PROAKTIV

Småbruk med praktfull plassering



RØYSAVEGEN 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

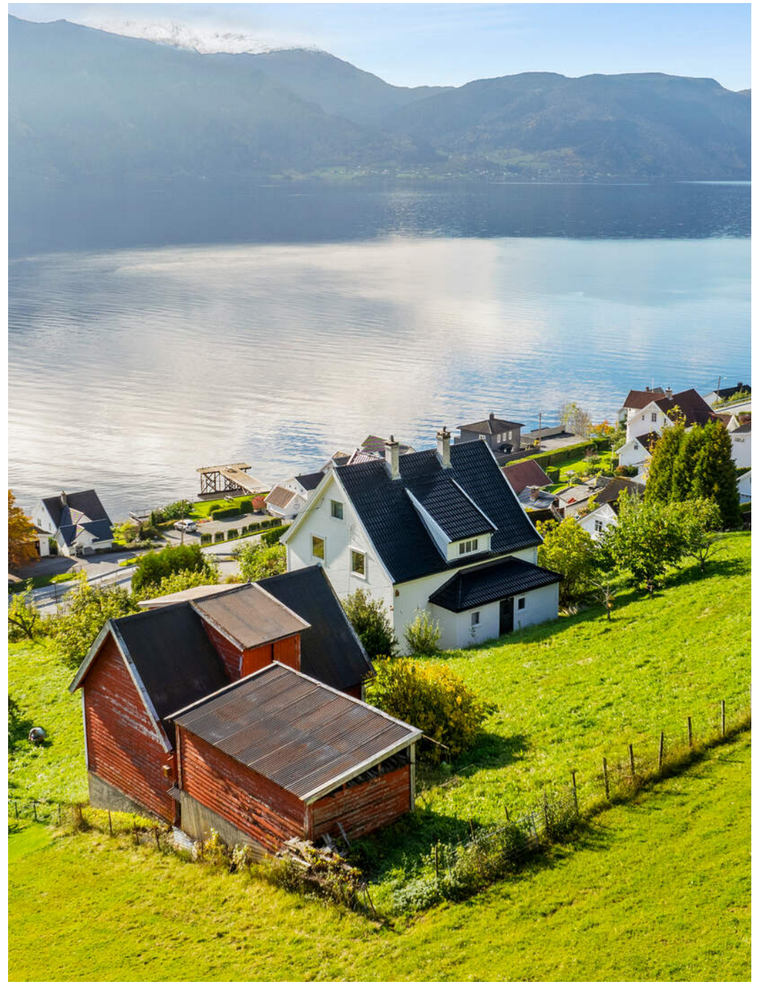
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

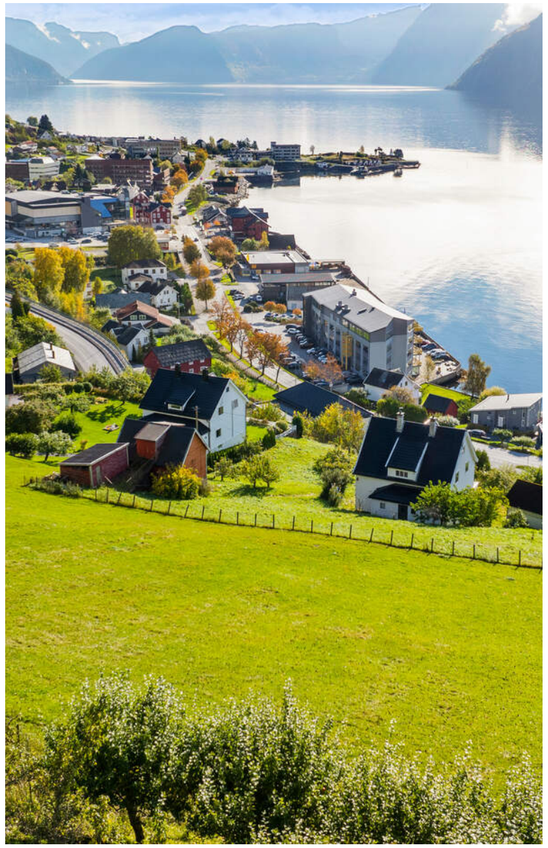
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LEIKANGER

Småbruk med praktfull plassering på Leikanger | Oppgraderingsbehov

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 217, bnr. 122, i Sogndal kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 113.590,-

Totalpris: 4.613.590,-

Kommunale avgifter: 16.688,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 9/6

BRA: 365 m²

BRA-i: 291 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje på tomta og på eige tun.

Tomt: 6965.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Raud G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

33 Kjerneinformasjon

39 Vedlegg

122 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

"For oss i Proaktiv er det å mekle bustader som å spele sjakk. Vi overlet ingenting til tilfeldigheiter. Det merkar både den som skal selje bustad, og den som skal kjøpe."

Eigedomsmeklar: Bjarte Haugen



Bjarte Haugen
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 948 56 528
E-post: bjarte@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 948 56 528

EIN NY KVARDAG

Småbruk med praktfull plassering på Leikanger | Oppgraderingsbehov

Her får du eit lite småbruk på ca. 7 mål tomt med våningshus, garasje, driftsbygning, og uthus.

Eigedommen ligg fint plassert med fri utsikt til Sognefjorden.
Huset som er bygd ein gong på 30-talet, er på 4 plan med to fulle etasjer med innreia loft og ein uinnreia kjellar.
Dobbelgarasje frå tidelg 2000 talet.
I tillegg er det ein eldre fjøs og eit uthus.

På tomten er er det planta fruktre.
Noko av tomten disponerast i dag av naboen og er nytta som beite.
Tilkomst frå Røysavegen med ein privat veg opp til eigedommen.(vegen er ikkje bekrekna for tyngre køyretøy)

Anbefaler intressenter å lese tilstandsrapporten før visning.

Ta kontakt med meklar Bjarte Haugen på mobil 948 56 528 for å avtale visning



Eigedomsmeklar MNEF **Bjarte Haugen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Proaktiv Meklarhuset Sogn

Beliggenhet
Kontoret ligg sentralt på Fosshaugane Campus, eit etablert og levande område med kort veg til Sogndal sentrum.

Proaktiv Meklarhuset Sogn
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
E-post: sogn@proaktiv.no

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

I Proaktiv Meklarhuset Sogn kjenner me Sogn, eigedomane og menneska som bur her. Men god eigedomsmekling handlar om meir enn lokalkunnskap. Det handlar om å sjå det kunden ein gong såg, og å formidle meir enn rom, kvadratmeter og planløysingar.

For oss handlar det om å få fram potensialet for eit liv. Kva er det som gjer akkurat denne staden spesiell? Kva er det som gjer at den rette kjøparen kan sjå for seg seg sjølv her?

Det krev erfaring, presisjon og godt handverk. Det krev at me kjenner marknaden, forstår menneska og veit korleis ein eigedom skal presenterast for å treffe dei rette.

Me er eit erfarent lag med ulik kompetanse og sterke lokale røter. Sammen jobbar me for at kvar eigedom skal få den merksemda han fortener, og at både seljar og kjøpar skal kjenne seg trygge gjennom heile prosessen.

For oss handlar det ikkje berre om å selje ein eigedom. Det handlar om å finne den rette kjøparen, den som ser meir enn ein bustad og kan sjå for seg eit liv der.



RØYSAVEGEN

Kommune: *Sogndal* / ***Område:*** *Leikanger*

Med ein ny bustad følgjer ei ny plassering. På mange måtar kjøper du òg det området rundt har å by på. Butikkar, turområde, avstand til skular og barnehagar, eller studiestader og kulturtilbod. Bur du på rett stad, har du det betre.

Beliggenhet
Eigedomen ligg på eit attraktivt område på Hermansverk i, eit område som er særleg tilrådd for barnefamiliar, etablerarar og godt vaksne. Nabolaget er kjent for høg opplevd tryggleik og godt naboskap.

Offentleg transport er lett tilgjengeleg med busshaldeplassar i nærleiken. Hermansverk sentrum, med linje 810 og 820, ligg berre fem minutt gange unna, medan Leikanger kai med linje 890 ligg fire minutt unna med bil. Hella ferjekai kan nåast på 14 minutt med bil, og Sogndal lufthamn Haukåsen ligg 38 minutt unna.

For barnefamiliar er det fleire skular og barnehagar i nærleiken. Leikanger barneskule ligg 15 minutt gange unna, medan Leikanger ungdomsskule berre ligg tre minutt unna med bil. Sogndal vidaregåande skule og Sygna vidaregåande skule ligg



OFFENTLIG TRANSPORT

Hermansverk sentrum Linje 810, 820	5 min 0.4 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	37 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Hermansverk Post i butikk	5 min 0.4 km
Kiwi Hermansverk	7 min

VARER/TJENESTER

AMFI Sogningen	20 min
Apotekutsalg (Coop Prix Hermansver...	5 min

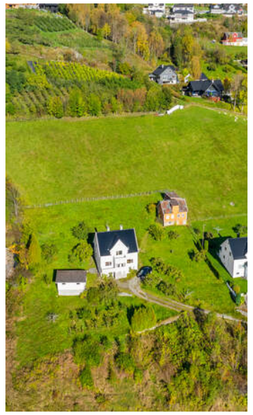
SPORT

Leikanger ungdomslag lagshus Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Lundene leikeplass Ballspill	6 min 0.5 km
Systrening	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Leikanger	7 min
Fylkeshuset Leikanger - Vestland fylk...	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



høvesvis 20 minutt og 1 time og 6 minutt unna med bil. Barnehagane Askedalen, Henjahaugane og Nybø ligg alle innanfor ein radius på 1,1 km.

Daglegvarebutikkar som Coop Prix Hermansverk og Kiwi Hermansverk er lett tilgjengelege, med høvesvis seks og sju minutt gangavstand. Området tilbyr òg ladepunkt for elbil, der det næraste ligg på Leikanger, sju minutt unna.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Hermansverk er eit roleg område med lite trafikk og nærleik til skog og mark, noko som gir gode turmoglegheiter. Det finst òg fleire idretts- og aktivitetsanlegg i nærleiken, mellom anna Leikanger ungdomslag sitt lagshus og Lundene leikeplass, som ligg høvesvis tre og fire minutt unna.

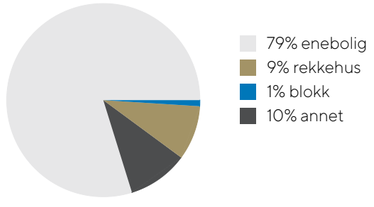
Bebyggelse
Eigedomen består av våningshus, garasje, driftsbygning, og uthus.

Adkomst
Eigedommen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Sjå kartfunksjonen i bustadannonsen eller på nettsida til eigedomen for vegskildring. Ved å klikke på kartet får du enkelt tilgang til ei detaljert reiserute frå ønskja startpunkt til den aktuelle bustaden.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehage:
Askedalen barnehage - 10 min

BOLIGMASSE





Henjahaugane barnehage - 17 min
Nybø barnehage - 13 min

Skule:
Leikanger barneskule (Barneskole) - 16 min
Leikanger ungdomsskule (Ungdomsskole) - 23 min
Sogndal vidaregåande skule (Videregående skole) - 20 min
Sygna vidaregåande skule (Videregående skole) - 65 min

Sport og trening:
Leikanger ungdomslag lagshus - 2 min gange
Aktivitetshall
0.2 km

Lundene leikeplass - 6 min gange
Ballspill
0.5 km

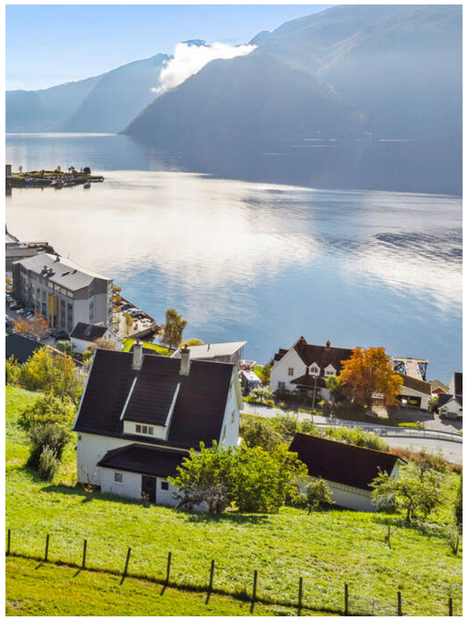
Systrening - 9 min gange

SKOLER

Leikanger barneskule (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Leikanger ungdomsskule (8-10 kl.) 85 elever, 6 klasser	23 min 2 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	20 min 21.1 km
Sygna vidaregåande skule 170 elever, 11 klasser	1 t 5 min 28.3 km

BARNEHAGER

Askedalen barnehage (0-5 år) 36 barn	10 min 0.8 km
Henjahaugane barnehage (0-5 år) 39 barn	17 min 1 km
Nybø barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1.1 km



Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Leikanger

VELKOMMEN TIL RØYSAVEGEN 6

Vi startar utandørs – bustaden har uteplass, og fellesareala er pent opparbeidde.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje på tomta og på eige tun.

Tomtestørrelse
6 965,50 m²

Beskrivelse av tomt
Tomta er stor og romsleg. Det er opparbeida smal og bratt gruslagt gardsveg, og eit lite tun. Det er stor hage med plen, planter, fleire frukttre av forskjellige sortar, det er omlag 5,6 daa med fulldyrka jord der noko er i nytte som beitemark. Det er fleire bygningar på tomta.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bustaden er eit eldre våningshus truleg oppført på første halvdel av 1900-talet, med grunnmur av betong og fuktsikring og opparbeiding av tomt og fundament opplyst som ukjent. Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kombinert kaldt loft og skråhimling, og det er tekket med metallplater med undertakstekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass. Ytterdører består av teak hovedytterdør, balkongdør i treverk og enkel kjellerdør i tre, og balkongdøren har 2-lags glass. Det er veranda og takterrasse i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak

Utvendig > Taktekking
Avvik: Vasstett sjikt på taket er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteinar over tak
Avvik:
- Det er ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmuren.
- Det er stadvis deformasjonar i takrenner.
- Det er skadar på toppbord over vindskier.
- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Det var ikkje krav om dette på søknadstidspunktet, men av omsyn til tryggleiken vert forholdet vurdert opp mot forskriftskrava på synfaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilseier at det er krav om snøfangarar.

Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er påvist monteringsavvik og skeivskapar på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevjande insekt
Avvik:
- Det er observert fuktkrevjande insekt.
- Det er påvist skadar på konstruksjonen som følgje av skadedyr, men i avgrensa omfang. Sjå punktet om takkonstruksjon/loft.
- Det er påvist spor etter mus i huset.





