Kjeller:
Teknisk rom, gang, boder
Kjeller har betydelig veggtykkelse (eldre mur/gråsteinskonstruksjon fra opprinnelig byggeår).
Areal, BRA-i 97 kvm

1. etasje:
Vindfang, 2 toalett, hall m/trapp, selskaplokaler for 85 personer, kjøkken, gang, kott, handikapp toalett
Areal, BRA-i 136 kvm

2. etasje:
1: Oppholdsrom, soverom, bad
2: Oppholdsrom, soverom, bad
Felles kjøkken/spisestove
Areal, BRA-i 85 kvm

Sum bygning, BRA-i 318 kvm
Omfatter det oppmålte bruksarealet innenfor bruksenhetens omsluttede yttervegger i henhold til gjeldende standard.

Garasje
Byggeår: Ukjent

Areal og romfordeling
1. etasje: Lager

Areal BRA-i 22 kvm

Sum bygning, BRA-i 22 kvm
Omfatter det oppmålte bruksarealet innenfor bruksenhetens omsluttede yttervegger i henhold til gjeldende standard.

Konstruksjoner
Grunn og fundamenter, generelt:

Grunnmur er oppført i naturstein (sprikemur/gråsteinsmur) fra byggeår 1906, fundamentert på antatt faste masser/grunn.
Muren er overflatebehandlet med kalkpuss og malt med pustende kalkmaling.

Vurdering og avvik
Grunnmuren har stått over lang tid og fremstår i hovedsak stabil ut fra alder. Natursteinsmurer fra denne perioden er oppført som en diffusjonsåpen (pustende) konstruksjon uten fuktsperre/membran mot grunnen, der oppfukting og fordamping er en naturlig del av fuktdynamikken.

Avvik:
Det er registrert enkelte sprekker og riss i pussen/overflaten, i hovedsak som følge av aldersrelatert bevegelse, naturlig fuktavgang og materialtretthet i kalkpussen.

Konsekvens / Risiko
Sprekker i pussen gir mulighet for økt vanninntrenging fra overflatevann og regn. Ved frost kan dette føre til at vann fryser i rissene, med påfølgende fare for at større deler av pussen slipper muren (frostsprengning) og at fuktbelastningen mot underliggende natursteinog overliggende trekonstruksjon (syllstokk) øker.

Tiltak / Anbefaling
Sprekker og riss bør utbedres ved lokal flikking/reparasjon for å hindre at fukt slipper inn bak pussen.

Viktig: Ved utbedring må det utelukkende benyttes pustende kalkmørtel og ren kalkmaling som er kompatibel med den opprinnelige kalkpussen. Det må ikke benyttes sementbaserte mørtler eller tette malingstyper (som akryl), da dette vil stenge fukten inne.

Sørg for at overflatevann og taknedløp ledes bort fra muren for å redusere fuktpåkjenningen.

Tilstandsgrad
TG 2, vesentlige avvik settes på grunn av påviste sprekker/riss i pussen og behov for lokal utbedring/vedlikehold

Matrikkel: Gnr 45: Bnr 170
Kommune: 4621 VOSS KOMMUNE
Adresse: Ullestadvegen 10, 5704 VOSS

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

Drenering

Dreneringen er fra opprinnelig byggeår (1906). Utførelse, type drenering (f.eks. steinsatte grøfter/kastegrøfter) og nøyaktig tilstand i grunnen er ikke kjent, da konstruksjonen er skult i terreng og ikke tilgjengelig for visuell besiktigelse.

Vurdering og avvik
Dreneringen har overskredet sin normale forventede brukstid med stor margin (normal forventet levetid for drenering er ca. 20-40 år, avhengig av type og grunnforhold).

Bygninger fra 1906 har i utgangspunktet ikke fuktsikring/grunnmursplast eller moderne drensrør etter dagens standard. Dreneringen fra denne perioden er basert på tørrmurte steingrøfter/masser som over tid tettes av finstoffer, slam og røtter.

Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dreneringen.
Det mangler/er ikke påvist fuktsikring av grunnmur etter dagens standard.

Konsekvens / Risiko
Svekket eller tett drenering gir økt risiko for fuktbelastning, kapillært fuktopptrekk og fuktinnsig i grunnmur og underetasje/ kjeller.

Tiltak / Anbefaling
På grunn av oppnådd alder må det påregnes etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring dersom underetasjen/ kjelleren skal utnyttes til varig opphold eller fuktfølsomme konstruksjoner.

Terrenget rundt bygningen bør helle bort fra grunnmuren (minimum 1:50 fall i 3 meter avstand) for å redusere overflatevannets påkjenning.

Gulv på grunn

Kjellergulv er oppført fra byggeår (1906) i støpt betong, belagt med skiferheller. Konstruksjonen ligger direkte mot grunnen uten underliggende isolasjon eller damp-/fuktsperre.

Vurdering og avvik
Kjellergulvet har overskredet sin normale forventede brukstid og oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring og isolasjon. Konstruksjoner direkte på grunn fra denne perioden er utsatt for kapillært fuktopptrekk fra underliggende masser.

Konsekvens / Risiko
Kapillært fuktopptrekk gir økt fuktbelastning i kjellerrommet. Dersom gulvet eller tilstøtende vegger tildekkes med tette belegg, innførede trekonstruksjoner eller fuktfølsomme materialer (som parkett, laminat eller trefiberplater), er det stor risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt luktplager.

Tiltak / Anbefaling
Ved uinnredet råkjeller / lagring (TG 2):
Gulvet fungerer ut fra opprinnelig konstruksjon og tiltenkt bruk som råkjeller/grovlager. Rommet må holdes godt ventilert. Fuktfølsomt materiale bør ikke plasseres direkte på skiferdekket uten lufting under.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Trebjelkelaget er en typisk konstruksjon fra 1906. Konstruksjonen har overskredet sin normale forventede brukstid, men er en velprøvd og robust bygningsdel så lenge den holdes tørr.

Avvik:
Det er avdekket symptomer på aktivt eller tidligere angrep fra treborende insekter (stristripet borebille / "muremidd"), demonstrert ved synlige borehull og borestøv (dryss) under bjelkelag/treverk i kjeller.

Treborende insekter er avhengig av fukt i treverket over tid (relativ luftfuktighet i treverket over 12-15 %) for å trives og utvikle seg.

Konsekvens / Risiko
Vedvarende angrep av treborende insekter vil over tid svekke treverkets tverrsnitt og bæreevne. Dersom det er/blir høy fuktighet i kjelleren, kan angrepet fortsette å spre seg i bjelkelaget.

Tiltak / Anbefaling
Kartlegging og sanering: Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse (evt. ved hjelp av skadedyrfirma/fagfolk) for å avklare om angrepet er aktivt eller om det dreier seg om et gammelt, utdødd angrep.

Fukttiltak: Det viktigste tiltaket mot treborende insekter er å senke luftfuktigheten i kjelleren (sørge for god ventilasjon og hindre fukttilførsel fra grunn/vegg). Når treverket tørker ut, dør billegangene ut av seg selv.

Sikkerhet/Bæreevne: Ved oppdagede svekkelser i bærende bjelker må lokal forsterkning eller utskifting påregnes.

Tilstandsgrad
TG 2 (Vesentlige avvik): Settes dersom det er registrert borestøv/hull, men hvor angrepet fremstår begrenset, treverket har fast kjerne (bæreevnen er inntakt), og det vurderes som et eldre/moderat angrep.

Merk angående begrepsbruk: I folkelig tale kalles disse borehullene og støvet ofte for "midd" eller "muremidd", men bygningsteknisk dreier dette seg nesten alltid om stristripet borebille (Anobium punctatum). I tilstandsrapporten bør du bruke faglige begreper som treborende insekter / borebille, eventuelt med "midd" i parentes for kunden.

Yttervegger

Lafta trekonstruksjonar fra denne perioden er solide og har svært god levetid så lenge dei vert haldne tørre. Kledningen fungerer som vêrhud og beskyttelse for det bakenforliggjande tømmeret.
Ytterveggar (maskinlaft) er på innsida innfôra med 2" lekter og isolert.

Tilstand og observasjonar:
Ytterveggane og kledningen framstår ved befaringsforholda i generelt god stand ut frå alder.
Det er ikkje registrert vesentlege retningsavvik, setningar eller tegn til alvorlege råteskadar i laftet eller kledningen.
Overflatebehandlinga på kledningen framstår generelt velhalden med normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens / Risiko
Liten akutt risiko. Som for alle trekonstruksjonar vil manglande vedlikehalde av overflatebehandling eller dårleg lufting i nedre kant mot terreng/stammefukt over tid gi økt risiko for fukt- og råteskadar på kledning og lafteknutar.

Tiltak / Anbefaling
Løpande ettersyn og normalt utvendig vedlikehald (reingjering, beising/maling).

Sørg for at nedre kant av kledningen vert halden fri for fuktpåkjenning fra terreng/snø og at endeveden vert halden godt metta med måling/beis.

TilstanTG 1 (Mindre eller ingen avvik)

Taktekking

Taktekking består av skifer (gjenbrukt/opprinnelig eller ny skifer) som er omlagt i 2022. I forbindelse med omleggingen er det etablert nytt undertak med sutaksbord, ny takpapp/underlagsfelt, samt nye sløyfer (rekter) og lekter.

Vurdering og avvik
Taktekkingen og undertaket fremstår i meget god stand. Da undertaket, pappen og lektesystemet er fornyet i 2022, er bygningsdelen i starten av sin forventede brukstid.

Skifer som tekstype har svært lang levetid (ofte 80-100+ år), og ved omlegging med nye underliggende sjikt i 2022 har taket fått en fullverdig og moderne oppbygging.

Observasjon ved befaring: Det er ikke registrert mangler, riss, sprukne skiferheller eller tegn til lekkasjer. Tekkingen fremstår fagmessig lagt med god innfesting.

Konsekvens / Risiko
Liten eller ingen akutt risiko for fuktinnsig eller svikt. Bygningsdelen vurderes å ha lang gjenstående levetid.

Tiltak / Anbefaling
Ingen tiltak påkrevd.
Normalt ettersyn av taket etter kraftig vind/snøfall for å sjekke at skiferheller ikke har forskjøvet seg.
Jevnlig fjerning av ev. mose og løvansamling for å sikre god avrenning.

