PRIVATMEGLEREN

YTSTEBØEN 7 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

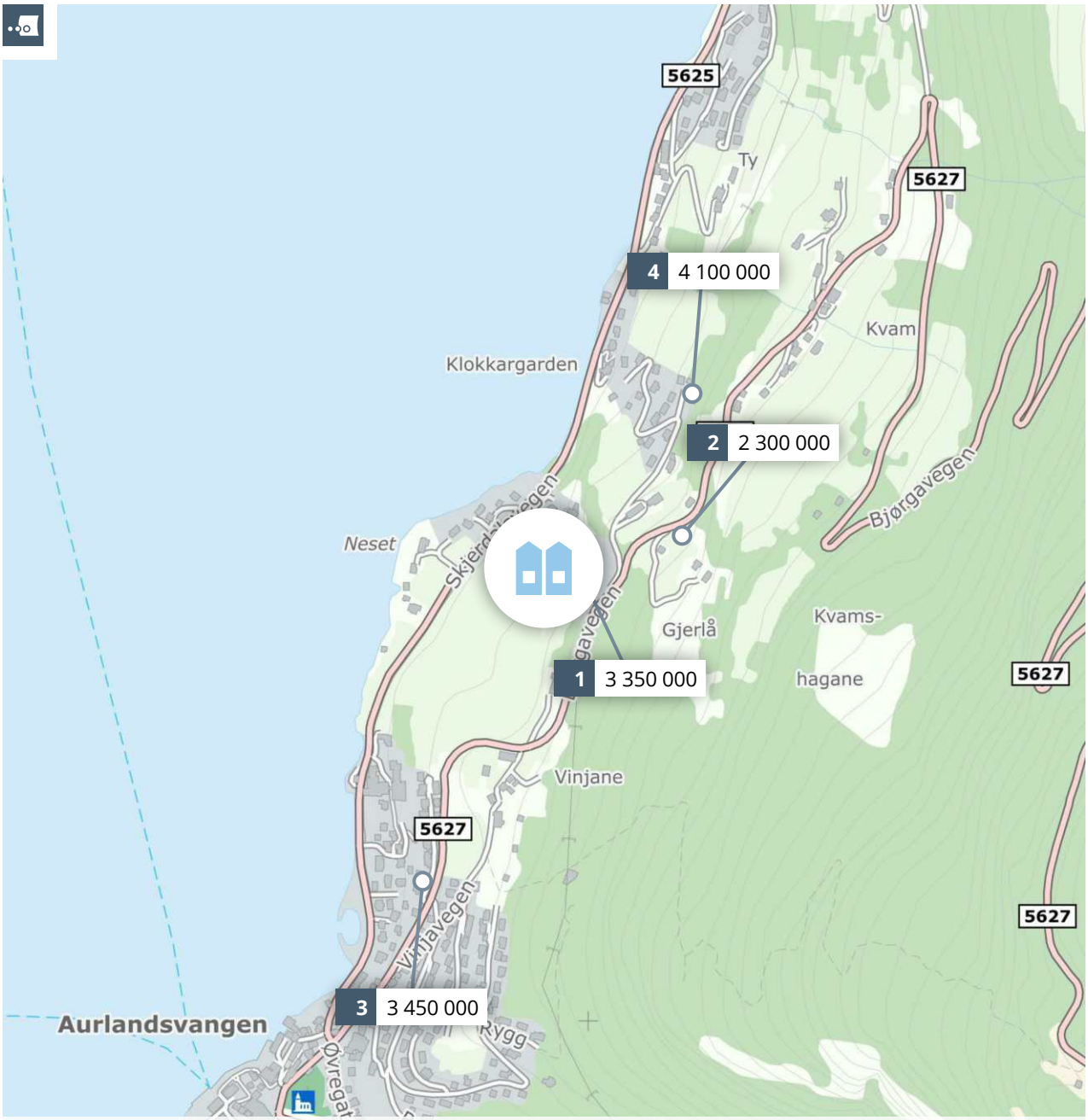
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

YTSTEBØEN 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 13.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Merethe Jonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ytstebøen 7 C, 5745 AURLAND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 8 BNR 222 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4641 AURLAND GRUNNKRETS UTBYGDI

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	32 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					215 m²	
Byggeår					2014	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ytstebøen 24 A				03.06.2025	3 400 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**38 506**
	87 m²	2012	753 m²	2 sov						
2	Bjørgavegen 37				25.07.2025	3 000 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**10 360**
	222 m²	1965	954 m²	5 sov						
3	Vetleli 4 F				03.06.2025	2 790 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**42 593**
	81 m²	2012	3. etg	2 sov						
4	Klokkargarden 5				29.11.2023	4 200 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**18 222**
	225 m²	1983	2 323 m²	5 sov						

Solrikt og flott beliggende eiendom med nydelig utsikt.
Kort vei inn til sentrum med skoler, butikker og idrettsanlegg.

Fint opparbeidet uteplass som er tilhørende denne enheten.

Eiendommen fremstår veldig godt vedlikeholdt og holder en god standard.

Inneholder:
U.etg.: gang/entre, vaskerom, bod, 2 soverom og bad med dusj, wc og innredning
Hovedetasjen: stue, spisestue, kjøkken, wc-rom og soverom. Utgang fra stuen ut til verandaen.