Tekniske installasjonar > Innvendige vassleidningar
Avvik:
- Koparrøyr med lodda, klemde eller andre typar skøytar er eldre enn 33 år og har difor usikker framtidig funksjon.
- Galvaniserte stålrøyr er eldre enn 25 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tekniske installasjonar > Innvendige avløpsrøyr
Avvik: ABS-plastrøyr er eldre enn 33 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tekniske installasjonar > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon i eitt eller fleire rom i bustaden.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Det er påvist forhøgd fuktnivå i kjellarvegg, yttervegg eller kjellargolv.
- Det er påvist symptom som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller måling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundament
Avvik: Det er sprekkdanningar i grunnmuren.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innreiing
Avvik: Kjøkkenet har høg grad av slitasje.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innreiing
Avvik: Kjøkkenet har høg grad av slitasje.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Veggmontert vifte er av betydeleg alder, og dette er ikkje ei optimal løysing for avtrekk på kjøkken.

TG3 – Store eller alvorlege avvik

Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skadar i takkonstruksjonen.
- Det er inga lufting i konstruksjonen.
- Det er spor etter treborande insekt på loftet.

Utvendig > Ytterveggar/veggkonstruksjon
Avvik:

- Det er påvist omfattande ròteskadar i den liggjande bordkledninga.
- Det er inga eller lite lufting i nedre kant av kledninga mot grunnmuren.
- Kledninga er stadvis for nær terrenget.
- Det er påvist fuktskjolder og fuktskadar innvendig i veggkonstruksjonen i kneveggen på loftet.

Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
Avvik:
- Det er påvist teikn til innvendig kondensering på enkelte vindaugsruter.
- Vindaugskarmane er slitne, og det er sprekkar i treverket.
- Vindauga har usikker framtidig funksjon. Isolerglasrutene er eldre enn 35 år.
- Det er registrert vindauge med sprekkar og skadar.
- Vindauge på kjøkken i 2. etasje manglar innvendig omramming.
- Vindauge i kjellarmur manglar utvendig omramming.
- Terrenget ligg opp mot kjellarvindauget.
Det vert tilrådd å gjennomføre nærare undersøkingar for å avdekkje omfanget av avvika og vurdere aktuelle løysingar for utbetring.

Utvendig > Ytterdører
Avvik:
- Dørkarmane er vêrslitne utvendig, og det er sprekkar i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelege å opne og lukke.
- Verandadøra i 2. etasje har fuktskadar og kan ikkje lukkast skikkeleg.

Utvendig > Balkongar, verandaer, takterrassar og altanar
Avvik:
- Det er påvist svekkingar i tettesjikt og oppkantar. Dette inneber at dei delane som skal hindre vatn i å trengje inn i konstruksjonen under, ikkje fungerer fullt ut. Det er drope-merke i himlinga i rommet under terrassen.
- Det er påvist feil fall for avrenning på tettesjiktet. Det er registrert ståande vatn under terrassegolvet.
- Vasstett sjikt er eldre enn 18 år og har difor usikker framtidig funksjon.
- Det er påvist mangelfull eller svekt understøtting. Det er skadar på betongstøtter.
- Det er symptom på eller registrerte skadar på overflater. Det er ròteskadar i terrassegolvet på takterrassen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Etasjeskilje og berande konstruksjonar
Avvik:
- Det er påvist store nedbøyingar eller skeivskapar som kan skuldast svikt i konstruksjonen.
- Det er spor etter treborande insekt i etasjeskiljet.

Innvendig > Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeletasje)
Avvik:
- Det er påvist synleg fukt på mur/golv i kjellaren.
- Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging i kjellarmuren.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskadar på overflater i underetasje/kjellar.
- Det er påvist symptom på setningar (skråsprekker).

Tomteforhold > Støttemurar
Avvik:
- Det er påvist større sprekkar og/eller skeivskapar i støttemurar.
- Det manglar rekkverk eller anna sikring på støttemuren/støttemurane i samsvar med dagens krav.

Våtrom > Etasje > Bad > Generelt
Avvik:
- Våtrommet må oppgraderast for å tole normal bruk etter dagens krav. Golvet har truleg passert halvparten av forventa levetid og har høg grad av slitasje. Platene er ufagmessig monterte, og det er ope mellom platene og sokkelflisene. Det er difor fare for at vatn kan trengje inn i konstruksjonen. Badet kan ikkje reknast som tett.

Garasje:
Garasjen er oppført i 2019 med enkel standard.
Bygget har vedlikehaldsbehov.

Driftsbygning:
Bygningen er oppført tidleg på 1900-talet, byggjeåret er usikkert i følgje vedlagt tilstandsrapport. Oppført med enkel standard.
Vert nytta som lagerbygning i dag. Bygget har vedlikehaldsbehov.

Uthus:
Bygningen er oppført tidleg på 1900-talet, byggjeåret er usikkert i følgje vedlagt tilstandsrapport. Oppført med særs enkel standard.
Bygget har vedlikehaldsbehov.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapport og i eigenerklæring frå seljar som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova. Takstmann har i tillegg kostnadsestimert utbetringar av TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.

Bygningssakskyndig
Ole Johnny Lerheim (befaringsdato: Mandag, 5. oktober 2026)





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasaden, uteplassane og dei tekniske skildringane.
No skal vi inn i bustaden og gå gjennom alle romma.

Innhald
Eigedomen består av våningshus, garasje, driftsbygning, og uthus som fordelar seg slik:

Våningshus:
Loft:
- Gang, 2 soverom og 4 kott
2. etasje:
- Kjøkken, stue, gang, kott, 3 soverom og balkongareal.
1. etasje:
- Entré, bod, bad, trapperom, gang, kjøkken, soverom, 2 stover og balkongareal
Kjellar:
- 5 boder

Garasje:
- Garasje

Driftsbygning:
- Køyrebru:

1. etasje:
Fjøs og høyløe

Kjeller:
Fjøs/lager og møkakjellar

Uthus:
Lager/vedhus

Areal
Våningshus

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

1. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

2. etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

3. etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 6 kvm

2. etasje: 5 kvm

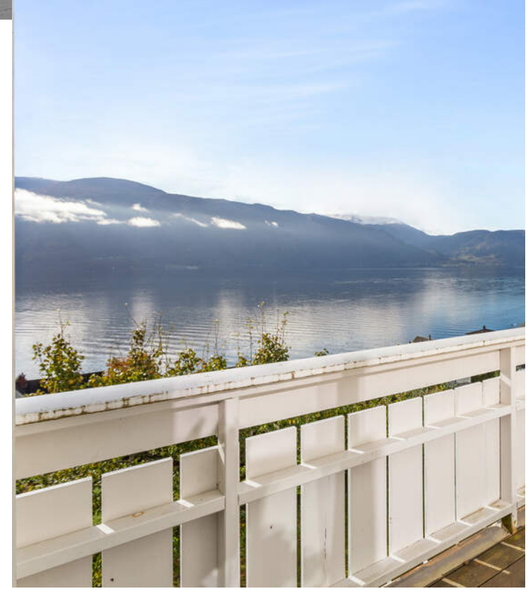
Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm









FRÅ STOVA ER DET
UTGANG TIL VERANDA
MED FLOTT UTSIKT





Driftsbygning

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Driftsbygning

Kun hovudplanet i driftsbygningen er oppmålt.

Standard
Bustaden er eit eldre våningshus truleg oppført på første halvdel av 1900-talet i følgje vedlagt tilstandsrapport. Huset held enkel standard og har store behov for vedlikehald og oppgradering.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:
Golv: Laminat, furu og belegg.
Veggar: Panelplater og malte plater
Tak: Måla glatte flater, trepanel og himlingsplater.

1. etasje:
Bustaden har ein entré med tilkomst til ei praktisk bod med gode oppbevaringsmoglegheiter. Like ved ligg badet, som er innreidd med toalett, servant nedfelt i baderomsmøbel og dusjhjørne med innfellbare glasdører. Ifølgje vedlagde tilstandsrapport er alderen på badet ukjend. Golvflisene ser ut til å vere av eldre dato, medan det er montert nye veggplater i seinare tid.
Vidare kjem ein inn i eit trapperom med trapp opp til andre etasje og loftet. Gangarealet har plass til oppheng og oppbevaring av ytterklede og sko.
Kjøkkenet har innreiing med glatte frontar, benkeplater i laminat og rustfritt stål, samt kjøleskåp og komfyr. Her er det godt med skåpplass og plass til kjøkkenbord. Kjøkkenet har ei veggmontert avtrekksvifte som ifølgje tilstandsrapporten ikkje var tilkopla på synfaringsdagen, og som difor ikkje er



funksjonstesta.
Frå kjøkkenet er det tilkomst til ei triveleg stove med plass til sitjegruppe. Store vindaugsflater gir gode lysforhold og flott utsyn mot fjorden. Her er det også montert vedomn som bidreg til ei lun atmosfære.
Etasjen har i tillegg ei romsleg stove nr.2 med gode møbleringsmoglegheiter. Herifrå er det direkte utgang til ein veranda der ein kan nyte gode solforhold og den flotte fjordutsikta.
Vidare finn ein eit lyst og triveleg soverom med god plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing.

2. etasje:
Andre etasje har eit lyst gangareal med oppbevaringsmoglegheiter i ei mindre bod.
Etasjen inneheld tre soverom av ulik storleik, der to av romma har tilkomst til eigne knekott som gir ekstra oppbevaringsplass.
Etasjen har også ei stove med gode moglegheiter for å etablere ei ekstra sitjegruppe eller TV-stove. Frå stova er det utgang til balkong. I tillegg er det eit rom der det er montert ei eldre kjøkkeninnreiing med overskåp og glatte frontar. Innreiinga ser ikkje ut til å ha vore i aktiv bruk på fleire år, og rommet har verken benkeinnreiing eller kvitevarer.

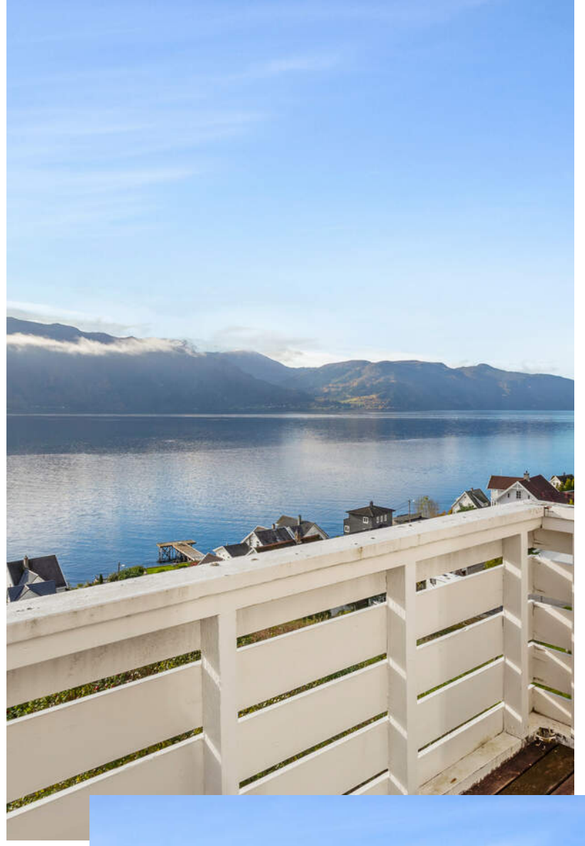
Loft:
Loftet inneheld to lyse og romslege soverom med delvis skråtak, noko som gir romma særpreg og ei lun atmosfære.
I tillegg er det fire praktiske kott som gir gode moglegheiter for oppbevaring.

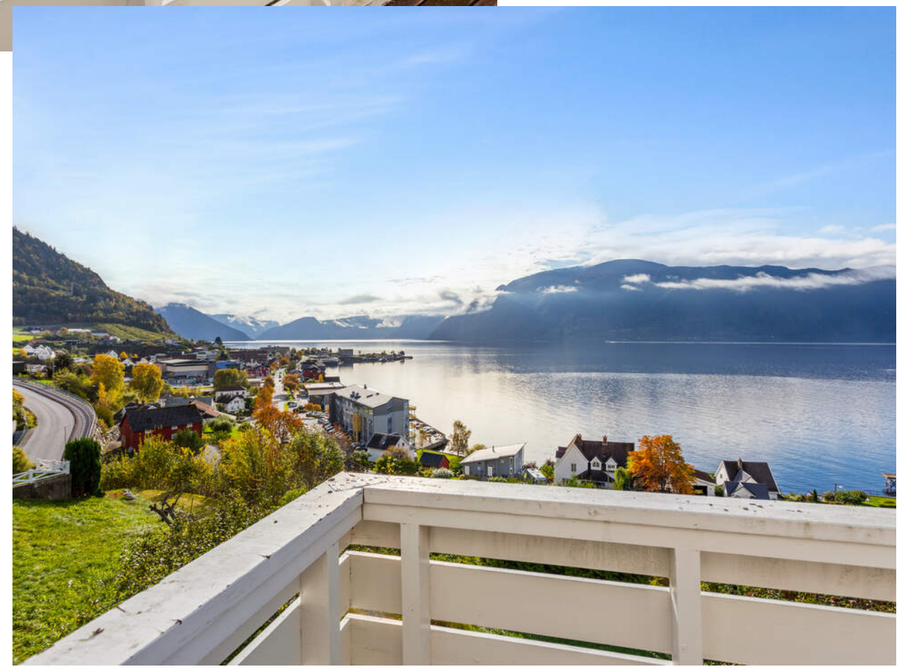
Tekniske installasjonar
- Vassleidningar: Innvendige vassleidningar består av plast (røyr-i-røyr-system), koparrøyr med lodda, klemde eller andre typar skøytar, samt galvaniserte stålrøyr.
- Avløpsrøyr: Innvendige, synlege avløpsrøyr er av ABS-plast.
- Ventilasjon: Bustaden har naturleg ventilasjon (oppdrift/termisk ventilasjon).
- Varmtvassberedar: Det er ein varmtvassberedar på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er dels skjult og dels ope lagt opp, og har varierande alder. Sikringsskapet er plassert på veggen i gangen i 2. etasje og har automatsikringar. Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.