Tilstandsgrad
TG 1 (Mindre eller ingen avvik nyere undertak/oppbygging fra 2022 med tilfredsstillende utførelse og lang forventet levetid)

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er oppført frå byggeår (1906) som sperretak i tre med tradisjonelle trespakker/sperrer.

Vurdering og avvik
Sperretaket er ein solid og tradisjonell trekonstruksjon frå 1906. Konstruksjonen har stått over lang tid og framstår i hovudsak stabil og veldimensjonert ut frå alder og byggeskikk.

Da taktekkinga (skifer) og undertaket (sutak, papp, rekter og lekter) vart omlagt i 2022, er sperrekonstruksjonen no godt beskytta mot utvendig fuktpåkjenning.

Observasjonar ved befaring:
Sperrer og treverk framstår generelt visuelt tørre og i god stand.

Det er ikkje registrert vesentlege deformasjonar, nedbøyingar eller akutte skadar i sperrekonstruksjonen.

Konsekvens / Risiko
Liten akutt risiko så lenge ny taktekking og undertak frå 2022 held tett. Eldre trekonstruksjonar krev imidlertid at kaldloftet har tilfredsstillande lufting slik at kondensfukt ikkje samlar seg opp.

Tiltak / Anbefaling
Ingen umiddelbare tiltak påkrevd.
Sørg for at lufting ved gesims/gavl vert oppretthalde slik at kaldloftet er godt ventilert.

Jevnleg visuell kontroll av kaldloft/sperrer, spesielt etter snørike vintrar eller kraftig regn.

Yttedører

Hovedinngangsdør i teak tofløyet dør og i heltre, opprinnelig fra byggeår (1906).

Vurdering og avvik
Dørkonstruksjonen er et opprinnelig bygningselement fra 1906 med høy estetisk og historisk verdi. Dører i heltre/teak fra denne perioden har svært god materialkvalitet, men har overskredet sin normale forventede brukstid og oppfyller ikke dagens krav til isolasjon (U-verdi) og tetthet.

Observasjoner ved befaring:
Dørblad og karm fremstår med aldersrelatert slitasje, bruksslitasje og noe tørke/krakelering i overflatebehandlingen/oljingen.
Det er registrert normal aldersrelatert slitasje

Konsekvens / Risiko
Eldre helfylte tredører har betydelig lavere isolasjonsevne enn moderne ytterdører. Utetthet rundt karm og dørblad gir risiko for varmetap, trekk og innblåsing av fukt ved slagregn.

Tiltak / Anbefaling
Døren bør bevares ved løpende overflatevedlikehold (oljing/maling eller rens/rehabilitering av treverket).

For å redusere trekk og varmetap anbefales det å montere/skifte ut tettelister rundt dørbladet, samt justere sluttskykke/ hengsler ved behov.

Dersom det er ønske om høyere energistandard, kan det vurderes å etablere en indre vindfangsløsning eller foreta fagmessig restaurering/oppgradering.

Tilstandsgrad
TG 2 (Vesentlige avvik settes som følge av oppnådd alder, manglende isolasjonsevne/U-verdi etter dagens standard, samt slitasje og trekk i anslag).

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	

Vindu

Bygningen har ein kombinasjon av opphavlege og nyare vindauge:

Fasadavindauge: Trevindauge (2-lags med ramme i tre) frå ca 1965 og eit orginalt vindu frå byggeår (1906). Vindauga er godt vedlikehaldne og oppkitta på nytt i seinare tid.

Takvindauge: Nye takvindauge frå 2022 med isolerglas

Vurdering og avvik
Kobla vindauge (1906):
Vindauga har oppnådd svært høg alder og har vesentleg lavere isolasjonsevne (høgare U-verdi) enn nyare vindauge. Materialkvaliteten i treverket frå 1906 er imidlertid svært god. Vindauga ber preg av å vere godt ivaretatte med heil kitstruktur og jevnleg overflatebehandling.

Avvik: Oppnådd alder, noko trekk i anslag/pakningar må påreknast ut frå alder og konstruksjonstype.

Nye takvindauge:
Takvindauga framstår i god stand, er fagmessig integrert i det nyare taktekket (skifer frå 2022) og har god funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens / Risiko
Eldre kobla vindauge har begrensa varmetettleik samanlikna med moderne 3-lags vindauge, noko som kan gi noko kaldras og høgare oppvarmingskostnadar. Ved manglande framtidig vedlikehald av kit og maling er det fare for fuktinntrenging i treverket.

Tiltak / Anbefaling
Kobla vindauge: Fortsette det gode vedlikehaldet med rens, kitting og maling ved behov. For å betre tettleiken kan det monterast/skiftast ut tettelister i rammene.
Takvindauge: Normalt ettersyn og reingjering av dreneringsrennene rundt beslaga på taket for å hindre ansamling av løv og mose.

Tilstandsgrad
Kobla vindauge (1906): TG 2 (Vesentlige avvik vert sett på grunn av oppnådd alder, konstruksjonstype og manglande isolasjonsevne etter dagens krav, sjølv om vindauga er godt vedlikehaldne).

Nye takvindauge: TG 1 (Mindre eller ingen avvik nyare vindauge med god funksjon og tilfredsstillande isolasjonsevne).

Innvendige overflater

Innvendige overflater på vegger og i tak er fornyet i senere tid og fremstår som malte flater/tapet. Gulv er belagt med linoleum/linoleumsbelegg.

Vurdering og avvik
De innvendige overflatene fremstår i jevnt over god stand. Vegger og tak har tidsriktige og fornyede malteflater med god visuell fremtoning. Linoleumsgulvet fremstår som et slitesterkt og praktisk dekke tilpasset bygningen og nåværende bruk.

Observasjoner ved befaring:

Malte flater på vegger og i tak fremstår jevne og godt vedlikeholdt, uten utpregede skader, misfarging eller tegn til svikt.

Linoleumsgulvet fremstår helt og funksjonelt med normal bruks- og aldersslitasje.

Konsekvens / Risiko
Liten akutt risiko. Normal slitasje på linoleum og malte flater over tid må påregnes ved løpende bruk.

Tiltak / Anbefaling
Normalt renhold og løpende overflatevedlikehold (f.eks. puss, boning eller toppbehandling av linoleumsbelegg etter behov, samt flikking/maling ved bruksmerker).

Tilstandsgrad
TG 1 (Mindre eller ingen avvik): Brukes dersom overflatene fremstår svært jevne, nyfornyede og uten nevneverdig slitasje eller skader.

Matrikkel: Gnr 45: Bnr 170
Kommune: 4621 VOSS KOMMUNE
Adresse: Ullestadvegen 10, 5704 VOSS

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

Piper m/beslag og ovner

Teglsteinspiper frå 1906 har lang levetid, men oppfyller sjeldan dagens krav til pipekonstruksjonar (f.eks. krav om overflatebehandling/pussing på alle fire sider, avstand til brennbart materiale, eller innvendig fôring/stålpipe) dersom dei skal takast i bruk igjen.

Da pipene ikkje er i bruk og røykrøra er forblenda, utgjer dei ingen akutt fyringsteknisk fare per i dag.

Observasjonar og avvik ved befaring:
Pipene er ikkje i bruk som ildsted/fyringsanlegg.

Sotluker / Forblending: Røykrøropningane er murt igjen

Pipe over tak: Pipene over tak fremstår med normal aldersslitasje i tegl/fuger. Beslag rundt piper over tak er etablert/omlagt i forbindelse med taktekkinga i 2022

Konsekvens / Risiko
Sikkerhet ved ny bruk: Dersom pipene i framtida skal takast i bruk igjen til eldstad/vedfyring, er det stor risiko for at dei ikkje er gass-/røyktette, eller at dei manglar godkjend avstand til brennbart treverk (bjelkelag/veggar).

Fukt/Sirkulasjon: Uvirksomme piper som manglar tildekking eller utlufting kan over tid samle kondens eller nedbør, noko som kan gi fukt- og sotskader internt i murverket.

Tiltak / Anbefaling
Dersom pipene FORBLIR ute av bruk: Ingen umiddelbare tiltak utover at pipene over tak må ha inntakte beslag/hattar slik at det ikkje regnar direkte ned i pipeløpa.

Dersom pipene SKAL takast i bruk igjen: Pipene må før eventuell tilkopling av ildsted videoinspeiserast og godkjennast av det lokale feiarvesenet/brannvesenet (Voss herad). Det må påreknast montering av innvendig stålrørsfôring/rehabilitering før ny bruk.

Tilstandsgrad
TG 2 (Vesentlige avvik vert sett på grunn av oppnådd alder på teglsteinspipene, manglande feie-/besiktigelsesgrunnlag for innvendige løp, samt at pipene ikkje stettar dagens krav til fyringsanlegg utan rehabilitering)

Kjøkken

Bygningen er utstyrt med to funksjonelle og velholdte kjøkken fra Sigdal, plassert i henholdsvis 1. og 2. etasje.

Kjøkkenet i 1. etasje er tilknyttet selskapslokalet og har en praktisk utformet bardisk som vender ut mot salen, noe som gjør det svært velegnet for arrangementer og servering. Innredningen fra Sigdal er utstyrt med solid benkeplate i heltre samt oppvaskkum i stålbeslag. Kjøkkenet er komplett utstyrt med kjøle- og fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt avtrekksventilator ført til friluft.

Kjøkkenet i 2. etasje betjener boenheten og er utført i tilsvarende Sigdal-innredning med benkeplate i heltre og vask i stålbeslag. Dette kjøkkenet har en helhetlig utrustning med integrerte/tilhørende hvitevarer som kjøle- og fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avtrekksventilator ført til friluft.

Begge kjøkkeninnredningene fremstår i god visuell og funksjonell stand med normal bruksslitasje ut fra alder og drift. Avtrekk til friluft ivaretar tilfredsstillende utlufting av fukt og matos i begge etasjer.

Vurdering og anbefaling
Benkeplater i heltre fremstår intakte, men krever jevnlig overflatebehandling med olje for å beholde fuktbestandigheten, særlig rundt vaskesonene. Det er ved visuell besiktigelse ikke registrert tegn til aktive lekkasjer under oppvaskkummer eller ved oppvaskmaskiner. Normalt renhold, regelmessig oljing av benkeplater og periodisk rens av fettfiltre i ventilatorene anbefales for å opprettholde kjøkkenenes tilstand.

