# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hallandsvegen 12

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Enebolig
Hallandsvegen 12, 6863 LEIKANGER
SOGNDAL kommune
gnr. 215, bnr. 56

## Markedsverdi

**3 200 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 143 m²**



**Befaringsdato:** 08.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22758-1040 **Eiendomsverdi ref nr:** WM1059

**Autorisert foretak:** Takst Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Christian Poulsson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# Takst Vest AS

Takst Vest
Ditt takstfirma i Vestland, Buskerud og Innlandet
Takst Vest leverer takseringstjenester for forsikringsselskaper, næringsliv og private kunder i hele regionen. Vi kombinerer lokal tilstedeværelse med solid fagkompetanse og effektive leveranser.

Med kontorer i Sogn, Hallingdal, Valdres og på Gjøvik sikrer vi rask respons og god oppfølging i hele vårt dekningsområde

Vi sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens standarder og etiske regler; Både privat- og landbrukseiendommer.

Selskapet er Miljøfyrtårnsertifisert, og vi etterstreber å levere bærekraftige løsninger og redusere vårt miljøavtrykk.

**Rapportansvarlig**



Jon Christian Poulsson
Uavhengig Takstingeniør
jon.christian@takstvest.no
975 99 493

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i bindingsverk, med underetasje delvis under terreng, 1. etasje og kaldtloft. Bygningen har integrert garasje i underetasjen.
Byggesøknad er datert 21.05.1976, og midlertidig brukstillatelse er datert 01.03.1977. Byggeforskrift 1969 er lagt til grunn som referanse ved vurdering av bygningen, basert på bygningens oppføringstidspunkt.
Bygningen fremstår med en standard som er normal sett i forhold til alder og byggeår. Det må likevel påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer. Registrerte avvik og øvrige forhold er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

**Enebolig - Byggeår: 1976**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater).
Takrenner og nedløp er av plast. Vindskier er utført i treverk.
Skorsteinen over tak er pusset og har fotbeslag og toppbeslag.
Luftehatter er utført i metall.
På sørøstsiden av bygningen er nedløpet ført ned i grunnen, med ukjent videre rørsystem. På nordvestsiden er nedløpet avsluttet over terreng.
Taket har saltakskonstruksjon med fabrikkproduserte W-takstoler.
Det er adkomst til kryploft via loftsluke i 1.etasje.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Bygningen har vinduer i behandlet tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdøren er i tre med glassfelt.
I 1. etasje er det balkongdør i malt tre med glassfelt i stuen, med utgang til altan. Fra et soverom er det balkongdør i malt tre med glassfelt, med utgang til balkong.
Utvendig sportsbod har boddør i malt tre.

Fra stuen er det utgang til altan på ca. 15 m², hvorav ca. 6 m² er overbygd. Altanen har betongdekke og ligger over utvendig sportsbod. Rekkverket er utført i behandlet tre.
Fra soverommet i 1. etasje er det utgang til en balkong på ca. 4 m². Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassegulv av behandlet/impregnert treverk og rekkverk i behandlet tre.

På siden av bygningen er det tre trinn i betongkonstruksjon fra gårdsplassen opp mot oversiden av bygningen.

Fra terreng og opp til altanen er det etablert løse trinn av betongklosser.

INNVENDIG Gå til side

I underetasjen er det laminatgulv, gulvbelegg og betonggulv.
I 1. etasje er det gulvbelegg, parkett, laminatgulv og teppegulv.
I underetasjen er veggene kledd med malte plater, malt panel, ubehandlet panel, brystningspanel og tapetserte vegger.
Innvendige tak er kledd med himlingsplater og trepanel.

I 1. etasje er veggene kledd med malte panelplater, malte veggplater og tapetserte vegger.
Innvendige tak er kledd med malte himlingsplater.

Etasjeskillet mellom underetasjen og 1. etasje er utført som trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn montert i stue i 1. etasje.
Sotluke er plassert i gangen i underetasjen.

Underetasjen er delvis under terreng, med innvendige utforede vegger som er innvendig kledd med panel.

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjene.
Boligen har innvendige finérdører. Dørene har både ubehandlet treoverflate og malt overflate med profilert dørblad.
Døren mellom vindfang og hall i underetasjen har glassfelt.

Bygningen har integrert garasje i underetasjen.
Det er ikke innvendig inngang mellom garasjen og boligen.
I garasjen er det betonggulv, murvegger og innvendig gipstak.
Garasjen har vippeport i tre.

Det er utvendig sportsbod under altanen.
Boden har murvegger med murpuss, etasjeskille i betong og jordgulv delvis belagt med løse skiferheller.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er overflateoppusset i nyere tid. Ifølge tidligere salgsoppgave ble arbeidene utført i 2011.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Veggene har vinylbelegg, og himlingen består av malte himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Badet er innredet med servantskap, speil, overskap, dusjkabinett og badekar.
Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk via elektrisk vifte montert i taket, med tilluft via spalte under døren.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret, 1976.
Vaskerommet fremstår som delvis under oppussing. Veggene har ubehandlet panel, malte veggplater og ubehandlede veggplater.
Delevegg mot gangen mangler innvendig kledning på vaskeromssiden.
Gulvet består av ubehandlet betong.
Rommet er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert lufteventil i ytterveggen

KJØKKEN Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i eik. Det er nedfelt dobbel oppvaskkum i benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over deler av benkeplaten er det flislagt felt.
Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at kjøkkenet ble pusset opp i 2011.
Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk. Avtrekkskanalen er ført opp til kaldloftet, men ikke videre ut gjennom taket.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har gulvbelegg, strietapet på veggene og malte himlingsplater i taket.
Rommet er innredet med toalett, servant og overskap med speil.
Ventilasjonen består av lufteventil, med tilluft via spalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og opplyst å være fra byggeåret.
Avløpsrør er av plast fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene.
Det er montert en Panasonic-varmepumpe i boligen i 2023.
På vaskerommet er det montert en OSO varmtvannsbereder med en kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er produsert i 2022 og montert i 2023.
Sikringsskapet er plassert i vindfanget i underetasjen og har skrusikringer.
Det er montert røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med grunnmur av lettklinkerblokker med utvendig murpuss.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert adkomst. Det er etablert flere støttemurer av betong og betongstein for å ta opp høydeforskjeller i terrenget. På oversiden av bygningen er det en smal, steinlagt passasje.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeåret 1976.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 172 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 172 m² |
| Totalpris | 3 200 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 200 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

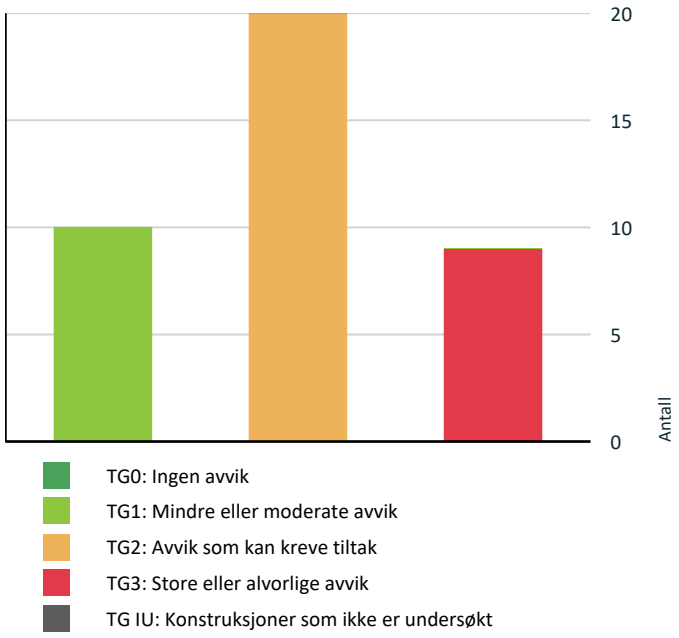
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På godkjente byggetegninger er et rom i underetasjen benevnt som hobbyrom. Rommet er i dag innredet og benyttes som soverom.

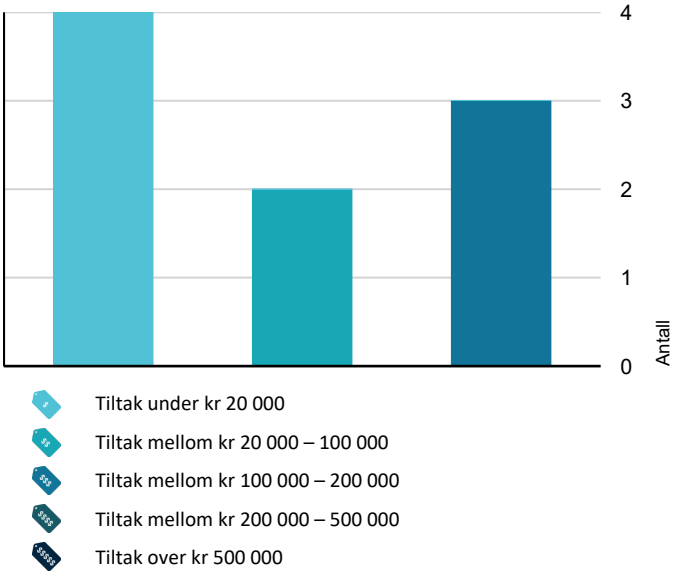
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp, beslag og pipe over tak | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Ytterdører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Gå til side |
| Innvendig > Overflater - gulv | Gå til side |
| Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

⚠ Rekkverket på altan og balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Gå til side
Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm på altan og ca. 96 cm på balkong.
Dagens forskriftskrav krever minimum 100 cm rekkverkshøyde når nivåforskjellen fra terreng er større enn 0,5 meter og inntil 10 meter.

⚠ Det mangler rekkverk på trappetrinnene fra terreng og opp til altanen.

Trappetrinnene er stablet løst, og det bør etableres mer stabile trappetrinn for å ivareta sikkerheten.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ På vaskerommet er det uferdig elektrisk arbeid. Det er en åpen el-boks uten lokk, og en løs elkabel som er sikret med wagoklemme.

⚠ Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det eksisterende brannslukningsapparatet er fra 1991.

⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

⚠ Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for snøskred og jordskred - og flomskred.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1976

**Kommentar**
Byggesøknad datert 21.05.1976. Midlertidig brukstillatelse datert 01.03.1977.

**Standard**
Bygningen har en standard som er normal for alder og konstruksjonsmåte, jf. beskrivelsene under de enkelte konstruksjonene.

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt, men har et vedlikeholdsbehov som er forventet ut fra alder. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes i takt med normal slitasje og oppnådd teknisk levetid.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2011 | Modernisering | Tidliger salgsoppgave opplyser om at badet ble overflateoppusset i 2011. |
| 2011 | Modernisering | Eier opplyser i egenerklæringsskjema at kjøkkenet ble pusset opp i 2011. |
| 2020 | Modernisering | Det er montert dobbel stikkontakt over vindu i stuen og en ny bryter. Ifølge fremlagt faktura ble arbeidet utført av Josvanger Elektro AS. |
| 2020 | Modernisering | Det er montert baderomsvifte, bryterpanel og termostat på badet. Ifølge fremlagt faktura ble arbeidet utført av Josvanger Elektro AS. |
| 2023 | Modernisering | Det er montert en Panasonic-varmepumpe. Ifølge fremlagt faktura ble arbeidet utført av Erling Røysum AS. |
| 2023 | Modernisering | Varmtvannsberederen ble skiftet i 2023. Ifølge fremlagt faktura ble arbeidet utført av Sogn Røyr AS. |
| 2026 | Modernisering | Arbeidet ble utført av Holen Installasjon AS<br>Brytere ble flyttet og stikkontakter skiftet i stuen. Ifølge fremlagt faktura ble arbeidet utført av Holen Installasjon AS. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater).

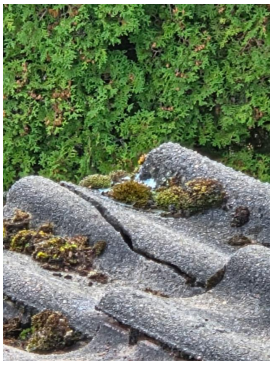
**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert mosevekst på taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er registrert knekt takstein og sprekk i mønestein på taket.

**Konsekvens/tiltak**
- Mosevekst bør fjernes for å forhindre forringelse av takstein og redusere risikoen for fuktinntrengning til undertaket. Regelmessig rengjøring anbefales for å opprettholde takets funksjon og levetid.
- Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.
Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av taktekking og undertak ved tegn til lekkasje eller ytterligere forringelse, for å unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.
- Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder på undertaket øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Knekt takstein og sprekk i mønestein bør utbedres ved å skifte ut skadede steiner for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og takkonstruksjon. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og redusert levetid på taket.


Taket er tekket med takstein.


Det er registrert mosevekst på taktekkingen.

# Tilstandsrapport



Det er registrert knekt takstein på taket.

## TG 3 Nedløp, beslag og pipe over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av plast. Vindskier er utført i treverk. Skorstein over tak er pusset og har fotbeslag og toppbeslag. Luftehatter er utført i metall.

På sørøstsiden av bygningen er nedløpet ført ned i grunnen, med ukjent videre rørsystem. På nordvestsiden er nedløpet avsluttet over terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. På nordvestsiden er nedløpet avsluttet over terreng, uten løsning for bortledning av vann fra bygningen.

• Renner, nedløp og beslag har passert over halvparten av forventet brukstid, og det er usikkerhet knyttet til deres videre funksjon.

• Det er registrert rustdannelse og nedbrutt overflatebehandling på pipebeslaget og luftehattene.

• Det er registrert råteskader i endene av vindskiebord.

• Det er registrert stillestående vann i takrennene.

• Eier har opplyst i egenerklæringsskjemaet at takrennens nedløp sitter løst og sklir ned over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, slik at vann ledes bort fra bygningen.
Konsekvensen av manglende bortledning er økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

• Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting ved behov, da de har passert over halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og følgeskader på bygningen.

• Rustdannelse og nedbrutt overflatebehandling på pipebeslaget og luftehattene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og redusert levetid.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Råteskader i endene av vindskiebord bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Takrennene bør renses og kontrolleres for å sikre fri vannpassasje.
Stillestående vann kan føre til lekkasjer, råteskader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på takrennesystemet.

• Nedløpet bør festes forsvarlig for å hindre at det løsner og sklir ned, da dette kan føre til lekkasjer, vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdelen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Pipe over tak.



Det er registrert rustdannelse og nedbrutt overflatebehandling på pipebeslaget og luftehattene.



Det er registrert råteskader i endene av vindskiebord.

# Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. På nordvestsiden er nedløpet avsluttet over terreng, uten løsning for bortledning av vann fra bygningen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket har en saltakskonstruksjon.
Takkonstruksjonen er utført med fabrikkproduserte W-takstoler.
Det er adkomst til kryploft via loftsluke i 1.etasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert fuktskjolder og misfarging av trevirke på takstolen på undersiden av undertaket rundt gjennomføringer til pipe og fuktskjolder på undersiden av undertaket rundt luftekanaler.

• Ved fuktmåling i trevirket på takstolen ved skorsteinen, i et område med vannskjolder og tegn til fuktpåvirkning, ble det påvist forhøyede fuktverdier.

• Det er registrert en takventil som er montert i himlingen i rommet under kaldloftet, men denne er ikke ført videre i kanal opp gjennom tak eller vegg. Det er også registrert manglende isolasjon i dette området.

**Konsekvens/tiltak**

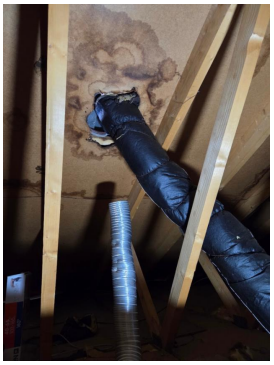
• Fuktskjolder og misfarging indikerer at det har vært eller er lekkasje rundt gjennomføringer til pipe og luftekanaler.
Det anbefales å undersøke og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å hindre videre fuktinntrengning, da dette kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene og vannskjoldene rundt pipen.
Eventuelle skader eller lekkasjer må utbedres for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det bør etableres ventilasjonskanal som føres ut gjennom tak eller vegg for å sikre tilstrekkelig utlufting, samt etterisoleres i området med manglende isolasjon.
Konsekvensen av manglende ventilasjonskanal og isolasjon er økt risiko for kondens, fuktskader og varmetap, noe som kan føre til skader på takkonstruksjonen over tid.



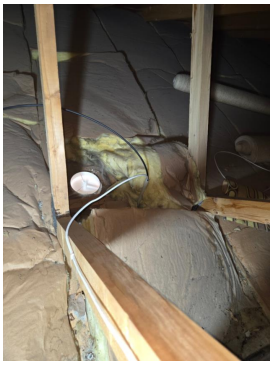
Kaldtloft.



Det er registrert fuktskjolder og misfarging av trevirke på takstolen på undersiden av undertaket rundt gjennomføringer til pipe og fuktskjolder på undersiden av undertaket rundt luftekanaler.



Fuktmåling i trevirke viser forhøyede fuktverdier ved målepunkt.



Det er registrert en takventil som er montert i himlingen i rommet under kaldloftet, men denne er ikke ført videre i kanal opp gjennom tak eller vegg. Det er også registrert manglende isolasjon i dette området.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Veggene er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Ytterveggene er kontrollert fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting) bak utvendig kledning.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres egnet gnagesikring, som for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende musetetting øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og materialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.



Ytterveggene er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.



Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting) bak utvendig kledning.

## TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Bygningen har vinduer i behandlet tre med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at to vinduer i stuen i 1. etasje og to vinduer på et soverom i underetasjen har punkterte isolerglass.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det er registrert vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, samt vinduer som subber mot karm og har behov for justering.

• Det er registrert slitte og stive pakninger på vinduer.

• Det er registrert slitt overflatebehandling på vinduene i ett av soverommene i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**

• Punkterte isolerglass bør skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre ytterligere forringelse av vinduene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert energieffektivitet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig på grunn av alder.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, samt vinduer som subber mot karm, bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på vinduene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

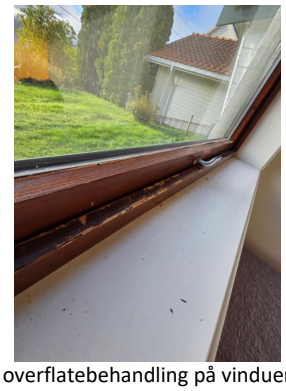
• Slitte og stive pakninger bør skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon på vinduene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Overflatebehandlingen på vinduene bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råte- og fuktskader.
Manglende vedlikehold kan føre til behov for utskifting av vinduene på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bygningen har vinduer i behandlet tre med 2-lags isolerglass.



Det er registrert slitt overflatebehandling på vinduene i ett av soverommene i underetasjen.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bygningen har ytterdør i tre med glassfelt.

I 1. etasje er det balkongdør i malt tre med glassfelt i stuen, med utgang til altan, samt balkongdør i malt tre med glassfelt på soverom, med utgang til balkong.

Utvendig sportsbod har boddør i malt tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert værslitt utvendig overflate på boddøren til sportsboden.
Overflatebehandlingen er slitt og nedbrutt, og det er sprekker i trevirket.

• Det er registrert at ytterdøren, balkongdøren i stuen og boddøren til sportsboden subber mot karm og har behov for justering.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflatebehandling bør fornyes og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for råteskader. Manglende tiltak kan føre til at døren får redusert levetid og at det oppstår fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør utføres justering av ytterdør, balkongdør i stue og boddør til sportsbod for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.
Manglende justering kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, økt varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Dørene bør justeres for å hindre subbing mot karm, slik at videre slitasje og skade på dørblad og karm unngås. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.



Ytterdør.



Balkongdør i stue, til altan.



Balkongdør på soverom, til balkong.



Boddør til sportsbod.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er utgang fra stue til altan på ca. 15 m², hvor ca. 6 m² er overbygd. Altanen har betongdekke og ligger over utvendig sportsbod, med rekkverk i behandlet tre.
Det er utgang fra soverom i 1. etasje til balkong i trekonstruksjon på ca. 4 m².
Balkongen har behandlet/impregnert terrassegulv og rekkverk i behandlet tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert manglende beslagsløsning i overkant mellom betongdekke og yttervegg på altanen. Dette medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen under.

• Vanntett sjikt på altanen, betongdekke over sportsbod, er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert værslitt og nedbrutt overflatebehandling samt sprekt treverk på rekkverket til altanen.

• Rekkverket på altan og balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm på altan og ca. 96 cm på balkong. Dagens forskriftskrav krever minimum 100 cm rekkverkshøyde når nivåforskjellen fra terreng er større enn 0,5 meter og inntil 10 meter.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres korrekt beslagsløsning mellom betongdekke og yttervegg på altanen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen under.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å skifte eller utbedre det vanntette sjiktet på altanen, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vanninntrenging og påfølgende skader på sportsbod og tilstøtende bygningsdeler.

• Det bør vurderes å skifte eller oppgradere det vanntette sjiktet på altanen, da alder medfører usikkerhet om videre funksjon og økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrenging og fuktskader i sportsboden og tilstøtende bygningsdeler.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, spesielt der nivåforskjellen fra terreng overstiger 0,5 meter.
Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.



Balkong, med utgang i fra soverom.



Altan, med utgang i fra stue.



### ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er tre trappetrinn i betongkonstruksjon på siden av bygget, som går fra gårdsplassen og opp mot oversiden av bygget. Det er etablert løse trappetrinn av betongklosser fra terreng og opp til altan.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler rekkverk på trappetrinnene fra terreng og opp til altanen.

Trappetrinnene er stablet løst, og det bør etableres mer stabile trappetrinn for å ivareta sikkerheten.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres rekkverk på trappetrinnene for å redusere risikoen for fallulykker.
Løse trappetrinn bør erstattes eller sikres slik at de blir stabile, for å unngå fare for snubling og personskade.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

I underetasjen er det laminatgulv, gulvbelegg og betonggulv.
I 1. etasje er det gulvbelegg, parkett, laminatgulv og teppegulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist knirk i gulvet i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
Det anbefales å undersøke årsaken til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være økt slitasje, redusert bokomfort og potensiell forverring av gulvets tilstand over tid.



Innvendige overflater, soverom i underetasjen.

# Tilstandsrapport

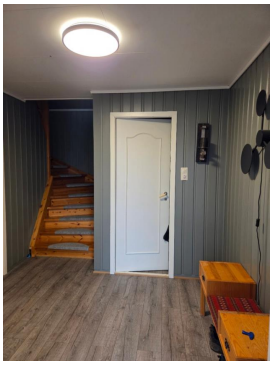


Innvendige overflater, stue 1. etasje.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

I underetasjen er veggene kledd med malte plater, malt panel, ubehandlet panel, brystningspanel og tapetserte vegger.
Innvendige tak er kledd med himlingsplater og trepanel.
I 1. etasje er veggene kledd med malte panelplater, malte veggplater og tapetserte vegger.
Innvendige tak er kledd med malte himlingsplater.



Innvendige overflater, hall i underetasjen.



Innvendige overflater, stue i 1. etasje.



Innvendige overflater, gang i 1. etasje.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet mellom underetasjen og 1. etasje er utført som trebjelkelag.

Etasjeskillet og gulv på grunn er overflatemålt med krysslaser.
Målingene er utført som stikkprøver i utvalgte rom.

Underetasjen:
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i vindfang.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i hall.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i garderobe.

1. etasje:
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue.
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i gang.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv på soverom.

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke utført radonmålinger.
Radonkart fra NGU viser at eiendommen ligger delvis innenfor et område med aktsomhetsgrad middels og aktsomhetsgrad høy.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da eiendommen ligger i et område med middels til høy aktsomhetsgrad.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige utfordringer for beboere.

# Tilstandsrapport



Radonkart fra NGU viser at eiendommen ligger delvis innenfor et område med aktsomhetsgrad middels og aktsomhetsgrad høy.

## ⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe og vedovn montert i stue i 1. etasje.
Sotluke er plassert i gangen i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, minimum 300 mm, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare.
Manglende tiltak kan medføre alvorlig fare for liv, helse og materielle verdier.

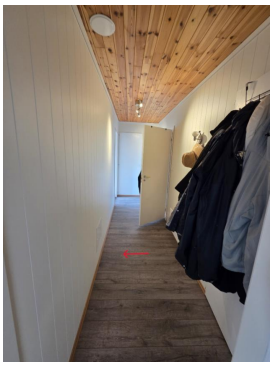
• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale.
Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.



Vedovn i stue i 1. etasje.



Sotluke i veggen i underetasjen, det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke



Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke på pipe.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Underetasjen er delvis under terreng, med innvendige innforede vegger som er innvendig kledd med panel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom hulltaking fra bod påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist fuktskjolder og fuktopptrekk på panel på innforede vegger mot terreng. Det er registrert fuktutslag ved fuktmåling på panel, samt synlige fuktmerker og saltutslag på betonggulv inn mot utforede vegger under terreng.

• Det er registrert fuktinntrenging i utvendig sportsbod gjennom yttervegg av betong, på vegg mot terreng.

**Konsekvens/tiltak**

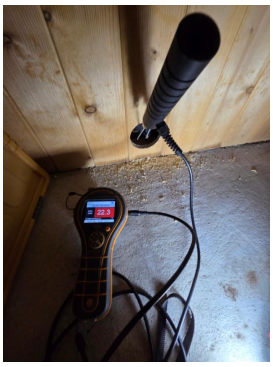
• Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av fuktnivået i konstruksjonen for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader.