Forhold som openbart kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:
- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Det var ikkje krav om dette på søknadstidspunktet, men av omsyn til tryggleiken vert forholdet vurdert opp mot forskriftskrava på synfaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilseier at det er krav om snøfangarar.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i forhold til dagens krav.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Det manglar eldfast plate på golvet under sotluke/feieluke på pipa.
- Manglande synlegheit av pipevangar gir uvisse om tilstand









UTSIKT FRÅ BALKONG I 2.ETG.



og utføring. Det kan førekome skjulte skadar eller utettleikar, noko som kan medføre auka risiko for brann og fare for liv og helse.
- Opningane i rekkverket er større enn det som er tillate etter dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøgdene er lågare enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Opningane mellom trinna i innvendig trapp er større enn det som er tillate etter dagens forskriftskrav.
- Det manglar handløpar på veggen langs trappeløpet.
- Det er ikkje montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappa har dårleg funksjonalitet. Ho er smal og/eller bratt og vanskeleg å gå i.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er manglar ved rømmingsvegane i bustaden. Loftet manglar rømmingsveg til det fri.
- Det er påvist manglar ved brannvarslingsanlegget i bustaden (brannalarm eller røykvarslarar), jf. gjeldande forskrift om brannførebygging.
- Det manglar rekkverk eller anna sikring på støttemuren/støttemurane i samsvar med dagens krav.

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming
- Vedomn i stove

Info energiklasse
Alle eigedomar som vert selde eller leigde ut, skal ha energiattest. Det gjeld mellom anna unntak for frittståande bygningar med bruksareal på mindre enn 50 m².

Det er eigar som pliktar å leggje fram energiattest, og eigar er sjølv ansvarleg for at opplysningane er korrekte. For ytterlegare informasjon, sjå www.energimerking.no.

Dersom eigar har energimerkt eigedomen, kan komplett energiattest fåast ved å kontakte meklar.

Dersom eigar ikkje har lagt fram energiattest, og etter skriftleg oppmoding frå kjøpar heller ikkje har lagt fram energiattest før avtale om sal er inngått, kan kjøpar få utarbeidd ein energiattest ved hjelp av ein ekspert for seljar si rekning. Dette må gjerast innan eitt år etter at avtale om sal er inngått.

Hvitevarer
Kvitevarene som står i huset under visning følgjer med. Det er ingen garanti på nokon av kvitevarene. Det kan også vere kvitevarer som ikkje fungerer.









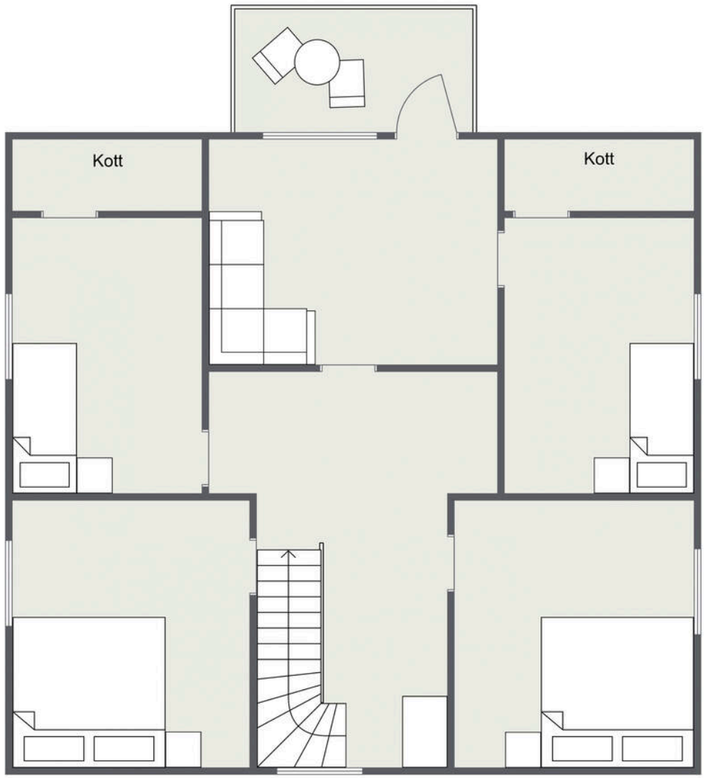








PLANTEIKNING 2.ETG.



:oma.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
6 965,50 m²

Beskrivelse av tomt
Tomta er stor og romsleg. Det er opparbeida smal og bratt gruslagt gardsveg, og eit lite tun. Det er stor hage med plen, planter, fleire frukttre av forskjellige sortar, det er omlag 5,6 daa med fulldyrka jord der noko er i nytte som beitemark. Det er fleire bygningar på tomta.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
900.016,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.600.064,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderar:
- Avløp
- Vatn
- Feiing
- Renovasjon

Totalt inkl. eigedomsskatt kr. 26 768,-

Kommunale avgifter
16.688,- for 2026

Eiendomsskatt
10.080,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedteke ein ny modell for berekning av formuesverdi for bustad. Den nye berekningsmodellen fastset bustadverdiar basert på grunnkrinsar i staden for kommunar, og skal nyttast frå og med inntektsåret 2026.

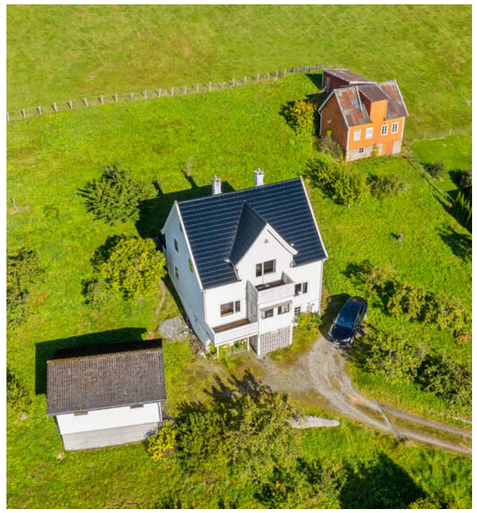
Dette kan medføre at marknadsverdien vert sett høgare eller lågare enn tidlegare, og inneber at både seljar og meklar kan nytte tal som ikkje nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salsoppgåva vert utarbeidd.

Det vert difor teke atterhald om at formuesverdien kan verte endra og eventuelt auke ved endeleg fastsetjing i skatteåret.

For primærbustad utgjer formuesverdien 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstig dette beløpet.

For sekundærbustad utgjer formuesverdien 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Andre utgifter
Ettersom eigedomen vert seld som dødsbu, ligg det ikkje føre opplysningar om tidlegare kostnader eller forbruk knytt til



straum, bygningsforsikring og TV/internett.

Det må påreknast faste og løpande utgifter til mellom anna straum, forsikring, TV/internett og kommunale avgifter. Storleiken på desse kostnadene vil variere etter bruk, forbruk og val av leverandør.

Diverse
Det føreligg ikkje teikningar for nokon av bygningane på eigeomen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det føreligg ikkje ferdigattest eller mellombels bruksløyve i kommunen sine arkiv.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det ligg føre ei bygningsmelding for innreiing av 2 soverom, gang og kott på loftet på gnr. 17 bnr. 122 ved Hermansverk, datert 06.03.1953.

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

4640/217/122:
11.01.1947 - Dokumentnr: 22 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere
I kjøpekontrakt datert 10.01.1947 vart det avtalt at vassuttaket «Almebekken», som ligg på gnr. 17, bnr. 24 i Leikanger, skulle følgje eigedomen til kjøparen og tene som vassuttak for denne.
Det vart samtidig fastsett at seljaren, eller seinare eigarar av gnr. 17, bnr. 24, ikkje har rett til å nytte vatn frå «Leholla» eller andre stader ovanfor det selde vassuttaket.

31.07.1939 - Dokumentnr: 753 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:217 Bnr:8

31.01.2002 - Dokumentnr: 170 - Målebrev

31.01.2002 - Dokumentnr: 170 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2003 - Dokumentnr: 845 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 277661 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1419 Gnr:17 Bnr:122

Rettigheiter i anna eigedom:
11.01.1947 - Dokumentnr: 22 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:24
Rettighet hefter i: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere
I kjøpekontrakt datert 10.01.1947 vart det avtalt at vassuttaket «Almebekken», som ligg på gnr. 17, bnr. 24 i Leikanger, skulle følgje eigedomen til kjøparen og tene som vassuttak for denne.
Det vart samtidig fastsett at seljaren, eller seinare eigarar av gnr. 17, bnr. 24, ikkje har rett til å nytte vatn frå «Leholla» eller andre stader ovanfor det selde vassuttaket.

02.04.2004 - Dokumentnr: 687 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:157
Gnr. 17 Bnr. 122 har gang- og køyretilkomst over eigedomen til kommunal veg. Gnr. 17 Bnr. 158 har vegrett over eigedomen og felles avkøyrsle i samsvar med stadfesta reguleringsplan.

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for

Leikanger kommune 2016–2026 (plan-ID 1419-2019KP), med ikraftsetjing 25.04.2019.

I kommuneplanen er eigedomen avsett til følgjande arealføremål:
- Delareal 6 964 m²: LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden, noverande, med områdenamn L.
- Delareal 1 m²: Bustadbygging, noverande, med områdenamn B26.

Det pågår arbeid med ny kommuneplan, Arealplan for Sogndal kommune 2023–2033 (plan-ID KPL-2023-2033), som har status som planforslag. Det er òg opplyst at eigedomen er føreslått avsett til LNF-føremål ved rullering av kommuneplanen sin arealdel for Sogndal kommune.

Vei/Vann/Avløp
Tilkomstveg: Eigedomen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Eigedomen er tilkopla kommunal vassforsyning og avlaupsnett via privat stikkleidning.
Private stikkleidningar blir vedlikehalde for eigar si rekning.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eigedomen. Dette gjeld alle bebygde eigedomar i alle kommunar i Norge. På eigedomen kan det være tinglyst erklæringar/avtalar som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vatn og kloakkleidningar inkl. reparasjon av desse. Bestemmelsar om bebyggelse, gjerder, adkomstrettigheter. Desse erklæringene/avtalene vil følge eigedomen ved sal og kan ikkje slettast.

Radonmåling
Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Middels i følgje vedlagt NGU radonkart.

Det vert gjort merksam på at det ved utleige er krav om å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlege radonnivå skal kunne dokumenterast. Kravet gjeld alle typar utleigebustader, inkludert leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad, så lenge det vert betalt husleige.
I dei tilfella der det ikkje er opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

For nærare informasjon, sjå www.dsa.no.

Adgang til utleie
Bustaden kan leigast ut i sin heilheit. Bustaden er i matrikkelen registrert med éi bueining.
Det er ikkje kjent at det ligg føre offentlegrettslege reglar som er til hinder for at heile eigedomen vert leigd ut.

Det er krav om forsvarlege radonnivå i utleigebustader. I dei tilfella der det ikkje særskilt er opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

For nærare informasjon, sjå www.dsa.no.

Offentligrettslig pålegg
Det vert gjort merksam på at meklar ikkje har innhenta særskilde opplysningar om det ligg føre pålegg frå brann- eller feiarvesenet på eigedomen.

Grunnboksdato
Torsdag, 22. oktober 2026

Konsesjon
Sidan eigedomen er over 2 mål, krev kommunen eigenfråsegn om konsesjonsfridom.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 500 000,00 (Prisantydning)

_____
4 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
113 590,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjer merksam på at totalsummen ovanfor er berekna med utgangspunkt i ein kjøpesum tilsvarande prisantydninga. Det vert teke atterhald om endringar i gebyr.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen med tillegg av omkostningar skal vere disponibel på klientkontoen til meklar innan overtaking. Normalt inneber dette at fullt oppgjer må vere innbetalt på klientkontoen til meklar seinast to yrkedagar før avtalt overtakingsdato.

Eventuelle vilkår knytte til innbetalinga, til dømes pantedokument som skal tinglysast til fordel for banken til kjøpar, må vere meklar i hende i god tid før overtaking kan

finne stad.

Kjøpesummen skal betalast inn frå norsk finansinstitusjon og/eller frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell eigenkapital skal betalast inn som éi samla innbetaling frå kjøpar sin eigen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eigedomsmeklingsføretak har lovpålagd forsikring av klientmidlar avgrensa oppover til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikra med inntil kr 15 mill. Dersom kjøpar sin låneinstitusjon krev tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 mill., må kjøpar sjølv eller kjøpar sin låneinstitusjon dekkje kostnadene knytte til dette.

Lovanvendelse
Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til meklar, den bygningssakkunnige sin tilstandsrapport, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Kartverket og andre tilgjengelege kjelder. Seljar har godkjent salsoppgåva.

Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar vert rekna for å kjenne til forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta, og slike forhold kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig, før bod vert gitt. Ein kjøpar som vel å kjøpe eigedomen usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko vedkomande burde ha vorte kjend med ved ei undersøking. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at interessentar rådfører seg med eigedomsmeklar eller eigne rådgjevarar før det vert lagt inn bod.

Ein bustad som har vore i bruk ei viss tid, vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring, er innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Rettane og pliktene til kjøpar og seljar vert regulerte av avtalen mellom partane, samt informasjonen som har vore tilgjengeleg for kjøpar i samband med handelen. Avtalen vert utfylt av avhendingslova, og det gjeld ulike avtalevilkår avhengig av om kjøpar er forbrukarkjøpar eller ikkje. Dette er nærare skildra nedanfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, annleis enn bod frå ein forbrukar. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er det moglege mangelsansvaret til seljar avgrensa fordi eigedomen vert seld «som han er». Seljar kan ikkje ta «som han er»-atterhald overfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar, kan verte føretrekt fordi avgrensinga i mogleg mangelsansvar kan ha ein eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eit kvart bod og er til dømes ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet. Bodgivar skal i bodskjemaet gi eigenerklæring om bodgivar er forbrukar eller næringsdrivande/person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukarkjøp – definisjon
Med forbrukarkjøp meiner ein kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller dersom det ligg føre brot på føresegnene i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav.
Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det verka inn på avtalen at opplysninga ikkje vart gitt, eller dersom uriktige opplysningar ikkje vert retta i tide på ein tydeleg måte.
Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 m².
Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje-forbrukar (næringsdrivande) – definisjon
Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd, vert kjøpet ikkje rekna som eit forbrukarkjøp.

Ikkje-forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som han er», og ansvaret til seljar utover det som konkret er avtalt, er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og om arealsvikt ved bustaden utgjer ein mangel, vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjonen om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld òg for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Interessentar og kjøpar må akseptere at seljar og meklar nyttar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

Dersom kjøpar er utanlandsk statsborgar, er det krav om at vedkomande har eit såkalla D-nummer som erstatning for norsk fødselsnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendast til Kartverket samtidig med innsending av skøytet for tinglysing.

Skøytet vert liggjande hos Kartverket fram til kjøpar har fått D-nummer frå Skatteetaten. Når Kartverket har motteke D-nummeret frå Skatteetaten, vert skøytet tinglyst.