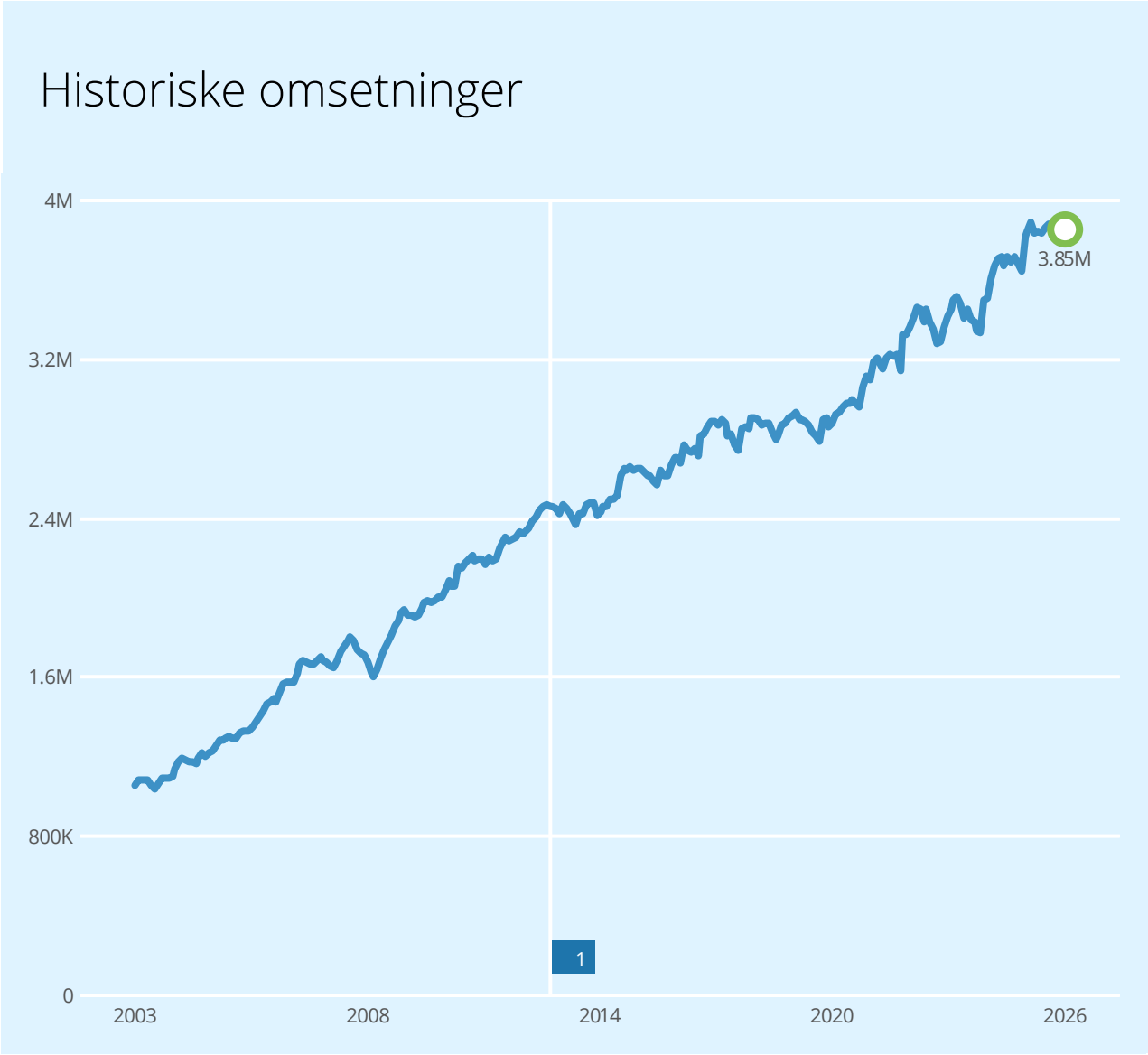
Fint uteplass ved siden av boligen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2021		01.06.2021	-	3 000 000	-	3 000 000	2
22.05.2014		22.05.2014	-	2 250 000	-	2 250 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i AURLAND kommune nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i AURLAND kommune siste 12 mnd

1
rekkehus solgt

3.5M

3 400 000 Prisantydning i snitt

3 350 000 Salgspris i snitt

3.3M

Solgt i snitt i løpet av

354
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 333 Vestland fylke i snitt siste 12 mnd

38 506 AURLAND kommune i snitt siste 12 mnd

32 627 Ytstebøen 7 C Totalpris 3 850 000

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ytstebøen 7 C, 5745 AURLAND

AURLAND kommune

gnr. 8, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15938-1174 **Referansenummer:** YH4348

Autorisert foretak: Kjell Tokvam AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Tokvam

Kjell Tokvam a/s
Byggeledelse-Taksering-Prosjektering

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Kjell Tokvam
Uavhengig Takstingeniør
kjell@tokvam.net
917 62 229

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig i rekke oppført i 2014, med byggeforskriftene fra 2010 som referansenivå. Bygningen er i normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder, og det er registrert få avvik som kan kreve tiltak. Det er i hovedsak gitt TG 1, og TG 2 for forhold som kan kreve tiltak. Det vises til beskrivelsene og TG som er gitt under den enkelte bygningsdelen.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein på lekter med forenkla undertak. Takflate er besiktiget fra drone.
Takrenner av metall med avløp ført til terreng. Stigetrinn til skorstein og inntekkingsbeslag.
Liggende og stående falsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne.
Vannbrettbeslag over og under vindu. Museband mellom lekter, og stedvis bust under stående panel. (Eier opplyser at det tidl har vært tettet mot mus som kom inn i veggen)
Saltak av prefabrikkerte konstruksjoner og forenkla undertak.
Konstruert som kaldt loft, med tilkomst via innvendig luke med stige.
Blåseisolasjon i loftsbjelkelaget.
Isolerglass i trekarmer. Faste vindu og glidehengsla åpningsvindu.
Malte foringer og listverk innv. Utenpåliggende sprosser.
Overflatebehandla kompaktdør i inngangen med glass. Ramtredører med glass til veranda.
Veranda fremfor stue av trebjelker med terrassebord. Rekkverk med stående bord. Det er ikke membran eller avrenningsplater under dekket, men veranda er delvis inntrekt under takutstikk.

INNVENDIG Gå til side

Flis i inngang. Forøvrig laminatgulv. Malte flater og mdf panel på vegger. Glatte malte himlinger. (Noe bruksslitasje, opphengsmerker og en liten skade på flis i underetg, men ikke utover det som er vurdert som normal slitasjegrad etter alder)
Gulv på grunn med påstøp i underetg. Trebjelkelag som etasjekille mellom underetg og hovedetg.
Ett løps pipe med innv puss. Inntekkingsbeslag over tak. Vedovn i stue.
Grunnmur utført at veggsystem med isolerte elementer, betong og puss innv og utv.
180 graders svingtrapp med trerekkverk.
Fyllingsdører med malt trekarm og malt dørblad. Luftespalte i terskel til våtrom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom på inngangsplanet med vinylbelegg og baderomspanel på vegger. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Avtrekksventil med luftespalte i terskel på dør.

Bad
Helflisa bad med dusjhjørne, veggmontert klosett, vask i innredning.
Flis på vegger og malt himling.
Gulvet er utført med fall mot sluk i dusjen, men ellers tilnerma flatt.
Smøremembran, ukjent produkt og utførelsesmetode.
Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger.
Avtrekksventil med luftespalte i terskel på dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter.
Integrerte hvitevarer.
Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinyl på gulv og mdf plater på vegg. Veggmontert klosett og vask.
Toalettrom med veggmontert klosett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system, tidstypisk fra byggeår. Fordelerskap bak tørketrommel i bad 1.etg. Drenering av skap til badegulv.
Tidstypisk anlegg med avløp av plast. Skjult anlegg.
Ballansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert på kaldt loft.
VV Tank plassert i vaskerom. Det er sluk under bereder og belegg i rommet.
Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt utgravd byggegrop, og fundamentering på utplanerte stedlige masser.
Antatt drensledning med omfylling av stein. Grunnmursplast på grunnmur. Taknedløp ført ned til grunnen.
Grunnmur utført at veggsystem med isolerte elementer, betong og puss innv og utv
Støttemurer av betong og naturstein.
Opparbeida tomt med asfaltert parkeringsareal. Grus/singel framfor inngangsparti og rundt boligen.
Antatt ledningsnett av plast avløp og plast vannledninger fra byggeår. Det er ikke fremvist tegninger av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Her er det kun vurdert forhold av betydning som er direkte knytt til denne boenheten, og ikke øvrige areal knytt til andre boenheter og forhold som er fellesareal