Tilstandsgrad
TG 1 (Mindre avvik): Kjøkkeninnredningene, benkeplatene og apparatene fremstår nyere, velholdte og uten tegn til fuktsvulming eller funksjonssvikt.

Matrikkel: Gnr 45: Bnr 170
Kommune: 4621 VOSS KOMMUNE
Adresse: Ullestadvegen 10, 5704 VOSS

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

Bad

I 2. etasje er det etablert to moderne, komplett utstyrte baderom. Begge romma er oppførte med slitesterkt vinylbelegg på golv med oppbrett mot vegg, våtromsplater på veggar og måla flater i tak.

Sanitærutstyret på begge bad er tidsriktig samansett og inneheld servant montert på underskap, veggmontert toalett og dusjløysing. Bada er tilknytte anlegg for balansert ventilasjon, noko som gjer god luftutskifting og effektivt fuktavtrekk. Oppvarminga vert ivareteke med vannbåren varme i golv, som gir ein jevn komforttemperatur og bidrar til god uttørking av golvoverflata etter bruk.

Vurdering og avvik
Baderomma framstår i god visuell og teknisk stand. Vinylbelegg med sveisa skøytar og godkjende våtromsplater utgjer ein trygg og tett fuktsikring av våtsonene. Golva har tilfredsstillande fall mot sluk, og sanitærutstyr, rørkoplingar og innreiing framstår utan tegn til fuktlekkasjar eller funksjonssvikt ved besiktigelsen.

Kombinasjonen av balansert ventilasjon og vannbåren golvvarme gir optimale driftsforhold for våtrom og reduserer risikoen for fukt- og muggsoppskadar vesentleg.

Tiltak og anbefalingar
Det er ikkje avdekka behov for umiddelbare utbetringstiltak.

Som løpande vedlikehald anbefalast jevnleg rens av sluk, kontroll av silikonfuger i overgangar, samt periodisk filterskifte på det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tilstandsgrad
TG 1 (Mindre eller ingen avvik): Vert nytta dersom bada er nyare, har tilfredsstillande fall til sluk, intakte fuktsikringssjikt og inga påvist fuktskade eller teknisk svikt.

Tekniske installasjoner (VVS og el-anlegg)
Branntekniske forhold

Dei tekniske anlegga i bygningen består av ein kombinasjon av nyare og eldre installasjonar tilpassa bygningens ulike epoker og ombyggingar, der dei sentrale hovudanlegga i stor grad framstår som moderne og nyleg oppgraderte:

Energi- og varmeanlegg:
Bygningen vert oppvarma via eit moderne energianlegg frå NIBE, kople til to borede energibrønnar i grunn. Varmepumpa leverer vannbåren varme til golvvarmeanlegg i både 1. og 2. etasje, i tillegg til oppvarming av forbruksvatn. Dette utgjer ein svært energieffektiv og framtidsretta oppvarmingsløysing.

VVS-installasjonar (Vann og avløp):
Vassrøra er fornya med eit moderne rør-i-rør-system med fordelarskap. Avløpsnettet er utført med plastrør (PVC/PP/ kombinasjon). Anlegget framstår i god teknisk stand utan registrerte lekkasjar eller svikt ved besiktigelsen.

Ventilasjon:
Det er installert eit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning frå Systemair. Anlegget sørgjer for kontrollert tilførsel av reinsa, oppvarma uteluft og avtrekk frå våtrom og kjøkken, noko som gir eit godt inneklima og fuktsikring.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er nytt, med moderne automatstikksikringar/jordfeilautomatar tilpassa dagens belastnings- og tryggleikskrav.

Brannsikring og rømning:
Bygningen er utstyrt med røykvarslarar for tidleg varsling ved brann, samt oppslåtte/etablerte rømningsplanar tilpassa bruken av lokala.

Vurdering og avvik
Dei tekniske installasjonane og varmeanlegget framstår i svært god stand, prega av omfattande modernisering i seinare tid.

Kombinasjonen av NIBE bergvarmepumpe med energibrønnar (2 stk på 240 meter) balansert ventilasjon frå Systemair, nytt rør-i-rør-system og nytt elektrisk anlegg gir bygningen ein høg teknisk standard. Brannsikringsutstyr og rømningsplanar ivaretar tryggleiken i henhold til gjeldande krav for forsamlingslokale og boeiningar.

Tiltak og anbefalingar
Normal drift, løpande ettersyn og periodisk service på NIBE-varmepumpa i henhold til leverandørens instruksar.

Periodisk skifte av luftfilter i Systemair-ventilasjonsaggregatet (normalt 12 gonger per år).

Jevnleg funkjsonstesting av røykvarslarar og batteribytte.

Det anbefalast å oppbevare samsvarserklæring (samsvarsattest) for det nye elektriske anlegget og FDV-dokumentasjon for

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	

VVS/varmeanlegget i husets dokumentasjonsmappe.

Generelle kommentarer

Bygningen har gjennomgått en omfattende oppgradering og fornyelse i 2022/2023, og fremstår generelt som svært velholdt med god teknisk standard. Omfattende tiltak som omlegging av tak med nytt undertak (2022), etablering av berganlegg/ varmepumpe, nytt elektrisk anlegg, nye VVS-installasjoner (rør-i-rør) samt moderne ventilasjon og våtrom gjør at bygningen ivaretar dagens krav til komfort, inneklima og energieffektivitet på en god måte.

Vedlikehold og vedlikeholdsavtaler
Det foreligger per i dag ingen faste, eksterne vedlikeholdskontrakter. Dagens eier/driver har selv stått for gjennomføring av oppgraderinger, løpende ettersyn og periodisk vedlikehold etter behov.

I forbindelse med nylig utførte arbeider og installasjoner anbefales det å innhente og oppbevare all tilgjengelig dokumentasjon (FDV-dokumentasjon, kvitteringer, produktdatablad og samsvarserklæring for det elektriske anlegget) i byggets dokumentasjonsmappe.

Forventet levetid og fremtidig vedlikehold
Bygningsdeler og tekniske installasjoner utsatt for løpende bruk, fukt eller klimapåkjenninger har en normal teoretisk levetid på 1540 år (eksempelvis overflater, røranlegg, slitedeler på teknisk utstyr, vinduer og dører).

Selv om store deler av bygningen er fornyet i 2022/2023 og har lang gjenstående levetid, må det også i årene som kommer påregnes ordinært, planlagt vedlikehold for å opprettholde bygningens tilstand og forebygge slitasjeskader. Dette gjelder særlig løpende overflatebehandling av utvendig trekledning, ettersyn av renner/beslag og regelmessig service på varmepumpe- og ventilasjonsanlegg.

Kommentar inntekt

Leiekontrakter/inntekter
Det er pr idag ingen kontrakter/inntekter på eiendommen

Kommentar ledighet

Bygning har ingen leietakere på befaringsdagen

Eiendommen selges AS-IS

SKULESTADMO, 06.10.2026



Takstmann Ken Abbedissen
Telefon: 416 74 394

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Ventilasjonsanlegg



NIBE-anlegg for vannbåren varme/forbruksvann



Sløyfer for vannbåren varme



Opplegg for rør i rør (vann)

Matrikkel:	Gnr 45: Bnr 170	Abbedissen Taksering AS	
Kommune:	4621 VOSS KOMMUNE	Dugstadfossen 26, 5710 SKULESTADMO	
Adresse:	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS	Telefon: 416 74 394	



El-skap med automatsikringer



Borestøv etter borebille

Utskriftsdato: 31.08.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 138 m^2 **KPHensynsonenavn** OM220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 16 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,Nåværende
	Delareal 125 m^2 **KPHensynsonenavn** Om910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	2 937 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

Delareal	2 921 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	2 937 m^2
KPHensynsonenavn	OM310
KPFare	Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020005
Navn	Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.2022
Delarealer	**Delareal** 2 937 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_18

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506020
Navn	Gullfjordungsvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1002/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 60 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 62 m^2 **Formål** Gangvei

Id	123559001
Navn	Ullestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/403/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf

Delarealer	**Delareal**	72 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	2 739 m^2
	Formål	Boliger

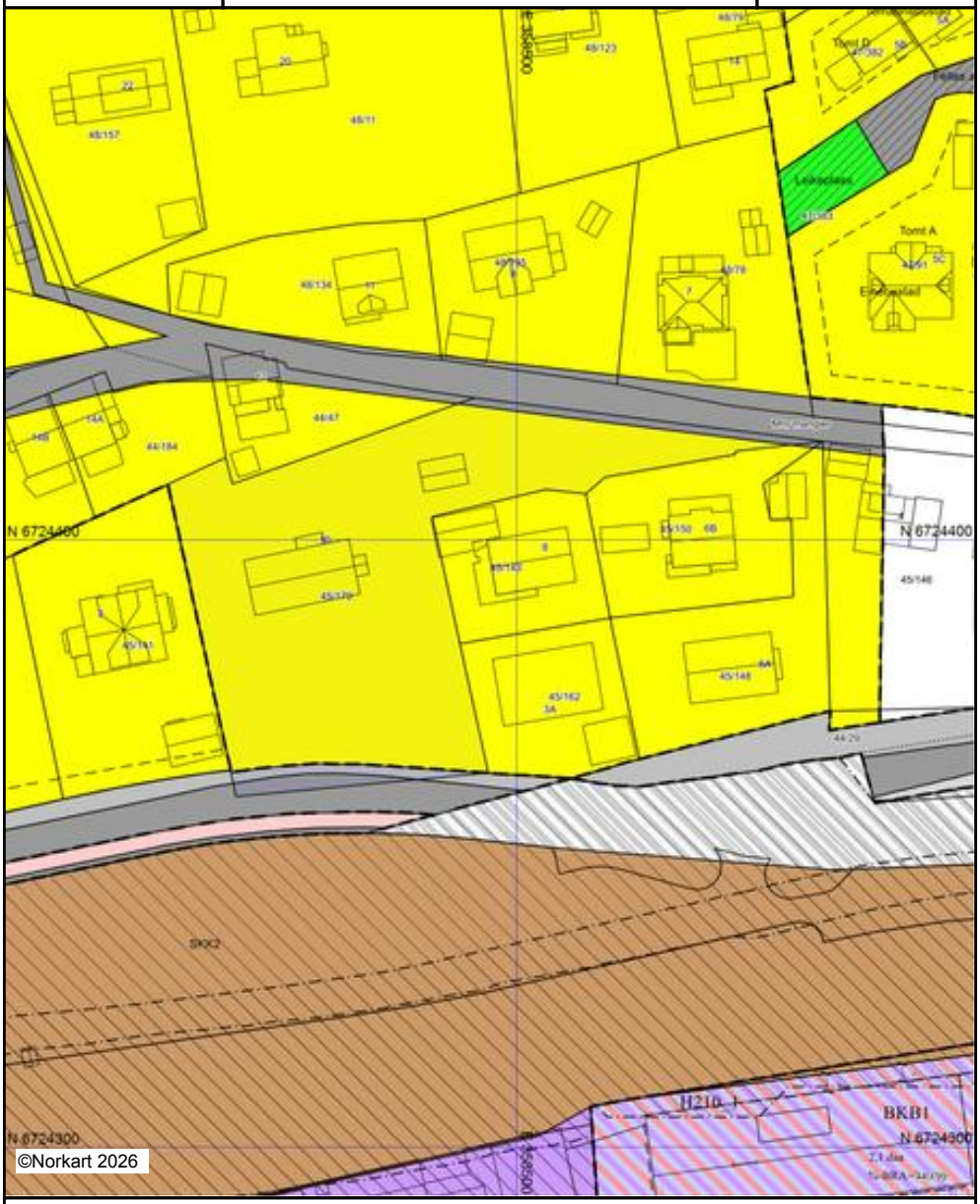
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/170
Adresse: Ullestadvegen 10
Utskriftsdato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