Rekvisisjon av D-nummer i samband med tinglysing av skøyte vil ofte medføre at oppgjer og utbetaling til seljar vert forseinka med nokre veker. Kjøpar må i slike tilfelle anten ta atterhald i bodet om forseinka utbetaling til seljar, eller vere førebudd på å dekkje forseinkingsrenter til seljar. Kontakt ansvarleg meklar for informasjon før bodgiving.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtaking etter nærare avtale.
Kjøpar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtakingsdato ved bodgjeving.
Det vil som hovudregel ikkje vere høve til ny synfaring av eigedomen mellom aksept av bod og overtaking. Interessentar vert difor oppmoda til å ta naudsynte mål og undersøkingar i samband med vising.

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet.
Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjeret.
Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført, og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik det er avtalt i kontrakten.
Det er ein føresetnad at skøytet vert tinglyst i namnet til kjøpar.
Dersom interessentar mot formodning ikkje ønskjer tinglysing av skøytet, må det takast atterhald om dette i kjøpstilbodet.

Budgivning
Bod kan leggjast inn via knappen «Gi bud» i nettannonsen eller via heimesida. Ved elektronisk bodgiving kan bod leggjast inn trygt og enkelt med BankID. Meklar kan òg kontaktast for å få tilsendt bodskjema. Bodskjema ligg også i salsoppgåva.

All bodgiving må skje skriftleg. Ta kontakt med meklar dersom det er behov for hjelp til å gi bod.

Eigedomsmeklar skal leggje til rette for ei forsvarleg gjennomføring av bodrunden og kan ikkje vidareformidle bod med kortare akseptfrist enn kl. 12.00 første yrkedag etter siste annonserte vising. Etter kl. 11.30 tilrår vi ein akseptfrist på minimum 30 minutt.

Meklar kan ikkje formidle bod med atterhald om at bodet eller atterhald i bodet skal haldast skjult (hemmeleg) for andre bodgivarar og interessentar.

Meklar tek ikkje ansvar for forseinkingar på straum- eller telenettet. Under bodrunden kan akseptfristane kortast inn ved mottak av nye bod. Akseptfristen frå kjøpar er absolutt. Det inneber at dersom seljar vel å akseptere bodet, må kjøpar få melding om aksept innan akseptfristen går ut.

Dersom du ventar med å gi bod til tett opp mot akseptfristen, er det ein reell risiko for at eigedomen kan verte seld før bodet ditt kjem fram til meklar.

Boligselgerforsikring
Seljar har ikkje teikna bustadseljarforsikring.
Eigenerklæringsskjemaet til seljar følgjer likevel som vedlegg til salsoppgåva.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøparar har høve til å teikne bustadkjøparforsikring. Vedlagt salsoppgåva følgjer informasjon om bustadkjøparforsikring frå Söderberg & Partners.

Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vert oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra.

Les meir om bustadkjøparforsikring i det vedlagde materiellet eller på nettsida til Söderberg & Partners.

Innbo og løsøre
Huset overlverast med alt av løsøre og innventar som er der under visning.
Det er kjøpar sitt ansvar å tømme huset etter at han har overteke eigedommen.
Kjøpar får sjølv avgjere kva som har verdi eller ikkje.

Eier
Alexander Torvaldovich Poluektov

Tilbud på lånefinansiering
Vi hjelper gjerne med å etablere kontakt med ulike bankar, men har ingen fast bankforbindelse som vi nyttar. Vi meiner at vilkåra hos ulike finansinstitusjonar varierer mellom kundegrupper, og kan difor ikkje tilrå ein bestemt bank. Vi hjelper likevel meir enn gjerne med å finne ein bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

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

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

Hvitvaskingsreglene
Det følgjer av lov om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering at meklarføretaket er forplikta til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partane i handelen. For oppdragsgivar skjer dette i samband med inngåing av oppdraget, og for kjøpar ved kontraktsinngåing.
Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast, er meklarføretaket pålagt å avstå frå å gjennomføre oppgjeret. Partane er sjølve ansvarlege for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, utan at det kan gjerast gjeldande kontraktsrettsleg ansvar overfor meklarføretaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedlegga er ein del av den komplette salsoppgåva. Det er viktig at interessentar set seg grundig inn i vedlegga og kontaktar meklar dersom dei har spørsmål, før bod vert gitt.

Dato salgsoppgave
29.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Meklarhuset Sogn AS

Gjensidige

Egenerklæring

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER **28 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røysavegen 6	Røysavegen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1939

Informasjon om selger

Selger

Poluektov, Alexander

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Alexander T Poluektov

Date
2026-10-28

Identification

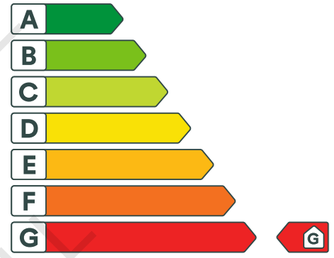
bankID Alexander T Poluektov

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

enova

Energiattest





Adresse
Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER

Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **177087831**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **291,0 m²**	Oppvarma bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
487,90 kWh/m²

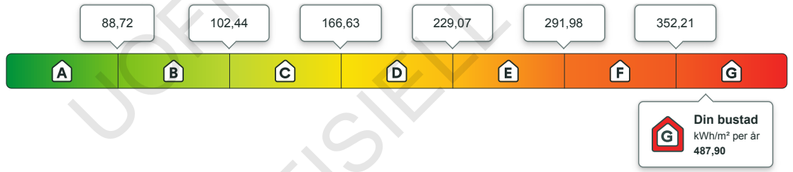
Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, frårekna eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
103 977,77	**483,62**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Vedlegg

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

UOFFISIELL



Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

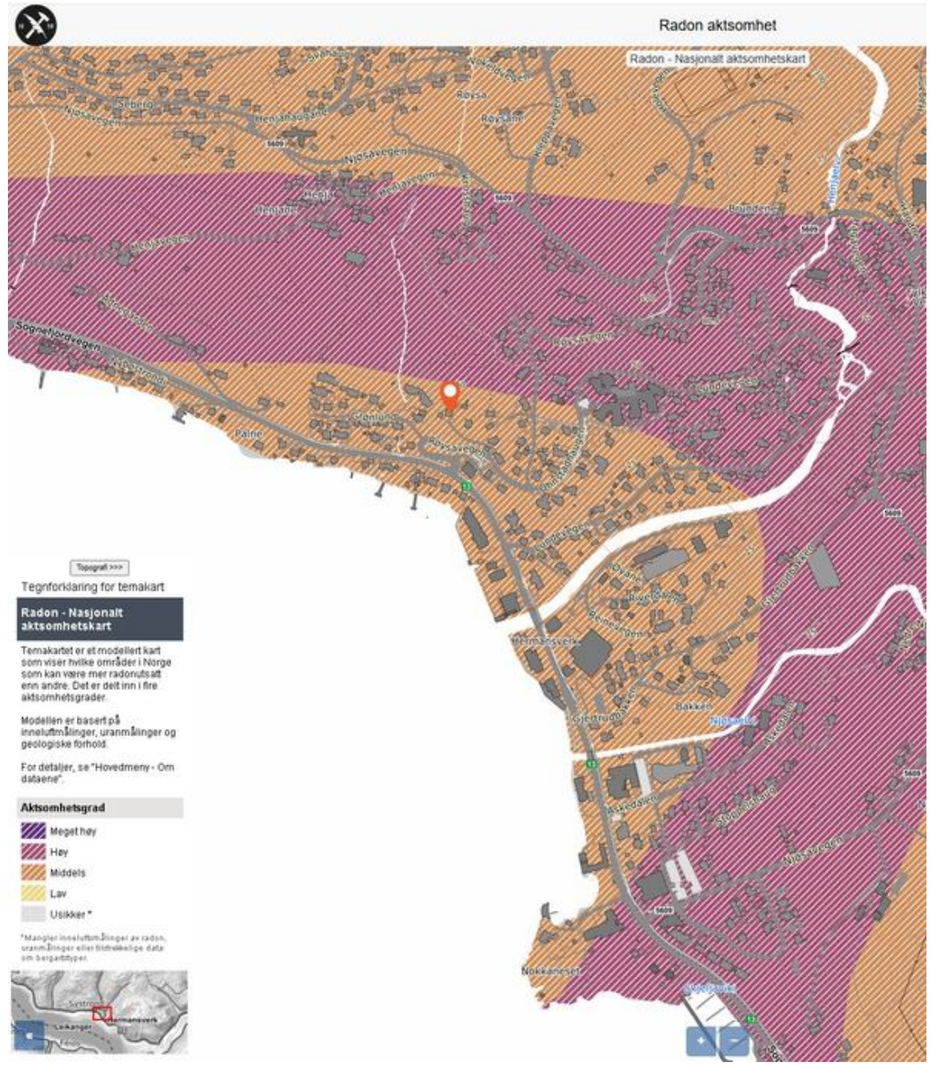
Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

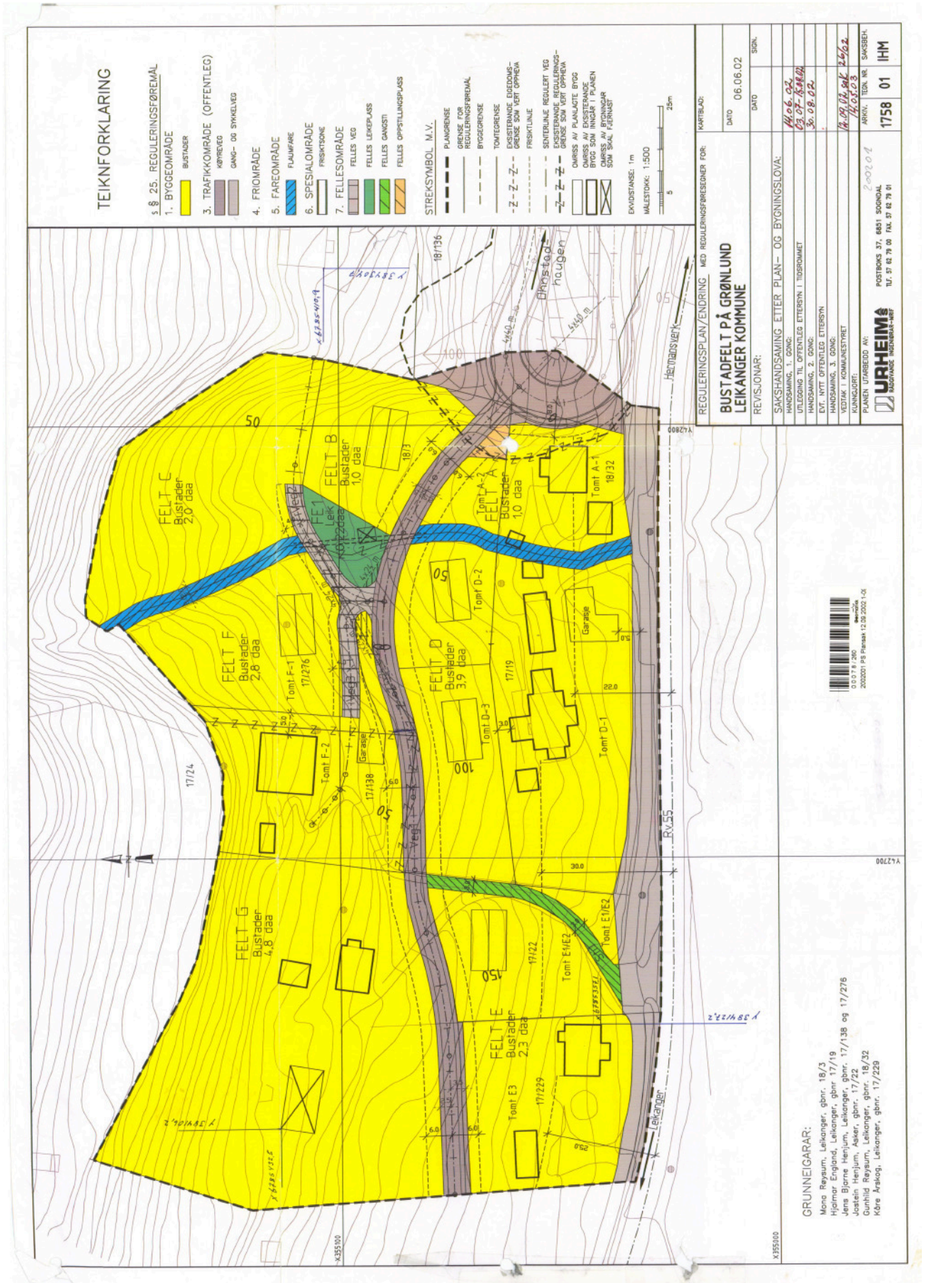
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.





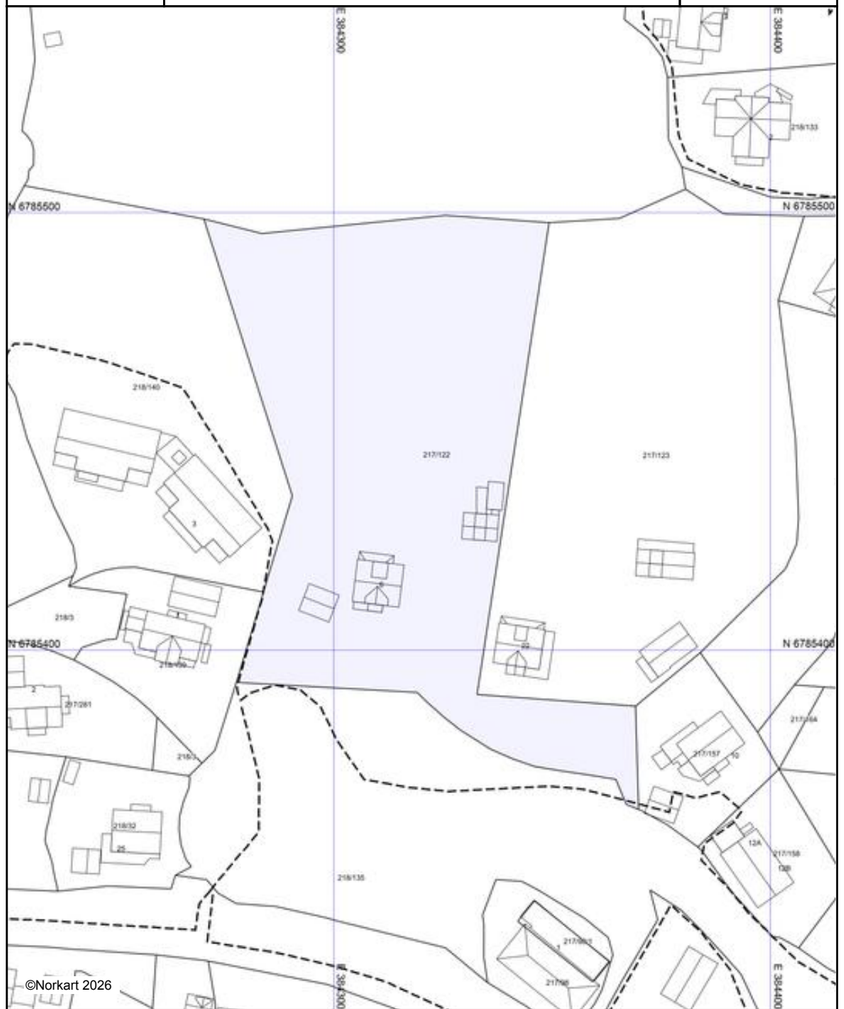
Sogndal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 217/122
Adresse: Røysavegen 6
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

ISIS ASPLAN VIAK AS, Februar 2002

LEIKANGER KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SJUKEHEIM MED VEGUTLØYSING
føresegner i samsvar med Kommunestyret sine vedtak:
02.11.00 (sak 0043/00) og 23.08.01 (sak 0040/01)

Føresegnene er knytte til plankart, teikn. 775.101, sist dagsett 25.01.02, og gjeld for det området som er vist med plangrense.
Lengdeprofil – teikning 775.220B er også gjort bindande i den grad det går fram av pkt. 25.3 nedanfor.