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

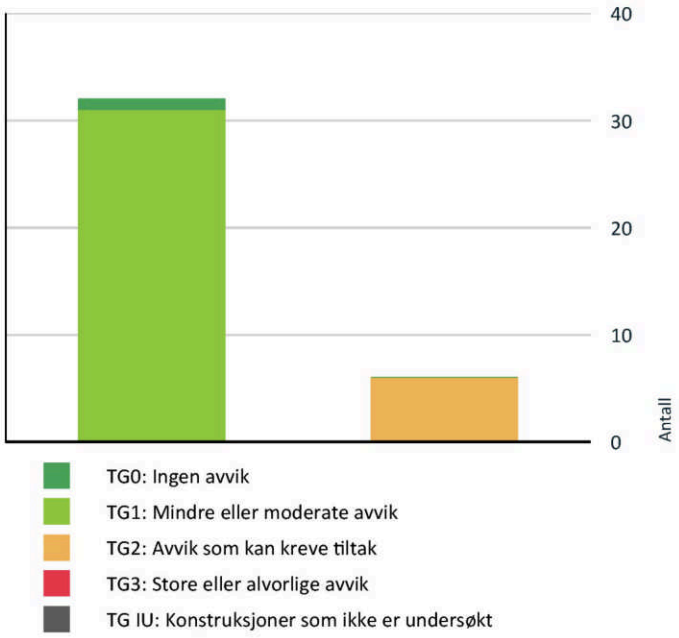
Det er gitt ferdigattest.

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetg > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2014

Anvendelse
Bolighus brukt av eieren.

Standard
Normalt god standard. Tidstypisk i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein på lekter med forenkla undertak. Takflate er besiktiget fra drone.





TG 1 Nedløp og beslag

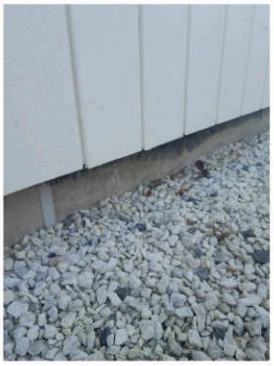
Takrenner av metall med avløp ført til terreng. Stigetrinn til skorstein, og inntekkingsbeslag på skorstein over taket.



Skorstein

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende og stående falsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne. Vannbrettbeslag over og under vindu. Museband mellom lekter, og stedvis bust under stående panel. (Eier opplyser at det tidl har vært tettet mot mus som kom inn i veggen)



Stående klædning. Bust under parti med stående panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak av prefabrikkerte konstruksjoner og forenkla undertak. Konstruert som kaldt loft, med tilkomst via innvendig luke med stige. Blåseisolasjon i loftsbjelkelaget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

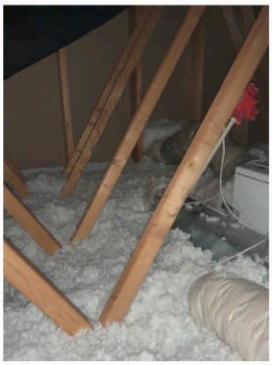
På kaldt loft er det registrert at det var litt ujevn isolering og felt med lite isolasjon. Enkelte skjolder på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Isolasjonen bør fordeles ut og rettes. Skjoldene i undertaket var tørre under befaringen, men loftet bør overvåkes jevnlig



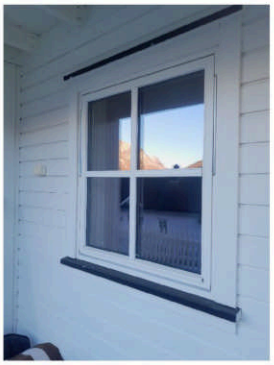
Enkelte skjolder under undertaket.



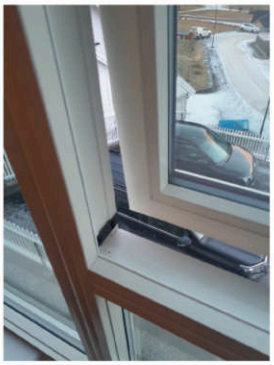
Blåseisolasjon.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i trekarmer. Faste vindu og glidehengsla åpningsvindu. Malte foringer og listverk innv. Utenpåliggende sprosser.



Vindu utside.



Vindu innside.

TG 2 Dører

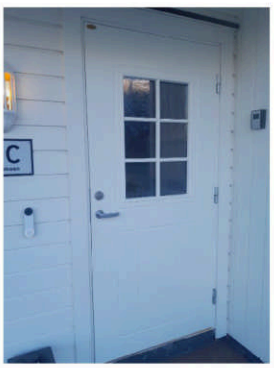
Overflatebehandla kompaktdør i inngangen med glass. Ramtredører med glass til veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørstokken på inngangsdøra går utenfor grunnmuren uten understøttelse, og det er enkelte sprekker og avflising under dørstokken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Partiell utbedring og understøttelse av terskelen bør vurderes.



Ytterdør.

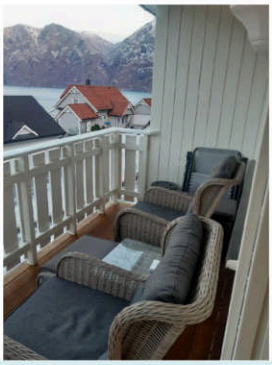
Tilstandsrapport



Dørterskel.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fremfor stue av trebjelker med terrassebord. Rekkverk med stående bord. Det er ikke membran eller avrenningsplater under dekket, men veranda er delvis inntrekt under takutstikk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Flis i inngang. Forøvrig laminatgulv. Malte flater og mdf panel på vegger. Glatte malte himlinger. (Noe bruksslitasje, opphengsmerker og en liten skade på flis i underetg, men ikke utover det som er vurdert som normal slitasjegrad etter alder)



Liten skade på en gulvflis i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

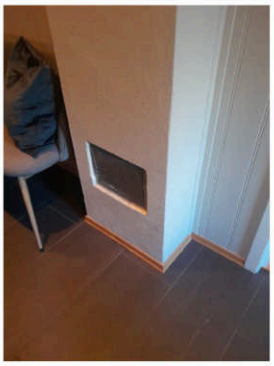
Gulv på grunn med påstøp i underetg. Trebjelkelag som etasjekille mellom underetg og hovedetg.

TG 1 Pipe og ildsted

Ett løps pipe med innv puss. Inntekkingsbeslag over tak. Vedovn i stue.



Vedovn i stue.



Feieluke

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv på grunn med påstøp på isolasjon. Grunnmur utført at veggsystem med isolerte elementer, betong og puss innv og utv. Dette er en kompakt konstruksjon uten organiske materialer, og det er ikke laget inspeksjonshull.

TG 2 Innvendige trapper

180 graders svingtrapp med trerekkverk.