Høyt fuktnivå i innforede vegger øker risikoen for sopp, råte og skader på konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

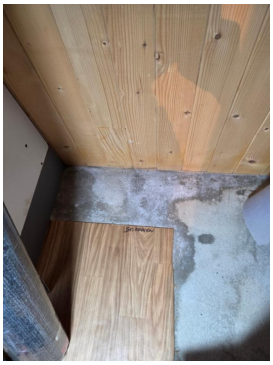
# Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken.
Utforede og kledde vegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, da det er fare for magasinering av fukt inne i veggen ved utilsiktet fukttilgang.
Det anbefales å fjerne utforede vegger og la grunnmur stå fritt eksponert, samt sørge for god ventilering for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader og muggdannelse.

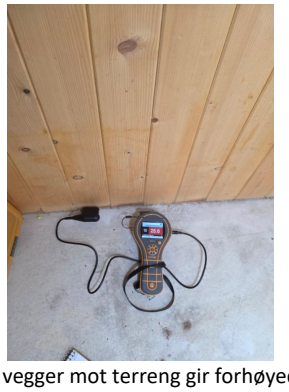
• Fuktinntrenging gjennom yttervegg av betong bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengingen og iverksette nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig drenering og tetting mot terreng.



Fuktmåling i innforet vegg mot terreng viser forhøyede fuktverdier ved målepunkt.



Innvendig panel på utforet vegg under terreng viser fuktskjolder og fuktopptrekk.
Det er fuktmerker og saltutslag på betonggulv inn mot vegger under terreng.



Fuktmåling i panel på vegger mot terreng gir forhøyede fuktverdier.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

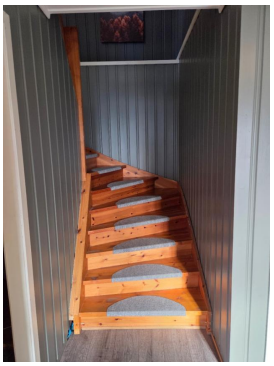
**Konsekvens/tiltak**

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Lakkert tretrapp mellom underetasjen og 1. etasje.



Det er åpninger i rekkverk på over 10 cm.

# Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Rekkverkshøyden er under 0,90 m.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige finérdører. Dørene har både ubehandlet treoverflate og malt overflate med profilert dørblad.
Døren mellom vindfang og hall i underetasjen har glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

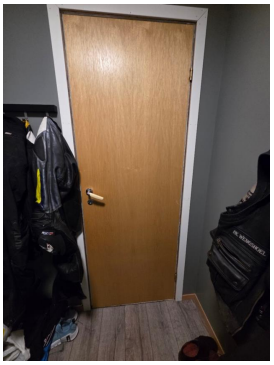
• Det er registrert dører som subber mot karm og har behov for justering.

**Konsekvens/tiltak**

• Dører som subber mot karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og mulig skade på dør eller omkringliggende bygningsdeler.



Innvendig dør med malt og profilert dørblad.



Innvendig dør med ubehandlet treoverflate.

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte angrep eller forekomster kan derfor ikke utelukkes.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert muselort på kaldloftet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne mus og hindre videre inntrenging, for eksempel ved tetting av åpninger og kontroll av adkomstveier.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, skader på isolasjon og elektriske installasjoner, samt potensiell helserisiko.



Det er registrert muselort på kaldloftet.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen har garasje i underetasjen.
Det er ikke innvendig inngang mellom garasjen og boligen.
I garasjen er det betonggulv, murvegger og innvendig gipstak.
Garasjen har vippeport i tre.

Det er utvendig sportsbod under altanen.
Boden har murvegger med murpuss, etasjeskille i betong og jordgulv delvis belagt med løse skiferheller.

# Tilstandsrapport



Garasjeport.



Utvendig sportsbod.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er overflateoppusset i nyere tid. Ifølge tidligere salgsoppgave ble arbeidene utført i 2011. På dette tidspunktet var TEK10 gjeldende byggteknisk forskrift.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har vinylbelegg på veggene og malte himlingsplater i taket.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

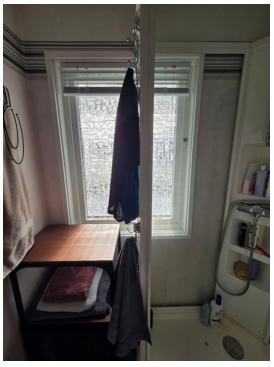
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj). Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduet bør beskyttes med fuktbestandige materialer eller egnet fuktbestandig overflatebehandling for treverk for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader på foring og gerikt. Dagens løsning medfører økt risiko for oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialene, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Badet har malte himlingsplater og vinylbelegg på veggene.



Vindu i våtsonen.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

På gulvet er det varmekabler og vinylbelegg.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, både i vegg og gulv, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.



Mangelfull rørgjennomføring i gulv.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med servantskap, speil og overskap, dusjkabinett og badekar.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert svelling og skader på innredningen.

• Det er registrert lekkasje fra dusjkabinettet.

Lekkasjen bør utbedres for å unngå fuktskader og videre skadeutvikling.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert funksjon.

• Lekkasje fra dusjkabinettet bør utbedres snarest for å hindre fuktskader og videre skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan dette føre til råte, soppdannelse og kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Badet er innredet med servantskap, speil og overskap, dusjkabinett og badekar.



Det er registrert svelling og skader på innredningen.



Det er registrert lekkasje fra dusjkabinettet.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

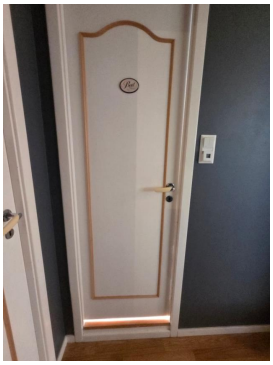
**Beskrivelse**

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i taket og tilluft under døren.

# Tilstandsrapport



Vifte montert i taket.



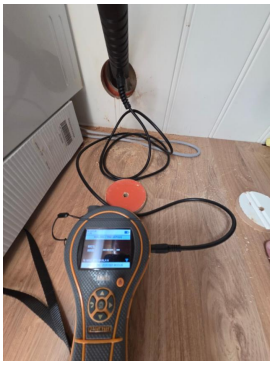
Tilluft under døren til badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført fra kjøkkenet i vegg mot dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold ved målepunktet.



Fuktmåling viser ingen fuktutslag ved målepunkt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er fra byggeår 1976. Gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet var Byggeforskrift 1969.
Vaskerommet fremstår som delvis under oppussing. Deleveggen mot gangen mangler innvendig kledning på vaskeromssiden.
Vaskerommet har vegger kledd med ubehandlet panel, malte veggplater, ubehandlede veggplater og en delevegg mot gang som ikke er kledd.
På gulvet er det ubehandlet betonggulv.

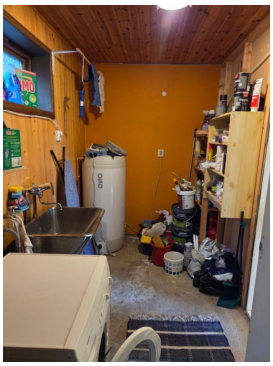
**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet bør ferdigstilles og oppgraderes i henhold til dagens forskriftskrav, inkludert montering av innvendig kledning på deleveggen mot gangen.
Konsekvensen av manglende oppgradering og ferdigstillelse er økt risiko for fuktskader, redusert brukssikkerhet og at rommet ikke tåler normal bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vaskerommet har vegger kledd med ubehandlet panel, malte veggplater og ubehandlede veggplater.



Delevegg mot gang er ikke kledd på vaskeromsiden.

# Tilstandsrapport



Sluk på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskerommet er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

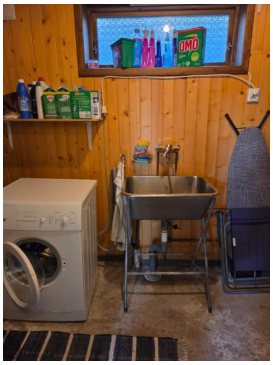
**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert lekkasje under vaskekum.

**Konsekvens/tiltak**

• Lekkasje under vaskekum bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vaskekum og opplegg for vaskemaskin



Det er registrert lekkasje under vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet har lufteventil i ytterveggen.

**Vurdering av avvik:**

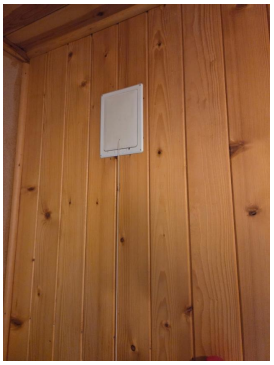
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det bør vurderes å etablere bedre ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun lufteventil i yttervegg er redusert ventilasjon, noe som kan føre til dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.



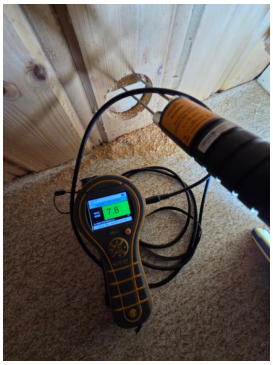
Lufteventil i yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført fra bod, i vegg mot varmtvannsberederen, uten å påvise unormale forhold ved målepunkt.



Hulltaking er utført fra bod, det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved målepunkt.

# KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte og benkeplate i eik.
I benkeplate er det nedfelt dobbel oppvaskkum
Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Over deler av benkeplater er det flislagt felt.
Eier opplyser i egenerklæringsskjema at kjøkkenet ble pusset opp i 2011.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier



Kjøkken.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.
Avtrekket er ført opp på kaldloft, men ikke videre opp over tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Avtrekket er ført opp på kaldloft, men ikke videre opp over tak.

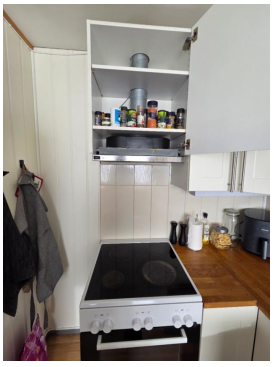
Det er ikke tilstrekkelig å føre kanal fra kjøkkenventilator opp på kaldt loft. Kjøkkenavtrekk skal ikke avsluttes på kaldt loft, men må føres helt ut av bygningen, enten over tak eller gjennom yttervegg.

Å avslutte avtrekket på kaldt loft medfører økt risiko for opphopning av fukt, lukt og fett, noe som kan føre til fuktskader, mugg og dårlig inneklima. I tillegg kan det oppstå kondensproblemer.

**Konsekvens/tiltak**

• Avtrekkskanalen bør føres helt ut av bygningen, enten over tak eller gjennom yttervegg, for å unngå opphopning av fukt, lukt og fett på kaldloftet.
Dagens løsning medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse, kondensproblemer og dårlig inneklima.

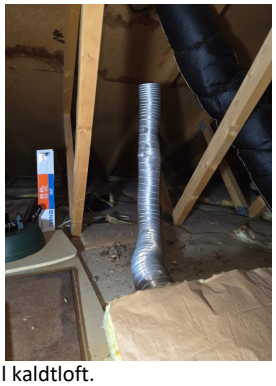
**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Kjøkkenventilator.



Funksjonstestet ved befaring.



Kanal føres kun opp til kaldtloft.

# TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

På toalettrommet er det gulvbelegg, strietapet på veggene og malte himlingsplater i taket.

UNDERETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

### TG 3 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Toalettrommet er innredet med toalett, servant og overskap med speil.

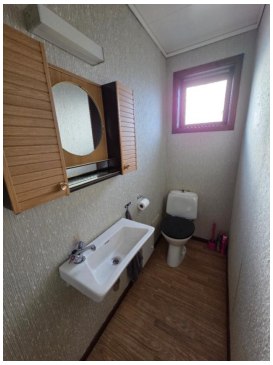
**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert lekkasje fra koblingen til vanntilførselen til toalettet.

**Konsekvens/tiltak**

• Lekkasje fra koblingen til vanntilførselen til toalettet bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Toalettrommet er innredet med toalett, servant og overskap med speil.



Lekkasje i fra vanntilkobling på toalettet.

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet har lufteventil og tilluft under døren.

**Vurdering av avvik:**

• Det er naturlig ventilering fra toalettrommet via ventil i taket. Luftekanalen går videre opp i etasjeskillet, gjennom skapet i vindfanget, og er delvis klemt sammen.

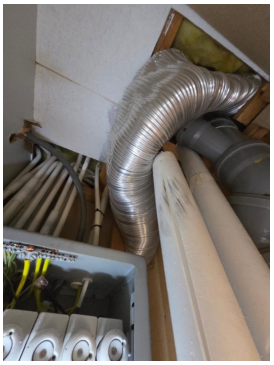
**Konsekvens/tiltak**

• Luftekanalen bør rettes opp slik at den ikke er klemt sammen, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales også å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



Tilluft under døren.



Ventilasjonskanalen fra toalettrommet er ført inn i skap i vindfanget og videre opp gjennom etasjeskillet. Kanalen er delvis klemt sammen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er også registrert irring på synlige kobberrør i boligen.

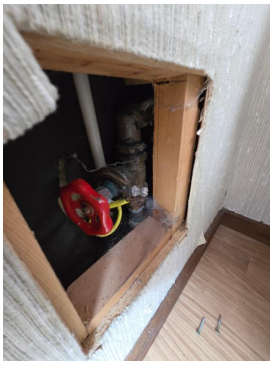
• Stoppekranen er ikke lett tilgjengelig, da den er plassert bak en luke i veggen på toalettrommet. Luken er festet med skruer i hvert hjørne, noe som gjør tilgangen til stoppekranen vanskelig ved behov for rask avstengning.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å få vannrørene vurdert av rørlegger for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.
Eldre kobberrør og synlig irring medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan gi store følgeskader på bygningskonstruksjonen.

• Det bør etableres enkel og rask tilgang til stoppekranen, for eksempel ved å montere en luke som kan åpnes uten verktøy.
Vanskelig tilgang til stoppekranen kan føre til forsinket avstengning ved lekkasje eller vannskade, noe som øker risikoen for omfattende skader.

# Tilstandsrapport



Stoppekran er tilgjengelig i fra luke i vegg på toalettrommet.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurderingen er utelukkende basert på alder og materiale.

**Vurdering av avvik:**

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for plutselige skader.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er montert en Panasonic-varmepumpe i boligen.
Varmepumpen ble montert i 2023.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Oso varmtvannsbereder på ca. 200 liter er montert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen er produsert i 2022 og montert i 2023.

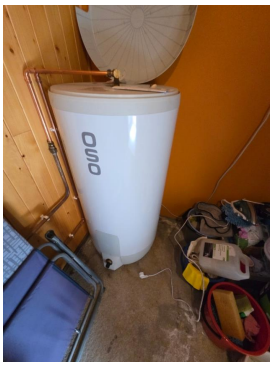
**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

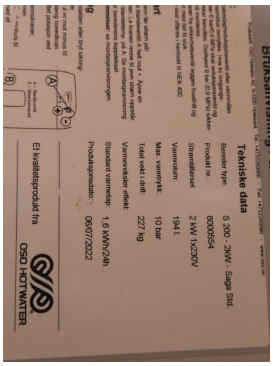
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannsberederen, for å unngå risiko for varmgang og brann.




Oso varmtvannsbereder.




Produksjonsår 2022




Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i vindfanget i underetasjen. Det er skrusikringer i sikringsskapet.

# Tilstandsrapport

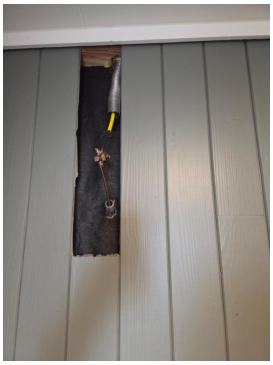
**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

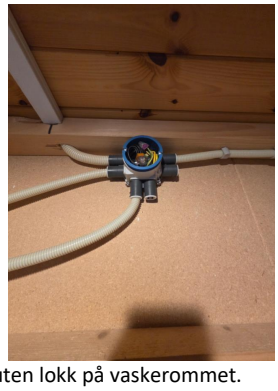
• På vaskerommet er det uferdig elektrisk arbeid. Det er en åpen el-boks uten lokk, og en løs elkabel som er sikret med wagoklemme.

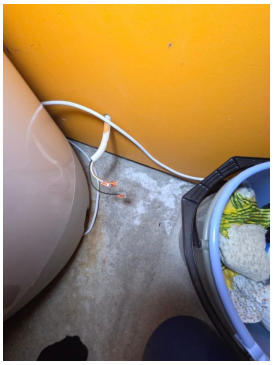
**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

• Det elektriske arbeidet bør ferdigstilles av autorisert elektriker for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for elektrisk støt, brann eller personskade.
Åpen el-boks og løse elkabler utgjør en sikkerhetsrisiko og må utbedres snarest.


Sikringsskap med skrusikringer.


Åpen kobling som bør kontrolleres nærmere.


Åpen elektrikerboks uten lokk på vaskerommet.


Løs elkabel som er sikret med wagoklemme på vaskerommet.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**
Det er røykvarslere er montert i hver etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det eksisterende brannslukningsapparatet er fra 1991.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør anskaffes nytt håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Manglende eller utdatert slukkeutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell branntilløp, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**
Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert fuktinntrengning på utvendig betongvegg mot terreng. I underetasjen er det målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg mot terreng, samt på innvendig panel på utforet vegg mot terreng. Det er synlig fuktopptrekk på innvendig panel på vegg mot terreng, samt fuktskjolder og saltutslag på betonggulv inn mot yttervegg mot terreng.

Utvendig er det registrert løs og delvis manglende tetningslist ved avslutning på fuktsikring mot grunnmur. Tetningslisten er utført med lekter i trevirke, og mangler stedvis samt er stedvis løsnet.

Det er registrert at kondensvann fra varmepumpe drypper ned rett ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukstid for bygningsdelen.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktsikring og drenering, samt utbedre eller erstatte manglende og løse tetningslister for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Kondensvann fra varmepumpe bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere risiko for ytterligere fuktbelastning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Tetningslist over fuktsikring mot grunnmur mangler stedvis og er stedvis løsnet.



Sportsbod, vanninntregning i hjørne mot terreng.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Fundamentert med grunnmur av lettklinkerblokker med utvendig murpuss.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert riss og sprekker i den utvendige murpussen.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss og sprekker i utvendig murpuss bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

## TG 3 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Det er etablert flere støttemurer av betong og betongstein på eiendommen for å ta opp nivåforskjeller i terrenget.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmur.

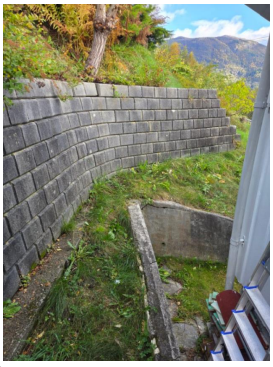
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

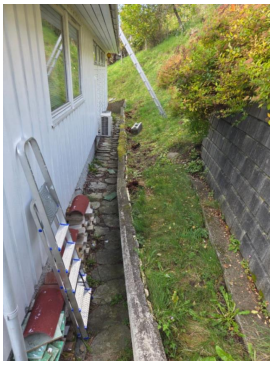
• Forstøtningsmuren må utbedres eller erstattes for å hindre ytterligere forverring og mulig kollaps, noe som kan medføre fare for personer og skade på omkringliggende eiendom.

• Det bør monteres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Støttemur oppført av betongstein.



Støttemur i betong.



Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmur.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller. Terrenget er opparbeidet med plen, beplantning, asfaltert adkomst og støttemurer i betong og betongstein for å ta opp høydeforskjellene. Det er etablert en smal steinlagt passasje på oversiden av bygningen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for snøskred og jordskred - og flomskred.

**Konsekvens/tiltak**

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

• Det anbefales å innhente nærmere informasjon om risiko for snøskred, jordskred og flomskred fra relevante myndigheter.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skader på eiendommen ved ekstreme værforhold.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.
Rørene er fra byggeår 1976.
Utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert utelukkende basert på alder og tilgjengelig informasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type vannledning.
Konsekvensen av ukjent vannledningstype er økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette lekkasjer eller driftsproblemer i fremtiden.

• Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre nærmere undersøkelser for å avklare type avløpsledning.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningens tilstand og funksjon, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader eller behov for akutte utbedringer i fremtiden.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på altan og balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm på altan og ca. 96 cm på balkong. Dagens forskriftskrav krever minimum 100 cm rekkverkshøyde når nivåforskjellen fra terreng er større enn 0,5 meter og inntil 10 meter.

• Det mangler rekkverk på trappetrinnene fra terreng og opp til altanen.

Trappetrinnene er stablet løst, og det bør etableres mer stabile trappetrinn for å ivareta sikkerheten.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• På vaskerommet er det uferdig elektrisk arbeid. Det er en åpen el-boks uten lokk, og en løs elkabel som er sikret med wagoklemme.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det eksisterende brannslukningsapparatet er fra 1991.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for snøskred og jordskred - og flomskred.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, spesielt der nivåforskjellen fra terreng overstiger 0,5 meter.
Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.

# Tilstandsrapport

• Det bør monteres rekkverk på trappetrinnene for å redusere risikoen for fallulykker.
Løse trappetrinn bør erstattes eller sikres slik at de blir stabile, for å unngå fare for snubling og personskade.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da eiendommen ligger i et område med middels til høy aktsomhetsgrad.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige utfordringer for beboere.

• Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, minimum 300 mm, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare.
Manglende tiltak kan medføre alvorlig fare for liv, helse og materielle verdier.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale.
Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

• Det elektriske arbeidet bør ferdigstilles av autorisert elektriker for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for elektrisk støt, brann eller personskade.
Åpen el-boks og løse elkabler utgjør en sikkerhetsrisiko og må utbedres snarest.

• Det bør anskaffes nytt håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Manglende eller utdatert slukkeutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell branntilløp, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

• Det bør monteres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.
Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.

• Det anbefales å innhente nærmere informasjon om risiko for snøskred, jordskred og flomskred fra relevante myndigheter.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skader på eiendommen ved ekstreme værforhold.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/143 m²

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Vindfang, Toalettrom, Hall, Garderobe, Vaskerom, 3 Bod, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 200 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 200 000** |

**Markedsvurdering**
Markedsverdien er vurdert ut fra sammenlignbare objekter, hensyntatt arealer og teknisk vurdering.
Markedsverdi EVS (European Valuation Standards), Norsk versjon:
Det antatte beløp en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall.

## Sammenlignbare salg

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Leitebakkane 7 ,6863 LEIKANGER<br>157 m² 1967 3 sov | 23-04-2025 | 3 500 000 | **3 350 000** | | 3 350 000 | **21 338** |
| 2 | Hellebergvegen 6 ,6863 LEIKANGER<br>149 m² 1974 5 sov | 16-08-2023 | 3 200 000 | **3 000 000** | | 3 000 000 | **20 134** |
| 3 | Halvteigen 7 ,6863 LEIKANGER<br>182 m² 1977 3 sov | 19-11-2025 | 3 700 000 | **3 500 000** | | 3 500 000 | **18 325** |
| 4 | Hallandsvegen 12 ,6863 LEIKANGER<br>130 m² 1977 4 sov | 15-09-2020 | 2 560 000 | **2 250 000** | | 2 250 000 | **17 308** |
| 5 | Hellebergvegen 23 ,6863 LEIKANGER<br>174 m² 1974 4 sov | 19-06-2024 | 3 000 000 | **3 000 000** | | 3 000 000 | **15 957** |
| 6 | Prestavegen 5 ,6863 LEIKANGER<br>144 m² 1971 4 sov | 24-08-2021 | 2 300 000 | **2 150 000** | | 2 150 000 | **14 931** |
| 7 | Hellebergvegen 22 ,6863 LEIKANGER<br>158 m² 1970 4 sov | 28-05-2018 | 2 500 000 | **2 250 000** | | 2 250 000 | **14 241** |

Kilde :
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale gebyrer – årsprognose 2026 | Kr. | 20 614 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **20 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 830 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **2 800 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 800 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **400 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 200 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

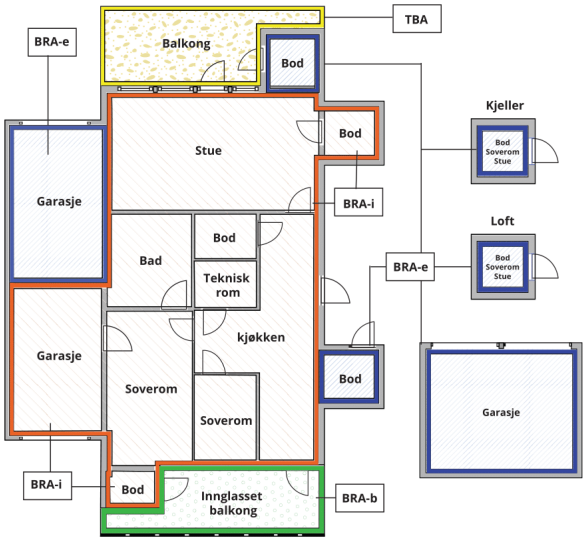
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 84 | | | 84 | 19 |
| Underetasje | 59 | 29 | | 88 | |
| **SUM** | **143** | **29** | | | **19** |
| **SUM BRA** | **172** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad | | |
| Underetasje | Vindfang, toalettrom, hall, soverom, soverom 2, garderobe, gang, vaskerom, bod, bod 2 | Sportsbod, garasje | |

**Kommentar**

BRA-i i underetasjen er målt til 58,73 m², avrundet til 59 m². BRA-e i underetasjen består av garasje på 16,36 m², avrundet til 16 m², og sportsbod på 12,65 m², avrundet til 13 m². Samlet BRA-e utgjør 29 m².