Reglane er redigerte slik i samsvar med inndelinga i §25 i plan- og bygningslova:

25.1 BYGGJEOMRÅDE
25.3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
25.6 SPESIALOMRÅDE
25.7 FELLES OMRÅDE

25.1. BYGGJEOMRÅDE.

A ÅLMENNYTTIG FØREMÅL

Området skal nyttast til ungdomshus med tilhøyrande funksjonar, som i dag.

BYA (% bebygd areal) for området kan ikkje aukast vesentleg i høve til situasjonen i dag.

Evt. nybygg/tilbygg skal tilpassast og underordnast slik at utsjånaden til det opphavelege ungdomshuset vert teken best mogleg vare på.

Knytt til området skal det opparbeidast så mange parkeringsplassar som det etter kommunen sitt skjøn trengst. Plassane kan liggja i offentleg trafikkareal.

O OFFENTLEG FØREMÅL

Område O skal nyttast til oppføring av ny sjukeheim, samt føremål som høyrer naturleg saman med sjukeheimen.

Den regulerte offentlege køyrevegen skal førast vidare som køyreveg inn på tomta og avsluttast med snuplass.

Frå gangveg langs sørgrensa av O (jf. illustrasjon på plankartet), kan det opparbeidast rullestoltilkomst til gbnr. 17/90 (Solheim)

Det kan oppførast bygningar i inntil 2 etasjar, utanom kjellar. Bustaddelen i sjukeheimen skal ha materialbruk og gjevast ei utforming, som harmonerer med tradisjonelle bustadløysingar. Det skal i hovudsak nyttast skråtak.

Bustaddelen bør vera i ein etasje, med utgang på bakkeplan. Dei delene av sjukeheimen som vert i 2 etasjar, kan ha gesimshøgde på inntil 10 m og mønehøgde på inntil 10 m.

Prosent bebygd areal (%BYA) skal ikkje overstige 35 %.
Prosent tomteutnyttelse (%-TU) skal ikkje overstige 40%.

Parkering skal plasserast innafor området. Samla parkeringsdekning skal tilsvara 1 parkeringsplass pr. 100 m2 bruttoareal (BTA) bygningsmasse.

25.3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

GENERELT

Terrenginngrep i samband med trafikkområde skal skje mest mogleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal tilplantast eller tilstellast på annan tiltalande måte.

Murar skal i størst mogleg grad utførast som tørrmur i naturstein.

Mellom frisiktliner og køyrebanekant skal det vera fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet til vegbana i tilgrensande offentleg køyreveg.

KØYREVEGAR, GANG OG SYKKELVEGAR M.V.

Køyreveg, gang/sykkelveg, fortau, parkeringsareal m.v. er på plankartet generelt avmerka med planlagd planert breidde. Nokre av gangsambanda er likevel avmerka med planlagd total breidde – inkl. gjerdeavstand m.v.

Køyrevegar
Stigningstilhøva for køyrevegen frå riksvegen til sjukeheimen skal vera i samsvar med vedlagd lengdeprofil.

På strekninga frå riksvegen til og med pel 300 på hovudvegen i området, kan det ikkje tillatast andre kryss/avkøyrsler m.v. enn dei som er avmerka på plankartet.

Gang/sykkelvegar (GS), fortau

Gang/sykkelvegar skal ikkje vera brattare enn 1:7

GS2 skal vera køyrbar for trafikk til tilgrensande bustadeigedomar gbnr. 17/185, 17/186, 17/183, 17/195 og 17/181,182. Jf. reglane i 25.7 for FA1 og 2.

Sti
Området skal tilretteleggjast som gangsti – stigning maks 1:3,5. Om naudsynt må det delvis nyttast trapper.

PARKERINGSPLASS – P1 og P2

Områda skal opparbeidast som parkeringsplassar – med langsgåande oppstilling langs køyreveg.

ANNAN VEGGRUNN

Innafor annan veggrunn skal det opparbeidast naudsynt grøft, skjering/fylling, mur og gjerdeavstand, grøntinnslag og evt. rabattar.

I det utvida området rett vest/nord for svingen på hovudvegen gjennom området (pel om lag 80 – 120), skal terrenget planerast.

I det utvida området sør for pel om lag 220 – 285 på hovudvegen, skal det opparbeidast mur der dimensjonering skal skje etter nærare geotekniske granskingar.

25.6 SPESIALOMRÅDE

FRISIKTSONER VED VEG.

I området skal det vera fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet til vegbana i tilgrensande offentleg køyreveg.
(Frisiktsonene er markerte ved frisiktliner og plasserte under off. trafikkareal)

25.7 FELLES OMRÅDE

FT - FELLES TRAFIKKAREAL

Området skal vera felles avkøyrsle og parkering for tilknytte eigedomar i samsvar med bruken av avkøyrsla til no. I tillegg skal gbnr. 17/158 knytast til avkøyrsla.

Det skal opparbeidast min. 2 biloppstillingsplassar.

FA – FELLES AVKØYRSLER

FA1 og FA2 skal vera felles for gbnr. 17/185, 17/186, 17/183, 17/195 og 17/181,182.

REGULERINGSFØRESEGNER

Planforslag og føresegner datert 06.06.02

Føremålet med reguleringsplanen og dei tilhøyrande reguleringsføresegnene er:

> Å leggja til rette for ny bustadbygging i eit attraktivt område i nærleiken av Hermansverk sentrum.

§ 1
Generelt

Området skal regulerast til bustadbygging. På planteiking 1658-01 er området markert med reguleringsgrense.

Arealet innanfor reguleringsgrensa er regulert til:

1 Byggjeområde.
- Bustader

3 Offentleg trafikkområde
- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg

5 Fareområde
- Flaumfare

6 Spesialområde
- Frisiktsone ved veg

7 Fellesområde
- Felles veg
- Felles leikeplass
- Felles gangsti
- Felles oppstillingsplass (for avfallsdunkar/poststativ o.l.)

Vedlegg

§ 2 Byggjeområde

2.1
Området skal nyttast til bustadføremål. Med unntak av felt C (jf. Pkt.2.6) skal bustadområda nyttast til einebustader. Fylling og skjering frå offentleg køyreveg og felles veg kan førast inn på tilstøytande område, jf. vedlagde normalprofil.

2.2
Vedlagt søknad om tiltak til oppføring av bustad på enkelttomter skal det vere situasjonsplan som viser huset si plassering på tomta og tilhøyrande terrengutforming med interne vegar, støttemurar m.m. Plassering av garasje og evt. andre uthus skal gå fram av situasjonsplanen for bustadhuset.

2.3
Bygningsplassering og utforming.

2.3.1 Bygningane si grunnflate skal ikkje overstige 40 % av netto tomteareal (% BYA=40%)

2.3.2. Bygningane skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist på plankartet. Uthus og garasjar med innkøyring parallelt offentleg veg kan plasserast inntil 1 meter frå føremålsgrensa eller minimum 12 meter frå senterlinja til rv. 55.

2.3.3. Møneretninga skal vera som vist på plankartet eller vinkelrett på denne.

B! 2.3.4. Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Det er ikkje tillate med valma takform. Dette pkt. går ut etter vedtak i K-sak 3/09.

2.4
Bustadhus med unntak av felt C, skal oppførast i 2 etasjar inkl. loftsetasje. I tillegg kan det byggast underetasje. Maksimum mønehøgde er 9,0 meter og maksimum gesimshøgde er 6,0 meter for bustadhusa.

2.5
Det skal vere biloppstillingsplass på eiga tomt til minimum 2 bilar for kvart husvære. Oppstillingsplass i garasje inkludert.

2.6
Bustadhus i felt C skal oppførast i rekkje og som terrassebygg i inntil 4 etasjar inklusiv underetasje.

2.7
For felt G skal det utarbeidast utbyggingsplan for detaljutnytting av feltet. Eksisterande landbruksbygg er regulert fjerna, men eksisterande bygg og bruk kan oppretthaldast inntil utbyggingsplan vert godkjent.

§ 3
Offentleg trafikkområde

3.1
Stigninga til veg 1 skal vere maks. 1:9 og tilnærma fylgje vedlagde lengdeprofil.

3.2
Vedlagde normalprofil viser vegutforminga av veg 1 med vegbane, skulder og grøft. Areal for off. gang- og sykkelveg stadfestar eksisterande bruk, føremål og utforming.

§ 5
Fareområde

5.1
I området regulert som fareområde kan bekk bli flaumstor. Området skal sikrast med nødvendig plastring/ førebygging slik at avrenning/flaumvatn passerer kontrollert gjennom feltet.

§ 6
Spesialområde

6.1
Frisiktsoner er vist med skrå skravur på kartet og skal ha fri sikt 0,5 meter over bakken. Det er ikkje løyve til å ha skilt, vegetasjon, gjerde eller anna som er høgare enn 0,5 meter i frisiktsona. Unnateke er stolpar og oppstamma tre.

§ 7
Fellesområde

7.1
Vedlagde normalprofil viser utforming av vegbane, skulder og grøft/skjering/fylling.
Regulert felles Veg2 til Felt C og F slik det går fram av plankartet.
Regulert felles Veg3 til Felt F slik det går fram av plankartet.

7.2
Regulert felles gangsti frå offentleg gangveg til køyreveg (Veg1). Gangstien er felles for alle eigedommane i planområdet, med unntak av felt A.

7.3
I område regulert til felles leikeplass kan det opparbeidast nærleikeplass med tilhøyrande leikeapparat, og er felles for heile planområdet.

7.4
Regulert felles oppstillingsplass for alle eigedommar i planområdet kan nyttast til plassering av permanent postkassestativ og mellombels oppstilling av avfallsdunkar o. l. i samband med tømming/levering.
Plassen skal utanom levering vera rydda og fri for boss/avfall.

§ 8
Fellesføresegner

Denne planen med føresegner gjeld framfor privatrettslege avtalar som er i strid med plankart eller føresegner.

Sogndal 06.06.2002

Jon Ove Lomheim

Vedlegg: 1758-02, lengdeprofil for Veg 1
1758-D1, Normalprofil vegar

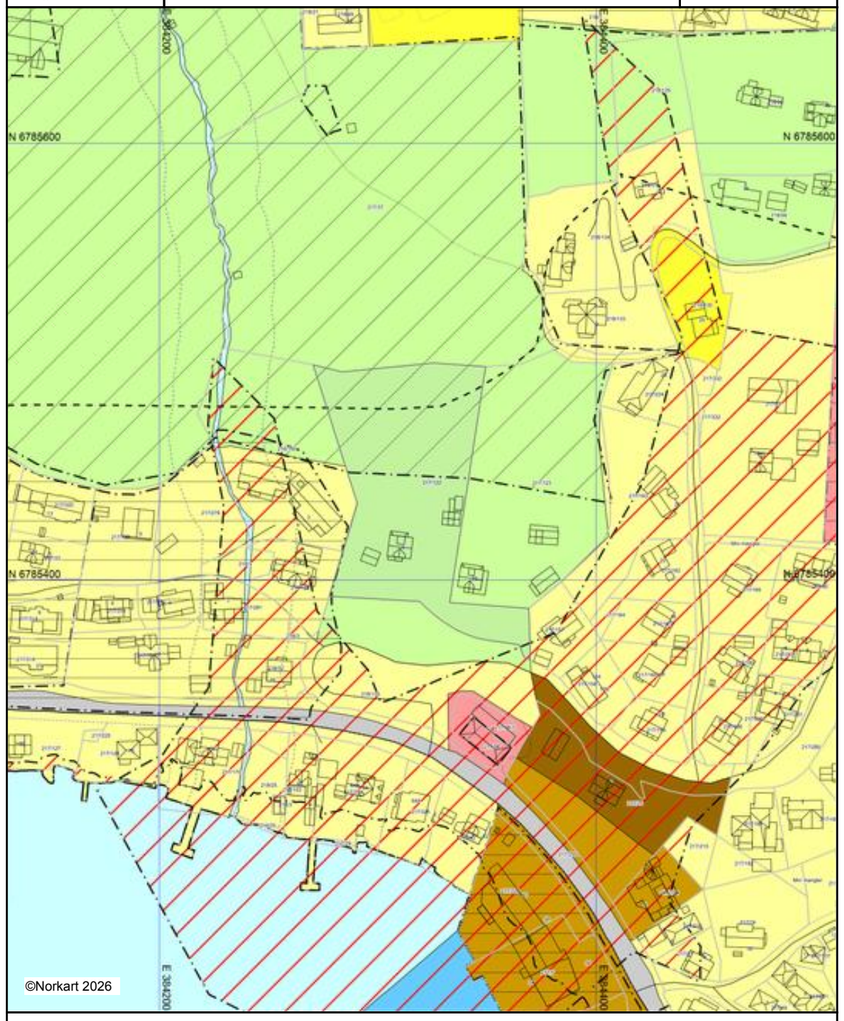
Sogndal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 217/122
Adresse: Røysavegen 6
Dato: 05.10.2026
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
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Grønnstruktur - nytt
- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa
- LNFR-areal - eksisterende