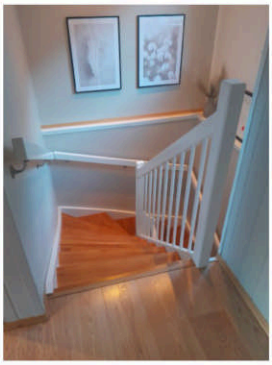
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

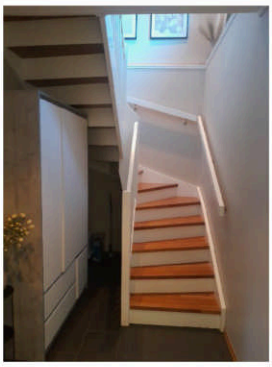
Det er en del knirk i trappa.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak med evt bedre innfesting mellom trinn og stusstrinn kan i enkelte tilfeller redusere knirk.

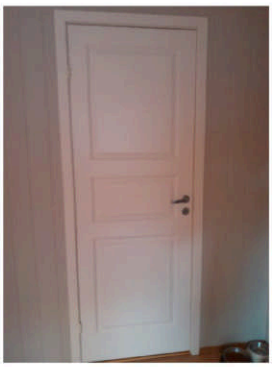
Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Fyllingsdører med malt trekarm og malt dørblad. Luftespalte i terskel til våtrom.



Innerdør

VÅTROM

UNDERETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom på inngangsplanet med vinylbelegg og baderomspanel på vegger. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.



Vaskerom

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vinyl på gulv og BP på vegger.

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinylbelegg med oppbrett bak baderomspanel. Fuge mellom gulv og dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er litt under 25 mm mellom topp gulv ved sluk og ved dør. Rundt vanninntaket er det kun fugemasse, og ikke mansjett eller belegg krympet ned rundt røret. Fugemasse mellom dørterskel og gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fugemasse kan forvitre og bli utett over tid, og slike løsninger bør kontrolleres fortløpende.



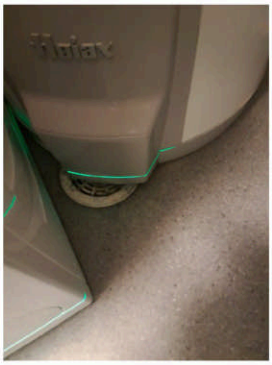
Vannrør gjennom gulvbelegg

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulv med vinylbelegg med oppbrett under baderomspanel. (Les anmerkning om rørgjennomføring beskrevet under overflater gulv)

Tilstandsrapport

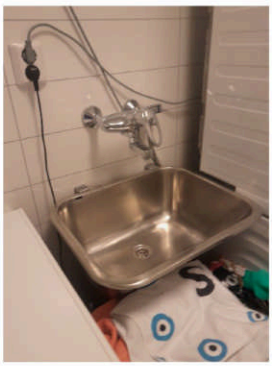


Sluk under bereder.

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.



Utslagsvask.

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med luftespalte i terskel på dør.

UNDERETG > VASKEROM

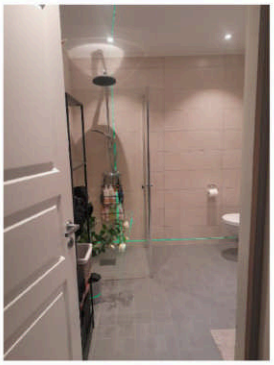
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

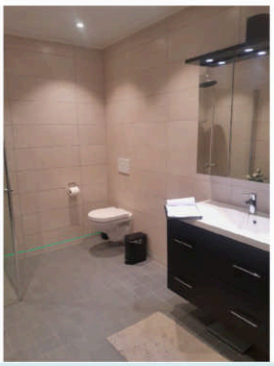
Det er baderomspanel på vegger, med motstående vegger med installasjon vendt mot bad. Det er derfor ikke laget inspeksjonshull. Det er heller ikke ved visuell kontroll og bruk av fuktindikator avdekket symptom på unormale forhold.

UNDERETG > BAD

Generell

Helflisa bad med dusjhjørne, veggmontert klosett, vask i innredning.





UNDERETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling.

UNDERETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er utført med fall mot sluk i dusjen, men ellers tilnerma flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

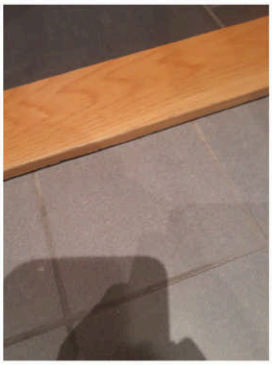
Lokalt i dusjen er fallet tilfredstillende, men forøvrig er gulvet tilnerma flatt og har ikke avrenning mot sluk ved evt lekkasjer utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør vurderes oppkant mot dørterskel siden det ikke er fall på gulvet utenfor dusjen.

Tilstandsrapport



Dørterskel på badet.

UNDERETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran, ukjent produkt og utførelsesmetode.



Sluk i dusj.

UNDERETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger.

UNDERETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med luftespalte i terskel på dør.

UNDERETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i badet med våtsone/rørinstallasjon for dusj og vask ligger inntil yttervegg og annet våtrom med baderomspanel, og det er derfor ikke laget inspeksjonshull. Det er undersøkt med fuktindikator inne i rommet, og ikke oppdaget symptom på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter. Integrerte hvitevarer.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

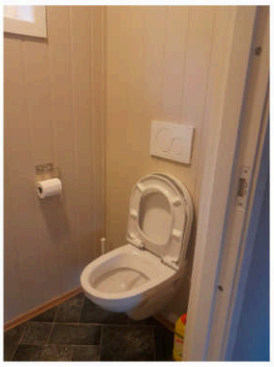
Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

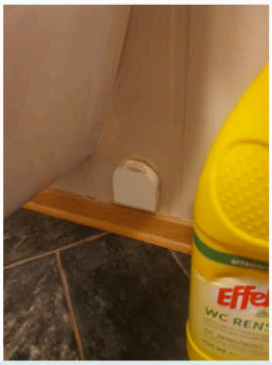
ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinyl på gulv og mdf plater på vegg. Veggmontert klosett og vask.



Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

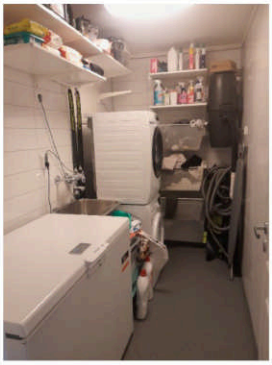
TG 1 Teknisk anlegg

Toalettrom med veggmontert klosett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system, tidstypisk fra byggeår. Fordelerskap bak tørketrommel i bad 1.etg. Drenering av skap til badegulv.



TG 1 Avløpsrør

Tidstypisk anlegg med avløp av plast. Skjult anlegg.

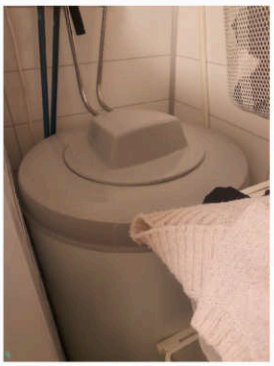
TG 1 Ventilasjon

Ballansert anlegg med aggregat plassert på kaldt loft. (Rutine og tidsintervall for filterskift bør avklares med eier).