BRA-i i 1. etasje er målt til 84,03 m², avrundet til 84 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* På godkjente byggetegninger er et rom i underetasjen benevnt som hobbyrom. Rommet er i dag innredet og benyttes som soverom.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er utført håndverkertjenester de siste 5 årene. Dette er nærmere beskrevet under «Tilbygg/modernisering».

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.10.2026 | Jon Christian Poulsson | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4640 SOGNDAL | 215 | 56 | | 0 | 612.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hallandsvegen 12

**Hjemmelshaver**
Wengshoel Per Kristian Amble

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Leikanger i Sogndal kommune. Det er kort avstand til sentrum med dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Barnehage og barne- og ungdomsskole ligger i nærområdet. Avstanden til Sogndal sentrum er ca. 23 km. Det er tur- og friluftsområder i nærområdet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

**Regulering**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Leikanger kommune 2016–2026, vedtatt 25.04.2019. Arealformålet er boligbebyggelse – nåværende, område B60. Arealplan for Sogndal kommune 2023–2033 er under arbeid.

**Om tomten**

Tomten er en selveiertomt på 613 m². Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og hekk. Terrenget er skrånende med nivåforskjeller. Det er etablert gruset adkomst og gårdsplass ved boligen. Fra tomten er det utsikt mot Sognefjorden og omkringliggende fjellområder.

**Tinglyste/andre forhold**

Grunnboksutskriften viser ingen registrerte servitutter.

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.2026 | |
| 2 | 16.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gjensidige

# Egenerklæring

**Hallandsvegen 12, 6863 LEIKANGER**

**18 Oct 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Hallandsvegen 12 | Hallandsvegen 12 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

September 2020, overtaking Oktober 2020

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Bodd i boligen siden overtagelse

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Wengshoel, Per Kristian Amble

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta 200l vvb tank da den gamle var defekt.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sogn Røyr AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Sett fuktskjolder på undertak på loft, men ikkje sett tegn til vanninntrengning.

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Litt kjellerlukt i innerste bodene ved vaskerom og tegn til saltutslag nokre plasser på betong golv.

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta stikkontakt og bryter i stue. Montert baderomsvifte og termostat på bad i andre etasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Josvanger Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta stikkontakter i stueområdet. Flytta og bytta brytere til taklys i stue, lagt om kabler til dette.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holen Installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta varmepumpe, inne og utedel.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Erling Røysum AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Sett muselort på loft men ikkje sett eller hørt tegn til mus der etter innflytting.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Mur bak huset som støtter mot hagen siger/er skadet og børr sjåast på og bytas av fagskyndig. Lecamur i utebod under veranda er sprø/dårlig pga fukt, børr sjåast på av fagskyndig person, samt fuktinntrenging i utebod børr gjøres noke med.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 35065175**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Per Kristian Amble Wengshoel** | **2026-10-18** |

Identification

bankID Per Kristian Amble Wengshoel

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 215, Bruksnr 56 | **Kommune:** | 4640 | Sogndal |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Hallandsvegen 12, gatenr 17052<br>6863 Leikanger | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 504<br>4 | Leitet<br>Leikanger |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 7090801<br>5553 | Leikanger<br>Hermansverk/Leikanger |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 03.08.2004 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 612,6 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4640/215/56 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Feilretting | Forretning: | 22.10.2018 | Avgiver | 4640/215/56 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 22.10.2018 | | | |
| Grunneiendom fra feste | Forretning: | 23.11.2004 | Avgiver | 1419/15/1/6 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4640/215/56 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 03.08.2004 | Avgiver | 4640/215/1 | -613,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4640/215/56 | 613,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hallandsvegen 12 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 161,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 161,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 177094447 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

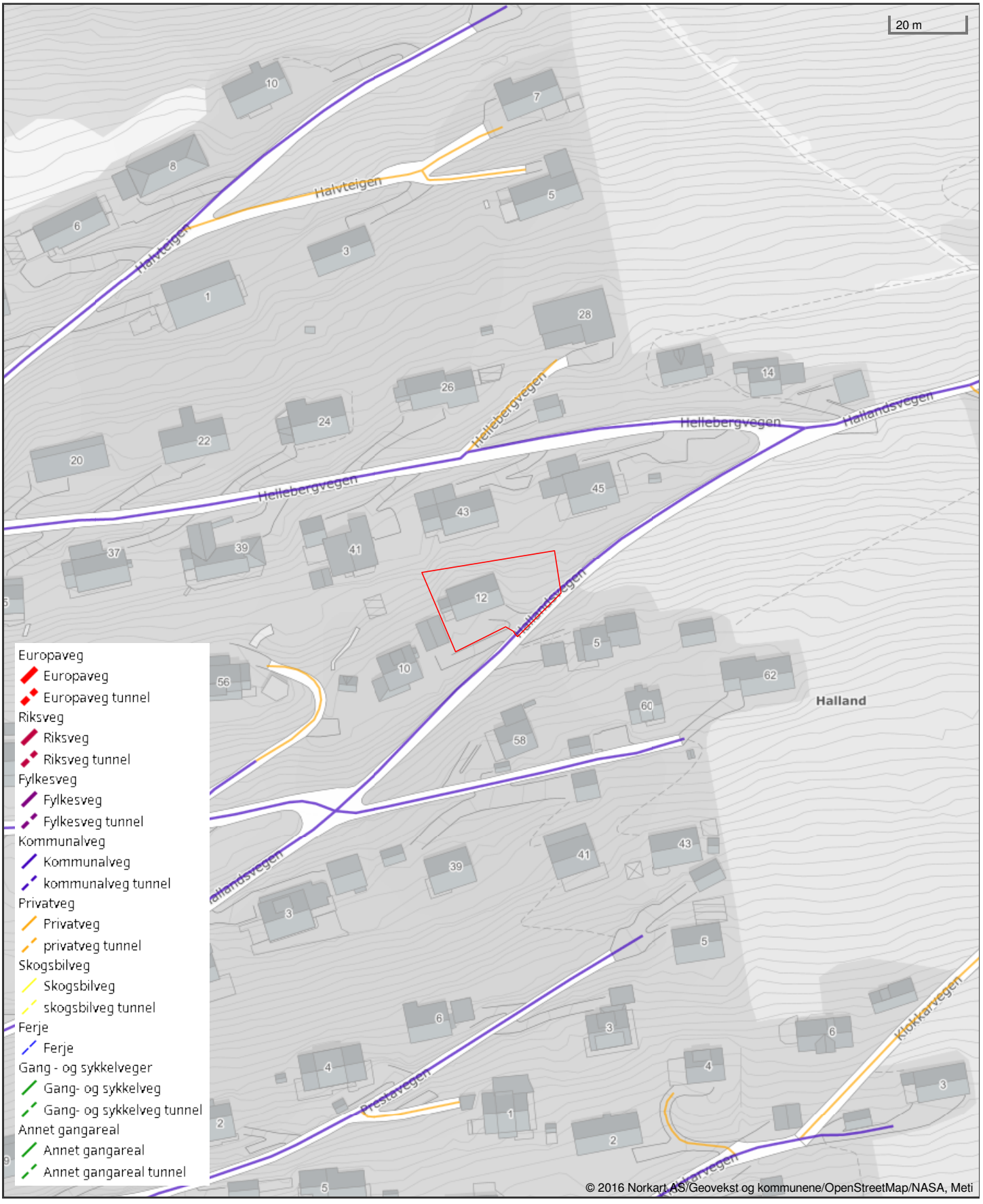
| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | 78,0 | | 78,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 83,0 | | 83,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 30.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4640 - 215/56//




*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.*

ambita

Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/215/56/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

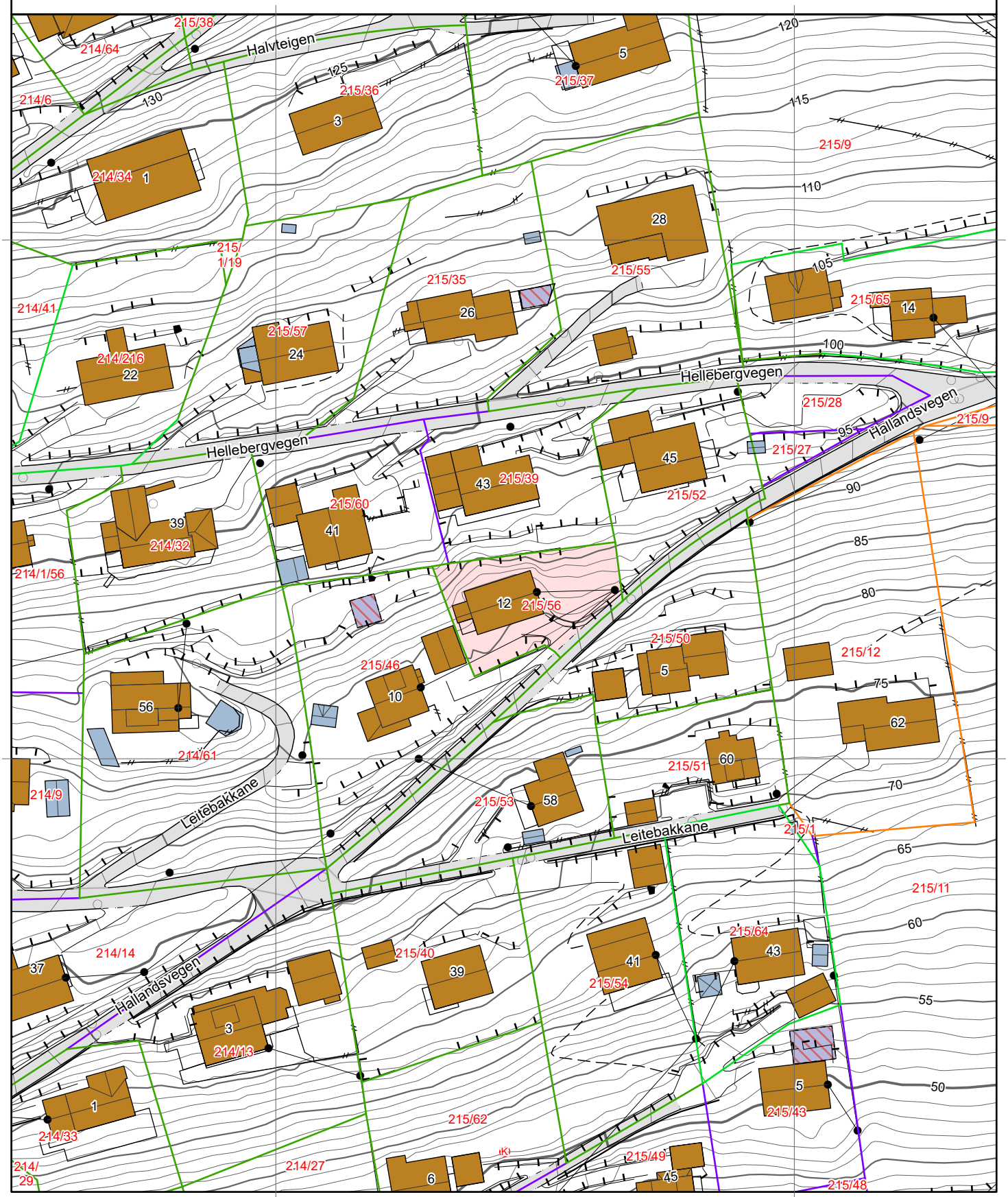
Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/215/56/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026



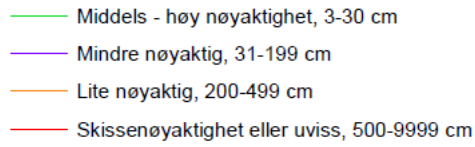

0 25 50 m

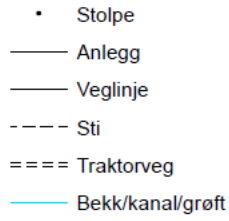
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

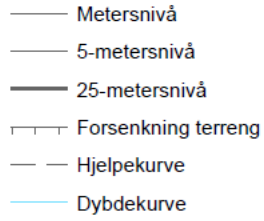



**Eiendomsgrenser**



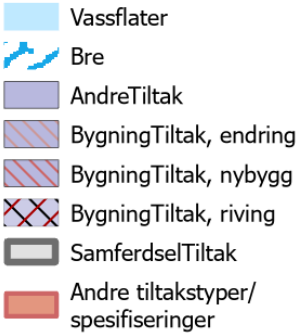




**Høydekurver**









Kommunalforvaltningen

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| 5842 Leikanger | | 15 | 1 | feste |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | bustad | 21/5-76 | dato 1/7-76 sak 77 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Birgit Solbakken | 5842 Leikanger | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Kaup.Bygg A/S v/Svein Sveen | 5800 Sogndal | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| | | |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig pussing og tilbakefylling av/ved grunnmur.
2. Taknedløp må samankoblast.
3. Utvendig terrasse må istandsetjast.
4. Drager over garasjeport må istandsetjast.
5. Ventiler i bakvegg i garasje manglar og må innsettast.
6. Feieluke i pipe manglar, og pipe kan ikkje nyttast før denne er innsett.
7. Pussing og maling av vegger i bakkjellar gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen

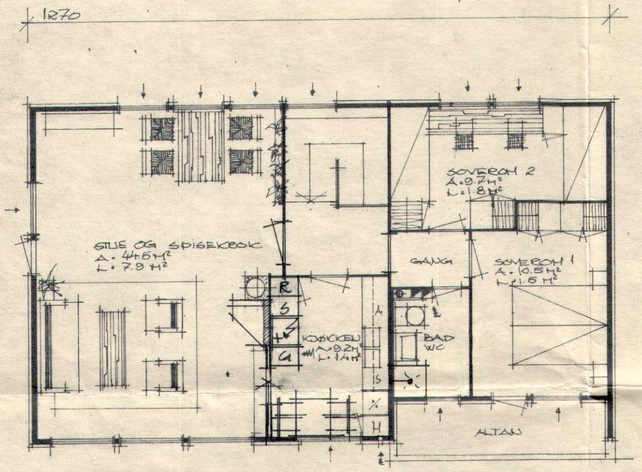
Leikanger den 1.mars 1977

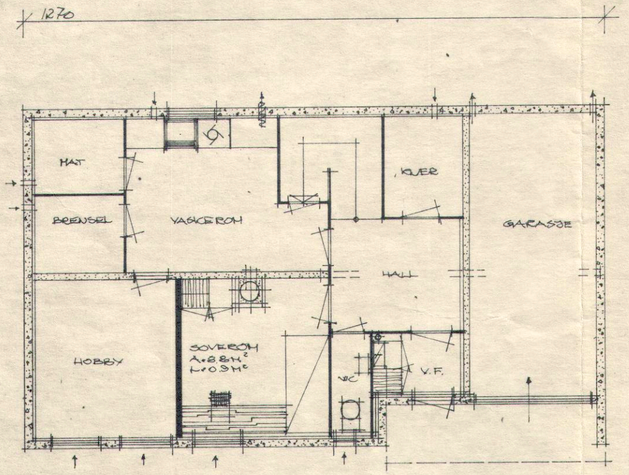
Sendes:

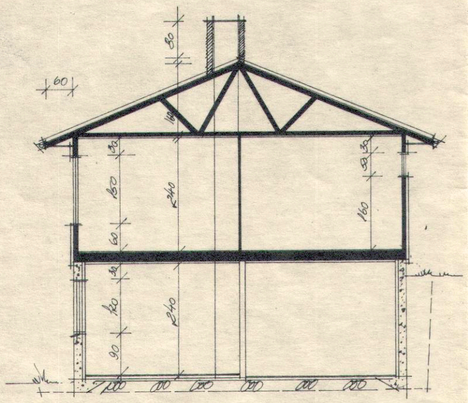
- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

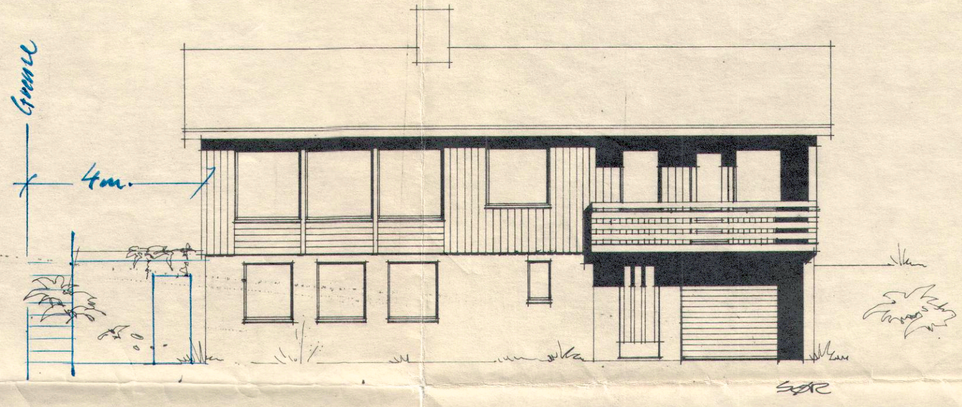
Ø. Johnsen
for bygningssjef
Kommuneteknikaren i Leikanger
Leikanger

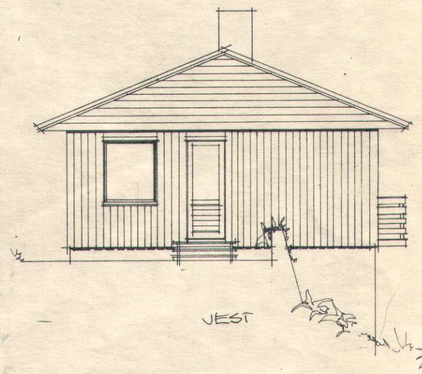
KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

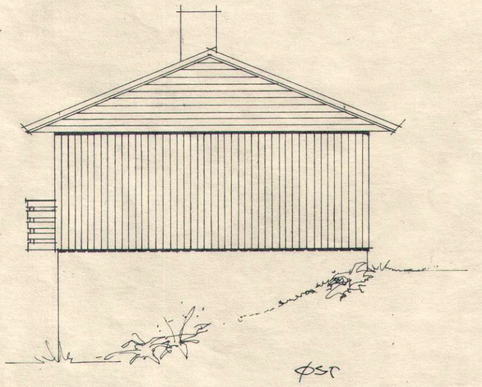


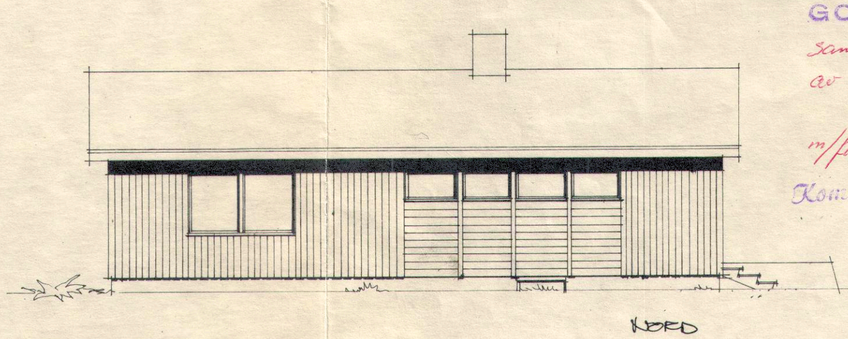




GODKJENT ferdig i samsvar med attest av 1/3-77
for Bygningssjef
m/fullmakt O. Johnsen
Kommunekontoret i Leikanger
Leikanger

GODKJENT

Leikanger kjøpstad
-1. DES. 1976
Inr. 77 Saksnr. 77

K. Rosa

# SOGNEHUS TYPE IIB+

| Dato | Konst./Tegnet | Tracet | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 21.8.74 | Sverre Lunden | | 1:100 |
| Kontroll | Stand.kontroll | Godkjent | |

Kaupanger Bygg og Sagbruk A/S

NYBYGG FOR BIRGIT SOLBAKKEN
LEIKANGER

Erstatning for: | Erstattet av:

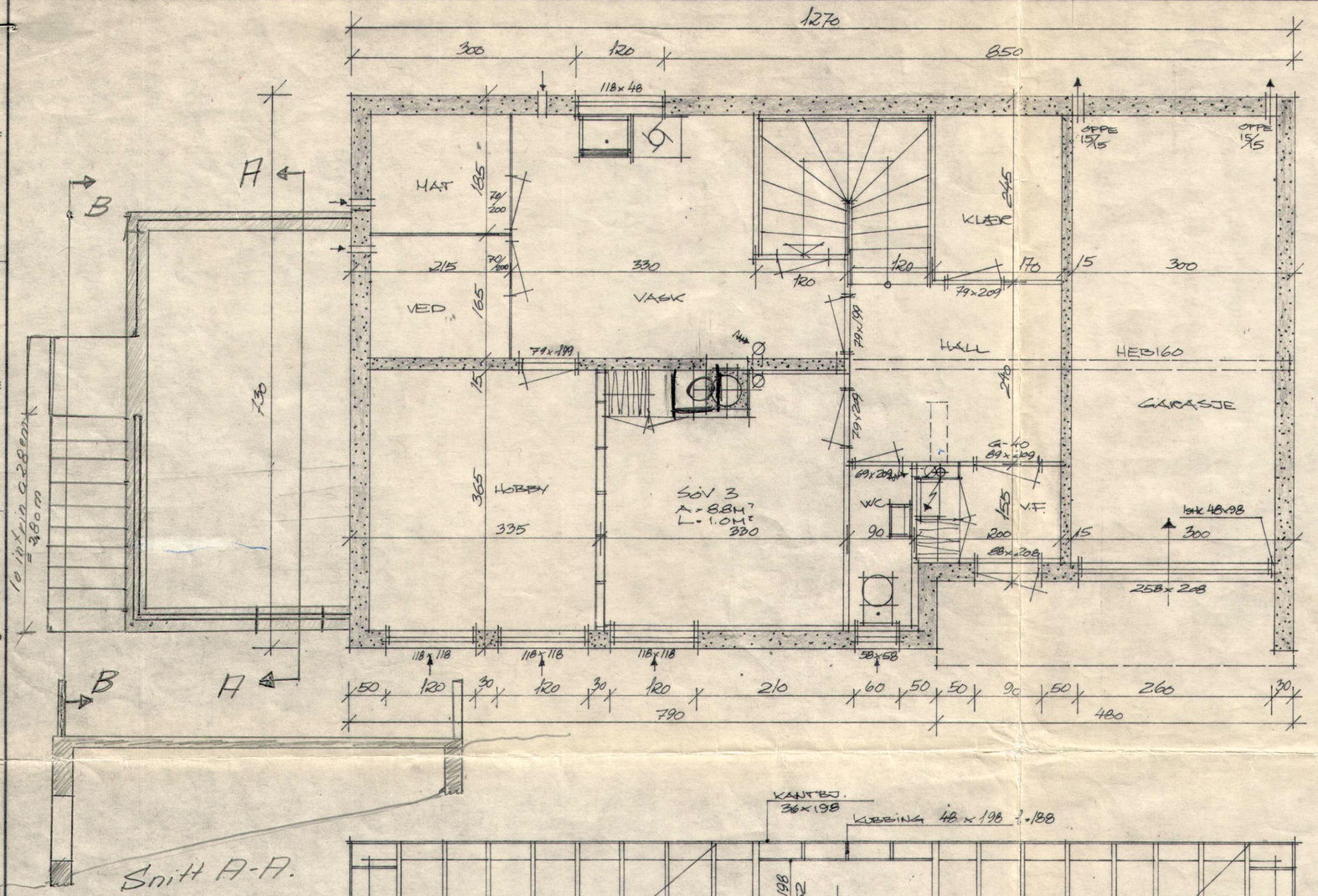
HOVEDPLAN
KJELLERPLAN
SNITT OG FASADER

Henvisning: | Beregning:

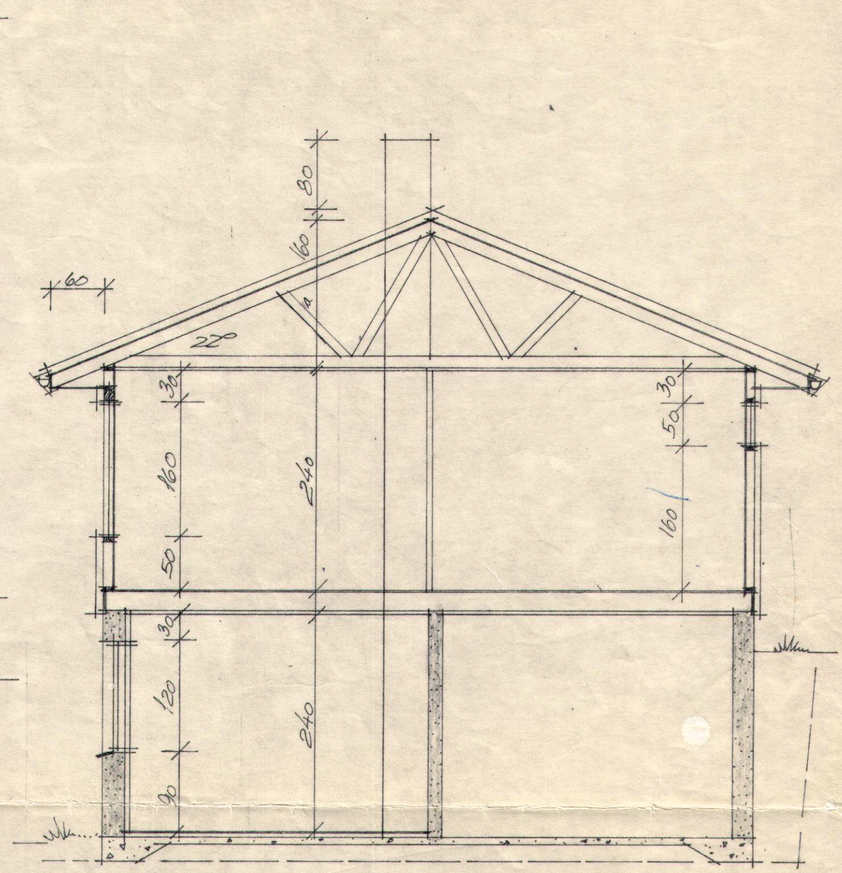
760067

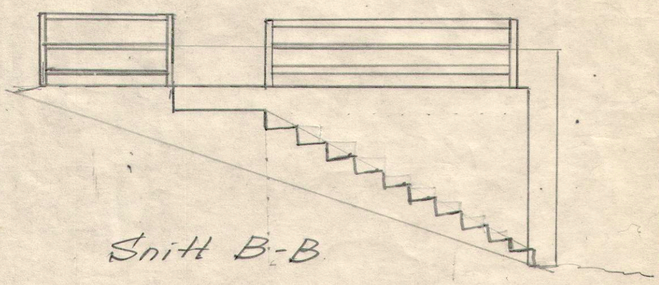
01

Leer. 21-5-76

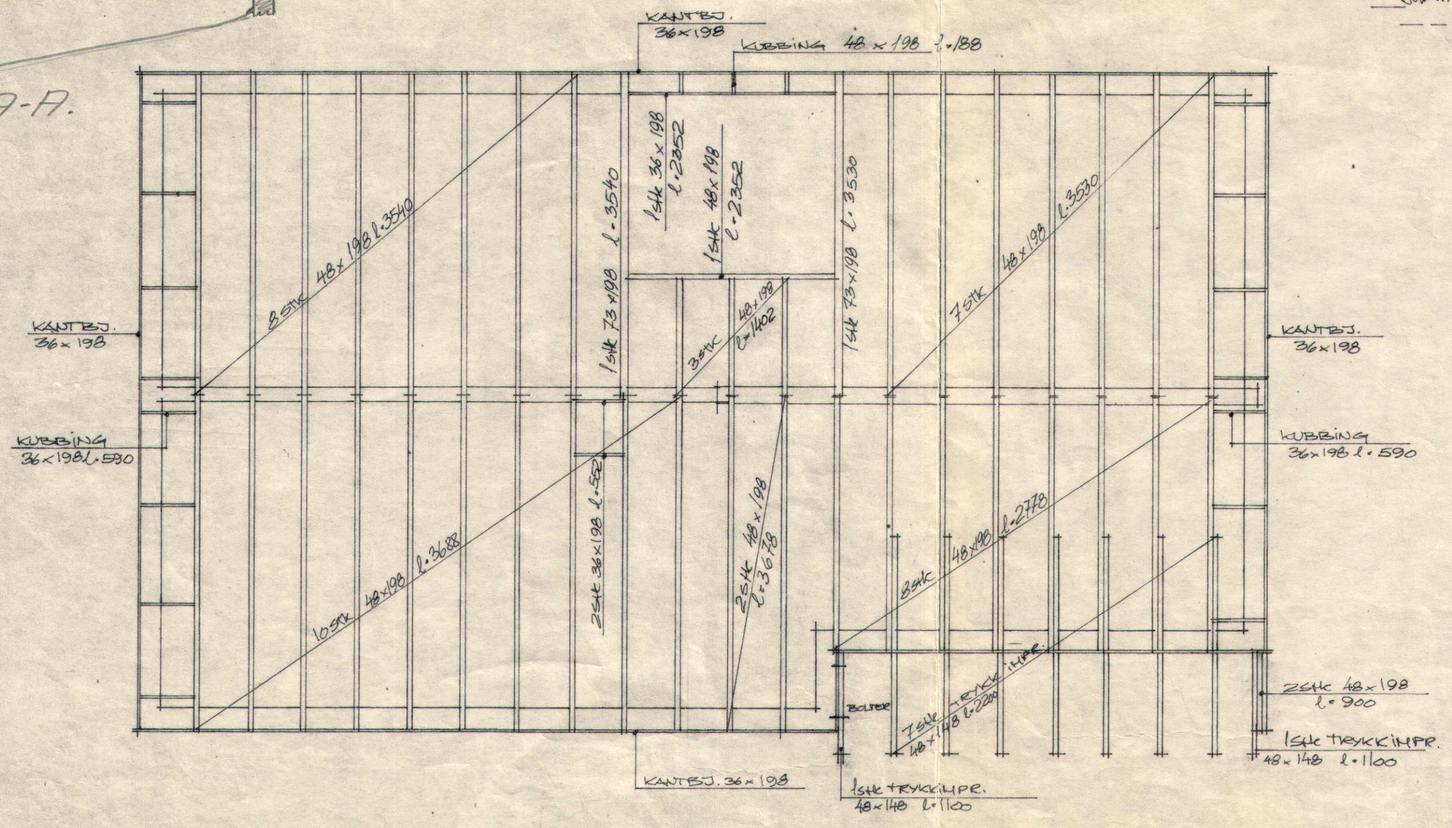



Snitt A-A.



Snitt B-B




# SOGNEHUS 11B+

| Dato | Konstr./Tegnet | Tracet | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 9.6.76 | | | 1:50 |
| Kontroll | Stand.kontroll | Godkjent | |

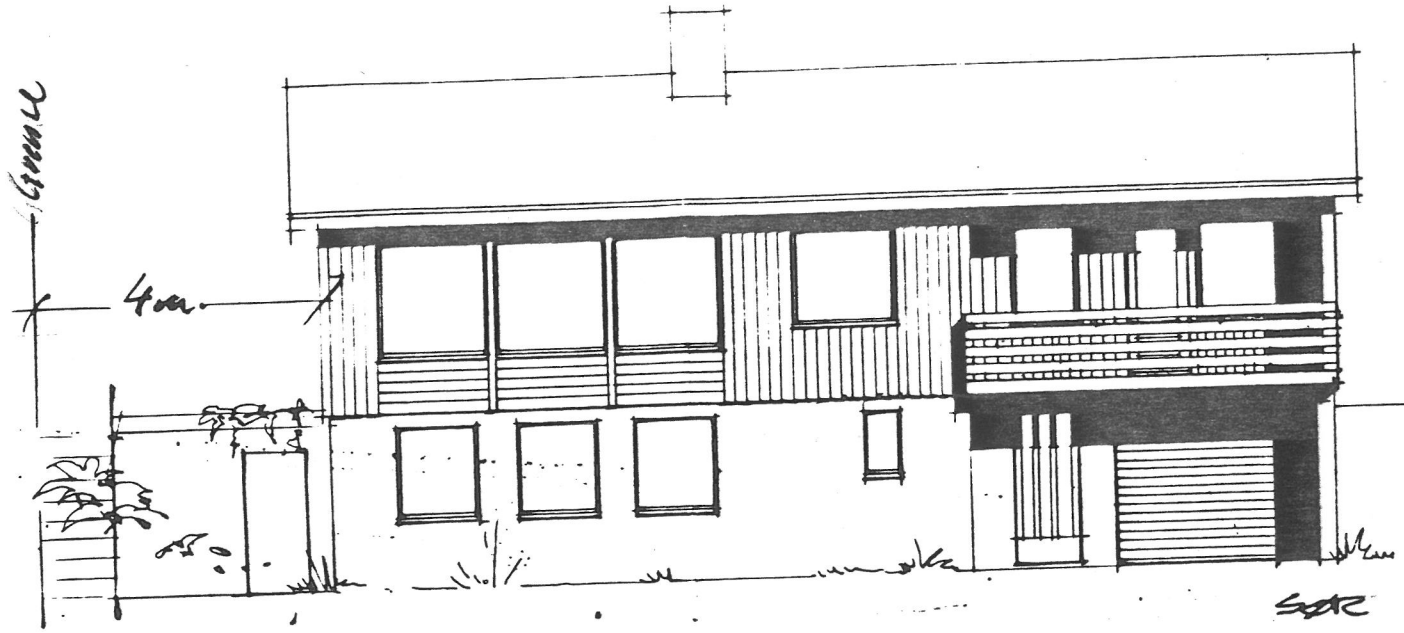
Kaupanger Bygg A/S

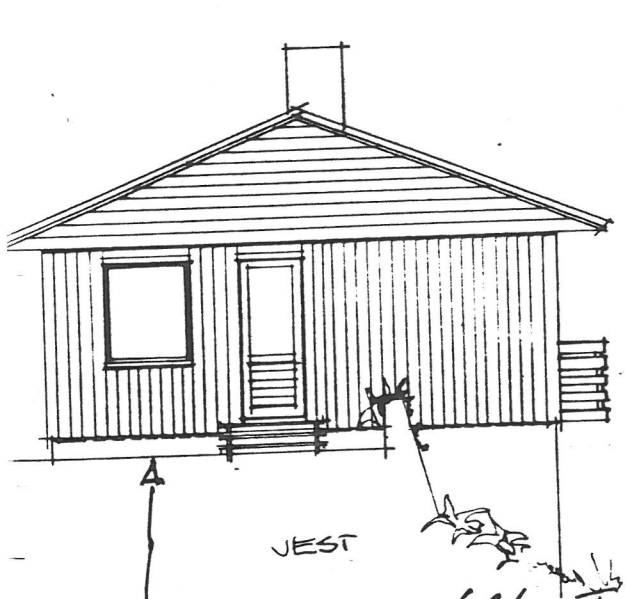
Erstatning for: 74.0134 | Erstattet av:

PLAN
BJ.LAGSPLAN
SNITT

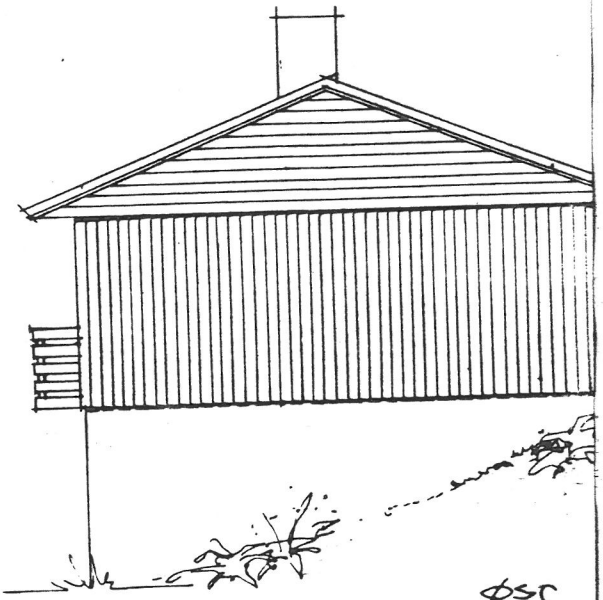
Henvisning: | Beregning:

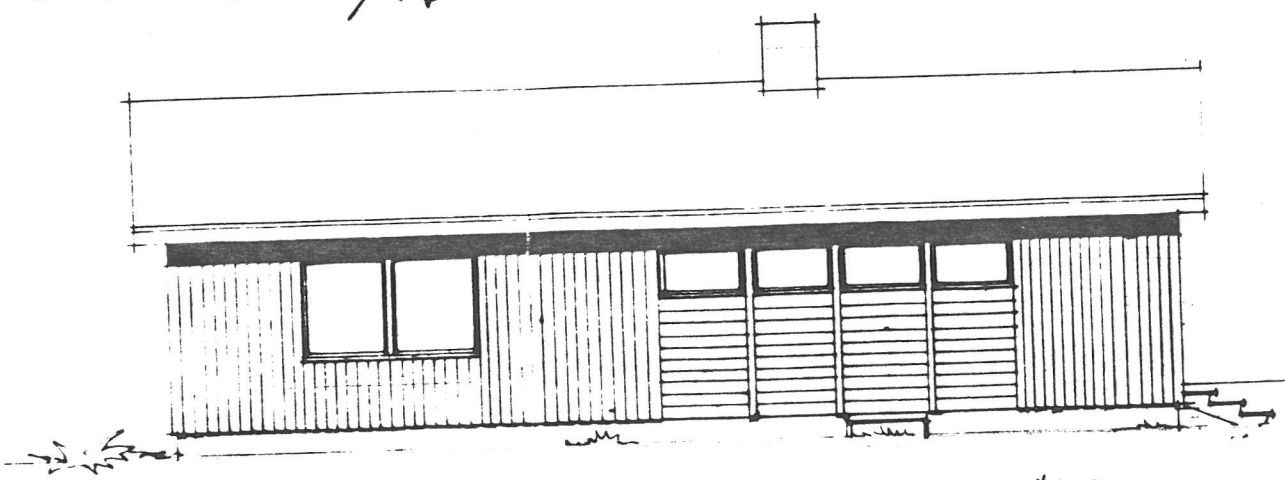
760077

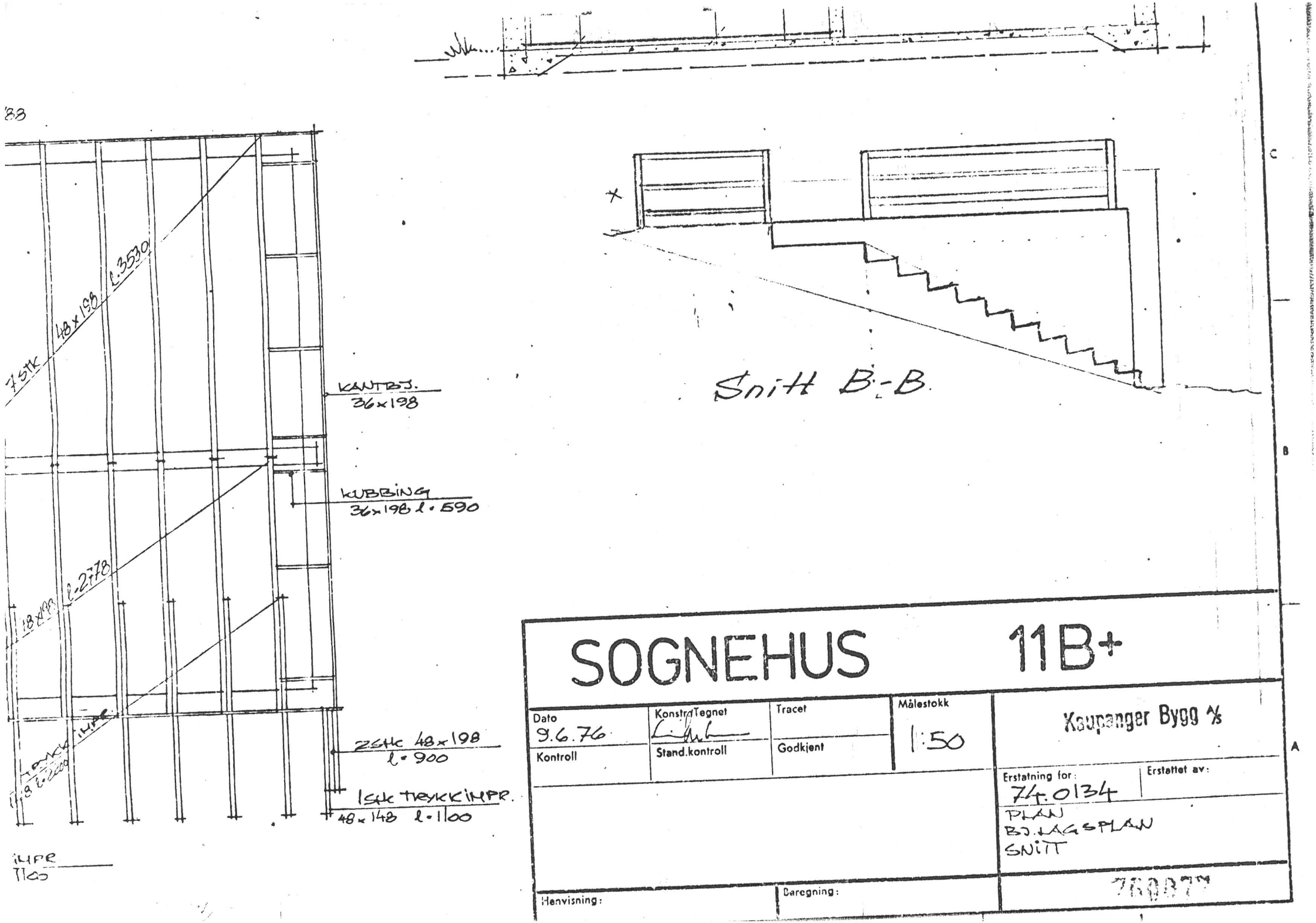



Bygge meldt terrasse
sak sak 71/26








# SOGNEHUS 11B+

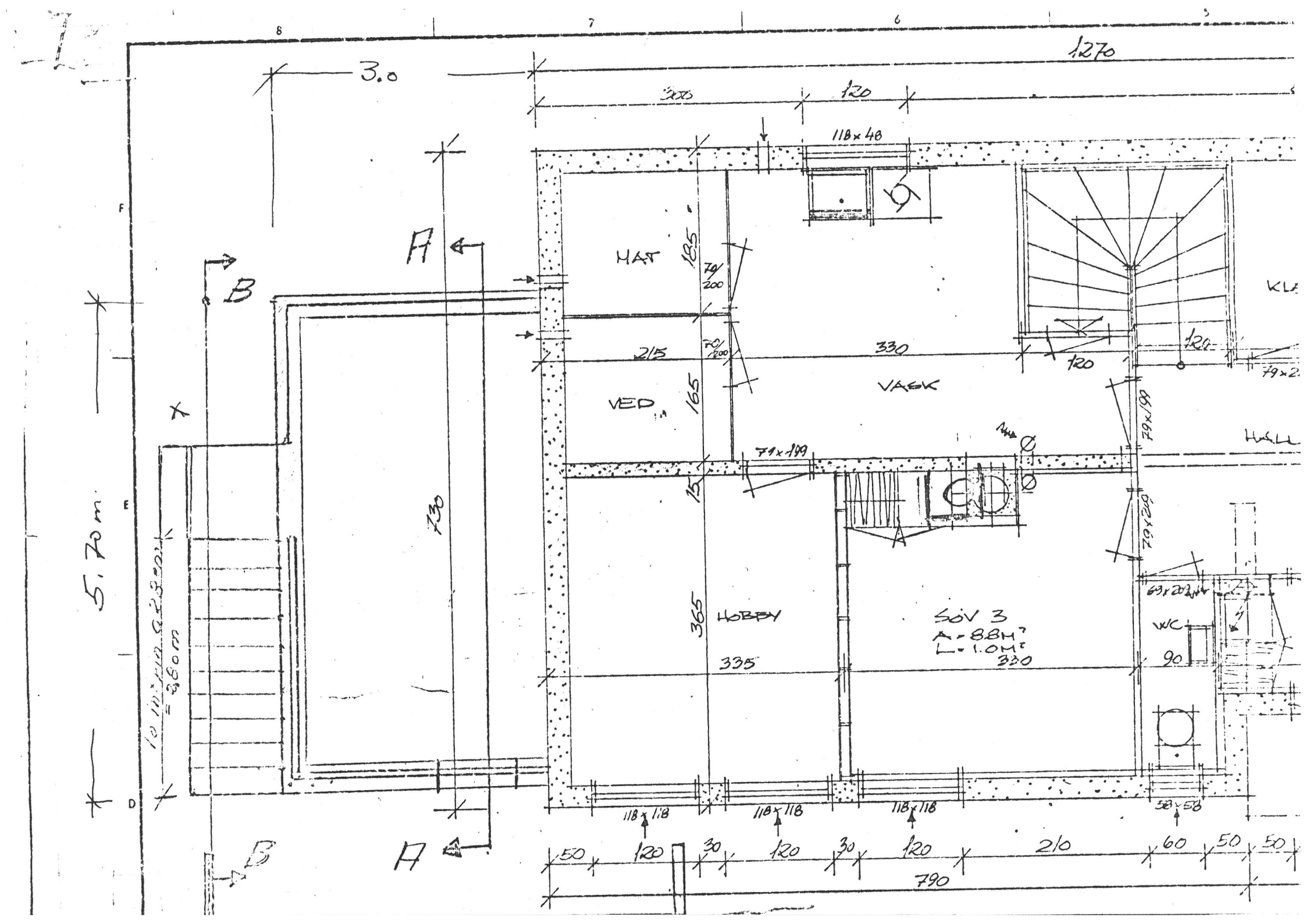
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 9.6.76 | Konstr./Tegnet | Tracet | Målestokk 1:50 | Kaupanger Bygg A/S |
| Kontroll | Stand.kontroll | Godkjent | | |

Erstatning for: 74.0134 | Erstattet av:

PLAN
BJ.LAGSPLAN
SNITT

Henvisning: | Beregning:

76087

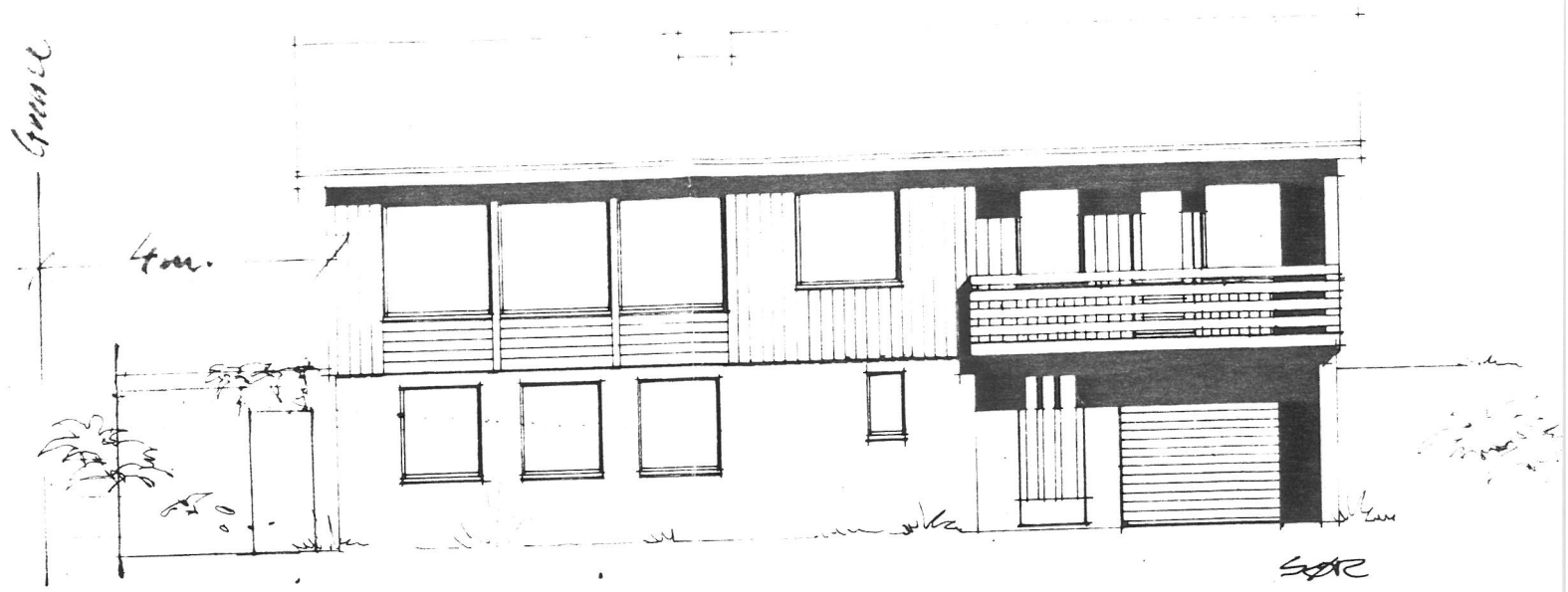

3.0
1270
300
120
118x48
HAT
185
70/200
215
330
VED
165
VASK
120
79x62
79x199
15
730
5,70m.
365
HOBBY
335
SOV 3
A=8.8M²
L=1.0M²
330
WC
90
63x203
58x58
118x118
118x118
118x118
50
120
30
120
30
120
210
60
50
50
790
A
B
X
KL
HALL

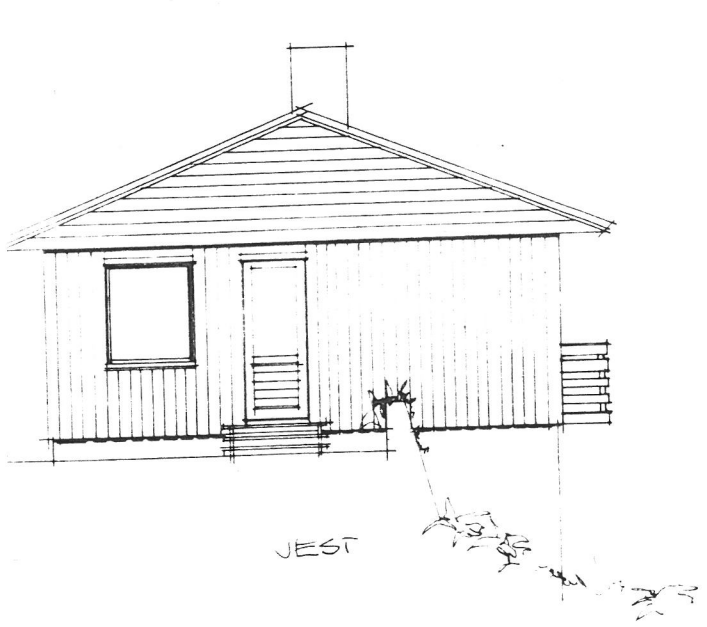


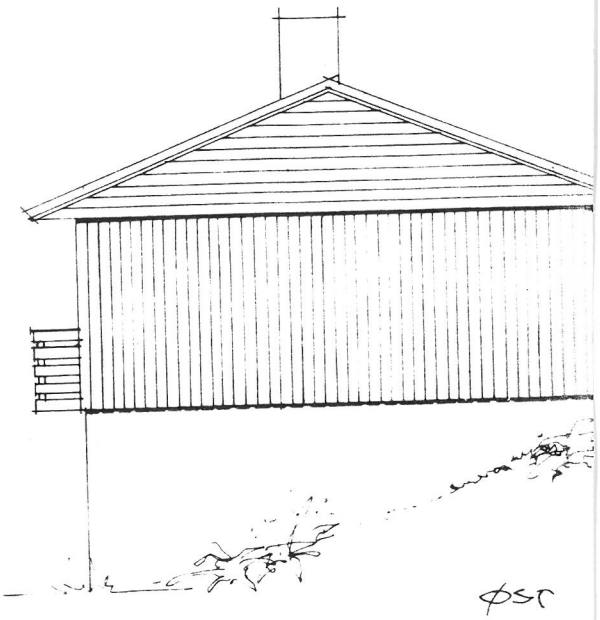

Birgit Solbakken Leikanger
Tennatr. 1/6999 Florø
14/4-81 LR

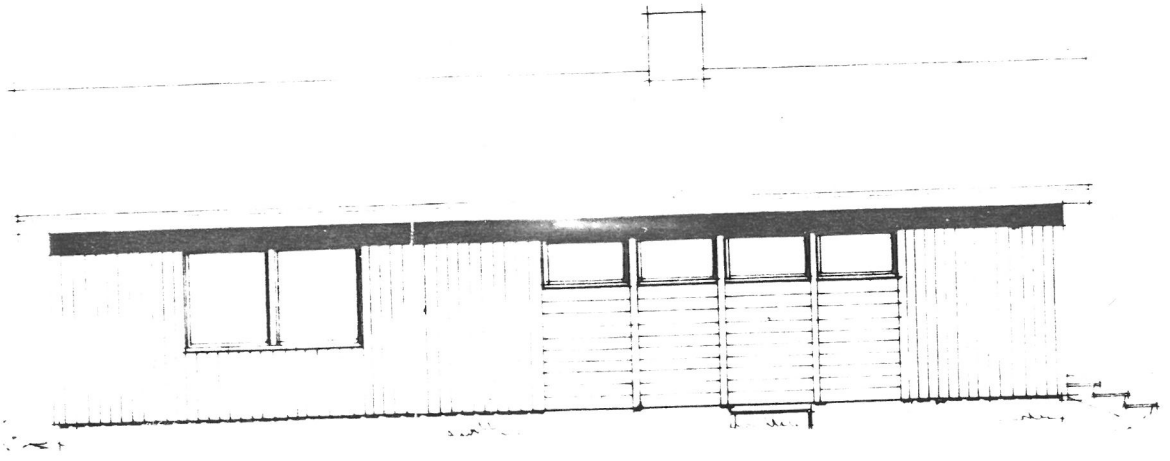



Birgit Solbakken Lukkaugen
Terrasse til 6699 i vestre gavl
14/4-81 UR


4m.
SYDØR


VEST


ØST



| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| Leikanger | bygningsråd | Tinghuset | 18. mai 1981. |

Sak nr.