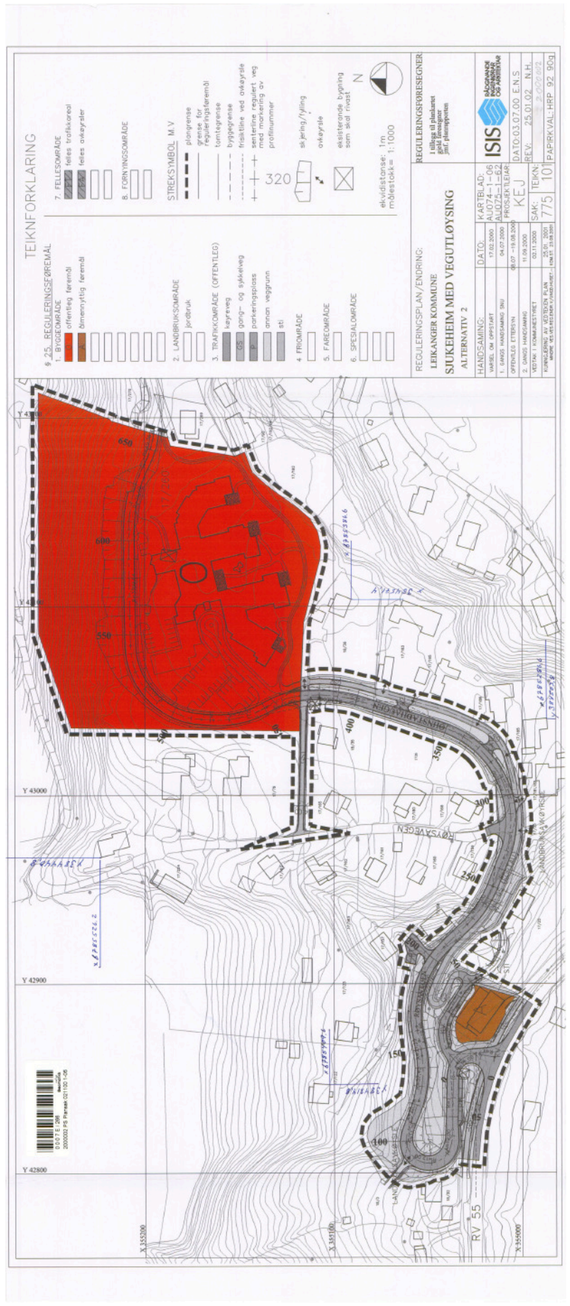
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
- Ferdsel - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- 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
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende



Utskriftsdato: 05.10.2026

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	217	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røysavegen 6, 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
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 6 964 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B26

Delareal	3 321 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_9

Delareal	5 m^2
KPHensynsonenavn	H910_13
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	5 663 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#2
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal	24 m^2
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1419-2002001
Navn	Bustadfeltet Grønlund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/481/1419-2002001-b.pdf

Id	1419-2000002
Navn	Sjukeheim med vegframføring
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/491/1419-2000002-b.pdf

Kartverket

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.10.2026 kl. 09:08
Produsert av: Oliver Bjørndal
Attestert av: Sogndal kommune

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL
Gardsnummer:	217
Bruksnummer:	122

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet
Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	LIATUN
Etableringsdato:	31.07.1939
Skyld:	0,75
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 217 / 122	6 965,5 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar	Død	120854	FOSSE TORVALD EDVIN			1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten	Død	120854	FOSSE TORVALD EDVIN			

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785439	384320		6 965,5 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4640 - 217/122 Omnummerert frå: 1419 - 17/122			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	11.11.2002			RST	
Grensejustering	M 538	Rolle / Matrikkeleining / Arealendring Avgjevar / 1419 - 17/122 / −8,3 Mottakar / 1419 - 18/135 / 8,3			
Skylddeling	31.07.1939				
Skylddeling		Rolle / Matrikkeleining / Arealendring Avgjevar / 1419 - 17/8 / 0 Mottakar / 1419 - 17/122 / 0			

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterande matrikkeleining	19.10.2009			1419str	19.10.2009
Kartforretning		Rolle / Matrikkeleining / Arealendring Berørt / 1419 - Mnr mangler / 0 Berørt / 1419 - 17/122 / 0 Berørt / 1419 - 17/123 / 0			
Forretning over eksisterande matrikkeleining	19.10.2009			1419str	19.10.2009
Kartforretning		Rolle / Matrikkeleining / Arealendring Berørt / 1419 - Mnr mangler / 0 Berørt / 1419 - 17/122 / 0 Berørt / 1419 - 17/123 / 0			

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar		Atkomstpunkt
Vegadresse	Røysavegen	17027	6					Nei
						Grunnkrins:	0503 Henjum	
						Røystekrins:	4 Leikanger	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07090801 Leikanger	
				6785415	384311	Postnr.område:	6863 LEIKANGER	
						Tettstad:	5553 Hermansverk/Leikanger	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 177 087 831
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785415 Aust: 384311
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar
Bruksareal bustad:	266	Tal etasjar:	3	Rammeløyve:
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:
Bruksareal totalt:	266	Avløp:		Teke(n) i bruk:
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
L01	0	115	0	115	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
K01	0	67	0	67	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
17027 Røysavegen 6	H0101	Bustad	0	0		0	0	217/122

Bygningsnr: 177 087 858
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785435 Aust: 384337
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annan landbruksbygning
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:
Bruksareal anna:	19	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:
Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Teke(n) i bruk:
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	19	19	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	217/122

Bygningsnr: 177 087 866
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785428 Aust: 384334
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:
Bruksareal anna:	44	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:
Bruksareal totalt:	44	Avløp:		Teke(n) i bruk:
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	44	44	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	217/122

Vedlegg

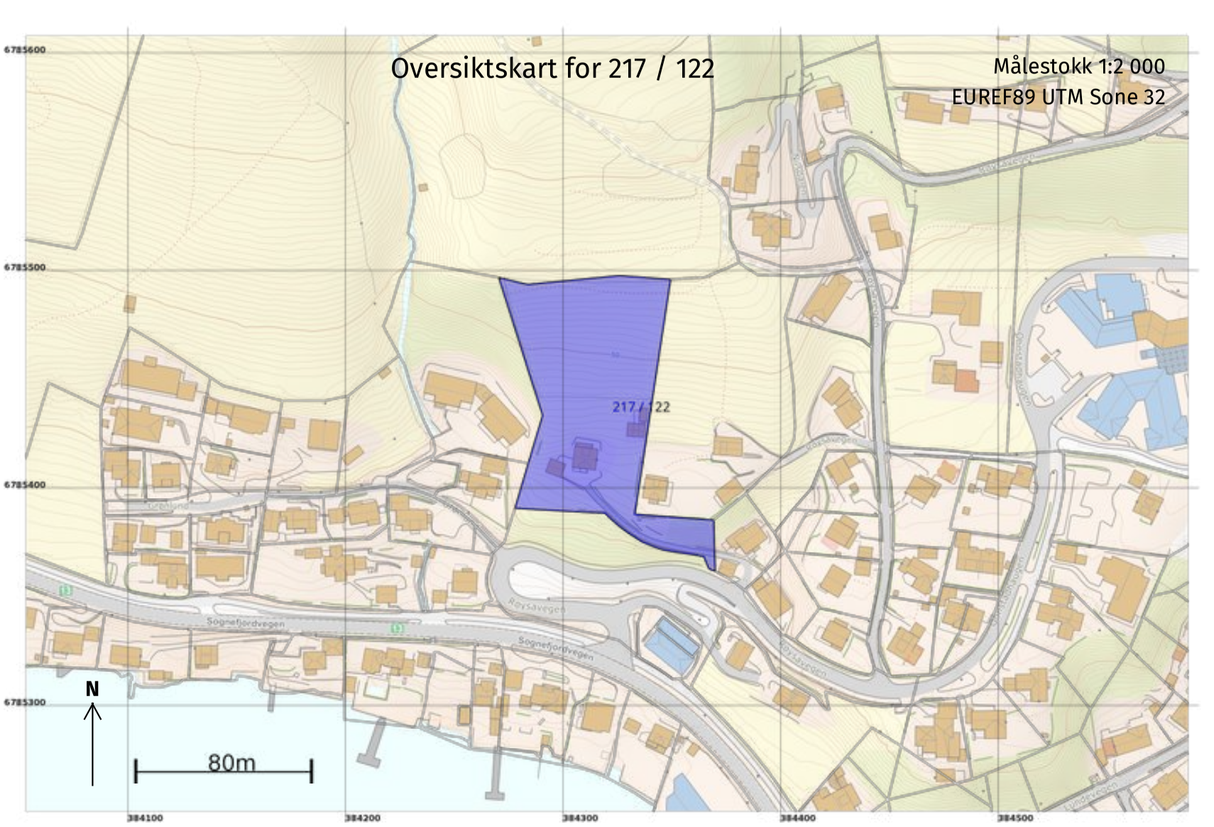
Bygningsnr:	300 100 379			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	10.12.2009
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	45	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6785411	Aust: 384297		Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Teke(n) i bruk:	10.12.2009
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

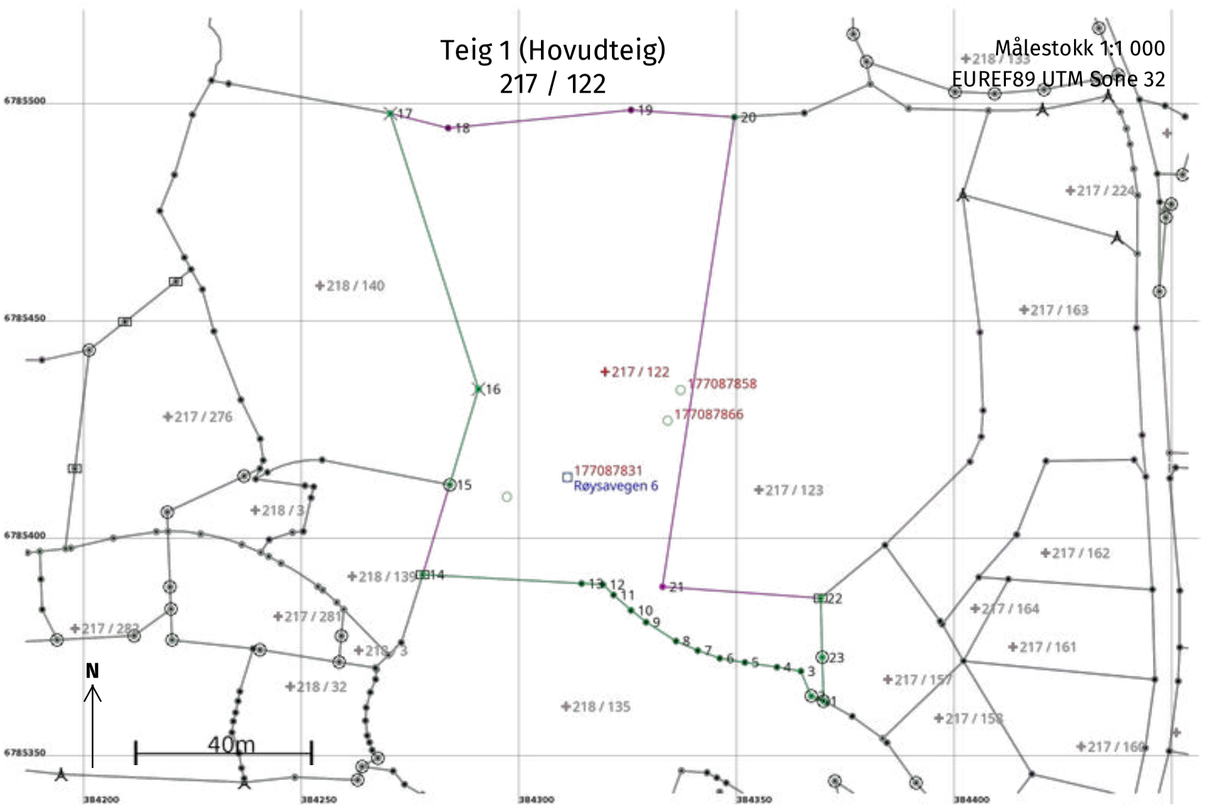
Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	45	45	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	217/122





Areal og koordinatar

Areal: 6 965,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785439 **Aust:** 384320

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6785363,55	384369,83	Jord 3,05	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6785364,70	384367,01	Jord 6,20	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6785370,42	384364,62	5,56	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
4	6785371,33	384359,14	7,47	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
5	6785372,42	384351,75	5,84	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
6	6785373,38	384345,99	5,34	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
7	6785375,14	384340,95	5,46	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
8	6785377,34	384335,95	8,13	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
9	6785381,68	384329,08	4,40	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
10	6785384,40	384325,62	5,35	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
11	6785387,93	384321,60	3,39	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
12	6785390,31	384319,18	Jord 4,90	Rør	10 Terrengmålt	14	
13	6785390,57	384314,29	36,54	Umerkt	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Nøyaktigheit (SD i cm)	Målemetode	Radius
14	6785392,60	384277,81		Jord	Stein med kross og vitne	10 Terrengmålt	14
			21,58				200
15	6785413,27	384284,01		Jord	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
			22,97				
16	6785435,27	384290,61		Jordfast stein	Kors	10 Terrengmålt	14
			66,47				
17	6785498,59	384270,38		Jordfast stein	Kors	10 Terrengmålt	14
			13,68				
18	6785495,26	384283,65		Gjerdestolpe		55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200
			42,19				
19	6785499,42	384325,63		Gjerdestolpe		55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200
			23,78				
20	6785497,75	384349,35		Annan detalj		10 Terrengmålt	14
			109,17				
21	6785389,83	384332,87		Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200
			36,36				
22	6785387,18	384369,13		Jord	Stein med kross og vitne	10 Terrengmålt	14
			13,60				
23	6785373,59	384369,53		Jord	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
			10,04				

Ambita

Infoland

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640, Sogndal

Gnr 217

Bnr 122

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Røysavegen 6, 6863 Leikanger

Sist utført feiing: 10.06.2022 **Sist utført tilsyn**: 08.02.2017

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

Type Skorstein: Teglskorstein. I følgje vårt system er det to løp der det eine per no ikkje er i bruk.