TG 1 Varmtvannstank

Tank plassert i vaskerom. Det er sluk under bereder og belegg i rommet.



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.

Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i vaskerom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Anlegget var nytt i 2014.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent



Kursfortegnelse



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

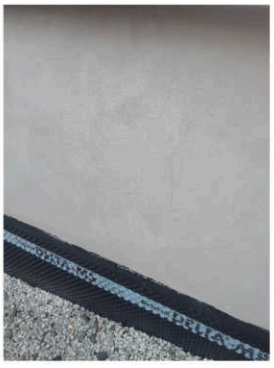
Byggegrunn

Antatt utgravd byggegrop, og fundamentering på utplanerte stedlige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt drensledning med omfylling av stein. Grunnmursplast på grunnmur. Taknedløp ført ned til grunnen.



Grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur utført at veggsystem med isolerte elementer, betong og puss innv og utv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte mindre riss i utv puss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slike mindre riss er relativt normalt, og tiltak er ikke foreslått.



TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong og naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeida tomt med asfaltert parkeringsareal. Grus/singel framfor inngangsparti og rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Antatt ledningsnett av plast avløp og plast vannledninger fra byggeår. Det er ikke fremvist tegninger av anlegget.

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

⚠ 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.

Her er det kun vurdert forhold av betydning som er direkte knytt til denne boenheten, og ikke øvrige areal knytt til andre boenheter og forhold som er fellesareal

Vurdering av avvik:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det er enkelte murer over 50 cm fra terrengnivå som ikke har rekkverk eller fallsikring, og som bør vurderes sikret.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

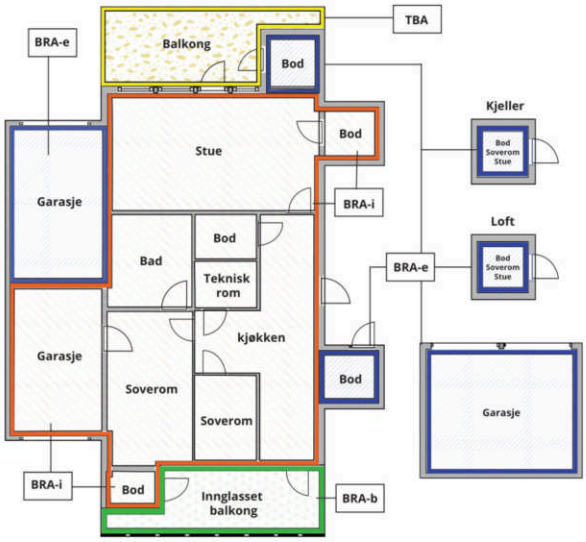
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	53			53	6
Underetg	50			50	
SUM	**103**				**6**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Trapperom, toalettrom, stue/kjøkken, soverom		
Underetg	Gang, soverom, bod, soverom 2, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er gitt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Kjell Tokvam	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4641 AURLAND	8	222		0	215.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ytstebøen 7 C

Hjemmelshaver
Skaim Olav Finden

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkebolig på Ytstebøen, ca 1,5 fra Aurlandsvangen. Vestvendt beliggenhet i skrådd terreng med fin utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg. Det gang og sykkelveg langs Skjerdalsvegen inn til Aurlandsvangen.

Tilknytning vann

Tilknytt offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknytt offentlig anlegg.

Regulering

Bolig.

Om tomten

Boligtomt i skrådd terreng, og relativt bratt helning på uteområde mot øst. Opparbeida tomt med støttemurer mot terreng og asfaltert felles parkeringsareal. Opparbeida egen uteplass mot syd.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke undersøkt om det foreligger tinglyste bestemmelser om råderett, eller servitutter som berører eiendommen, utover grunnbokutskrift ifra Se eiendom. Gnr 8 bnr 218 er brukt som fellesareal for Ystebøen 7A, 7B, 7C, Det tilhører 1/3 av dette fellesarealet til denne eiendommen. Arealet utgjør totalt 232,3 m2, og er ikke nermere beskrevet. Det er ikke fremlagt avtaler eller undersøkt nermere om evt rettigheter og plikter i forhold til fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YH4348

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
8	222				

Adresse: Ytstebøen 7C

Postnr.: 5745

Byggeår: 2014

Når kjøpte du boligen: 2021

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Olav Finden Skaim	Fornavn	Olav Finden
Ny adresse	Ytstebøen /C	E-post	Skaim
		Tel. priv.	90185364
Postnr.	5745 Sted Aurland	Mobil	olavfinden.skaim@hafslund.no

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Montert utekran for hageslange 2016

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- [x] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Montert utekran for hageslange 2016, Stavesvingen Rør og Flis

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Forrige eiger hadde el tilsyn etter ferdigstilling, ingen merknad (meir enn 5 år siden)

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Service på ventilasjonsanlegg samt rens av ventilasjonrør utført høst/vinter 25. Utført av SkruHove AS

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Service på ventilasjonsanlegg samt rens av ventilasjonrør utført høst/vinter 25. Utført av SkruHove A

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Sjå tillegskommentar.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ytstebøen 9 har komme med nabovarsel for arbeid på uteområdet. Legg ved nabovarselet

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Aurland kommune har komme med krav om 33 000kr for ferdigstilling av byggefeltet, kravet er bestri

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Avtale med nabo om adkomst til bakside av bolig

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☑ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Sjå tillegskommentar og pkt 21

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Kommentar til pkt 21:
Har vert mus i yttervegg mellom vindsperre og kledning. Dette pga åpning ved hjørnekasse ved soverom i 1. etg. Vegg ble revet til stenderverk samt all isolasjon ble fjernet. Vart ikkje funne spor av mus eller anna tegn på skade i vegg. Hjørnekasse/åpning ble tettet. Reperasjon og sjekk utført av Lokreim AS som også var utbygger i 2014.

Sted / dato

Aurland/19.01.26

Sign. selger 1

Olav F. Skaim

.....

Sign. selger 2

.....

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hallingdal

Oppdragsnr.
96260019

Selger 1 navn
Olav Finden Skaim

Gateadresse
Ytstebøen 7 C

Poststed	Postnr
AURLAND	5745

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 31645882

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96260019

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert utekran fra vaskerom, gjort i 2016
Arbeid utført av	Stavesvingen røyr og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert utekran fra vaskerom, gjort i 2016
Arbeid utført av	Stavesvingen røyr og flis

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vert mus i yttervegg mellom vindsperre og kledning. Dette pga åpning ved hjørnekasse ved soverom i 1. etg. Vegg ble revet til stenderverk samt all isolasjon ble fjernet. Vart ikkje funne spor av mus eller anna tegn på skade i vegg. Hjørnekasse/åpning ble tettet. Reperasjon og sjekk utført av Lokreim AS som også var utbygger i 2014.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av ventilasjon og rens av ventilasjonsrør utført høst 2025 av Skruhove AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96260019

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mottat nabovarsel fra ytstebøen 9 vedr arbeid på uteområdet.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Midterste bolig har avtale om bruk av min tomt for adkomst til bakside av bygning.