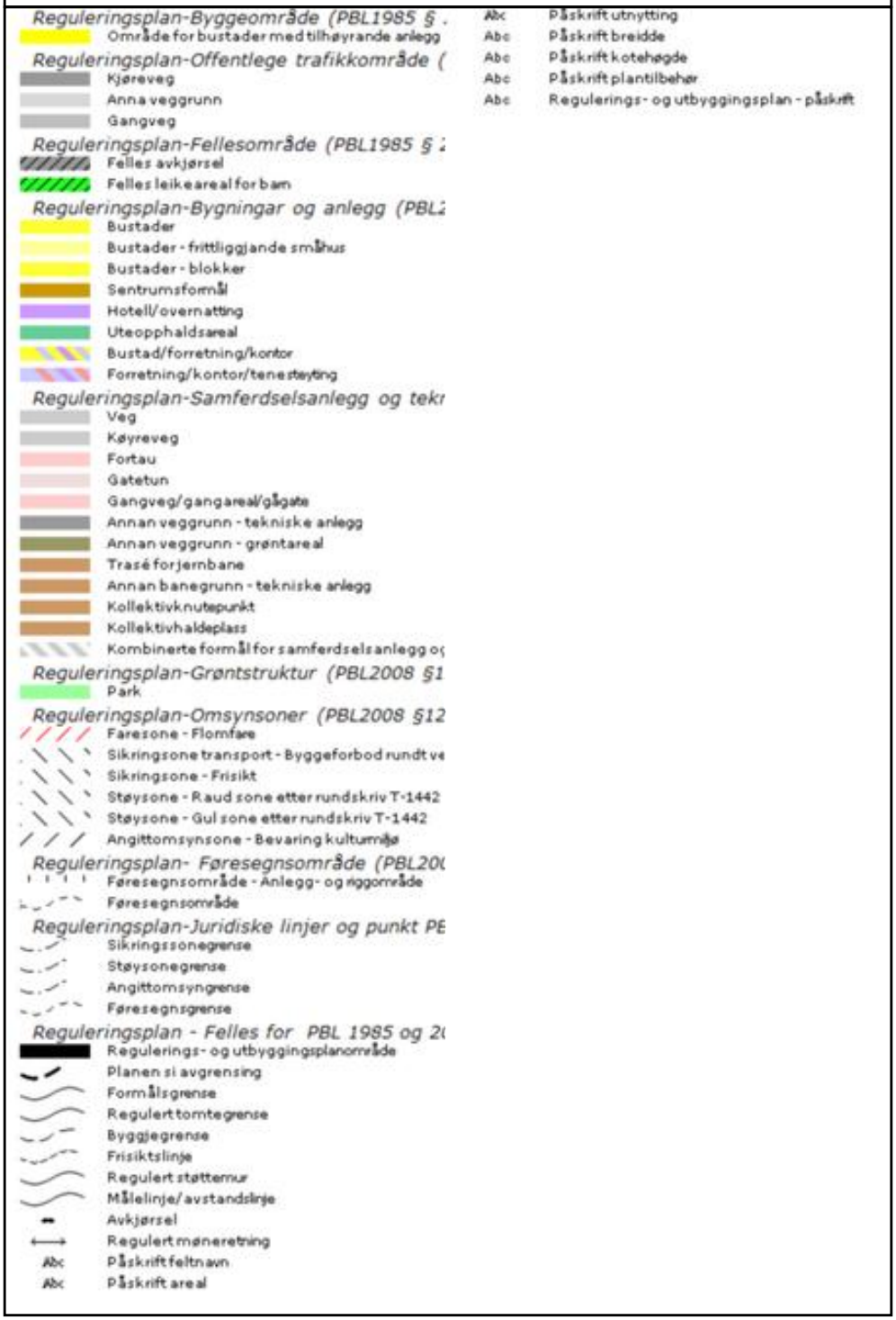
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



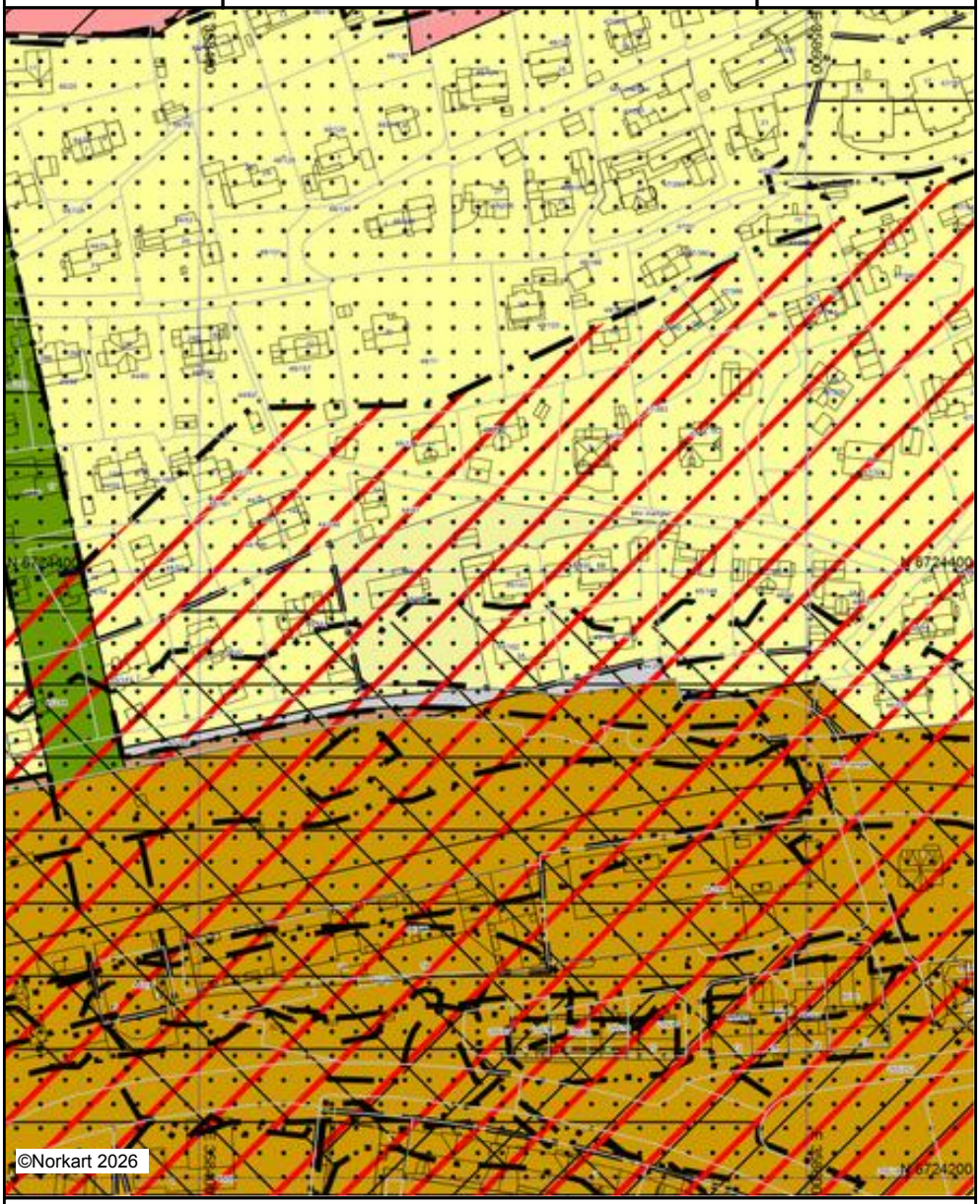
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/170
Adresse: Ullestadvegen 10
Utskriftsdato: 31.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
06/1703 - 9807/07	TE	JAS	PLAN Soneinndeling		04.06.2007

Reguleringsføresegner
06020 Gullfjordungsvegen

Arkivsak: **06/1703**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR GULLFJORDUNGSVEGEN**
Planidentitet:
Plannummer: **06020**
Erstattar gjeldande planar: **6011 Ullestad (delvis), 6021 Gullfjordungen (delvis) og 6047 Vangstunnelen (delvis)**
Saksbehandlar: **Jørgen Steensæth**

Med heimel i § 26 i plan- og bygningslova
Utarbeidd den 20.06.0707, av Voss kommune, Jørgen Steensæth.
Vedtak i det faste planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn den 28.06.07, sak 89/07.
Utlegging til offentleg ettersyn frå den 02.07.07 til 05.08.07.
Endra etter vedtak av planutvalet, FPL i møte den 20.09.07, sak 122/07.
Vedtak i kommunestyre i møte den 27.09.07, sak 73/07.
Kunngjering 06.10.07

1. FØREMÅL MED PLANEN
Reguleringsplanen skal leggje til rette for fortau lags Gullfjordungsvegen samt delar av Lekvebakken og Hangursvegen slik det er vist i planen. Vidare skal planen leggje til rette for trafikktrygge løysingar langsmed vegane.
Planen vil oppheve/erstatte deler av reguleringsplan "Gullfjordungen", delar av reguleringsplan "Ullestad", samt delar av "Vangstunnelen".

2. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart dagsett 20.06.07.

3. REGULERINGSFØREMÅL
Området er regulert til følgjande føremål, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:.

Byggjeområde (PBL §25, 1.ledd nr.1):
-Frittliggjande einebustader.

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 9621
Telefaks: 5651 9651

E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no
Nett-adr.: www.voss.kommune.no

Bankgiro:
8200 06 90100

Foretaksnr.
960 510 542

Offentlege trafikkområde (PBL §25, 1.ledd nr.3):
- køyreveg
- gater med fortau
- annen veggrunn
- gangveg
- parkeringsplass
- jernbane

Friområde (PBL §25, 1.ledd nr.4):
- elv/bekk

Spesialområde (PBL §25, 1.ledd nr.6):
- Frisiktsone ved veg
- Privat veg

Fellesområde (PBL §25, 1.ledd nr.7):
- Felles avkjørsel

Kombinerte føremål (PBL §25.2)
- Bustader med tunnel/mellombels veg under
- Køyreveg med tunnel/mellombels veg under
- Parkeringsplass med tunnel/mellombels veg under
- Jernbane med tunnel/mellombels veg under
- Fortau med tunnel/mellombels veg under
- Anna vegareal med tunnel/mellombels veg under
- Felles privat veg med tunnel/mellombels veg under

4. FELLESFØRESEGNER

Fellesføresegnene gjelder for heile planområdet.

4.1 Tomtedeling

Tomtedeling for planlagd utskild tomt på gnr. 44, bnr. 163 som er vist på plankartet er rettleiande.

4.2 Husplassering

Husplasseringane som er vist på plankartet er rettleiande.

4.3 Søknad om løyve til tiltak

Med søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn utomhusplan som skal skildra uteopphaldsareal, leikeareal og parkering.

4.4 Høgd på bygningar

Høgder vert fastlagt etter gjeldande regelverk.

4.5 Veg, vatn- og avløpsleidningar

Tekniske planar for veger, vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av kommunen før det vert gjeve løyve til tiltak. Tilkoplingar til det offentlege nettet skal godkjennast av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avslutta, skal terrenginngrep tilsåast/tilplantes.

4.6 Vegetasjon

Innanfor frisiktsone i kryss og avkøyrslar skal det ikkje plantast vegetasjon som hindrar sikt, jf. eige punkt 7.2. Det er kvar grunneigars plikt å sjå til at sikttilhøve ved vegkryss og eige

utkjørsle er tilfredsstillande.

4.7 Kablar og leidningar
Høgspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innanfor planområdet leggjast som jordkablar.

4.8 Utforming av bygningar og anlegg
Bygningar og anlegg i området skal utformast med tanke på heilskap og gode arkitektoniske kvaliteter. På bygningane skal det ikkje nyttast taktekking av blanke/reflekterande material.

4.9 Avkøyrsler
Plassering av avkøyrsler som er vist på plankartet med pilar er rettleiande, men tal og til kva veg/gate tomta skal ha tilkomst til er bindande. Avkøyrsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmynde. Maksimal breidd på avkøyrsler til bustadtomter skal være 4 m.
Ved anlegg av nye veger og gang- og sykkelvegar må vegmynde sjå til at eksisterande avkøyrsler får tilfredstillande utforming og frisikt.

4.10 Kulturminne
a) Varsling
Dersom det under anleggsarbeid eller annen verksemd i planområdet kjem fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og kulturvernmynde varslast som omtalt i lov om kulturminner §8 2.ledd.

4.11 Universell utforming.
Det skal sikrast godt tilgjenge for alle, etter prinsipp for universell utforming. Alle uteareal og bygningar som skal vera allment tilgjengelege skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av dei aller fleste.

5 Frittliggende einebustader.
5.1 Arealbruk
I området kan det oppførast frittliggjande bustader med tilhøyrande anlegg og med inntil to husvære på kvar tomt.

5.2 Grad av utnytting
Maksimalt 30 %-BYA (prosent bebygd areal)

5.3 Byggjehøgder for hus og garasje
Nye bustader i flatt terreng kan ha gjennomsnittshøgde inntil 5,0 m og maksimal mønehøgde inntil 8,0 m. Tilsvarande for garasje er 4,0 og 5,5 m.
I skrått terreng skal bustadene ha underetasje. Med skrått terreng meinast at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan bustadene ha gjennomsnittshøgde inntil 6,0 m og maksimal mønehøgde inntil 9,5 m.

5.4 Utforming av bustader og garasje
Bustadenes hovuddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 42 grader.
Bustadene skal tilpasses terrenget ved at hovedmøneretning leggjast parallelt med høgdekotene og huset sin lengderetning.
Garasje og uthus bør oppføres i same materiale og med same formspråk som hovudhuset.

5.5 Byggjegrense
Nye bustader skal plasserast innanfor byggjegrensa som er vist på plankartet.
Nye bustader skal plasserast minst 4 m frå eigedomsgrensa til nabotomt, jf. §70 i PBL..
For nybygg og tilbygg på eksisterande bustader gjeld byggjegrense 2 mot offentleg veg.
Ved innkøyring til garasje vinkelrett på adkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 5

m frå køyrevegkant. Dette er vist plan som Byggegrense 2. Elles kan frittståande bodar og garasjar inntil 50 kvm BYA plasserast som vist på Byggegrense 1 på plankart, eventuelt byggjast saman med tilsvarande bygning på naboeigedom.

5.6 Parkering

Kvar bustadtomt/eigarseksjon skal ha plass til garasje pluss ein parkeringsplass på eige tomt. Utleigehusvære skal i tillegg ha minst ein biloppstillingsplass på tomta.

6 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

6.1 Køyrevegar med og utan fortau

a) Trafikktryggleik og tilgjengelegheit

Køyrevegane skal ha ei slik utforming at dei er tilpassa dimensjonerande fart. Fotgjengarovergangar skal byggjast som opphøgd gangfelt og vere tilrettelagt for funksjonshemma.

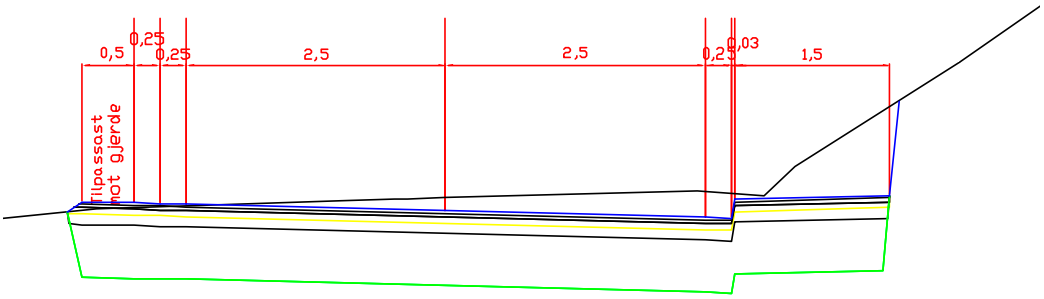


Fig: Typisk snitt Gullfjordungsvegen

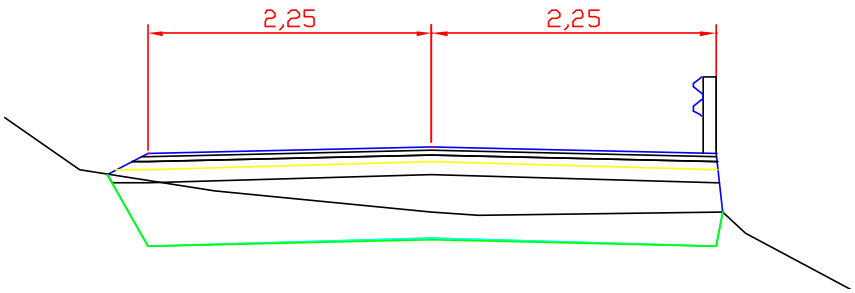


Fig: Typisk snitt Lekvebakken

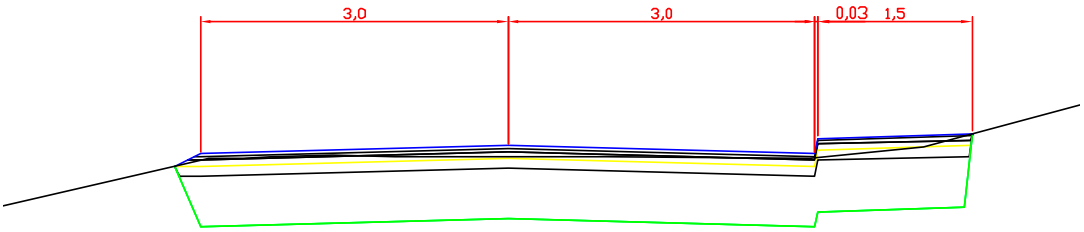


Fig: Typisk snitt Hangursvegen

Vegbreidd og byggjeavstand

Gater og vegar skal opparbeidast med breidd som vist på plankartet. Normalprofil er vist på

figurane over. I kryss og i kurvar vil det vere breddeutvidingar i høve til normalprofila.
Uthus og garasjar med køyreport parallelt med vegen kan plasserast i samsvar med byggjegrense 1. Byggjegrense 2 er bestemmande for garasjar med køyreport plassert normalt på vegen sin retning og gjeld tilsvarande for tilbygg og nybygg.