49/81 SØKNAD FRÅ BIRGIT SOLBAKKEN, LEIKANGER, OM LØYVE TIL Å FØRE OPP TILBYGG TIL BUSTADHUS PÅ LEITE.

Planen går ut på å bygge terasse med nyttbart rom under, i vestre gavl på bustadhuset.
Planane for bustadhuset då dette var byggemeldt føresette terasse på same staden, men då utan rom under.
Bustadhuset står i fråstand 4.0 m til grannegrense, og ettersom bygginga av terasse no må sjåast som tilbygg til huset, trengs dispensasjon frå reglane i bygningslova pg. 70.2.
Lengd av terassetilbygg er 3.0 m og det trengs då dispensasjon for bygging i 1.0 m fråstand til grannegrense.
Grannane er varsla på føreskriven måte utan at merknader er kome inn.

Tilråding:

Bygningsrådet rår til overfor fylkesmannen at det blir gjeve dispensasjon frå byggelova pg. 70.2 for oppføring av terassetilbygg i samsvar med søknad.

V E D T A K:

Samrøystes vedteke.

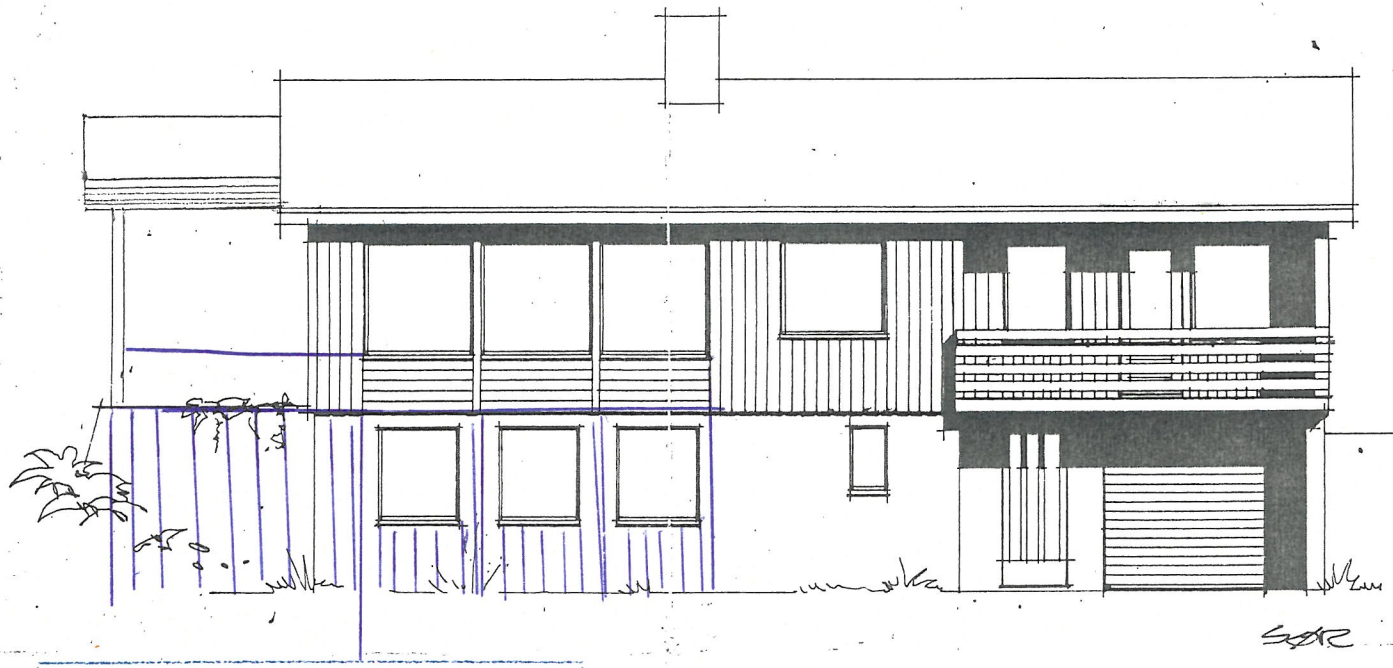
Sign.

Utskrift sendt til

Birgit Solbakken, Leikanger
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane saman med kopi av saksdok.

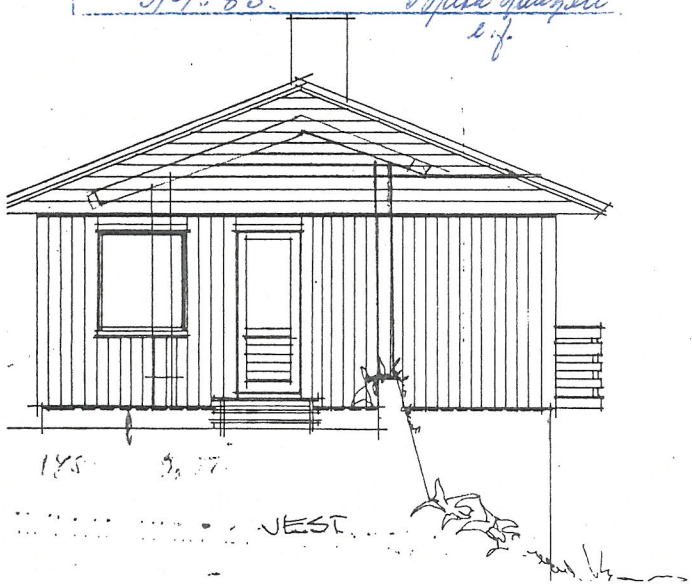
Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

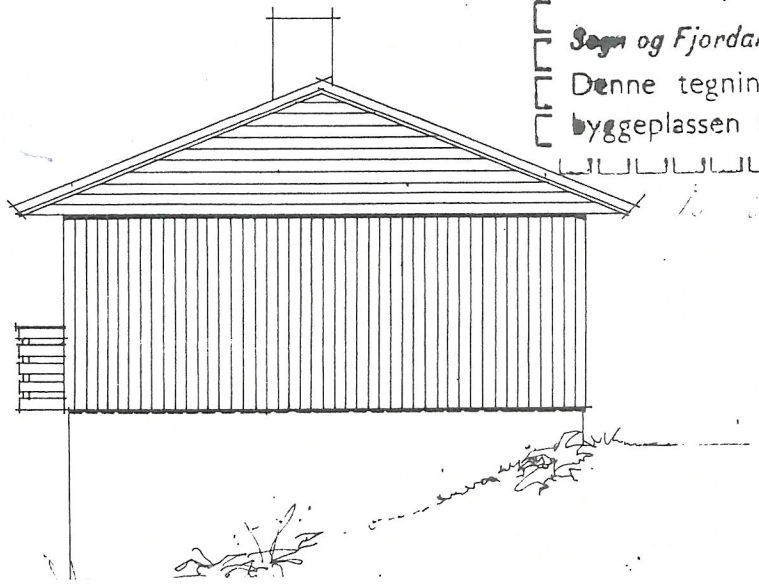
Dokid: 18018073 (18/1508-1)
Teikning

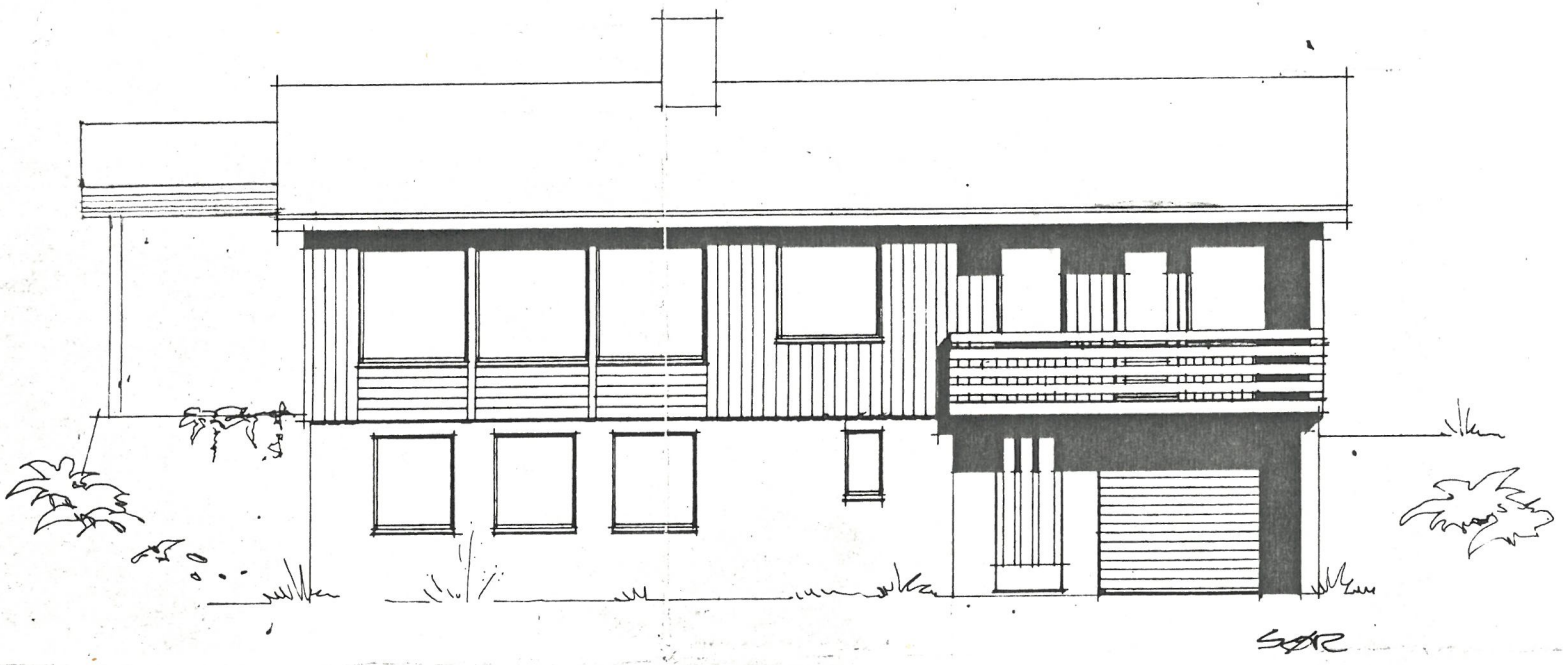


GODKJENT
I SAMSVAR MED VEDTAK I
SAK 75185.
LEIKANGER BYGNINGSRÅD
5/9-85.

BYGGELØYVE
Utstedt 19 jnr.
Sogn og Fjordane Fylkesforeyningsnemnd
Denne tegning skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll.

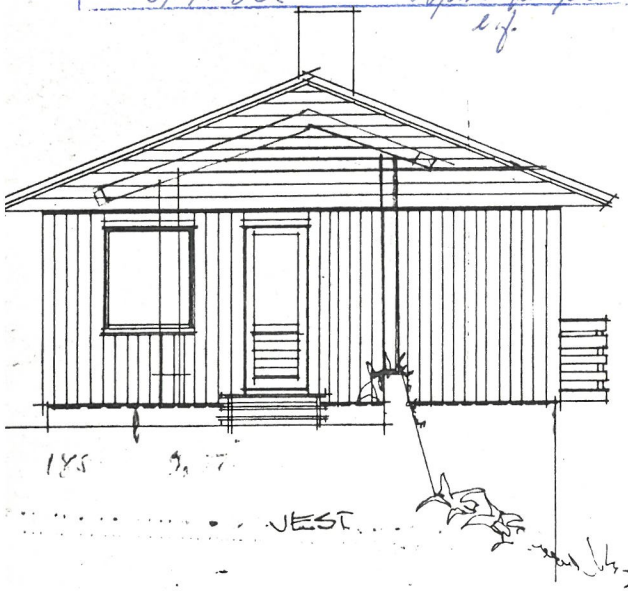


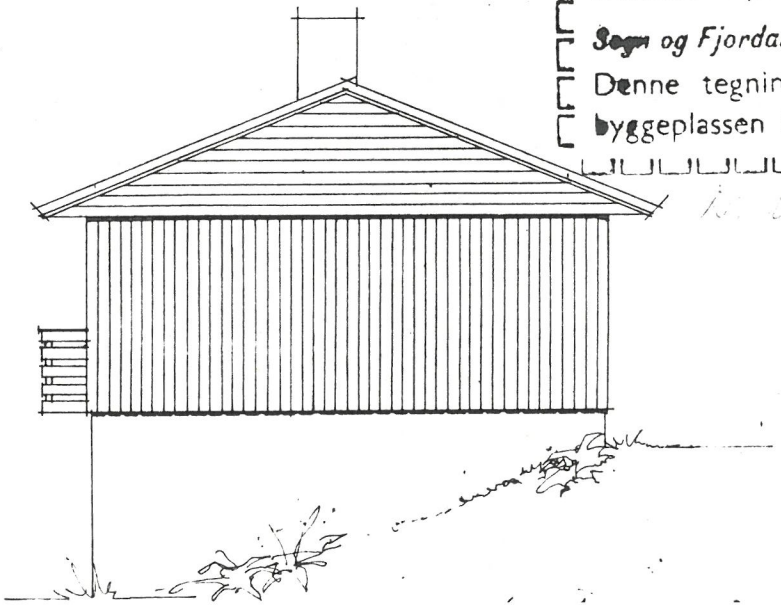



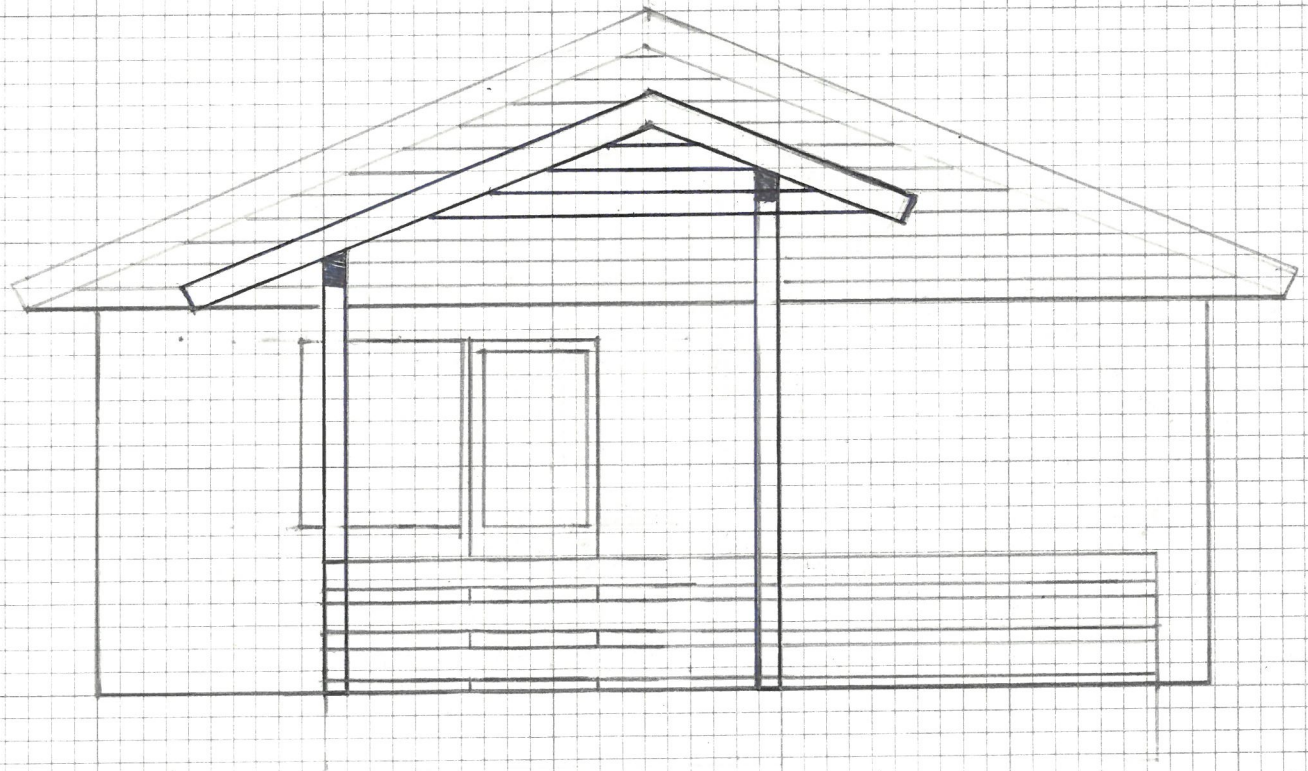


GODKJENT
I SAMSVAR MED VEDTAK I
S.N.K. 75/85.
LEIKANGER BYGNINGSRÅD
5/9-85. Brita Sauzen
e.f.

BYGGELØYVE
Utstedt 19 jnr.
Sogn og Fjordane Fylkesforeiningsnemnd
Denne tegning skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll.





Ambita

Infoland

## Opplysningar til eigedomsmeklar

**Kommune:** 4640 Sogndal

**Gnr** 215

**Bnr** 56

**Fnr**

**Snr**

**Adresse:** Hallandsvegen 12, 6863 Leikanger

**Sist utført feiing:** 14.01.2021 **Sist utført tilsyn**: 30.01.2023

Hyppigheit for feiing og tilsyn skal vurderast av feiar i det enkelte objekt, basert på ei risikovurdering.

**Type Skorstein:** Elementskorstein

**Type eldstad:** Vedomn

**Avvik:**

**Anmerking:**

**Andre tilhøve:**

**Andre tilhøve:**

*Me minner samstundes om at huseigar alltid er ansvarleg for å melda til kommunen (Sogn brann og redning IKS) viss det blir gjort endringar på fyringsanlegget, som t.d. utskifting, nymontering eller fjerning av eldstad.*
*Nymontering, rehabilitering eller vesentleg reparasjon av skorstein er søknadspliktig jf. plan og bygningslova § 20-1*

Føreslått avsett til bustadbebyggelse i rullering av kommuneplanen sin nye arealdel til Sogndal kommune.

arealplaner.no | KPL-2023-2033 > Beskrivelse

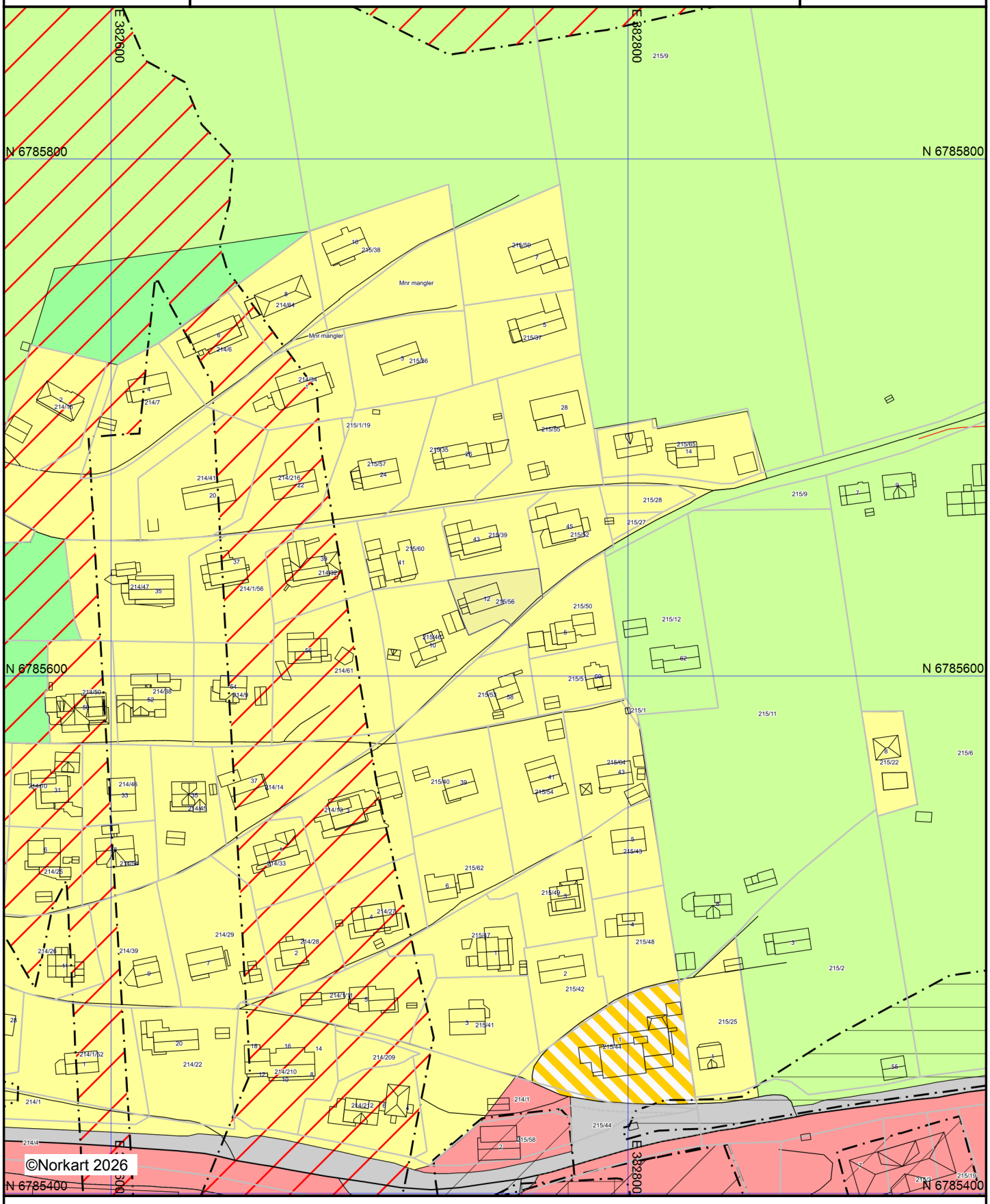
Sogndal kommune

# Kommuneplankart

Eigedom: 215/56
Adresse: Hallandsvegen 12
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast*

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*

- Friområde - eksisterende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa*

- LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

*Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11*

- Bestemmelseområde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Adkomstveg - nytt
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - nytt