Document reference: 96260019

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 96260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Finden Skaim	ba9bde1b7c5fb836b4eaa bbdd16e7af4dbb9a9ea	05.02.2026 19:29:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 96260019

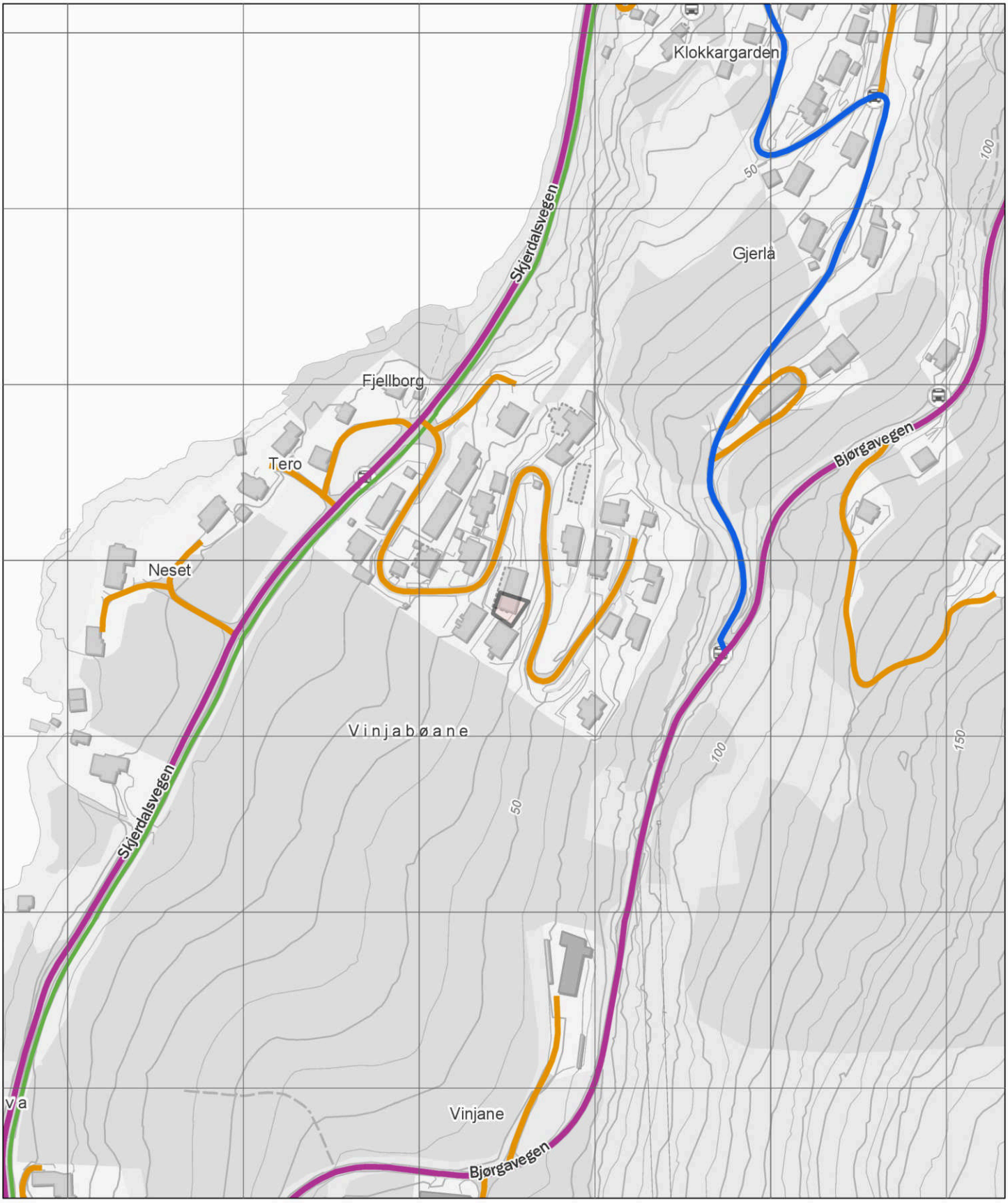
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Aurland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/222/0/0
Adresse: Ytstebøen 7C, 5745 AURLAND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/01/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 222	**Kommune:**	4641	Aurland
Adresse:				
Veiadresse:	Ytstebøen 7 C, gatenr 1267 5745 Aurland	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 1	Utbygdi Vangen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7090201 5571	Vangen Aurlandsvangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.05.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	215,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4641/8/222	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.04.2014	Avgiver	4641/8/218	-215,1
	Matrikkelført:	23.04.2014	Berørt	4641/8/194	0,0
			Berørt	4641/8/202	0,0
			Berørt	4641/8/221	0,0
			Mottaker	4641/8/222	215,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ytstebøen 7 C	Bolig	104,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	173,0	Rammetillatelse:	03.02.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	104,0	Igangset.till.:	22.04.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	18.01.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	104,0	Midl. brukstil.:	03.06.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	300239091			Antall etasjer:	2