6.2 Annan veggrunn

a) Annan veggrunn er tilpassingsareal mot gjerde og eksisterande murar, skjæringar og skråningar, samt areal for nye murar.
På sørsida av Gullfjordungsvegen er det avsett 0,5 meter til anna vegareal. Der det blir "restareal" mellom dette og eksisterande gjerder/hekkar, kan areal for anna veggrunn tilpassast mot gjerder/hekkar.
På nordsida av Gullfjordungsvegen er det avsett eit område på 0,5 meter til å etablere mur på innside av fortau mot eigedommane.

b) Vegskjæringar og murar

Vegskråningar og murar mot byggjeområde og på parkeringsplass vest i planområdet må sikrast med gjerde. Murar skal førast opp i naturstein. Det skal nyttast god murstein med storleik og form som gjev eit godt estetisk uttrykk.
På topp av mur mot jernbaneområde skal det etablerast eit minst 2 meter høgt flettverksgjerde.
Før arbeidet startar skal planar for mur og sikring med gjerde godkjennast av Jernbaneverket og Statens vegvesen.

c) Tilplantning

Annan veggrunn kan tilplantast der det ikkje kjem i konflikt med nødvendig frisiktsoner eller vanskeliggjer nødvendig vedlikehald.

6.3 Gangveg

Gangvegane skal opparbeidast som vist på plankart i breidd på 3 meter.
Byggjegrense mot gangvegar skal vere 3 meter frå vegkant.
Tilkomst til gnr. 44, bnr 163 skal kunne skje over øvre del av den gangvegen som munnar ut i Hangursvegen.

6.4 Parkeringsplass

Etablering av offentleg parkeringsområde kan skje etter at tunnelpåslaget til tunnel bak Vangen er ferdig. Mur mot jernbane skal godkjennast av Jernbaneverket og Statens vegvesen. På topp av mur skal det vere eit minst 2 meter høgt gjerde mot jernbanen. Gjerde skal godkjennast av Jernbaneverket.

6.5 Jernbane.

Aust i planområde kryssar Gullfjordungsvegen under jernbanespor. I kryssområdet er føremålet kombinasjon av køyreveg/fortau og jernbane. Vest i planområdet på nedside av mur ved parkeringsplass (profil 800-900) er eit område regulert til jernbaneføremål. Tilkomst til dette området og til tilgrensande jernbaneområde kan
skje via privat veg vest for parkeringsplass.

7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Friluftsområde

d) Arealbruk

Området som i planen er definert som friluftsområde er to elvar. Elv nr 1 er mellom eigedommane gnr. 45, bnr. 13 og gnr. 44, bnr 59 og fortsetter mellom eigedommane gnr. 45, bnr 27 og gnr. 45, bnr 32. Elv nr 2 er i tomt gnr. 44 bnr. 73. Denne fortsetter sørover i lukka

system. Desse elvane er føresett å vere opne slik som i dag (ikkje leggjast i røyr).

7.2 Frisiktsone ved veg
Frisiktsona er basert på dimensjonerende fart på 30 km/t og må haldast fri for sikthindrande gjenstandar og vegetasjon som går meir enn 0,5 m over tilstøytande vegar sitt nivå. Gjerder i ikkje sikthindrande utføring kan likevel tillatast med høgde opp til 0,8 m over tilstøytande vegar sitt nivå.

7.3 Privat veg
Privat veg vest i planområdet, like vest for parkeringsarealet skal sikre tilkomst til jernbanen sitt område. Den private vegen skal opparbeidast innanfor regulert område for privat veg. Den skal vere sikra mot jernbanen med låsbar bom.
Område for privat veg er vist som tilkomst over del av eigedom gnr. 44, bnr. 163 til eigedom gnr. 44, bnr 85.

8 FELLESOMRÅDE

§ 8.1 Felles avkjørsle
På eksisterande veggrunn i vestre del av planområdet er det på nordside av Gullfjordungsvegen etablert felles avkjørsle for eigedommane gnr. 44, bnr. 33, gnr. 44, bnr. 13, gnr. 44, bnr. 12, gnr. 44, bnr. 14, gnr. 44, bnr. 8, og gnr. 44, bnr. 51. I medhald av vegloven skal det for felles privat veg etablerast eit veglag samansett av dei som brukar denne vegen, jf veglova §§ 54 og 55.

9 KOMBINERTE FØREMÅL

I vestre del av planområdet kjem tunnel og betongkulvert under bakkenivå. Føremål som er vist i planen er på bakkenivå. Der areala under bakkenivå er regulert til mellombels køyreveg og køyreveg er dette vist med skravur i planen. Areala på bakkenivå kan ikkje opparbeidast før tunnel under bakkenivå er ferdig.

Voss 20.06.07

Revidert 17.08.07

Kulturminnerapport

Eiendom	4621 45/170		
Utskriftsdato	31.08.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring



Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kapellangarden	4621	325222-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/325222)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kapellangarden	4621	325222-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/325222)

Utskriftsdato: 31.08.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10669744	170	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	56

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullestadvegen 10, 5704 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Ny a kto avløp	924,09 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Ny a kto avløp	854,82 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Ny a kto vatn	856,15 kr
Innbetalt a kto vatn	-2 024,40 kr
Innbetalt a kto avløp	-2 185,01 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Forbruksgebyr vatn	1 710,75 kr
Forbruksgebyr avløp	1 846,50 kr
Eigedomsskatt bustad	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto vatn	791,97 kr
Sum	**5 607,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Ny a kto avløp	15%	56	29.16	1/1	0 %	1 633,18 kr	1 088,80 kr
Ny a kto vatn	15%	56	26.23	1/1	0 %	1 468,96 kr	979,32 kr
					Sum	**5 844,90 kr**	**3 896,62 kr**

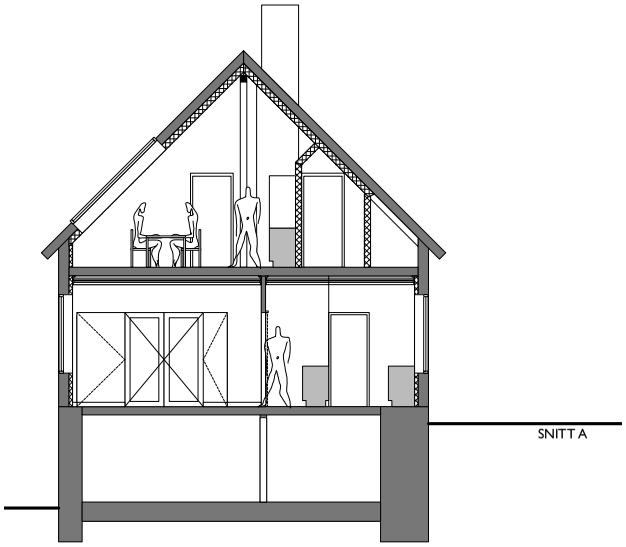
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

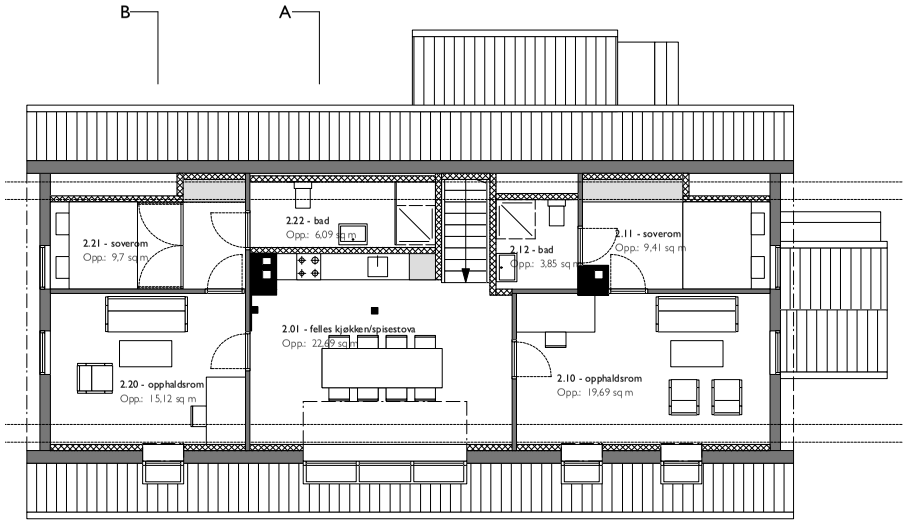
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

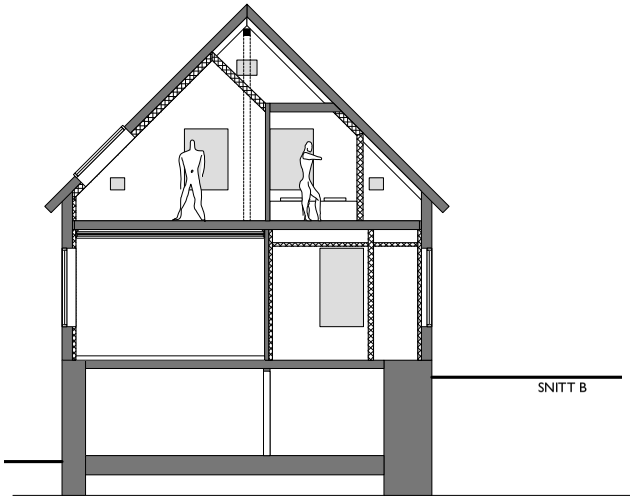
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

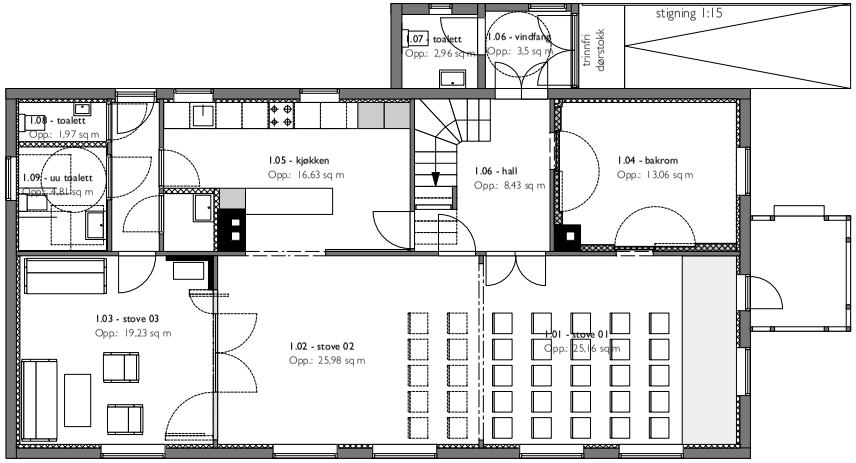


SNITT A





SNITT B



ONTWERPSTATION LOPPERSUM
Stationslaan 8, 9919 AB Loppersum
info@ontwerpstationloppersum.nl
www.ontwerpstationloppersum.nl