Type eldstad: Vedomn**.**

Avvik: -

Merknader: -

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

Sogndal kommune

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

Utskriftsdato:
06.10.2026

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

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

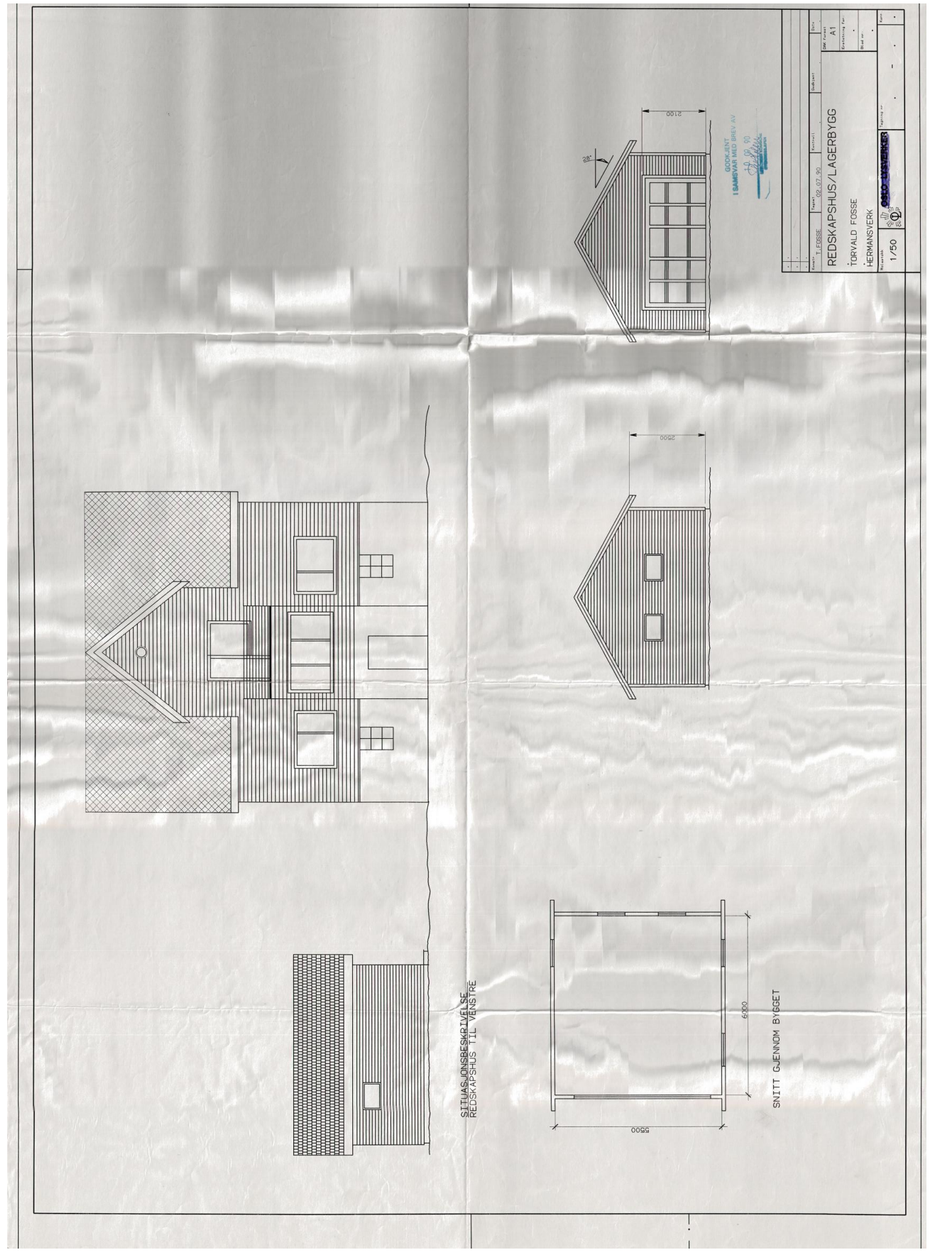
Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	217	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER								

Informasjon om ferdigattest/mellombels bruksløyve

Ferdigattest/mellombels bruksløyve er ikkje å finne i våre arkiv.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



lo. apr'l 1953.

SS/-

Herr Olav T. Fosse,
Hermansverk.

Byggemeld'ng.- Innreiding av 2 rom på loft' vån'ngshus på gnr. 17 bnr. 122 i Le'kanger.

Lagt ved fylgjer serutskr'ft av vedtak' le'kanger bygn'ngsråd' møte den 3o.-mars 1953 som gj'r'r til.-

Rome må ikkje teknet' bruk før ferd'gattest frå bygn'ngsrådet l'gg føre. Bygn'ngsrådet må vitnast om når arbeidet vert påbyrja.

Let o'ne eksemplar av byggemeld'nga fylgjer vedlagt attende.

S'gv. Sörum.

lo. apr'l 1953.

SS/-

U t s k r ' f t

- or -

møteboka for Le'kanger bygn'ngsråd. Møte 3o.3.1953.

Av 7 medlemer var 6 t'stades.

Sak 14. Byggemeld'ng frå Olav T. Fosse vedlagt te'kn'ngar' målk 1 : 100, med søknad om 'anre'ding av 2 soverom og gang + kott på loftet.

Vedtak:

Bygn'ngsrådet godkjenner 'anre'dinga slik som te'kn'ngane v'ser,-og med slik utfür'ng og 'solasjon som nemnt' byggemeld'nga.

Innre'd'nga må ikkje f'nna stad før löyve frå fylkesforsyn'ngsmenda l'gg före.

Rett utskr'ft:

S'gv. Sörum.
-formann-

Olav Fosse. 14/1953.

vs
rob
g

Byggemelding.

Til Leikanger bygningsråd, Hermansverk.

Med dette meldes at det på gårds-nr. 17 bruks-nr. 122

parsell av Henjum ved Hermansverk.

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 1 mål 1:100.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 90 m² tilsammen
Uthus m²

Bygningens bestemmelse Bostedhus.

Bygningens høyde 6 m fra terreng til gesims.

Etasjenes antall og høyde 1 1/2, höyde i 1. etasje 2,5 m og i 2. etasje 2,4o m
På loft blir höyden 2,35 m.

Grunnens beskaffenhet

Kloakk og drenering

Fundamentering og kjellermurer Stöypt kjellermur med fundamentering på kultlag og sand.

Isolasjon

Ingvald Hustoba Prentverk, Leikanger.

Bygningsmateriale 1 lag ytterkledning (denne vert i dette höve erstatt av skifer) 1 lag papp, og 1 lag panel oppå sperrene. Under Sperrene: 1 lag panel, 1 lag steinullmatter, 1 lag papp og 1 lag fiberplater.
Brytsveggene er utfört för med 7/8" ytterkledning, 1 lag papp og 3" lafta tömmer.
Skillevæggene: 3" x 3" boks, 2 lag panel, 2 lag papp og 2 lag fiberplater.

Innredning i kjeller

Innredning på loft

Trappeantall 1 hovedtrapp.

Taktekning Skifer.

Antall piper 2 stkr.

Antall tilhørende ildsteder 7 omnar. I dei rom som no vert sökt innreidde skal det vera elektrisk oppfyring.

Trukne rørør

Særegne konstruksjoner

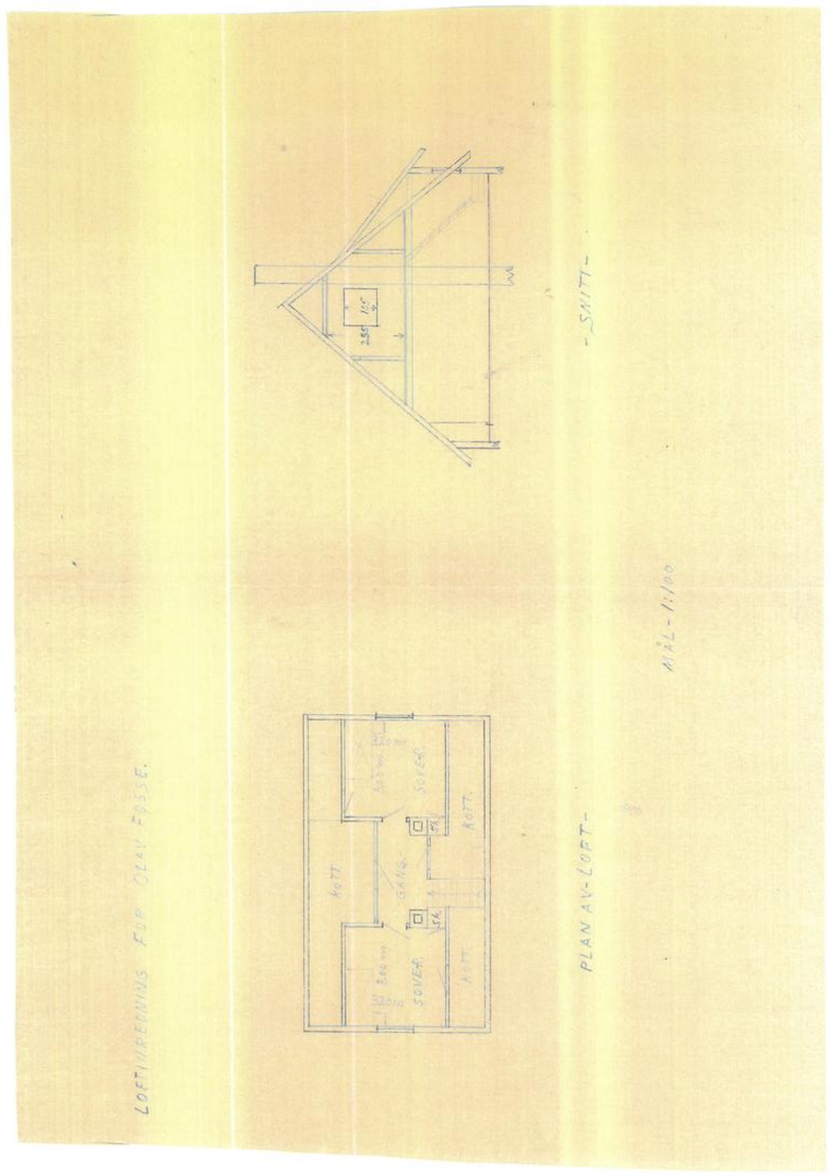
Lokum

Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Hermansverk, den 6. mars 1953.

Eierens navn: Olav Fosse Medlerens navn og adresse: Olav Fosse

Ansvarshavende:



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/687/54
Attesteringstidspunkt 2026-10-26 14:59

Retur til:

Sogn Eigedomskontor AS

TINGLYST
02 APR. 2004
YTRE SOGN TINGRETT
DAGBOKNR. 687

Skøyte[1]

Opplysningane i felta **1–6** vert registrerte i grunnboka.

1. Eigedomen(ane) [2]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1419	Leikanger	17	157			

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdraginga omfattar transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar: [ ] Nei [ ] Ja

Slag: [X] **1.** Med 1. bygningar [ ] **2.** Utan 2. bygningar

Bruk av grunn: [X] **B** Bustad- eigedom [ ] **F** Fritids- eigedom [ ] **V** Forretning/ kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. veg [ ] **A** Anna

Type bustad: [X] **FB** Frittliggj. einebustad [ ] **TB** Tomanns- bustad [ ] **RK** Rekkjehus/ kjede [ ] **BL** Blokk- leilegheit [ ] **AN** Anna

2. Kjøpesum

Kr 790 000.-

Lyst ut til sal på den frie marknaden: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] **1** Fritt sal [ ] **2** Gåve (heilt eller delvis) [ ] **3** Ekspro- priasjon [ ] **4** Tvangs- auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte- oppgjer [ ] **8** Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Namn	Ideell part
12 08 54 [redacted]	Torvald Fosse	

Doknr: 687 Tinglyst: 02.04.2004 Emb: 054
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
27 10 74 [redacted]	Tom Sølve Myklebust	[X] Ja [ ] Nei	1/2
05 12 72 [redacted]	Odrun Ugulsvik Myklebust	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast

Gnr 17 bnr 122 har gang- og køyretilkomst over eigedommen til kommunal veg. Gnr 17 bnr 158 har vegrett over eigedommen og felles avkøyrsle i samsvar med stadfesta reguleringsplan.

Nr. 700047-N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/687/54
Attesteringstidspunkt 2026-10-26 14:59

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon [5]

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22, 3. leddet.

Stad, dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand mm. [6]

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?
☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?
☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?
☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
Oslo den 4.3.2004.

Utferdaren si underskrift [7] | Her med maskin eller blokkbokstavar
Torvald Fosse | Torvald Fosse

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | **Ektemaken/registrert partnar si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

[8] Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Sogn Eiendomskontor A/S
Jan Arild Rømmen
Ansvarleg advokat

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våningshus
Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
SOGNDAL kommune
gnr. 217, bnr. 122

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20727-1474 **Eiendomsverdi ref nr:** XT8233

Autorisert foretak: Lerheim Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johnny Lerheim

BLT
LERHEIM TAKST

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.

Lerheim Takst as

Lerheim Takst as er et takseringsfirma med base i Fardal i Sogndal og har Indre Sogn som hovedsakelig nedslagsfelt, men tar også oppdrag i andre deler av landet på forespørsel. Lerheim Takst as har sertifikat for verditaksering av bolig, fritidsbolig og landbruk i tillegg til tilstandsanalyser av disse. Takstingeniøren Ole J. Lerheim har taksert alt fra minihus på 25 kvadratmeter til større landbrukseiendommer på ca 43.000 dekar.

I tillegg til takst er Lerheim byggmester og driver eget firma med byggevirksomhet som har en fast ansatt tømrer. Slik holder han seg oppdatert på nyeste byggeskikker og har god kunnskap om hus og bygninger fra forskjellige tidsepoker. Lerheim er også registrert i Enova sitt register over energirådgivere.

Rapportansvarlig

Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com
995 57 234

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

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 kan 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.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

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

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er eit eldre våningshus truleg oppført på første halvdel av 1900-talet. Huset held enkel standard og har store behov for vedlikehald og oppgradering. Det vart avdekka avvik under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.

Våningshus - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket er tekket med metallplater, med undertakstekking av takpapp. Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Det er veranda og takterrasse i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Huset går over fire plan med kjellar, hovudetasje, 2. etasje og loft. I kjellaren er det grovt innreda lagerareal, verkstad og vaskekjellar. I hovudetasjen er det eit soverom, bad, kjøken, to stover, gang, entrè og bod. I 2.etasje er det tre soverom, stova, kjøken og gang. På loftet er det to soverom og gang, i tillegg er det bod og kott. På innvendige overflater er det golv av laminat, furu og belegg. Veggene er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

VÅTROM Gå til side

Badet er av ukjent alder. Det kan sjå ut som flisar på golvet er av noko alder og at det er lagt nye plater på vegger i seinare tid. Rommet er innreda med servantinnredning, dusjhjørne med innfellbare dører og toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken Etasje 2
Kjøkkeninnredningen har overskap med glatte fronter. Det er tydeleg at det ikkje har vore kjøken i aktiv bruk på fleire år. Det er ikkje benkeinnredning eller kvitevarer på kjøkenet.