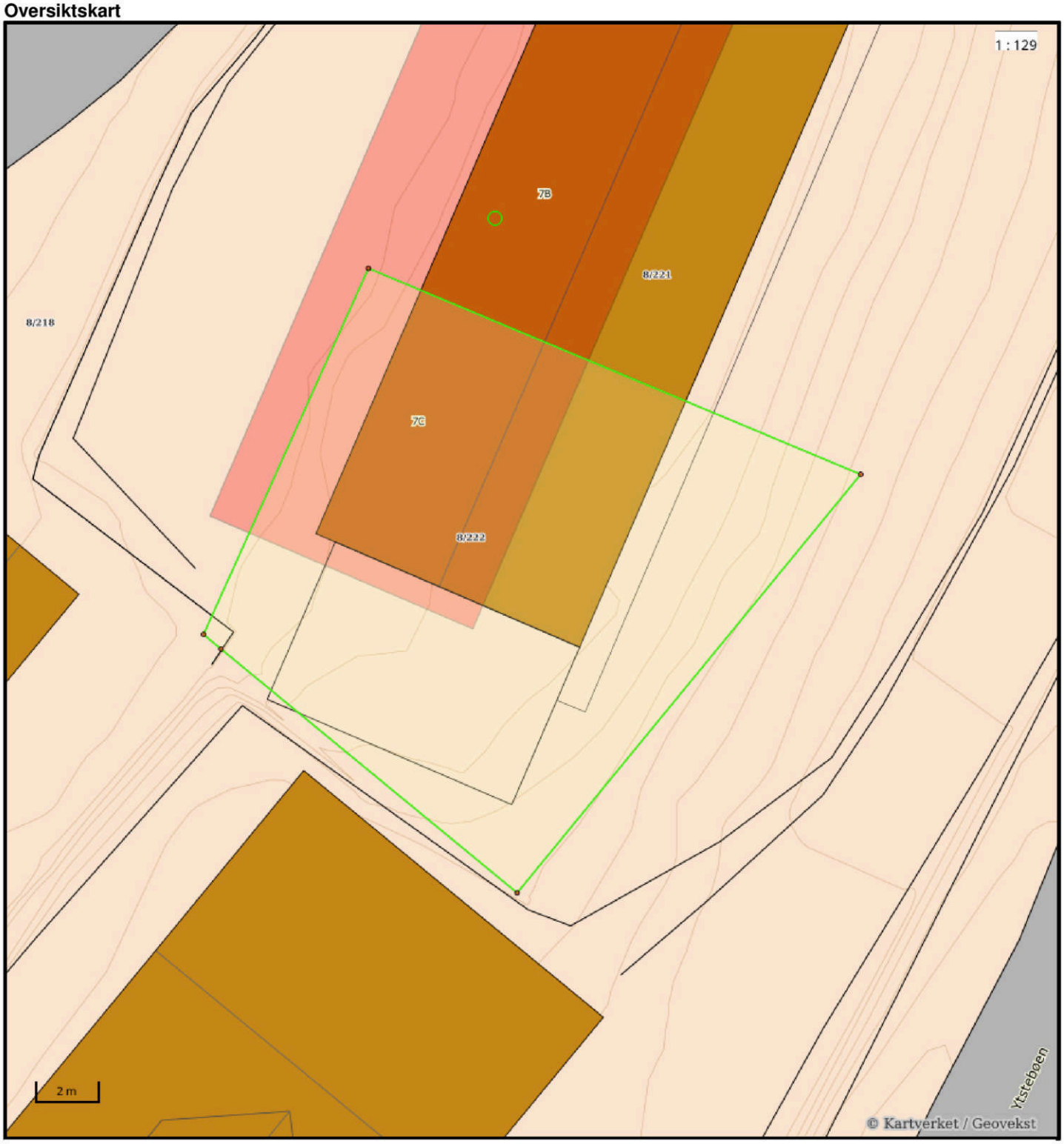
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		52,0		52,0				
H01	1		52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

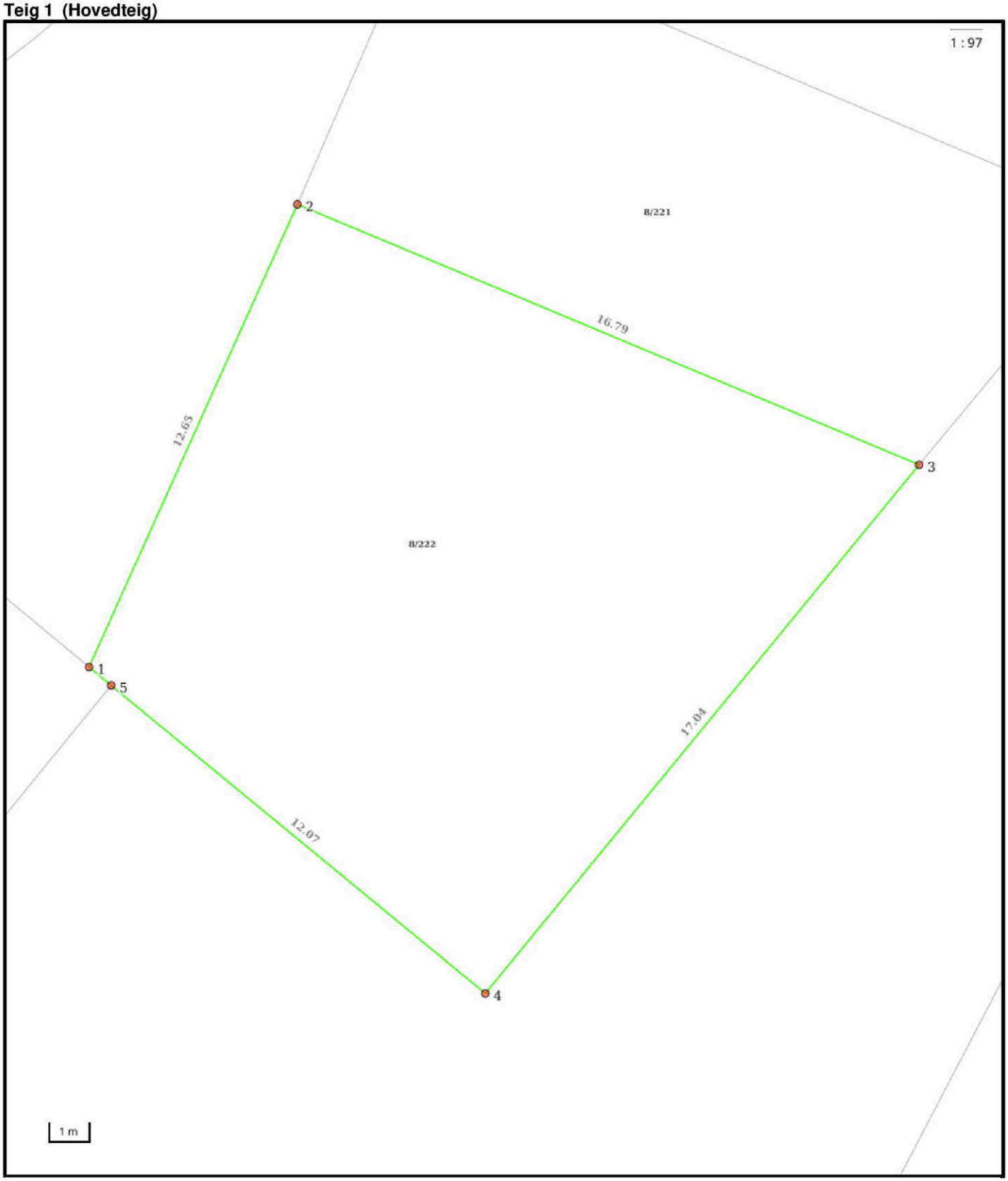
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 215,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 669,81	402 041,97	12,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 754 681,77	402 046,08	16,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 754 676,73	402 062,10	17,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 754 662,62	402 052,54	12,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 754 669,41	402 042,56	0,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Aurland kommune