Tiltakshavar:
Kapellankåken AS
Ullestadvegen 10
5704 Voss

Prosjekt:
BRUKS- OG FASADEENDRING KAPELLANBUSTAD
Ullestadvegen 10
Gnr/ Bnr: 45/170
Voss

Prosjektnummer: 2021P01
fase: **SØKNAD OM RAMMELØYVE**
dato: 14.02.2022
mål: 1 / 100
teiknin: **Planteikningar og snitt**

Blad: VEDLEGG E-1
A3.11
tek: cont:









ONTWERPSTATION LOPPERSUM
Stationslaan 8, 9919 AB Loppersum
info@ontwerpstationloppersum.nl
www.ontwerpstationloppersum.nl

Tiltakshavar:
Kapellankåken AS
Ullestadvegen 10
5704 Voss

Prosjekt:
BRUKS- OG FASADEENDRING KAPELLANBUSTAD
Ullestadvegen 10
Gnr/ Bnr: 45/170
Voss

Prosjektnummer: 2021P01
fase: **SØKNAD OM RAMMELØYVE**
dato: 14.02.2022
mål: 1 / 100
teiknin: **Fasader**

Blad: VEDLEGG E-2
A3.12
tek: cont:

Vedlegg

Mellombels bruksløyve på vilkår

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/10331

Ansvarleg søkjar:	**Tiltakshavar:**
Reidar Architectuur Stationslaan 8 NL-9919AB Loppersum	Kapellankåken As Ullestadvegen 10 5704 VOSS

Midlertidig bruksløyve er gjeve for tiltak etter §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Ullestadvegen 10	45	170		

Type tiltak/bygning: Ombygging og bruksendring

Vedtaksdato	**Saksnr**
31.03.2023	23/2648 (tidlegare 22/00567)

Dato for søknad om midlertidig bruksløyve:	28.03.2023

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar av mindre vesentleg tyding i forhold til løyvet. Difor blir det gjeve det, i samsvar med pbl §21-10, midlertidig bruksløyve for:

		Heile tiltaket	
	x	Følgjande del av tiltaket:	1.høgda

Søknad om ferdigattest må sendast inn når nedanståande arbeid er utført.	Må utførast innan:
Arbeid som står att fram mot ferdigattest GOLV OG OPPLISTER, INNREGULERING LUFTBEHANDLING RAMPE VED ENTREDØR (VERT BRAKT MIDLERTIDEG RAMPE) OPPARBEIDING GANGVEG GULEBRØDINGSVEGEN (EKSISTERENDE GANGVEG VERT BRUKT)	01.10.2023

Det blir stilt sikkerheit for at manglane blir retta	JA		NEI		

Vilkår:

- **Rømmingsvegar skal vere tilstrekkeleg merka**
- **Brannsløkkingsapparat skal vere forskriftsmessig montert og markert.**
- **Ved søknad om ferdigattest skal det føreligge ein skriftleg gjennomgang av krava i TEK17 kapittel 11 i høve branntryggleik og korleis desse er utført.**

Bygningsmynde ynskjer å gjennomføre ny synfaring ved søknad om ferdigattest.

Stad	**Dato**	**Stempel/underskrift**
	31.03.2023	Emma M. Silberg *Dokumentet er elektronisk godkjent utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Mengde	Beløp	Mottakar
Byggesaksgebyr		2952	1	2952	Kapellankåken As

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 31.08.2026 11:28

Eiendom 4621-45/170

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.04.2021	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	45	Beregnet areal	2936,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	170	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ullestadvegen 10	5704 Voss	Ullestad-Mølster	Vangen	Voss

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.04.2021	Oppmålingsforretning	4621-44/47	Berørt	0
		4621-45/170	Mottaker	2936,8
		4621-45/141	Berørt	0
		4621-45/162	Berørt	0
		4621-45/150	Berørt	0
		4621-45/148	Berørt	0
		4621-44/184	Berørt	0
		4621-45/146	Berørt	0
		4621-45/165	Berørt	0
		4621-45/4	Avgiver	-2936,8
		4621-0/0	Berørt	0
		4621-45/143	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Annet kulturhus

Bygningsnr	174925828			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	96/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	222/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	318/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	180/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	234	3	0	3	Kjøkken
L0101		Loft	83	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	134/0	134/0
L01	Loft	1	96/0	0/0	96/0
U01	Underetasje	0	0/0	88/0	88/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	174925836			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	22/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	22/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	22/0	22/0

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 31.08.2026 11:27

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
31.08.2026 kl. 11.27

Data uthentet:

Oppdatert per: 31.08.2026 kl. 11.27

Kommune: 4621 VOSS
Gnr: 45 Bnr: 170

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/21196-1/200 06.01.2022 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 4 150 000 KAPELLANKÅKEN AS ORG.NR: 927 500 922

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1828/900004-1/52 10.07.1828	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1838/900010-1/52 19.07.1838	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1903/900065-1/52 12.12.1903	ERKLÆRING/AVTALE Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB OVERFØRT FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1904/900059-1/52 15.04.1904	ERKLÆRING/AVTALE Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB OVERFØRT FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1989/2824-6/52 03.11.1989	JORDSKIFTE Grensegangssak sak nr.32/1982. vedr. Hangursområdet OVERFØRT FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1989/2825-1/52 03.11.1989	JORDSKIFTE vedr. Mølster/Ulestad sak nr.16/1987. OVERFØRT FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1994/806-1/52 19.04.1994	JORDSKIFTE GRENSEGANG OG RETTSUTGREIING FOR OMRÅDA I HANGUREN/BAVALLEN. OVERFØRT FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/21210-1/200 06.01.2022 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 10 000 000 PANTHAVER: VOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 897 286

GRUNNDATA

2021/394502-1/200 07.04.2021 10.48	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4621 GNR:45 BNR:4 ELEKTRONISK INNSENDT

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 31.08.2026 11:27

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.


ePlassen
Oversiktskart
Adresse: Ullestadvegen 10, 5704 Voss
Gnr/Bnr: 4621/45/170/0/0
Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2937 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.08.2026
N
Ullestadvegen
Ullestadvegen
Ullestadvegen
Ullestadvegen
Ullestadvegen
Ullestadvegen
Ullestadvegen
Ullestadvegen
Lekvebakken
Lekvebakken
Gullfjordungsvegen
Gullfjordungsvegen
Gullfjordungsvegen
1
2A
2B
3
3A
4
5
5C
6A
7
8
10
11
12
13
14A
14B
15A
15B
16
18
1A
1B
45/170
45/148
45/146
45/150
45/143
45/162
45/141
45/142
45/147
45/165
45/185
45/186
48/181
48/94
48/19
48/123
48/135
48/134
48/78
48/79
48/111
48/157
47/383
47/378
47/32
47/91
47/362
47/390
47/226
44/161
44/184
44/198
44/52
44/54
44/80
44/62
44/92
44/50
44/195
44/24
44/447
44/186
44/185
44/199
48/13
44/29

Matrikkelkart

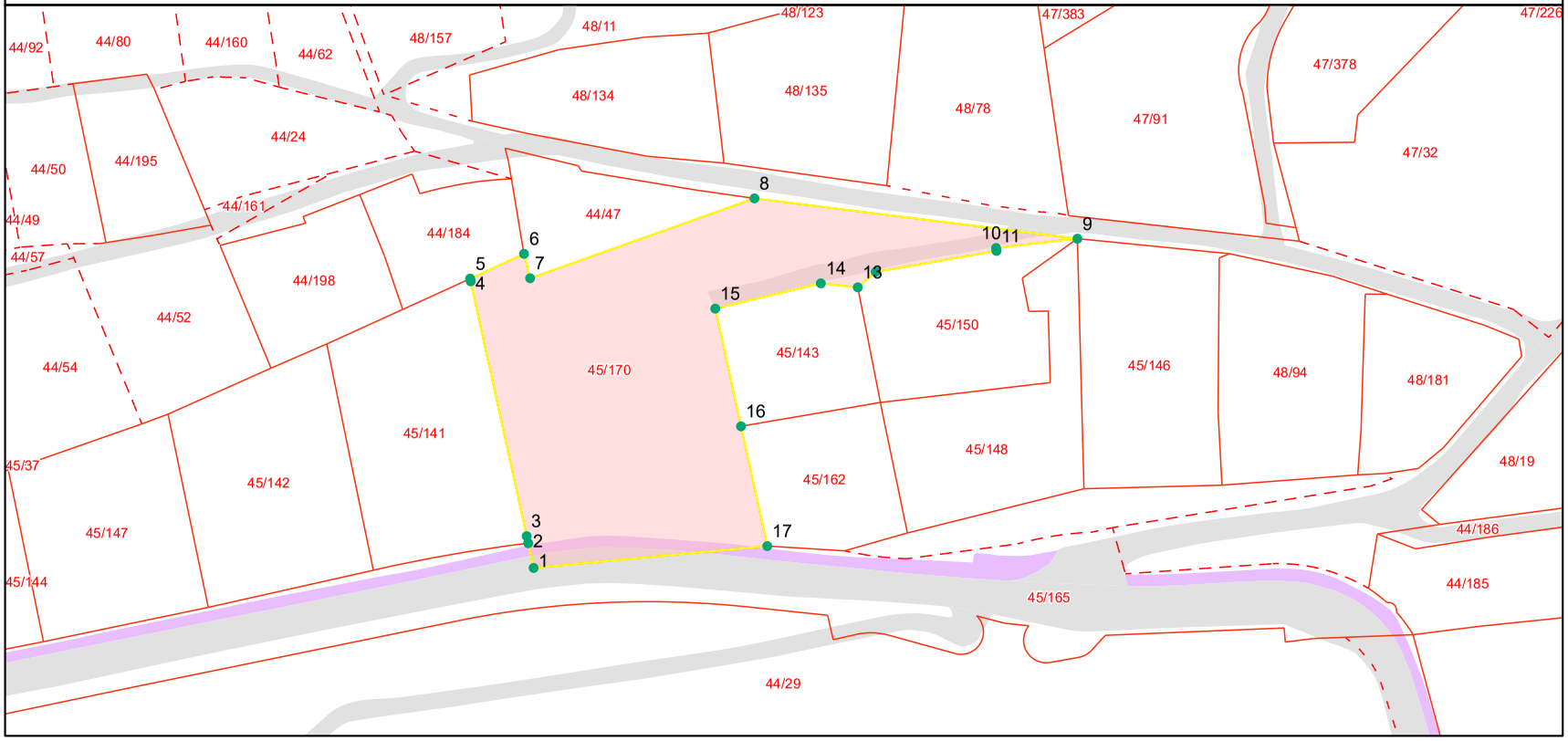
Adresse: **Ullestadvegen 10, 5704 Voss**
Gnr/Bnr: **4621/45/170/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2937 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2937 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724357.76	358453.83	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.52	0
2	6724362.16	358452.86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.29	0
3	6724363.42	358452.59	Ikke spesifisert	Rør	Beregnet	10	46.53	0
4	6724408.75	358442.63	Ikke spesifisert	Rør	Beregnet	10	0.48	0
5	6724409.22	358442.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.58	0
6	6724413.63	358452.12	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	4.48	0
7	6724409.29	358453.2	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	42.46	0
8	6724423.49	358493.1	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	58.02	0
9	6724416.32	358550.53	Jord	Grensepåle	GPS Fasemåling RTK	10	14.6	0
10	6724414.67	358536.06	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	0.53	0
11	6724414.15	358536.13	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	21.84	0
12	6724410.42	358514.66	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	4.22	0
13	6724407.67	358511.47	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	6.62	0
14	6724408.38	358504.9	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	19.35	0
15	6724403.88	358486.13	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	21.48	0
16	6724382.95	358490.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.86	0
17	6724361.65	358495.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	41.83	0