Sogndal kommune
**Adresse:** Postboks 153, 6851 Sogndal
**Telefon:** 57 65 25 00

Utskriftsdato: 30.09.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sogndal kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4640 | **Gårdsnr.** | 215 | **Bruksnr.** | 56 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Hallandsvegen 12, 6863 LEIKANGER | | | | | | | | |

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
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1419-2019KP |
| **Navn** | Leikanger kommuneplanen 2016 - 2026 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 25.04.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/562/KPL-2016%e2%80%932026-F%c3%b8resegner_og_retningsliner.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 613 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B60 |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL-2023-2033 |
| **Navn** | Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Områdeanalyse

Norkart

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 4640 215/56 | | |
| **Utskriftsdato** | 30.09.2026 | **Antall datasett** | 98 |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

## 11 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for snøskred
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 23.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

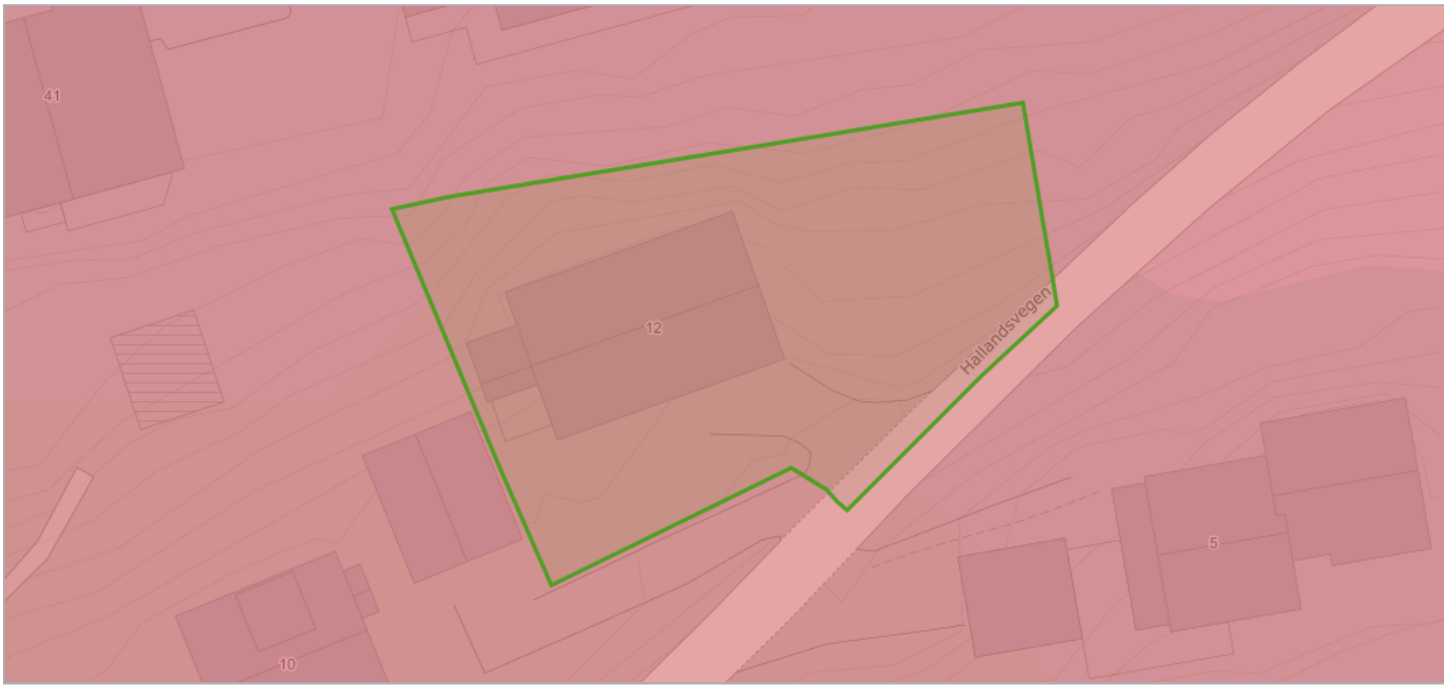
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

### Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

## Aktsomhetskart for snøskred

| Kilde | NVE | Versjon | 23.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

### Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

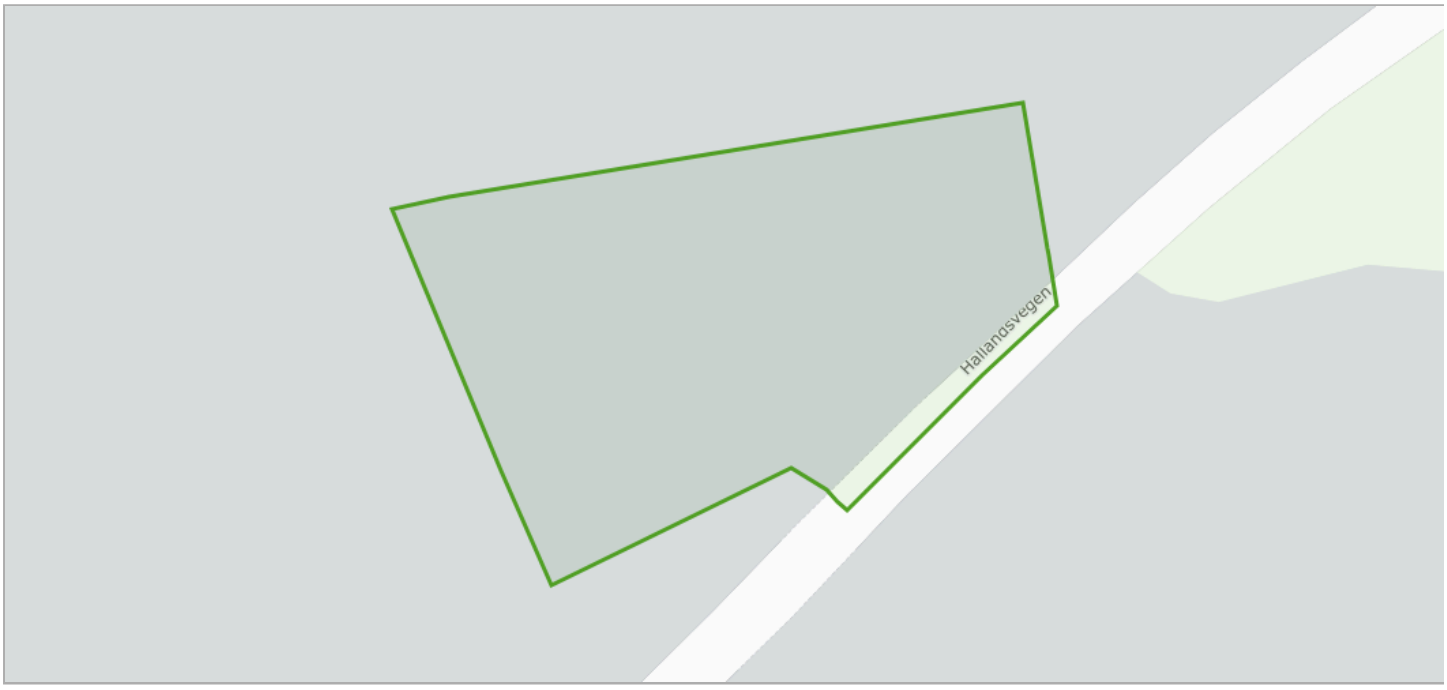
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

### Objekter

| Objekttype |
|---|
| Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt |
| Sikkerhetsklasse S3 |

## FKB-AR5

| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

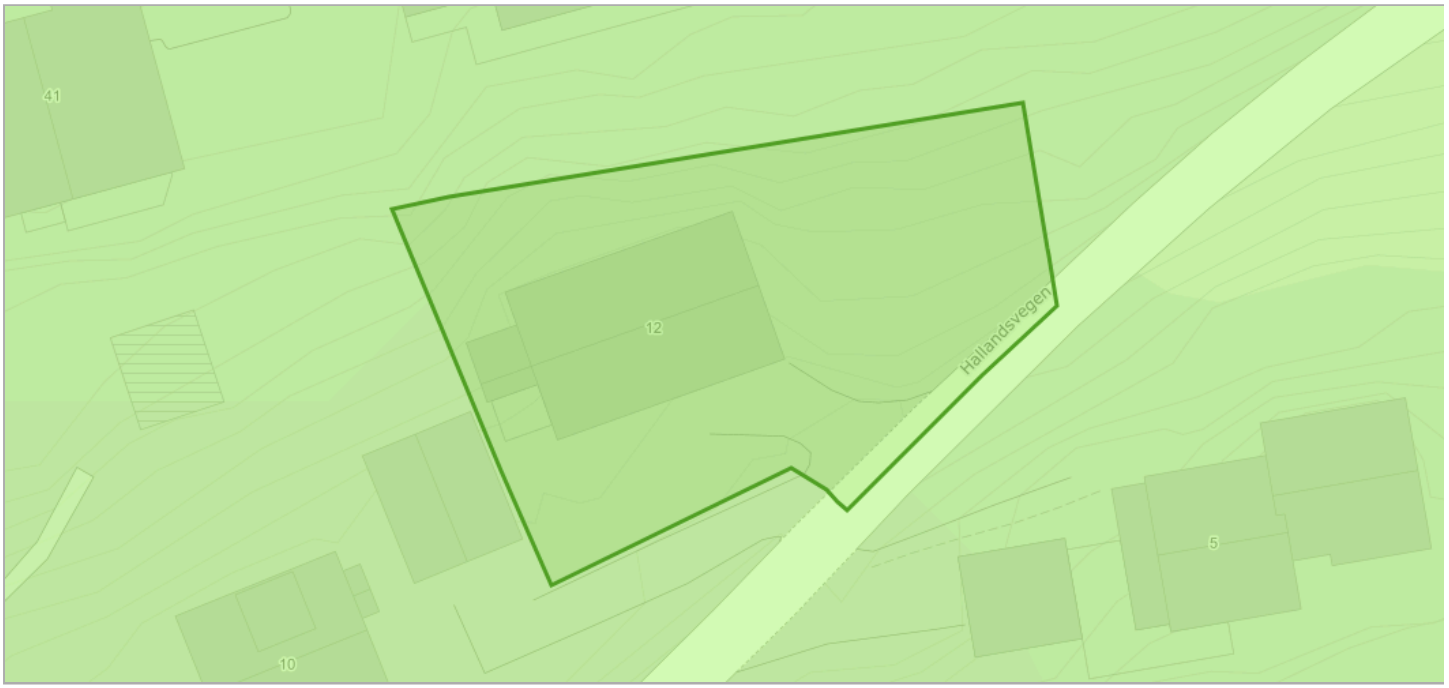
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|---|---|---|---|
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Løsmasser N50/N250

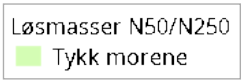
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 24.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

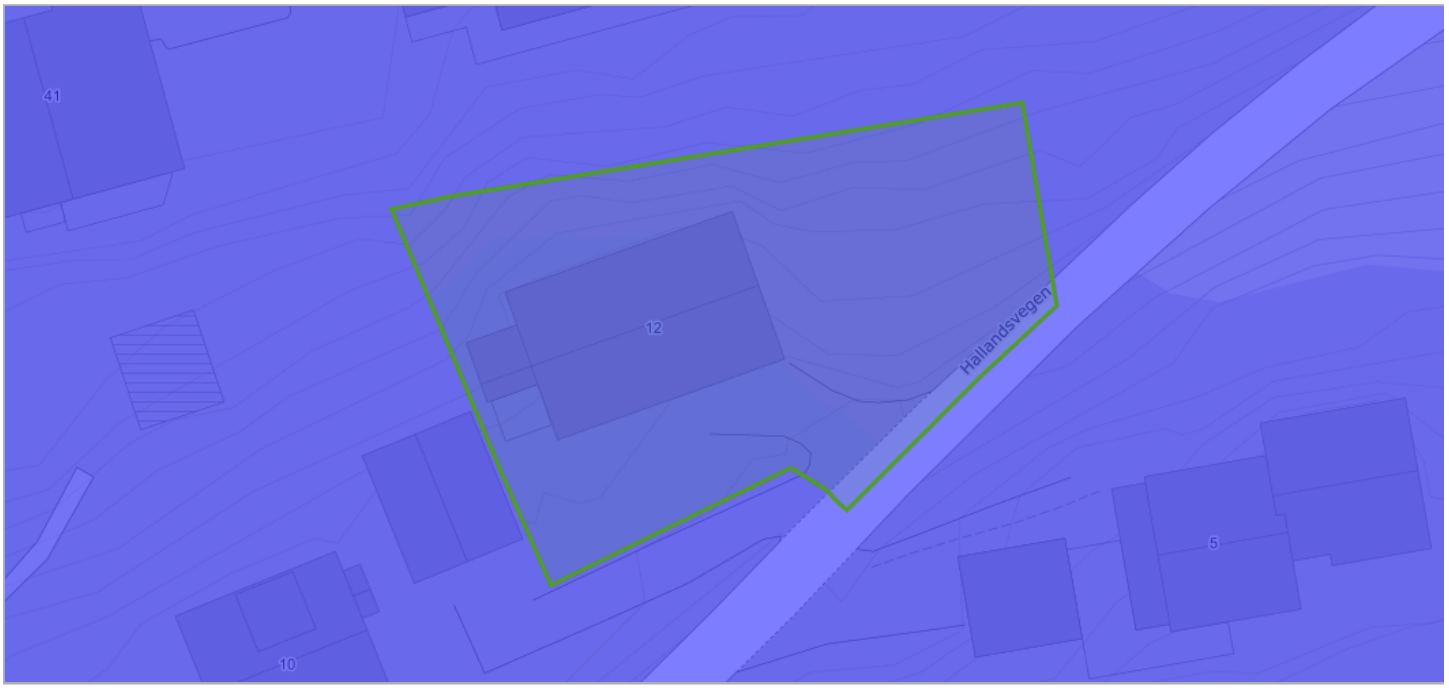



### Objekter

| Løsmassetype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|---|---|---|
| Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet | Middels egnet | Begrenset grunnvannspotensial |

## Marin grense

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 23.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

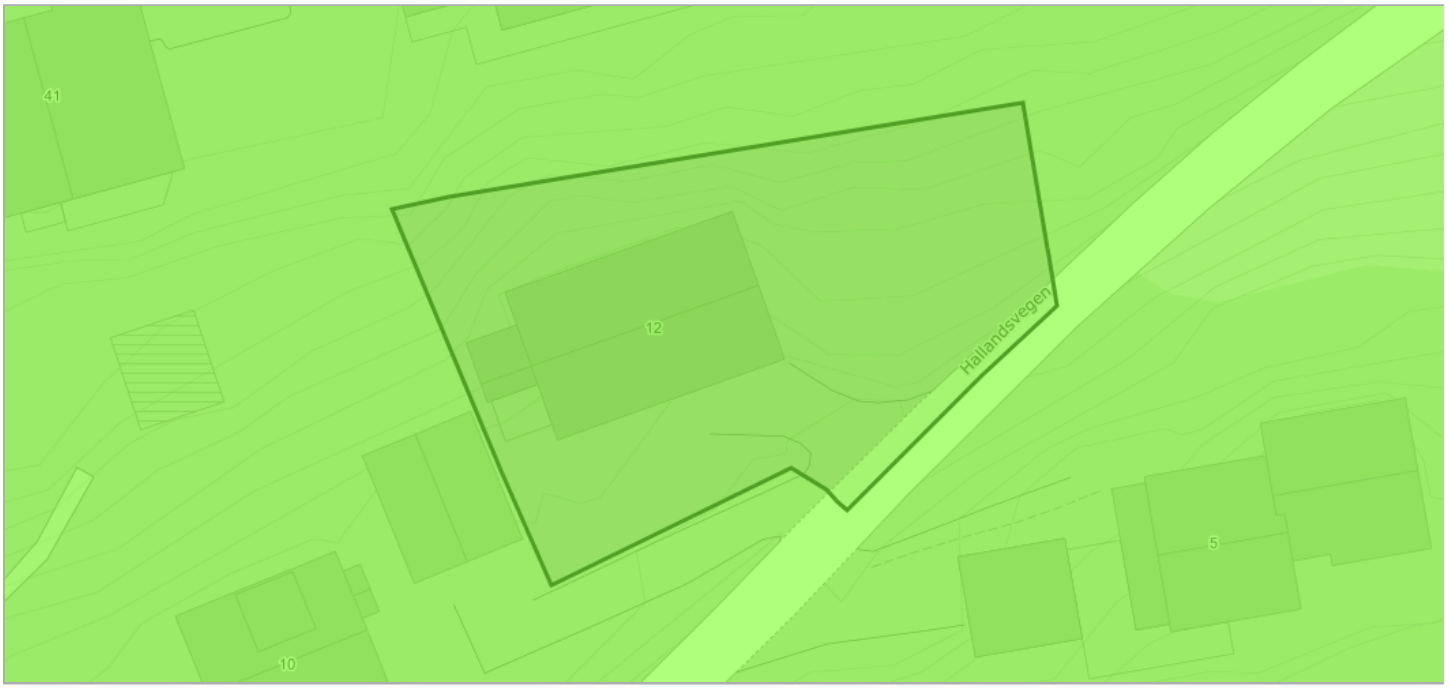
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 23.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Liten

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| liten | Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet |

## Naturtyper i Norge - Landskap

| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 23.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|---|---|---|
| kyst_fjordlandskap | LA-TI-K-F | Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse og jorbruksdominans |

## Naturtyper på land (NiN)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 24.08.2026 |
|---|---|---|---|

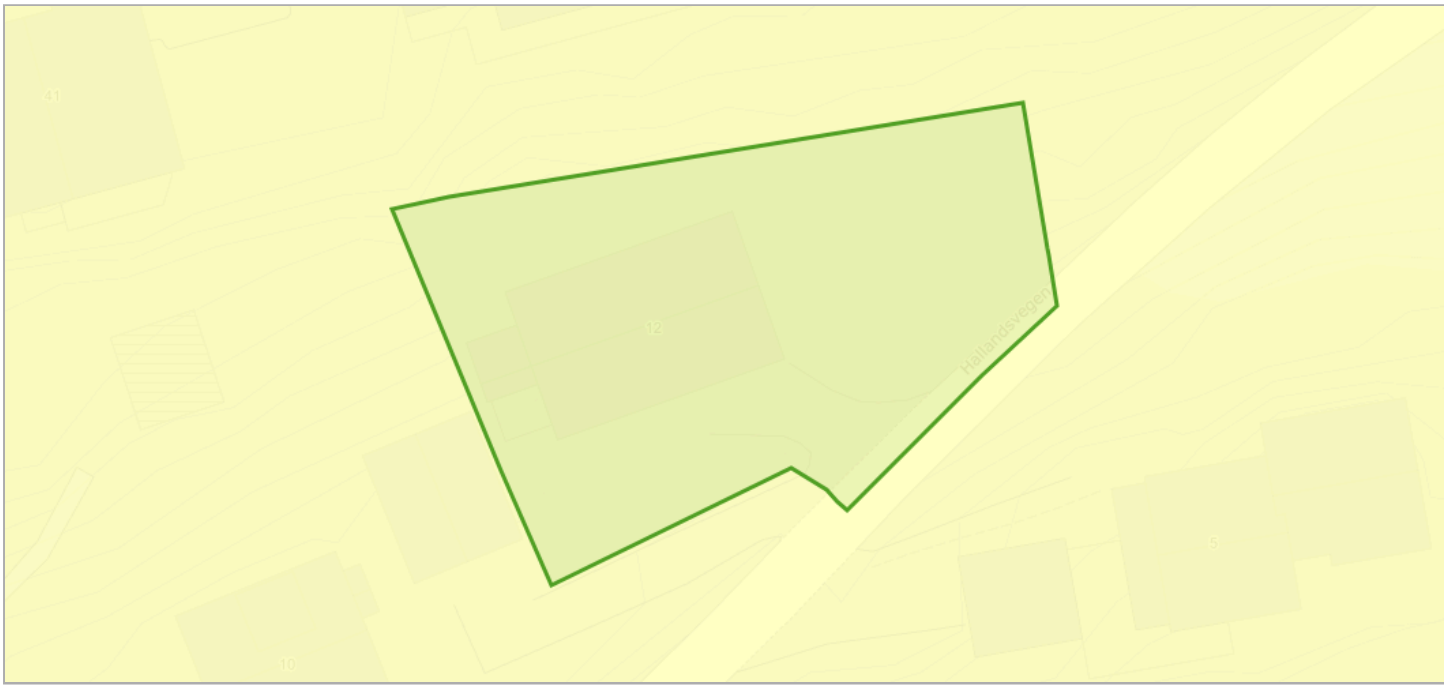



### Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|---|---|---|
| Leikanger - supl2017 | Miljøfaglig Utredning AS | 2021 |

## Radon

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

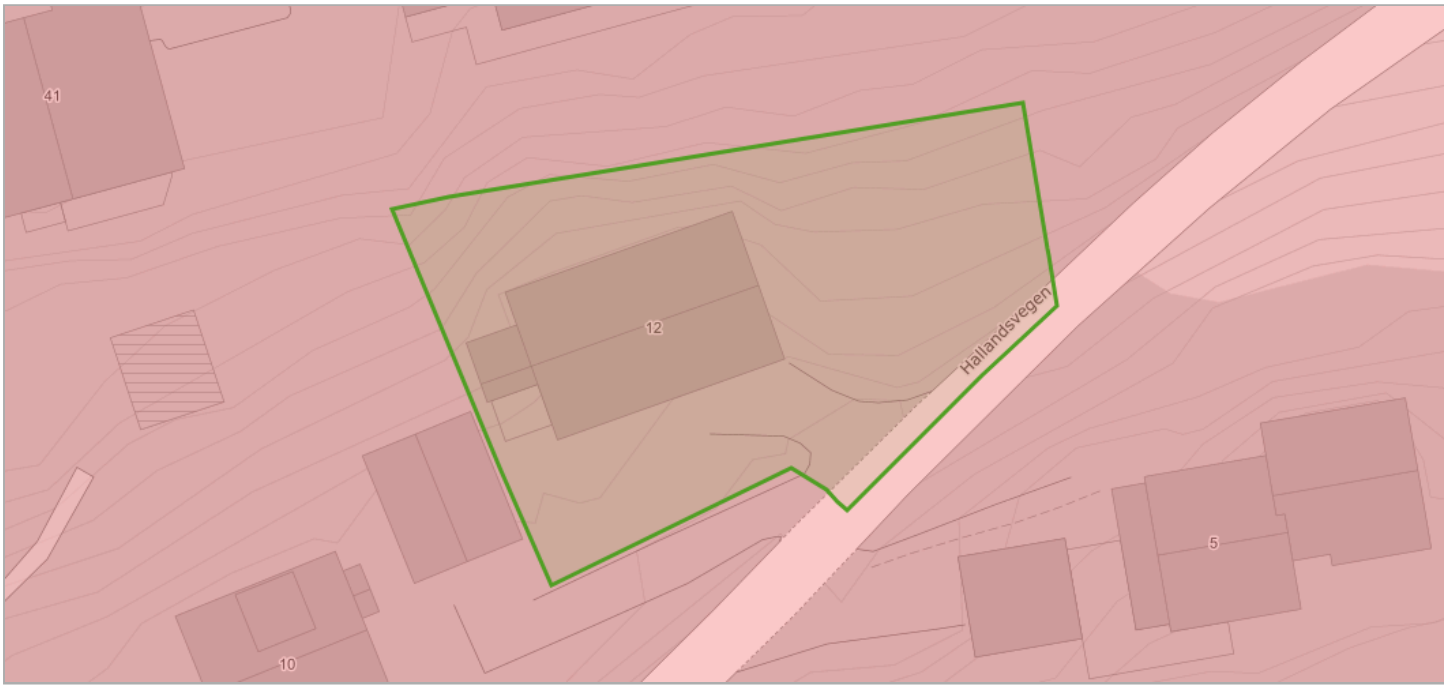
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Objekter

| Aktsomhetsgrad | Antall |
|---|---|
| Moderat til lav | 3 |

## Tettsteder

| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 23.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

### Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|---|---|---|---|
| 5553 | Hermansverk/Leikanger | 2208 | 2.083625314628559 |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

| Kilde | kartverket | Versjon | 07.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**

Kommunalveg
Kommunalveg

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|---|---|---|
| veglenke | K | 17052 |

asplan viak

Leikanger kommune

# FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Kommuneplanen sin arealdel 2016 – 2026
Vedteken 25. april 2019

**Dato: 21.06.2019**
**Versjon: 03**



# Dokumentinformasjon

**Oppdragsgjevar:** Leikanger kommune
**Tittel på rapport:** Føresegner og retningsliner
**Oppdragsnamn:** Arealdelen i kommuneplanen 2016 - 2026
**Oppdragsnummer:** 613432-01
**Skriven av:** Hilde Ruud
**Oppdragsleiar:** Karl Erik Johnsen
**Tilgang:** Åpen

# Kort orientering

Orientering om bidragsytarar mv er teke med i planomtala.

Denne arealdelen av kommuneplanen, jf. kap.11 i plan og bygningslova, omfattar heile kommunen. Planen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet og er bindande for tiltak som er nemnde i §1-6 i plan og bygningslova. Det same gjeld andre tiltak som kan vera til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen.

Tekst i ramme i dette dokumentet er juridisk bindande føresegner. Alle lovtilvisingar i føresegnene er til plan- og bygningsloven (pbl.) dersom anna ikkje er særskilt nemnt.