Kjøkken Etasje
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenet har avtrekk via veggmontert avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør), kobberrør og galvaniserte stålrør, synlige avløpsrør er av plast og det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er dels skjult og opent opplagt elektrisk anlegg av varierande alder. Det er sikringsskåp plassert på vegg i gangen i 2.etasje som har moderne automatsikringar.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er stor og romsleg. Det er opparbeida smal og bratt gruslagt gardsveg, og eit lite tun. Det er stor hage med plen, planter, fleire frukttre av forskjellige sortar, det er omlag 5,6 daa med fulldyrka jord der noko er i nytte som beitemark. Det er fleire bygningar på tomta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	384 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	291 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje
- Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning
- Det foreligger ikke tegninger

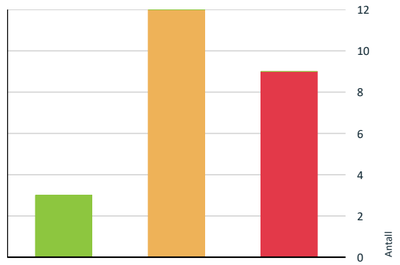
Uthus
- Det foreligger ikke tegninger

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Sammendrag av boligens tilstand

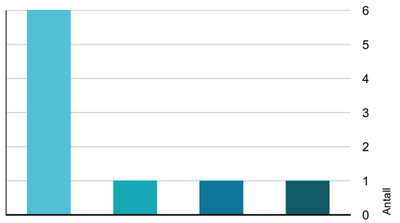
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tillegssbygningar er ikkje tilstandsvurderte.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Vedlegg

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
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.	
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann 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.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loftet mangler rømningsvei til det fri.	
Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1900

Kommentar
Usikkert byggeår

Anvendelse
Bustad

Standard
Enkel, normal for byggeperioden.

Vedlikehold
Har synlege behov for vedlikehald og oppgradering

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er stedvise deformasjoner i takrenner

• Det er skader på toppbord over vindskier.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Takrennene bør rettes opp eller skiftes ut der det er deformasjoner, for å sikre god vannavledning og hindre lekkasjer som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.

• Toppbord over vindskier bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Det er spor etter treborende insekter på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg -, råte- og kondensskader over tid.

• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

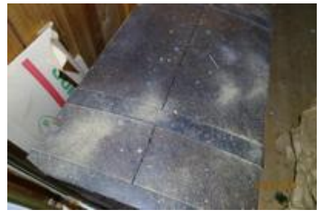
• Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe treborende insekter, samt undersøke omfanget av angrepet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for svekkelse av trekonstruksjonen og fremtidige skader på bygget.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Kledning er stedvis for nær terrenget.

• Det er påvist fuktskjolder og fuktskader innvendig i veggkonstruksjonen i knekott på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

• Nærmere undersøkelser anbefales for å få oversikt over skadeomfang og omfang av utbedring.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Kledning som er for nær terrenget bør utbedres for å øke avstanden mellom treverk og jord.
Lav avstand øker risikoen for fuktopptrekk og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Fuktskadede konstruksjoner bør skiftes ut, og årsaken til fuktskadene må utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000









- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registrert vindu med sprekk og skader.
- Vindu på kjøkken i 2.et. mangler innvendig omramming.
- Vindu i kjellermur mangler utvendig omramming.
- Terrenget ligger oppetter kjellervindu.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av avvikene og vurdere aktuelle løsninger for utbedring.

Konsekvens/tiltak
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vinduer med sprekk og skader bør utbedres eller skiftes for å hindre varmetap, redusert funksjon og risiko for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.
- Det bør monteres innvendig omramming på kjøkkenvinduet i 2. etasje for å sikre et ferdigstilt og estetisk tilfredsstillende resultat, samt hindre trekk og eventuelle fuktproblemer rundt vinduet. Manglende omramming kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for skader på omkringliggende konstruksjon.
- Det bør etableres utvendig omramming på vinduet i kjellermuren for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Terrenget bør senkes eller dreneres bort fra kjellervinduet for å unngå fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av dagens situasjon er økt risiko for fuktskader, råte og potensielle innvendige vannskader.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av avvikene og vurdere nødvendige utbedringstiltak, for å unngå økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport







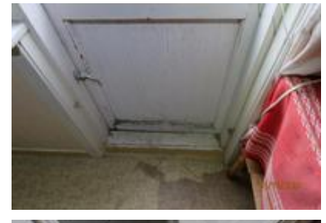


- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Verandadør i 2.et. har fuktskader og kan ikke lukkes skikkelig.

Konsekvens/tiltak
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Verandadøren i 2. etasje bør vurderes skiftet, da fuktskader og manglende funksjon kan føre til ytterligere forringelse av dør og omkringliggende konstruksjon, samt redusert sikkerhet og varmetap. Vanskelig åpning og lukking av øvrige dører bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører består av teak hovedytterdør, balkongdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Balkongdøren har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er veranda og takterrasse i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. Det er dråpemerker i himling i rom under terrasse.
• Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt. Det er registrert stående vann under terrassegulv.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse. Det er skader på betongstøtter.
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Det er råteskader i terrassegolv på takterrasse.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Svekkelser i tettesjikt og oppkanter kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
• Feil fall kan føre til vannansamlinger, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det er viktig å utbedre fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning fra overflaten.
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk.
• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er av laminat, furu og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Vedlegg

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
• Det er spor etter treborende insekter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
• Det anbefales nærmere undersøkelser.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og løsninger for utbedring, da angrep av treborende insekter kan svekke bæreevnen i etasjeskillet og medføre risiko for redusert konstruksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i teglstein med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• 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.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
• Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Konsekvens/tiltak
• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
• Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere. Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper er malte tretrapper.

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.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter.

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang. Sjå punkt for takkonstruksjon/loft.

• Det er påvist spor etter mus i huset.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

• Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av mus, samt fjerne eksisterende spor. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på bygningsdeler, luktproblemer og potensiell helserisiko for beboere.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vedlegg

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Badet er av ukjent alder. Det kan sjå ut som flisar på golvet er av noko alder og at det er lagt nye plater på vegger i seinare tid. Rommet er innreda med servantinnredning, dusjhjørne med innfellbare dører og toalett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Golvet har truleg passert halvparten av forventa levetid og har høg grad av slitasje. Plater er ufagmessig montert og det er opent mellom plater og sokkelflis, og det er fare for at vanninntrenging i konstruksjonen. Badet kan ikkje reknast som tett.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har overskap med glatte fronter. Det er tydeleg at det ikkje har vore kjøken i aktiv bruk på fleire år. Det er ikkje benkeinnredning eller kvitevarer på kjøkenet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har høy grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Høy slitasje kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fremtidige skader eller behov for hyppigere vedlikehold.



Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har høy grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Høy slitasje kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fremtidige skader eller behov for hyppigere vedlikehold.









ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via veggmontert avtrekksvifte. Den er ikke tilkobla på befaringsdagen og er ikke funksjonstesta.

Vurdering av avvik:

• Veggmontert vifte er av betydelig alder, og dette er ikke en optimal løsning for avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Viften bør vurderes for utskifting til en mer moderne og effektiv løsning, da dagens vifte er av betydelig alder og ikke gir optimal ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, fuktproblemer og lukt i kjøkkenet.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør), kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og galvaniserte stålrør.

Vurdering av avvik:

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

• Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre galvaniserte stålrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer, med fare for vannskader og dårlig vannkvalitet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

⚠ 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

Det er dels skjult og opent opplagt elektrisk anlegg av varierande alder. Det er sikringsskåp plassert på vegg i gangen i 2.etasje som har moderne automatsikringar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Deler av det elektriske anlegget har høy alder, og det finnes utstyr som har passert halvparten av forventet levetid. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for utbedring, for å redusere risikoen for feil, brannfare og driftsstans.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loftet mangler rømningsvei til det fri.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Fuktsikring og opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Skaden må utbedres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

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

Konsekvens/tiltak
• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.

• Skaden må utbedres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostandsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• 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.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann 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.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

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

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loftet mangler rømningsvei til det fri.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Deler av det elektriske anlegget har høy alder, og det finnes utstyr som har passert halvparten av forventet levetid. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for utbedring, for å redusere risikoen for feil, brannfare og driftsstans.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2009

Kommentar
Kilde matrikkelbrev

Standard
Enkel

Vedlikehold
Har vedlikehaldsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Driftsbygning



Anvendelse
Lager

Byggeår
1900

Kommentar
Usikkert byggeår

Standard
Enkel

Vedlikehold
Har vedlikehaldsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1900

Kommentar
Usikkert byggeår

Standard
Særs enkel

Vedlikehold
Har vedlikehaldsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

291 m²/291 m²

Våningshus: 6 Soverom, 3 Gang, 5 Kott, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 6 Bod, Entré, Bad, Trapperom

Andre bygg: Garasje, Driftsbygning, Uthus
Bruksareal andre bygg: 93 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 4 500 000

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	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering
Eigedommen ligg sentralt på Hermansverk, på Leikanger. Det er kort avstand til barnehagar, skule, butikkar m.m. Det er flott utsikt frå eigedommen og gode solforhold.
Tomta er stor og romsleg. Det er opparbeida smal og bratt gruslagt gardsveg, og eit lite tun. Det er stor hage med plen, planter, fleire frukttre av forskjellige sortar, det er omlag 5,6 daa med fulldyrka jord der noko er i nytte som beitemark. Det er fleire bygningar på tomta.
Bustaden er eit eldre våningshus truleg oppført på første halvdel av 1900-talet. Huset held enkel standard og har store behov for vedlikehald og oppgradering. Det vart avdekka avvik under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.
Huset går over fire plan med kjellar, hovudetasje, 2. etasje og loft. I kjellaren er det grovt innreda lagerareal, verkstad og vaskekjellar. I hovudetasjen er det eit soverom, bad, kjøken, to stover, gang, entrè og bod. I 2.etasje er det tre soverom, stova, kjøken og gang. På loftet er det to soverom og gang, i tillegg er det bod og kott. På innvendige overflater er det golv av laminat, furu og belegg. Veggene er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
I tillegg til bustaden er det dobbel garasje, ein eldre driftsbygning og eit uthus på tomta.

Marknadsverdien er tufta på standard, storleik, beliggenheit og tilstand på synfaringsdagen. I tillegg er det gjort vurderingar mot andre solgte objekt i området med samanliknbare kvalitetar.

Sammenlignbare salg

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandavegen 46 ,6863 LEIKANGER			05-12-2021	6 100 000	**7 250 000**		7 250 000	**32 080**
	226 m²	1928	6 sov						
2	Njøsavegen 37 ,6863 LEIKANGER			11-06-2025	4 450 000	**4 770 000**		4 770 000	**27 733**
	167 m²	1951	5 sov						
3	Svahaug 7 ,6863 LEIKANGER			27-09-2022	3 600 000	**4 350 000**		4 350 000	**19 863**
	219 m²	1977	4 sov						
4	Hellebergvegen 26 ,6863 LEIKANGER			31-08-2026	3 600 000	**4 320 000**		4 320 000	**18 383**
	0 m²	1972	4 sov						
5	Henjahaugane 9 ,6863 LEIKANGER			14-10-2024	4 800 000	**4 650 000**		4 650 000	**17 748**
	238 m²	1977	4 sov						
6	Husabøvegen 30 ,6863 LEIKANGER			28-06-2026	3 250 000	**3 200 000**		3 200 000	**11 594**
	0 m²	1900	8 sov						

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.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 000 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**3 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.		**100 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 760 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

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.

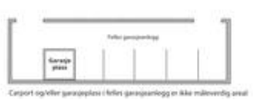
Hva er bruksareal?

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

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



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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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.



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

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.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	37			37	
Etasje 2	83			83	5
Etasje	95			95	6
Kjeller	76			76	
SUM	**291**				**11**
SUM BRA	**291**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang, kott, kott 2, kott 3, kott 4		
Etasje 2	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott		
Etasje	Bod, entré, bad, trapperom, gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Køyrebru					
Etasje		39		39	
Kjeller					
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Køyrebru		Køyrebru	
Etasje		Fjøs, høyløe	
Kjeller		Fjøs/lager, møkakjellar	

Kommentar

Kun hovudplanet i driftsbygningen er oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lager/vedhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.10.2026	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4640 SOGNDAL	217	122		0	6965.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røysavegen 6

Hjemmelshaver

Fosse Torvald Edvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg sentralt på Hermansverk, på Leikanger. Det er kort avstand til barnehagar, skule, butikkar m.m. Det er flott utsikt frå eigedommen og gode solforhold.

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Tilknytning avløp

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Regulering

Eigedommen er ikkje regulert og ligg i LNFR-område i gjeldande kommuneplan. Planen kan søkast opp på www.kommunekart.com

Om tomten

Tomta er stor og romsleg. Det er opparbeida smal og bratt gruslagt gardsveg, og eit lite tun. Det er stor hage med plen, planter, fleire frukttre av forskjellige sortar, det er omlag 5,6 daa med fulldyrka jord der noko er i nytte som beitemark. Det er fleire bygningar på tomta.

Tinglyste/andre forhold

Sjå grunnboksutskrift.

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	20.10.2026		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger og byggemelding for innredning av loft	20.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	20.10.2026	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

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 brannteknisk 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.»*

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 20.10.2026 kl. 12:29
Grunneiendom: Gnr: 217 Bnr: 122 — Oppdatert per: 20.10.2026 kl. 12:29

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1983/1296-1/54 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.06.1983
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt
Fosse Torvald Edvin
F.NR: 120854*****

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1947/22-1/54 — **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
11.01.1947
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:122
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1939/753-1/54 — **REGISTRERING AV GRUNN**
31.07.1939
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:217 BNR:8

2002/170-1/54 — **MÅLEBREV**
31.01.2002

2002/170-2/54 — **GRENSEJUSTERING**
31.01.2002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/845-2/54 — **GRENSEJUSTERING**
16.05.2003
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/277661-1/200 — **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00
TIDLIGERE: KNR:1419 GNR:17 BNR:122

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 4640-217/24

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

Vedlegg

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 20.10.2026 kl. 12:29
Grunneiendom: Gnr: 217 Bnr: 122 — Oppdatert per: 20.10.2026 kl. 12:29

1947/22-1/54 — **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
11.01.1947
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:122
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 4640-217/157

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2004/687-2/54 — **BESTEMMELSE OM VEG**
02.04.2004
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:122
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:158

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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 medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Røysavegen 6, 6863 LEIKANGER. Gnr. 217, bnr. 122, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260059
Megler: Bjarte Haugen, mobil: 94856528, e-post: bjarte@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Bjarte Haugen
Eigedomsmeklar MNEF
948 56 528
bjarte@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn
Trolladalen 30, 6856 SOGNDAL, 950 44 240, sogn@proaktiv.no