Meglerforetakets org.nr: **993971804**
Oppdragsnr.: **1140260169**
Omsetningsnr.:

Utkast til KJØPEKONTRAKT ved salg av Ullestadvegen 10

Meglerstandard mars 2020 om salg av eiendom med og uten oppgjørsansvarlig.

Utkast A 06.10.2026 av Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS. Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS 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.

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Selger	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Kapellankåken AS	Ullestadvegen 10, 5704 Voss Tlf: Mangler data	927 500 922

1.1. Selskapet eier gnr. 45, bnr. 170 (Ideell andel 1/1) med påstående bygninger og anlegg i Voss kommune (**Eiendommen**).

1.2. Selger og 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 14 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 (**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 6 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).

3.2. 2. Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen. Selger skal sørge for at Selskapet oppfyller sine plikter etter oppgjørsavtalen.

3.3. Forsinkelse

3.3. 1. 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 6.1 til 6.3;
- **b.** og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;
- **c.** gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis på Overtakelse; og
- **d.** gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

3.3. 2. En part som krever erstatning for forsinkelse, kan skriftlig kreve at Selskapets resultat i perioden fra Avtalt Overtakelse til Overtakelse beregnes av Selskapet og bekreftes av Selskapets revisor, slik at eventuelt over- eller underskudd fra perioden kan tas i betraktning ved beregningen av erstatningen.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1. Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse for å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av kjøper:

- **a.** Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn 10 % av Eiendomsverdien. I vurderingen av om denne beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).

4.2. Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- **a.** Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger 10 % av Kjøpesummen. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger 10 % av Kjøpesummen som følge av skaden.
- **b.** Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Selger ikke innen Dato kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.

4.3. Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. 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 Selskapet 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 7.
- **d.** Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- **e.** At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

6.1. 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 4 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).

6.2. Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 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.

6.3. Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntrer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan ingen av partene heve denne avtalen.

6.4. 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.

7. SELGERS GARANTIER

7.1. 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 alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- **e.** At Selskapet 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, oppfylt på annen måte eller opplyst om.

7.2. Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 7.1, 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.

8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1. Kjøpers rett til erstatning

8.1. 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.

8.1. 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 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.2. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 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 7.1(c) (om eierskap til Eiendommen). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

8.3. Reklamasjon

8.3. 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**).

8.3. 2. Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

a. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) 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.

8.4. Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

8.4. 1. Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

a. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50.0000,-, 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 % av Eiendomsverdien.

8.4. 2. Ansvarsbegrensningen i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 7.1(c) (om eierskap til Eiendommen).

8.4. 3. Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 7.1(c) og punkt 5 eller 7) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 9.2.

8.5. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 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.

8.6. Ansvaret til de respektive selgere

De aksjeeiere eller personer som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte aksjeeiers/-persons ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik aksjeeierens/personens eierandel i Eiendommen.

9. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

9.1. 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. 12.00 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:

i. Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(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. 12.00 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 12.00 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 9.1(a)(ii).

iii. Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

9.2. Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

10. SIKKERHET

11. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter til-knyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdi-avgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 5.

12. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE MOT ANDRE ENN PARTENE

12.1. 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 Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

12.2. 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.

12.3. Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 12 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.

12.4. 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.

13. MEDDELELSER

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

For selger: Adresse

For kjøper: Adresse

13.2. Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

14. LOVVALG OG TVISTELØSNING

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

14.2. Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Beskrivelse som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

15. VEDLEGG

Vedlagt følger:

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

16. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS beholder ett hver.

Voss, den Mangler data

for Kapellankåken AS	**for**
_____	_____
	Mangler data

VEDLEGG 5

AVTALE OM OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER MELLOM KAPELLANKÅKEN AS OG

1. Partene

Denne avtalen er inngått Mangler data mellom

a. Kapellankåken AS, Ullestadvegen 10, 5704 Voss, org.nr. 927 500 922 (**Overdrager**)
b. , Mangler data, Mangler data Mangler data, org.nr. Mangler data (**Mottaker**)

2. Bakgrunn

Den Mangler data inngikk Overdrager og Mottaker en kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende salg av eiendom med gnr. 45, bnr. 170 (Ideell andel 1/1) i Voss kommune (**Eiendommen**). I henhold til Kjøpekontrakten skal Mottaker per Mangler data (**Overtakelse**) overta Overdragers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser knyttet til Eiendommen.

3. Justerings-/tilbakeføringsforpliktelser som overføres

Følgende justerings-/tilbakeføringsforpliktelser overføres fra Overdrager til Mottaker per Overtakelse:

Angivelse av hvilket byggetiltak som er gjennomført	
Fullføringstidspunkt/anskaffelsestidspunkt	Dato
Anskaffelseskostnad uten mva.	Kr Beløp
Total mva.	Kr Beløp
Mva. fradragsført av Overdrager	Kr Beløp
Overdragers fradragsrett ved anskaffelsen	Prosent%
Overdragers fradragsrett per Overtakelse	Prosent%
Mottakers fradragsrett per Overtakelse	
Resterende justeringsbeløp for Overdrager	Kr Beløp
Overført justeringsforpliktelse	Kr Beløp

Tekst om inngående merverdiavgift.

4. Avsluttende bestemmelser

Mottaker innestår ved sin underskrift på denne avtalen for at han er en næringsdrivende som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, eller vil bli registrert senest med virkning fra den avgiftstermin Overtakelse skjer, og slik har fradragsrett for inngående merverdiavgift som angitt i tabellen(e) ovenfor.

Dersom opplysninger nevnt i denne avtalen endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette disse overfor Mottaker hvis opplysningene kan påvirke Mottakers justeringsplikt.

Voss, den Mangler data

for Kapellankåken AS

for

Mangler data

VEDLEGG 6

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

1. OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

1.1. Kapellankåken AS, org.nr. 927 500 922, (**Selger**) og , org.nr. Mangler data, (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. 45, bnr. 170 (Ideell andel 1/1) med påstående bygninger og anlegg i Voss (**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 Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS, org.nr. 993971804, (**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 Mangler data.

1.5. Vederlaget skal betales til kontonr. 34801815059 (**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 Beløp 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
2.2	Levere 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	Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen
2.5	Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.6	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til kjøpers bank, Kjøpers bank, org.nr. Orgnr. kjøpers bank, (**Långiveren**).	Oppgjørsansvarlig	Senest ved Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger / Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.8	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 4 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. 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 Oppgjørsansvarlig 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. TILBAKEHOLD I KJØPESUMMEN TIL SIKKERHET FOR HEFTELSER OVER EIENDOMMEN

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som ifølge denne Oppgjørsavtalen skal slettes, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgavene, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørskontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 2 og 3 (a) og (b) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 3(b) og 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

6. 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 5, 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.

7. 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.

***

Voss, den Mangler data

for Kapellankåken AS

_____

for

_____

Mangler data

for Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

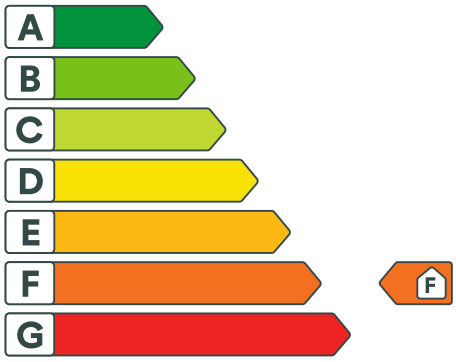
_____

enova

Energiattest



Adresse **Ullestadvegen 10, 5704 VOSS**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364634**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174925828**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **170**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **L0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **340,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **221,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **297,52**

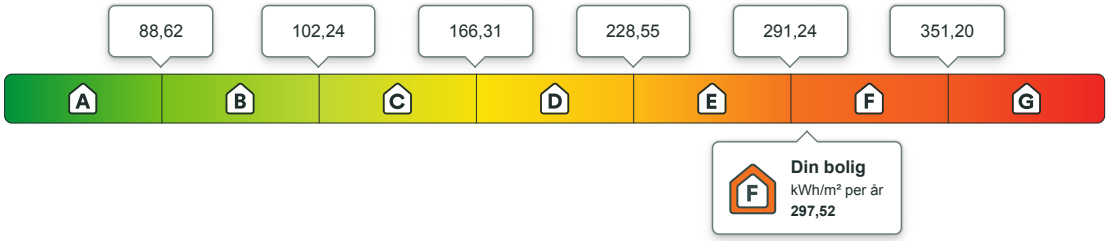
Ullestadvegen 10, 5704 VOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
65 751,52	**297,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Ullestadvegen 10, 5704 VOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Ullestadvegen 10, 5704 VOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

proaktiv.no



Fredrik Jordal
Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig / Partner
451 44 565
fj@proaktiv.no



Even Lindseth
Megler MNEF / Salgsleder /
Partner
98 23 96 56
el@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no