Tekst utanfor ramme er retningsliner. Desse skal vektleggjast ved handsaming av enkeltsaker.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 03 | 21.06.2019 | Vedteken i kommunestyret 25. april 2019 | HR | KAV |
| 02 | 22.06.18 | Høyringsframlegg | HR | KAV |
| 01 | 29.05.18 | Til kommunal handsaming (7.juni og 21. juni 2018) | HR | DEG |
| **VERSJON** | **DATO** | **SKRILDRING** | **SKRIVEN AV** | **KS** |

# Innhald

**1. KRAV OM REGULERING OG TILHØVET TIL ELDRE PLANAR ..... 4**
1.1 Plankrav etter § 11-9 nr. 1 ..... 4
1.2 Forholdet til tidlegare vedtekne reguleringsplanar § 11-6 ..... 4
**2 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER ..... 6**
2.1 Krav til løysingar for veg og samferdsel, § 11-9 nr. 1 ..... 6
2.2 Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2 ..... 6
2.3 Krav til løysingar for vatn og avlaup, § 11-9 nr. 3 ..... 6
2.4 Rekkefylgjekrav, § 11-9 nr. 4 ..... 7
2.5 Støytilhøve, § 11-9 nr. 6 ..... 7
2.6 Estetikk og landskap, § 11-9 nr. 6 ..... 7
2.7 Kulturminne, § 11-9 nr. 7 ..... 8
2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, § 11-9 nr. 5 ..... 9
2.8.1 Byggegrense langs sjø ..... 9
2.8.2 Byggetiltak i sjønære område ..... 9
2.8.3 Byggetiltak langs vassdrag ..... 9
2.8.4 Byggegrense langs veg ..... 9
2.9 Universell utforming ..... 9
2.10 Krav om risiko- og sårbarheitsvurderingar, § 11-9 nr. 8 ..... 10
2.11 Krav til område utsett for skred-, flaum- og stormflofare, § 11-9 nr. 8 ..... 10
**3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 11-7 NR. 1 ..... 10**
3.1 Plankrav ..... 10
3.2 Bustadbebyggelse ..... 11
3.3 Fritidsbebyggelse ..... 11
3.4 Fritids- og turistformål ..... 11
3.5 Råstoffutvinning ..... 11
3.6 Idrettsanlegg ..... 11
3.6.1 Motorcrossbane ..... 11
3.7 Brannstasjon (kombinert byggje- og anleggsføremål) ..... 11
**4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTURKTUR, §11-7 NR.2 ..... 12**
4.1 Gang- og sykkelveg, Fatlaviki ..... 12
**5 LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSFØREMÅL, §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11 ..... 12**
5.1 Tilhøvet til Jordlova og naudsynte tiltak for landbruk ..... 12
5.2 Lokalisering av tiltak i LNF-område ..... 12
**6 GRØNTSTRUKTUR ..... 13**
6.1 Friområde ..... 13
**7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, §11-7 NR.6 13**
7.1 Drikkevatn ..... 13
7.2 Fartsbegrensing til sjøs ..... 13
7.3 Fiske ..... 13
7.4 Friluftsområde ..... 13
**8 OMSYNSSONER § 11-8 ..... 13**

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a ..... 13
8.1.1 Nedslagsfelt for drikkevatn ..... 13
8.1.2 Faresone for skred og ras ..... 14
8.1.3 Faresone stormflo (flaumfare) ..... 14
8.2 Soner med særlege omsyn, § 11-8 c ..... 14
8.2.1 Bevaring naturmiljø ..... 14
8.2.2 Bevaring kulturmiljø ..... 14
8.3 Bandlegging etter lov om naturvern, § 11-8 d ..... 15
8.4 Bandlegging etter lov om kulturminne, § 11-8 d ..... 15
8.5 Bandleggingssone etter andre lover ..... 15
8.6 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde ..... 15

# 1. KRAV OM REGULERING OG TILHØVET TIL ELDRE PLANAR

## 1.1 Plankrav etter § 11-9 nr. 1

Det er krav om reguleringsplan for alle u-utbygde byggeområde i kommuneplankartet (dette gjeld både tidlegare planlagde og framtidige område som ikkje er regulert). Dette gjeld ikkje for B07, B52, B35, B37, B50 og B67 med mindre særskilte tilhøve tilseier det og heller ikkje for enkelttomter i byggeområde elles (fortetting).

For B07, B52, B35, B37, B50 og B67 skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 25m$^2$ på bakkeplan pr bueining. Uteopphaldsareal skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma for støy, ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.

I plan og bygningslova er det elles krav om regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø- og samfunn, jf. pbl § 12-1.

Det kan stillast krav om reguleringsplan der det etter kommunen sitt skjønn er snakk om tiltak som til saman eller kvar for seg til dømes vil:

- Ha betydning for omgjevnadane
- Rører ved mange interesser/interessentar
- Ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk
- Vere i strid med kommunen sine vedtatte mål og prioriteringar
- Utløyse behov for nærmare dokumentasjon, vurderingar og avklaringar

## 1.2 Forholdet til tidlegare vedtekne reguleringsplanar § 11-6

Arealbruken i kommuneplanen gjeld i utgangspunktet føre eldre reguleringsplanar.

I tabellen under vises ei oversikt over reguleringsplanar som framleis vil gjelde der dei ikkje er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Desse planane kan leggjast til grunn ved sakshandsaming så langt det høver – til dømes med tanke på byggehøgd, utnyttingsgrad, byggegrense, parkeringsdekning og liknande.

Reguleringsplanar som vert vidareført uendra i kommuneplanen sin arealdel, er vist med omsynssone H910 i plankartet og omtala i punkt 7.5.

| Nr. (Plan. ID) | NAMN | Godkjenning | Merknad |
|---|---|---|---|
| 1419-1973001 | Leikanger Nord | 05.11.73 | Berre deler er godkjent |
| 1419 1973002 | Hanahaug sentrum | 07.12.73 | |
| 1419 1974001 | Bustadfeltet Henjahaugane | 23.10.74 | |
| 1419 1977001 | Bustadfeltet Seberg | 01.03.77 | |
| 1419 1977002 | Gang- og sykkelveg Leikanger – Hermansverk | 21.04.77 | |
| 1419-1979001 | Bustadfeltet Dalen | 12.11.79 | |
| 1419 1980001 | Industriområde i Hagane | 30.09.80 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1419 1981001 | Vestre del av Strandavegen | 30.01.81 | |
| 1419 1981002 | Hermansverk sentrum | 06.06.81 | Endra 25.06.82 |
| 1419 1982001 | Reguleringsendring Hermansverk v/Sparebanken | 25.06.82 | |
| 1419 1983001 | Bustadfeltet Røysaleite | 11.05.83 | Endra 24.03.94 |
| 1419 1983002 | Bustadfeltet Dalen 2 | 30.09.83 | Endra 26.08.85 |
| 1419 1984001 | Tinghusområdet | 05.06.84 | |
| 1419 1985001 | Kyrkjelydshuset | 03.10.85 | |
| 1419 1988001 | Vegutløysing vest for ungdomsskulen | 21.03.88 | |
| 1419 1989001 | Bustadfeltet Monken | 06.06.89 | |
| 1419 1992001 | Industriområde og skytebane på Moene | 17.12.92 | |
| 1419 1993001 | Gravplass i Husabø | 04.03.93 | Endra 16.12.93 |
| 1419 1993002 | Gangveg/bustader på gnr.12 bnr.67 i Husabø | 06.05.93 | |
| 1419 1994001 | Bustadfelt på gnr.12 bnr.141 i Husabø | 24.03.94 | Endra 20.10.00 |
| 1419 1994002 | Reguleringsendring Hanahaug v/S-laget | 14.12.94 | |
| 1419 1995001 | Bustader i Hagane | 01.06.95 | |
| 1419 1995003 | Reguleringsendring Hermansverk v/Njøsaelvi | 22.06.95 | |
| 1419 1995004 | Syrstrand Gartneri | 22.06.95 | |
| 1419 1996002 | Bustader i Nilsdalen | 27.06.96 | |
| 1419 1997001 | Hytteutbygging, friareal Verken | 18.12.97 | |
| 1419 1998001 | Bustader i Gjertrudbakken | 30.10.98 | Endra 24.03.00 |
| 1419 1999001 | Bustadfeltet Nybøstrondi | 11.02.99 | |
| 1419 1999002 | Røysaleite, vasshandsamingsanlegg | 15.04.99 | |
| 1419 2000001 | Tomt til Statens Hus, Jakobgarden | 17.02.00 | |
| 1419 2000002 | Sjukeheim på Ohnstadhaugen m/vegframføring | 02.11.00 | Endra 20.11.14 |
| 1419 2001001 | Bustadfeltet Solbakken | 21.06.01 | |
| 1419 2001002 | Hanahaug v/Leikanger Auto | 21.06.01 | |
| 1419 2001003 | Leikanger barneskule/Leikanger idrettspark | 23.08.01 | |
| 1419 2005001 | Bustadfeltet Nybø | 18.01.05 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1419 2005002 | Fatlatunnelen | 23.06.05 | |
| 1419 2006001 | Skjeljaviki | 27.04.06 | Endra 22.03.07 |
| 1419 2007001 | Nybø Nord | 01.02.07 | |
| 1419 2007003 | Lerumfabrikken – Riverdalen | 31.05.07 | |
| 1419 2007004 | Gang- og sykkelveg Skjeljaviki – Fatlaviki | 21.06.07 | |
| 1419 2009001 | Sanden i Husabø | 05.02.09 | |
| 1419 2011002 | Berlehagen | 16.06.11 | Er under endring |

# 2 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Gjeld heile planområdet uavhengig av arealføremål.

## 2.1 Krav til løysingar for veg og samferdsel, § 11-9 nr. 1

Det skal utarbeidast reguleringsplan for nye og større samferdsleanlegg. Samferdselstiltak skal då vurderast etter forskrift om konsekvensutgreiing.

## 2.2 Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Ein kan inngå utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneiar/utbyggjar for gjennomføring av kommunal infrastruktur i heile kommunen. Utbyggingsavtalar kan omhandle tiltak og tilhøve som er naudsynt for gjennomføring av planvedtak. Behov for utbyggingsavtale skal avklarast ved oppstart av reguleringsplanarbeid.

Reguleringsplan regulerer dei fysiske realitetane som innhald og kvalitet og sikrar gjennomføring ved utforming av rekkefylgjeføresegner. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringa av kommunal arealplan ved å avklare partane sine rettigheiter og plikter, under her kven som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringa.

## 2.3 Krav til løysingar for vatn og avlaup, § 11-9 nr. 3

Nye bustader skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg, der dette eksisterer.

Kommunen kan pålegge tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avlaupsanlegg også for fritidsbusetnad.

Ved utbygging eller fortetting av nye område må ikkje bygningar eller konstruksjonar kome nærmare offentlege leidningar enn fire meter frå senter av vatn- og avlaupsanlegg.

Nye tiltak skal ikkje redusere miljøtilstanden i elvar og bekkar (vassmiljø).

I regulerte bustadområde skal kommunen legge til rette for tilknyting til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

## 2.4 Rekkefylgjekrav, § 11-9 nr. 4

Utbygging kan ikkje setjast i gang før det er etablert eller sikra godkjente tekniske anlegg for teknisk og grøn infrastruktur. Dette omfattar mellom anna:

- Køyreveg, parkering, trafikktryggingstiltak, haldeplass, moglegheiter for varelevering og søppelhandtering
- Løysing for gåande og syklande
- Anlegg for vatn, avlaup, overvatn og vatn for brannsløkking
- Areal for leik og rekreasjon
- Miljøtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram med vidare)
- Rekreasjonsområde, turvegar eller liknande

Rekkefylgjeføresegner skal innarbeidast i reguleringsplanar for å sikre at reguleringsplanen får tilstrekkelege kvalitetar til å oppnå overordna målsettingar.

Det vert stilt krav om etablering av ny veg til Henjabakkane før utbygging. Ved etablering av ny veg skal eksisterande avkøyrsle frå rv 55 til Henjavegen stengjast for biltrafikk.

## 2.5 Støytilhøve, § 11-9 nr. 6

Tilrådingane i Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1442 «Støy i arealplanlegging» skal leggjast til grunn ved arealplanlegging og ved handsaming av enkeltsaker som gjeld oppføring av bygningar med støyfølsam bruk eller etablering av ny støyande verksemd. Tilsvarande gjeld for vesentleg utviding eller oppgradering av eksisterande støyande verksemd.

Ved planlegging av bustad og bustadområde bør busetnaden organiserast slik at uteopphaldsareal vert lagt på den rolege sida av huset.

## 2.6 Estetikk og landskap, § 11-9 nr. 6

Byggehøgder skal underordnast landskapet på ein slik måte at bygningar ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

Det skal leggast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veganlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samanheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg.

Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg endring av eksisterande terreng og landskap. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Flatesprengde tomter eller skjemmande terrassering av landskapet skal unngåast så langt som råd.

Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkeletasje /underetasje på skrånande tomter. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget.

Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material.

Det bør utarbeidast ein rettleiar for byggeskikk /estetikk og landskap for Leikanger.

## 2.7 Kulturminne, § 11-9 nr. 7

Alle arealplanar og tiltak, også i sjø, skal vurderast med omsyn til kulturminne. I plan- og byggesaker skal tiltakets konsekvensar for eventuelle kulturminneverdiar skildrast.

For automatisk freda, forskriftsfreda, vedtaksfreda, listeførte eller marine kulturminne/områder er det krav om vurdering etter kulturminnelova. Meldeplikta jf. kulturminnelova § 9 angåande automatisk freda kulturminne gjeld for heile kommunen.

Område som vert regulert skal oppfylle undersøkingsplikta i kulturminnelova § 9. Område som vert regulert skal vere vurdert/registrert før reguleringsplan kan vedtakast i kommunestyret.

Tiltak (riving, bruksendring, fasadeendring, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen med meir, jf. pbl § 1-6) som kan røre ved freda eller bevaringsverdig kulturminne skal sendast over til kulturminnestyresmakta (fylkeskommunen) for uttale, eventuelt for dispensasjonshandsaming dersom kulturminnet er freda etter kulturminnelova, jf. §§ 3, 4 og 15. Riksantikvaren er klageinstans når det gjeld dispensasjon frå § 15.

Bygningar, anlegg eller miljø, som ligg innanfor omsynssone H570 (miljø) og *K* (enkeltobjekt) eller som er prioritert i kulturminneplanen, har særleg kulturhistorisk verdi og skal takast vare på og kan ikkje rivast. Det skal gjerast ei kulturminnefagleg vurdering før eventuell endring. I kulturhistoriske bygningsmiljø skal bygningane halde på sitt særpreg og estetiske kvalitetar i fasadar, detaljar og hovudform.

Ved brann- eller annan uoppretteleg skade i bevaringsverdige kulturmiljø/bygningsmiljø skal ny bebyggelse anten byggast opp igjen som kopiar på dokumentert grunnlag eller som nye bygningar som vidarefører stadeigen historisk byggeskikk. Ny bebyggelse skal ikkje føre til ei svekking av kulturmiljøet sin eigenart og verdi.

Leikanger kommune sin kulturminneplan skal leggast til grunn i plan- og byggesakshandsaminga. Kulturminneplanen har som føremål å ivareta kommunalt prioriterte kulturminne og særlege utsette bygningstypar og kulturmiljø, som historiske gardsbygningar/gardstun, stølshus/stølsmiljø, verneverdige institusjons- og administrasjonsbygningar, skulebygningar, industriminne, og det kulturhistoriske landskapet kring slike.

Kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminne og kulturmiljø ved hjelp av plan- og bygningslova sine reglar. Kulturminna i Leikanger skal ivaretakast i samsvar med kulturminnelovas intensjon. Bygdas kulturhistoriske særpreg skal takas vare på og vidareutviklast.

Vurdering av kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak. Det kulturhistoriske jordbrukslandskapet og bygningsmiljøet og den stadeigne byggjeskikken skal vektleggast. Verdiar skal dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta desse.

Dersom faglege vurderingar tilseier at bygning eller bygningsmiljø bør takast vare på som viktig kulturminne kan kommunen leggje ned midlertidig forbod mot tiltak, jf. pbl. § 13-1, i påvente av reguleringsplan.

Der kulturminneressursar i form av kulturminne, bygningsmiljø og kulturlandskap er tilgjengelege, skal dei brukast for å vidareutvikle bygda sin byggeskikk med kvalitet og særpreg.

Omsynssoner – bandlegging for freda kulturminne og kulturmiljø (H730) skal vidareførast ved utarbeiding av reguleringsplan, jf. 7.4.

## 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, § 11-9 nr. 5

### 2.8.1 Byggegrense langs sjø

Ny utbygging kan ikkje setjast i verk nærmare sjøen enn 100 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn, jf. pbl. § 1-8, der ikkje anna byggegrense er fastsett i kommuneplan eller reguleringsplan.

Byggegrense langs fjorden ligg i riksvegen, med unntak av strekninga frå kyrkja til Hanehaug, her går byggegrensa i Korea og Strandavegen.

### 2.8.2 Byggetiltak i sjønære område

Det er ikkje tillate å sette opp gjerde eller andre innretningar som kan hindre tilgjenge til, eller fri ferdsel i, strandsona.

Utforming av naust:

- Det skal vere saltak med takvinkel min. 30 grader
- Maksimum tillaten mønehøgde er 6,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå
- Det er ikkje tillate å innreie naust til overnatting eller leggje inn avlaup for vassklosett
- Maks BYA (bebygd areal) 40 $m^2$
- Farge skal tilpassast tradisjonell fargebruk

### 2.8.3 Byggetiltak langs vassdrag

Ved gjennomføring av byggetiltak i nærleiken av bekkar /elvar skal byggegrense vere som vist på plankartet.

Langs vassdrag skal kantvegetasjon takst vare på, jf Vassressurslova §11.

Nye tiltak skal ikkje redusere miljøtilstanden i elvar og bekkar (vassmiljø). Byggegrense er sett i høve vassdragsomsyn. Ved bekkar og elvar der det ikkje er vist byggegrense bør byggeavstanden vere minimum 20 meter.

### 2.8.4 Byggegrense langs veg

For byggegrense langs veg gjeld reglane i veglova: minimum 50 meter frå senterline av fylkesveg og minimum 15 meter frå senterline av kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (anten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg).

Dette gjeld der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

## 2.9 Universell utforming

Måla om universell utforming skal leggast til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i gjeldande regional plan for universell utforming. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming.

## 2.10 Krav om risiko- og sårbarheitsvurderingar, § 11-9 nr. 8

ROS-vurderingar skal dokumenterast ved søknad om tiltak i område der det ikkje er krav om

reguleringsplan eller der reguleringsplan er eldre enn fem år viss eitt av desse punkta vert berørt:

- Tiltak er lokalisert til område som er flaum- eller rasutsett
- Tiltaket ligg i omsynssone for kraftleidningar eller trafostasjon
- Tiltaket vert ramma av forureiningsforskrifta §2 om forureina grunn
- Tiltaket har mangelfull trafikktryggleik eller tiltaket vil gje vesentleg negativ effekt for trafikktryggleik

### 2.11 Krav til område utsett for skred-, flaum- og stormflofare, § 11-9 nr. 8

Skredområde: I tilknyting til reguleringsplanar eller søknad om byggetiltak i område registrert som potensiell faresone for skred jf. plankart og NVE sin base over område med ras- og skredfare (aktsemdskart) må det utarbeidast skredfarevurdering for å avklare farenivået opp imot reglane i gjeldande versjon av byggeteknisk forskrift.

Flaumområde: Flaumfaren skal vurderast ved utarbeiding av alle reguleringsplanar eller byggetiltak i område registrert som potensiell faresone for flaum, jf plankart og NVE sin base over område med flaumfare (aktsemdskart) må det utarbeidast flaumfarevurdering for å avklare farenivået opp imot reglane i gjeldande versjon av byggeteknisk forskrift.

For byggesaker som ligg inntil 25 m frå vassdrag der flaumfare ikkje er dokumentert i samband med reguleringsplan eller byggetiltak, skal dette gjerast ved byggesøknad (sjå krav om ROS-vurdering).

Havnivåstigning og stormflområde: Bygg og anlegg skal plasserast eller sikrast for å hindre skade ved tidevassnivå opp til og med stormflo.

Bygningar for varig opphald er ikkje tillate på terreng lågare enn kote +3 utan at det vert dokumentert og iverksett avbøtande tiltak mot konsekvensar av framtidig havnivåstigning og stormflonivå.

Konsekvensar av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderast i samband med reguleringsplanar i dei områda der bygg, teknisk infrastruktur og grønstruktur vil vere sårbare med omsyn til dette.

Kvikkleire: Det er krav om avklaring av potensial for kvikkleire generelt for byggeområder, men spesielt for B29, B46 og B50.

# 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 11-7 NR. 1

### 3.1 Plankrav

Det er krav om reguleringsplan for u-utbygde byggeområde, jf. punkt 1.1.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det ligge føre ei ROS-analyse av ein slik kvalitet at analysen kan avdekka om det er reell fare.

## 3.2 Bustadbebyggelse

Sentrumssona (bestemmelsesområde #2) viser område for fortetting.

For nye bustadareal innanfor sentrumssona skal utnyttinga minst vera 1,5 bueiningar per daa bruttoareal.

Bustadfeltet på Røysaleite kan ha utnyttingsgrad %BYA-30%.

For utnyttingsgrad vert det vist til reglane i pbl §29-4, *byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.*

## 3.3 Fritidsbebyggelse

Det er ikkje tillate å etablere nye fritidsbustader utanfor regulerte område.

Fritidsbebyggelse skal lokaliserast og utformast med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk. Ved utbygging nær sjø må det leggjast vekt på omsynet til strandsona og dei allmenne interessene som knyter seg til dei sjønære areala.

## 3.4 Fritids- og turistformål

Hytter må plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med strandline og svaberg. Ved omdisponering må allmennheita sikrast tilgjenge til strandsona. Strandlina må ikkje privatisert.

Grad av utnytting og utforming må avklarast i detaljreguleringsplan.

## 3.5 Råstoffutvinning

Det vert kravd reguleringsplan for etablering av masseuttak/råstoffutvinning. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast ei konsekvensutgreiing.

Det kan ikkje tillatast utviding eller andre søknadspliktige tiltak i etablerte anlegg utan at anlegget fyrst inngår i reguleringsplan.

## 3.6 Idrettsanlegg

### 3.6.1 Motorcrossbane

BIA04 på Grauthaug er avsett til motorcrossbane. Det er krav om detaljreguleringsplan for tiltaket.

## 3.7 Brannstasjon (kombinert byggje- og anleggsføremål)

I området kan det byggjast brannstasjon. Det skal elles leggjast til rette for dagens bruk (venterom, lager, busshaldeplass mm).

Det er krav om detaljreguleringsplan for tiltaket.

# 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTURKTUR, §11-7 NR.2

## 4.1 Gang- og sykkelveg, Fatlaviki

Plankartet viser trasé for etablering av framtidig gang- og sykkelveg langs riksveg til Fatlatunnelen med planfri kryssing av rv 55.

| |
|---|
| Det er krav om detaljreguleringsplan for tiltaket. |

# 5 LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSFØREMÅL, §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11

## 5.1 Tilhøvet til Jordlova og naudsynte tiltak for landbruk

| |
|---|
| § 12 i jordlova om deling gjeld for campingområdet i Husabø (gnr.12/bnr.109) og bustadområdet Turken i Gjerde (gnr.22/bnr.5). |

I LNF- område vil frådeling til landbruksføremål vera i samsvar med kommuneplanen. Delinga skal likevel handsamast etter jordlova dersom deling gjeld eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Frådeling av byggetomter til andre føremål enn landbruk vil vera i strid med planen. Frådeling av areal med bygningar er også i strid med LNF- føremålet i arealdelen når delinga vil føre til bruksendring til andre føremål.

Det kan tillatast mellomlagring av masser og utstyr for ein tidsavgrensa periode, dersom dette ikkje er i strid med anna innanfor føremålet.

Det kan tillatast å føre opp naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til næringsmessig landbruk, fiske eller ferdsel til sjøs i 100-metersbeltet langs sjøen så lenge det ikkje medfører vesentlige negative konsekvensar for biologisk mangfald, landskap, natur, miljø og friluftsliv.

## 5.2 Lokalisering av tiltak i LNF-område

Fylgjande gjeld for tiltak nemnt i føresegn 5.1, tiltak som behandlast etter jordlova og ved evt. søknad om dispensasjon frå plan- og bygningsloven:

Strengt omsyn til jordvern, natur- og kulturlandskap skal leggjast til grunn ved handsaming av enkeltsaker etter jordlova og ved evt. søknadar om dispensasjon frå plan- og bygningslova.

Bygningar bør plasserast slik at dei ikkje splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruk.

Naudsynte driftsbygningar bør plasserast nær og i tilknyting til etablert tun, utan forbruk av dyrka mark.

Tilkomstveg til busetnad bør ikkje leggjast over dyrka eller dyrkbar mark.

Kårhus bør plasserast i tilknyting til tunet, utan forbruk av dyrka mark.

Det bør ikkje etablerast busetnad på skogsareal med middels til god bonitet, eller i skogplantefelt.

# 6 GRØNTSTRUKTUR

## 6.1 Friområde

For område GF30 kan det byggjast brygge og elles leggjast til rette for ålmenta.

# 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, §11-7 NR.6

Ved søknad om regulering av tiltak i sjø og strandsone skal Fiskeridirektoratet region Vest høyrast.

## 7.1 Drikkevatn

Vassførekomstane innanfor omsynssonene H110 vert avsett til drikkevatn i planen, jf. Punkt 7.1.1.

## 7.2 Fartsbegrensing til sjøs

Bestemmelsesområde #1 viser eit belte på 200 meter langs strandlina der det skal visast omsyn i høve fart.

Fartøy skal utvise varsemd og avpasse farten etter fartøyet sin storleik, konstruksjon, manøvreringsevne og etter farvasstilhøva, slik at det ikkje ved bølgeslag eller på annan måte oppstår skade eller fare for skade på personar, herunder badande, andre fartøy, farvatnet si strandline, kaiar, akvakulturanlegg eller omgjevnadane elles, jf forskrift 15.12.2009 nr. 1546 om fartsbegrensingar i sjø §2.

## 7.3 Fiske

Gjeld VFI01, 02 og 03 som er avsett til låssetting. Det kan ikkje gjevast løyve til aktivitetar og tiltak som hindrear bruken av området til låssetting utan godkjenning frå Fiskeridirektoratet region Vest.

## 7.4 Friluftsområde

For område VFR08 kan det byggjast brygge, badestrand og elles leggjast til rette for ålmenta.

# 8 OMSYNSSONER § 11-8

## 8.1 Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a

### 8.1.1 Nedslagsfelt for drikkevatn

Sikringssone H110 viser område som skal nyttast som nedslagsfelt for drikkevatn.

Tiltak som kan skjemme eller bidra til å skjemme vasskvalitet i den aktuelle drikkevasskjelda kan ikkje tillatast innanfor sona.

Drikkevasskjelda har vern etter «Drikkevannsforskriften» § 14, jf. Vassressurslova som gjev rammer og begrensningar for tiltak som ligg til desse områda.

### 8.1.2 Faresone for skred og ras

Faresone skredfare, H310, viser aktsemdskarta for jord- og flaumskred og steinsprang (NVE) og snø- og steinskred (NGI).

Ved reguleringsplan eller tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor sona skal det utarbeidast ei skredfarevurdering /faresonekartlegging utført av fagkunnig i samsvar med tryggleikskrava i byggteknisk forskrift. Der analysen viser at planlagde tiltak kan medføre redusert tryggleik eller auka sårbarheit skal analysen dokumentere avbøtande tiltak som gjev akseptabel tryggleik mot ras og/eller skred. Analysen skal føreligge før regulering eller søknad om tiltak kan takast opp til handsaming. Rivning jf. § 1-6 av konstruksjonar og bygg kan tillatast.

Det er naudsynt med tiltak for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik for B55.

### 8.1.3 Faresone stormflo (flaumfare)

Faresone H320 viser område der det er fare for stormflo, jf. føresegn i punkt 2.10.

## 8.2 Soner med særlege omsyn, § 11-8 c

### 8.2.1 Bevaring naturmiljø

I område avsett med omsynssone H560, bevaring naturmiljø, skal omsynet til naturmiljø *særskilt* ivaretakast.

Innanfor desse områda skal det ikkje etablerast tiltak eller utøvast aktivitetar som kan svekke områda sin verdi som naturmiljø. Restaureringstiltak og tilbakeføringstiltak av tidlegare etableringar i områda kan tillatast.

### 8.2.2 Bevaring kulturmiljø

I områder avsett med omsynssone H570_1-41, bevaring kulturmiljø og kulturlandskap, skal omsynet til kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap *særskilt* ivaretakas. Grinde – Utvalt kulturlandskap i jordbruket (H570_32) er ei sone med særleg omsyn til landskap.

Innanfor desse områda skal det ikkje etablerast tiltak eller utøvast aktivitetar som kan svekke områdas verdi som kulturmiljø. Restaureringstiltak kan tillatast etter antikvariske prinsipp.

Samtlege tiltak som vert søkt etablert i sona, også restaureringstiltak, skal sendast over til regional kulturminnemynde for uttale før vidare handsaming i kommunen.

Kulturhistoriske bygningsmiljø og områdets kulturmiljø skal sikrast og oppretthaldast. Det skal takast spesielle omsyn ved søknad om tiltak og endra arealbruk. Det skal leggast spesiell vekt på struktur og arkitektur/byggeskikk. Om og korleis eit tiltak får innverknad på kulturminne og kulturmiljø skal vurderast i samråd med regional kulturminnemynde.

Verdifulle kulturlandskap skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet vert oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Det vert elles vist til planen sine generelle føresegner om kulturminne og kulturmiljø, jf punkt 2.7.

Rapport om naturmangfald må oppdaterast med nye registreringar i samband med utarbeiding av reguleringsplan for Henjabakkane.

## 8.3 Bandlegging etter lov om naturvern, § 11-8 d

Omsynssone H720 er bandlagt etter lov om naturvern.

| |
|---|
| Det er ikkje tillate å gjennomføre tiltak eller aktivitetar som er i strid med verneføremålet eller påverkar verneverdiane. |

## 8.4 Bandlegging etter lov om kulturminne, § 11-8 d

Omsynssone H730_1-28 (miljø) og rune-*R* (enkeltobjekt) er bandlagt etter Lov om kulturminne.

| |
|---|
| Områda er freda i medhald av lov om kulturminne av 1978. Freda kulturminne vert forvalta etter kulturminnelova.<br><br>Bygningar og anlegg som er freda ved vedtak etter kulturminnelova skal forvaltast i samsvar med bestemmelsane i fredingsvedtaket og kulturminnelova, i tillegg til plan- og bygningslova.<br><br>Omsynssoner skal vidareførast ved utarbeiding av reguleringsplan.<br><br>Kyrkjestadane frå mellomalderen (Leikanger id 84922, Hamre id 84477, Henjum id 84549 og Njøs id 85137) er automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegardane er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.<br><br>Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8. |

Det vert elles vist til planen sine generelle føresegner om kulturminne og kulturmiljø jf. punkt 2.7.

## 8.5 Bandleggingssone etter andre lover

Bandleggingssone H740 viser dei viktigaste overføringsleidningane.

| |
|---|
| Ved tiltak nær høgspentleidning pliktar tiltakshavar å undersøke avstandskrav til høgspentleidning. |

## 8.6 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Fylgjande reguleringsplanar vert vidareført uendra i kommuneplanen sin arealdel, og er vist med omsynssone H910 i plankartet:

| Nr. (Plan. ID) | NAMN | Godkjenning | Merknad |
|---|---|---|---|
| 1419 1995002 | Bustadfeltet Lundene | 22.06.95 | Endra 22.06.00 |
| 1419 2002001 | Bustadfeltet Grønlund | 12.09.02 | |
| 1419 2002002 | Bustadfeltet Hjedl | 28.11.02 | |
| 1419 2005003 | Aarskogbygget | 10.11.05 | |
| 1419-2007005 | Reguleringsendring Grønlund | 27.11.07 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1419 2008001 | Fjordheim | 28.02.08 | |
| 1419 2008002 | Bustadfeltet Austaberg | 19.06.08 | |
| 1419 2010001 | Endring Riverdalen | 15.04.10 | |
| 1419 2010003 | Endring Bama-tomta | 22.02.10 | |
| 1419 2010002 | Endring Nybø | 17.06.10 | |
| 1419 2010004 | Bustadfeltet Sanden | 23.09.10 | |
| 1419 2011001 | Elvatun | 14.04.11 | |
| 1419 2013001 | Kvålen | 26.09.13 | Erstattar delvis 1992001 |
| 1419 2013002 | Steinuttak i Heggdalene | 26.09.13 | |
| 1419 2013003 | Stadheimgarden | 14.11.13 | |
| 1419 2014001 | Njøsavegen | 25.09.14 | |
| 1419 2014003 | Endring av sjukeheimstomta på Ohnstadhaugen | 20.11.14 | |
| 1419 2014002 | Siktutbetring rv 55 - Leitevegen / Henjavegen | 11.12.14 | |
| 1419 2015001 | Detaljplan for Hatlebakkane | 10.12.15 | |

# MÅLEBREV

| | |
|---|---|
| | uten grensejustering |
| x | med grensejustering |

Kommune: Leikanger

J.nr.: 3/99

Målebrev nr.: 467

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 15 | 1 | 6 |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ( $m^2$ ) | 613.0 | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd.**

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 08.07.99 |
| Rekvirent | Statskog avd. Vest. |
| Bestyrer | Hans Kristian Dolmen. |
| Forretning | Forretninga gjeld grensejustering. I samband m/fradeling av festetomt 15/1/5, 28 vert eit areal A = 106,8m2 overdrege fra 15/1/6 til 15/46 (tidlegare 15/1/5, 28).<br>Areal brutto = 613,0m2 (m/vegareal)<br>netto = 589,0m2.<br>Frammøte:<br>Birgit Solbakken (15/1/6)<br>Trond Haukeland (15/46, m/fullmakt).<br><br>Avtale om avkøyrsle og grensejustering nedskreven i forretningsprotokollen. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Leikanger | 06.09.99 | Hans Kr. Dolmen<br>Hans Kristian Dolmen | |

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel: TINGLYST - 9 NOV 1999 YTRE SOGN SORENSKRIVAREMBETE DAGBOKNR.: 2032

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 2032 Tinglyst: 09.11.1999 Emb. 054
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 15 | 1 | 6 |

Representasjonspunkt: X 355250 Y 41272 Z

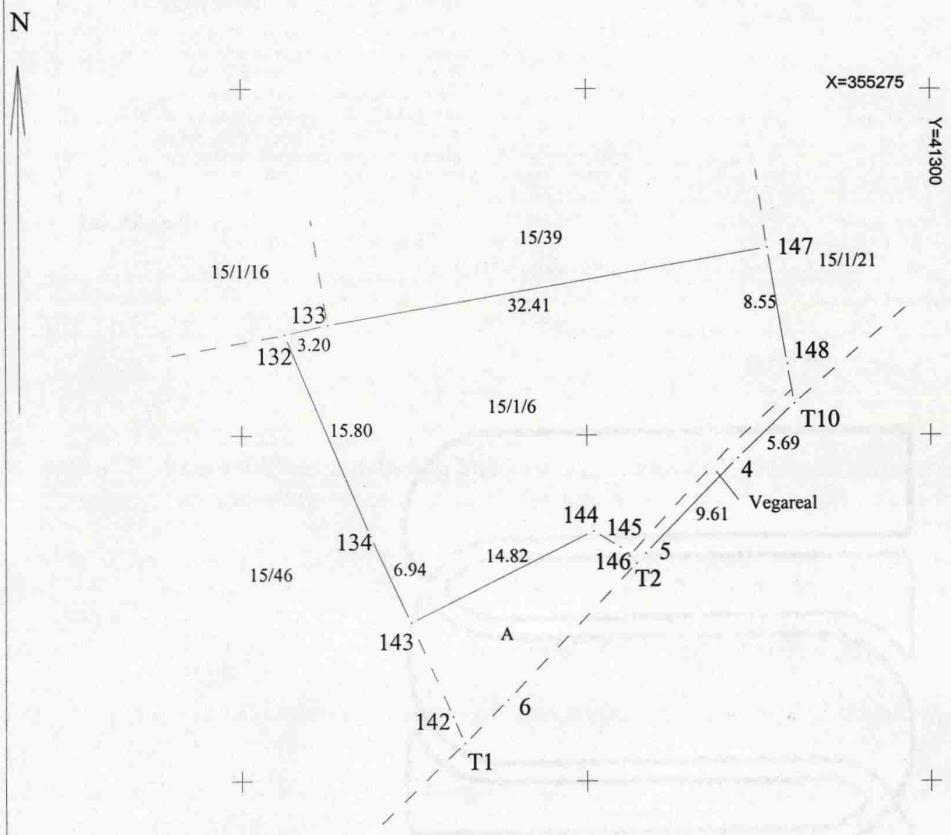
Kartblad: AU075-05-60-4 | X | Landsnett

Målestokk: 1:500 | Areal: 613.0 M²

# MÅLEBREVKART

Jnr: 3/99

Målebrev nr: 467




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 132 | Gml. bolt i stein | 355257.25 | 41253.11 | 3.20 | |
| 133 | Umerka grensepkt. | 355257.96 | 41256.22 | 32.41 | |
| 147 | Eigedomsgrense | 355263.51 | 41288.16 | 8.55 | |
| 148 | Umerka grensepkt. | 355255.09 | 41289.64 | 2.87 | |
| T10 | Senterlj. veg | 355252.27 | 41290.13 | 5.69 | |
| 4 | Senterlj. veg | 355248.35 | 41286.01 | 9.61 | |
| 5 | Senterlj. veg | 355241.46 | 41279.31 | 1.00 | |
| T2 | Målt pkt. | 355240.74 | 41278.62 | 0.73 | |
| 146 | Umerka grensepkt. | 355241.25 | 41278.09 | 0.93 | |
| 145 | Umerka grensepkt. | 355241.90 | 41277.43 | 2.27 | |
| 144 | Gkj. rør i jord | 355243.06 | 41275.48 | 14.82 | |
| 143 | Gr.pkt. i murhjørne | 355236.42 | 41262.22 | 6.94 | |
| 134 | Umerka grensepkt. | 355242.71 | 41259.28 | 15.80 | |
| 132 | Gml. bolt i stein | 355257.25 | 41253.11 | | |
| 142 | Gml. bolt i stein | 355229.65 | 41265.28 | | |
| T1 | Målt pkt. | 355227.72 | 41266.13 | | |
| 6 | Gr.pkt. senterlj. | 355230.85 | 41269.26 | | |

Vesla/Geonor

# MÅLEBREV

| | |
|---|---|
| | uten grensejustering |
| x | med grensejustering |

Kommune: Leikanger

J.nr.: 3/99

Målebrev nr.: 463

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 15 | 46 | |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ($m^2$) | 1536.7 | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd.**

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 08.07.99 |
| Rekvirent | Statskog avd. Vest. |
| Bestyrer | Hans Kristian Dolmen |
| Forretning | Forretninga gjeld fradeling av 15/1/5 og 28.<br>Dei to areala skal samanføyast.<br>Samstundes vert eit areal A = 106,8m2 overdrege fra 15/1/6 v/grensejustering.<br>Eigedomen for eininga Gnr.15 Bnr.46.<br>Areal brutto = 1536,7m2 (m/vegareal) netto = 1448,6m2<br>Frammøte:<br>m/fullmakt, Trond Haukeland (15/1/5,28)<br>Birgit Solbakken (15/1/6)<br>Kjøpar held ajourføring for eigedom 15/1/6.<br>Avtale om avkøyrsle og grensjustering nedskreven i forretningsprotokollen. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Leikanger | 06.09.99 | Hans Kr. Dolmen.<br>Hans Kristian Dolmen | |

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel: TINGLYST - 8 NOV 1999 YTRE SOGN SORENSKRIVAREMBETE DAGBOKNR.: 2019

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 2019 Tinglyst: 08.11.1999 Emb. 054
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Gconor

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 15 | 46 | |

Representasjonspunkt: X 355228 Y 41251 Z

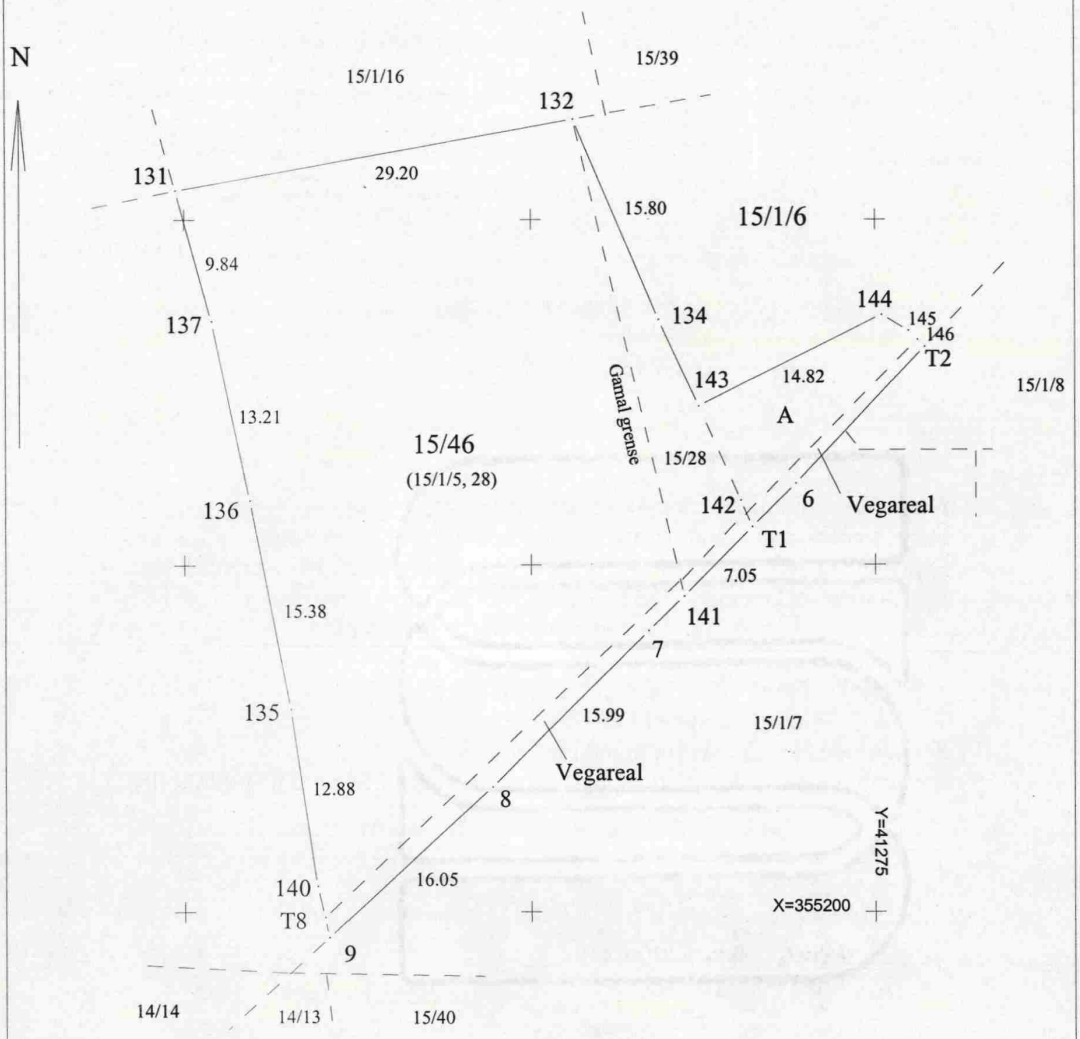
| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| AU075-05-60-4 | | |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:500 | 1536.7 M² |

# MÅLEBREVKART

Jnr: 3/99

Målebrev nr: 463




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 131 | Gml. rør i jord | 355252.11 | 41224.37 | 29.20 | |
| 132 | Gml. bolt i stein | 355257.25 | 41253.11 | 15.80 | |
| 134 | Umerka grensepkt. | 355242.71 | 41259.28 | 6.94 | |
| 143 | Gr.pkt. i murhjørne | 355236.42 | 41262.22 | 14.82 | |
| 144 | Gkj. rør i jord | 355243.06 | 41275.48 | 2.27 | |
| 145 | Umerka grensepkt. | 355241.90 | 41277.43 | 0.93 | |
| 146 | Umerka grensepkt. | 355241.25 | 41278.09 | 0.73 | |
| T2 | Målt pkt. | 355240.74 | 41278.62 | 13.61 | |
| 6 | Gr.pkt. senterlj. | 355230.85 | 41269.26 | 4.44 | |
| T1 | Målt pkt. | 355227.72 | 41266.13 | 7.05 | |
| 141 | Gr.pkt. senterlj. | 355222.73 | 41261.15 | 3.59 | |
| 7 | Gr.pkt. senterlj. | 355220.25 | 41258.55 | 15.99 | |
| 8 | Gr.pkt. senterlj. | 355208.99 | 41247.19 | 16.05 | |
| 9 | Gr.pkt. senterlj. | 355198.14 | 41235.36 | 1.50 | |
| T8 | Målt pkt. | 355199.61 | 41235.06 | 2.32 | |
| 140 | Gkj. rør i jord | 355201.86 | 41234.52 | 12.88 | |
| 135 | Umerka grensepkt. | 355214.60 | 41232.62 | 15.38 | |
| 136 | Umerka grensepkt. | 355229.70 | 41229.69 | 13.21 | |
| 137 | Umerka grensepkt. | 355242.62 | 41226.96 | 9.84 | |
| 131 | Gml. rør i jord | 355252.11 | 41224.37 | | |
| 142 | Gml. bolt i stein | 355229.65 | 41265.28 | | |

Vesla/Geonor

# MÅLEBREV

| | |
|---|---|
| X | uten grensejustering |
| | med grensejustering |

Kommune: Leikanger

J.nr.: 30/04

Målebrev nr.: 601

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendom | Gnr. 15 | Bnr. 56 | Festenr. |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ($m^2$) | 613.0 | | |

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 03.08.04 |
| Rekvirent | Statskog FS |
| Bestyrer | Runar Stadheim |
| Forretning | Delingsforretning<br>Forretningen gjeld innløysing av fnr.6 under gnr.15 bnr.1<br>Areal brutto: 613.0m2<br>Areal netto: 589.0m2 |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Leikanger | 03.08.2004 | Runar Stadheim | |

GAB

Registreringsstempel: GAB 23.11.04

Leikanger kommune
Skrivarvegen 7
6863 LEIKANGER

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

TINGLYST
DAGBOKNR: 2627
13 DES. 2004
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 2627 Tinglyst: 13.12.2004 Emb. 054
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Gnr 15 | Bnr 56 | Festenr

# MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 355250 Y 41272 Z

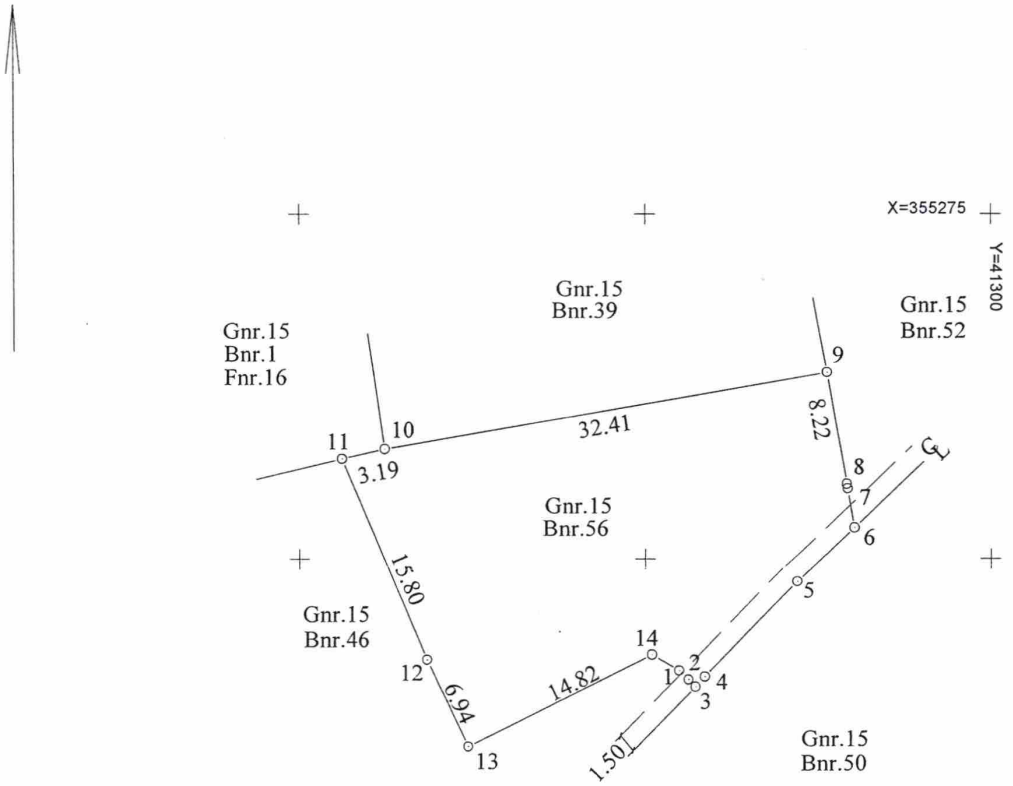
Jnr 30/0

Kartblad AU075-05-60-4 X Landsnett

Målebrev nr 601

Målestokk 1:500 | Areal 613.0 M²

N




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Off.gkj.grmr. i jord | 355243.06 | 41275.48 | 14.82 | |
| 13 | Punkt i murhjørne | 355236.42 | 41262.22 | 6.94 | |
| 12 | Grensepunkt (gen.) | 355242.71 | 41259.28 | 15.80 | |
| 11 | Bolt i jordf. stein | 355257.25 | 41253.11 | 3.19 | |
| 10 | Grensepunkt (gen.) | 355257.96 | 41256.22 | 32.41 | |
| 9 | Røyr i jord | 355263.51 | 41288.16 | 8.22 | |
| 8 | Off.gkj.grmr. i jord | 355255.42 | 41289.58 | 0.33 | |
| 7 | Grensepunkt (gen.) | 355255.10 | 41289.64 | 2.87 | |
| 6 | Senterlinje | 355252.27 | 41290.13 | 5.69 | |
| 5 | Senterlinje | 355248.35 | 41286.01 | 9.61 | |
| 4 | Senterlinje | 355241.46 | 41279.31 | 1.00 | |
| 3 | Senterlinje | 355240.74 | 41278.62 | 0.73 | |
| 2 | Grensepunkt (gen.) | 355241.25 | 41278.09 | 0.93 | |
| 1 | Grensepunkt (gen.) | 355241.90 | 41277.43 | 2.27 | |

Vesla/Geonor

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.**

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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