Ledningskart

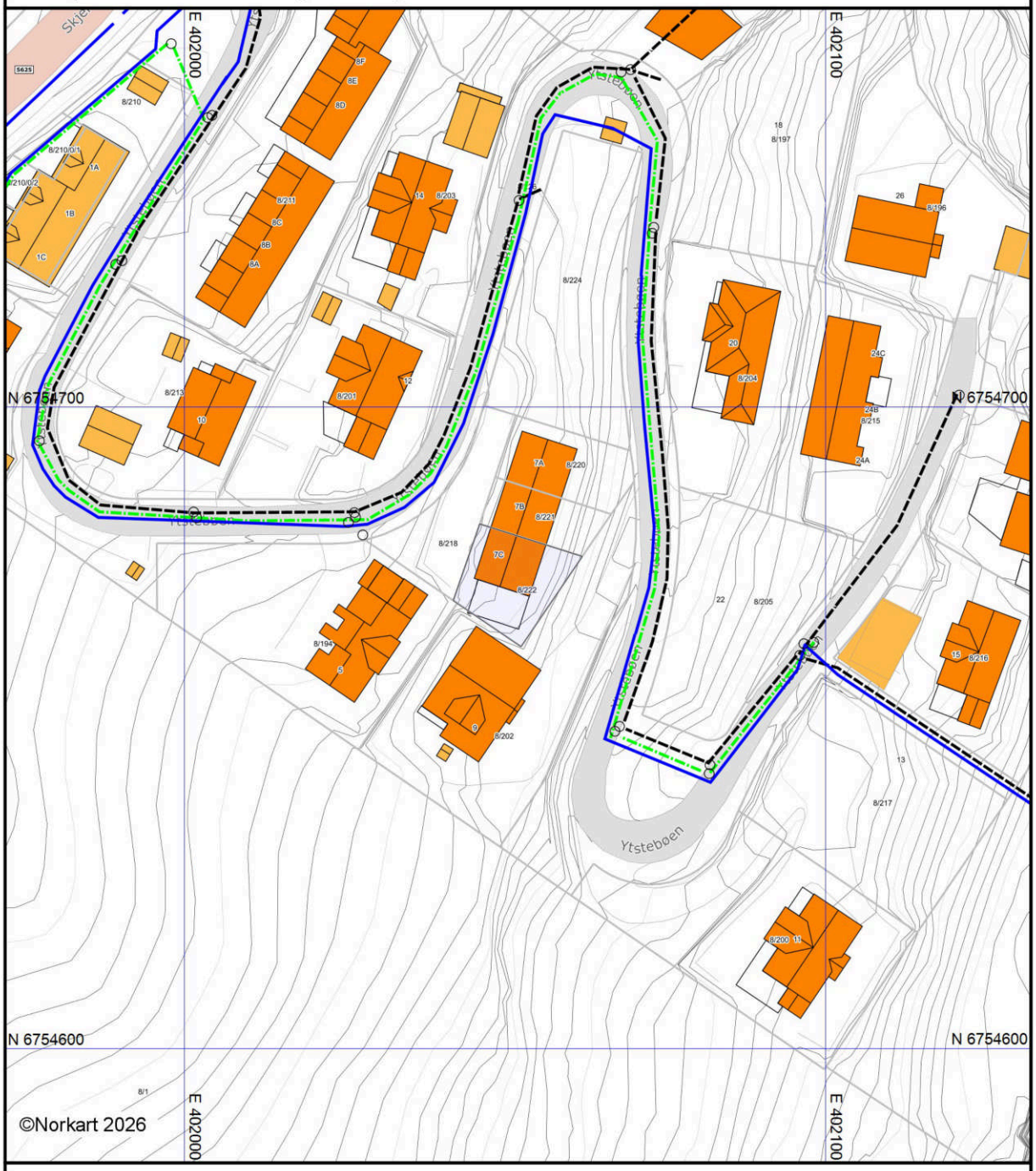
Eiendom: 8/222
Adresse: Ytstebøen 7C
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Aurland kommune

Ledningskart

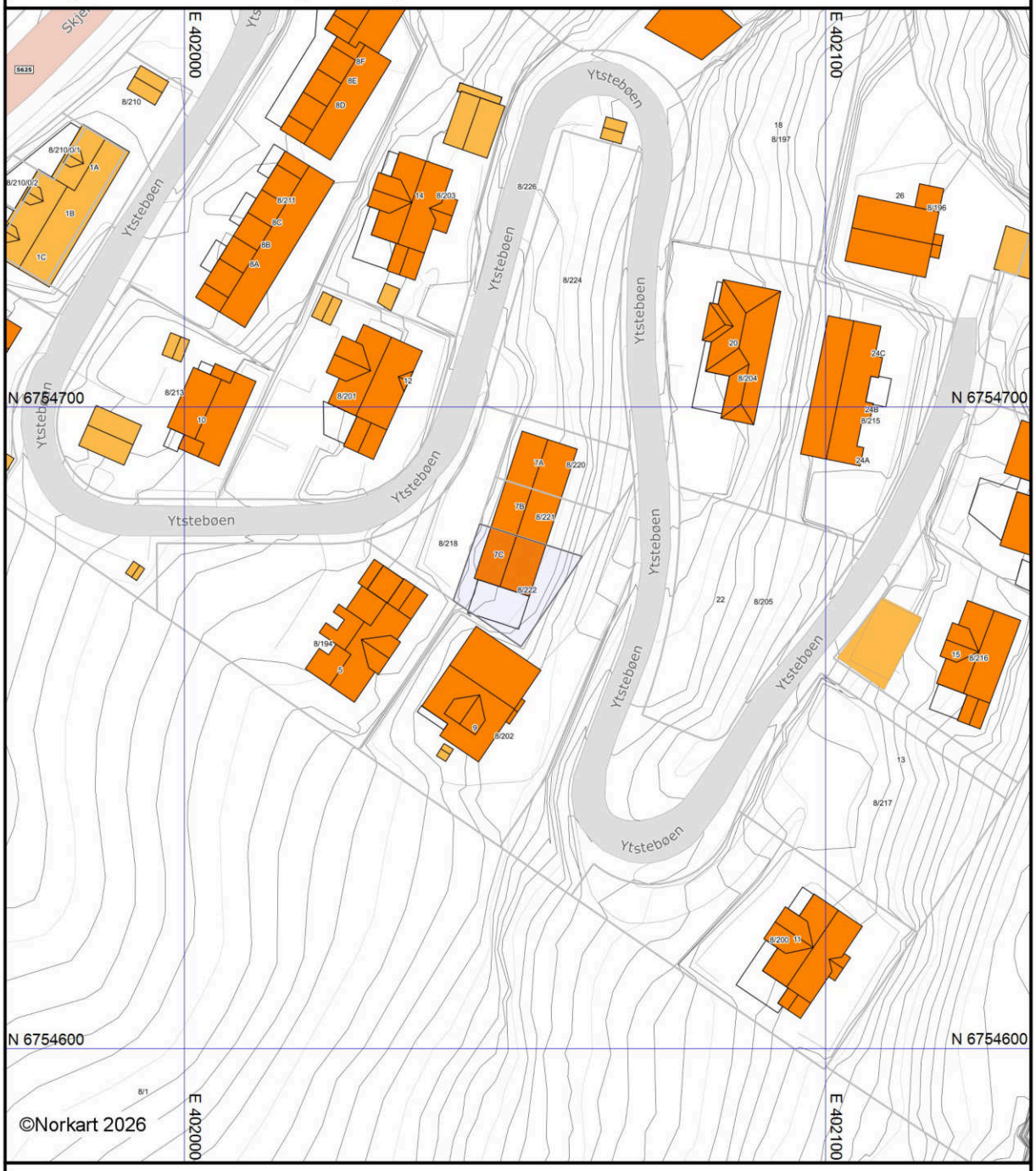
Eiendom: 8/222
Adresse: Ytstebøen 7C
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

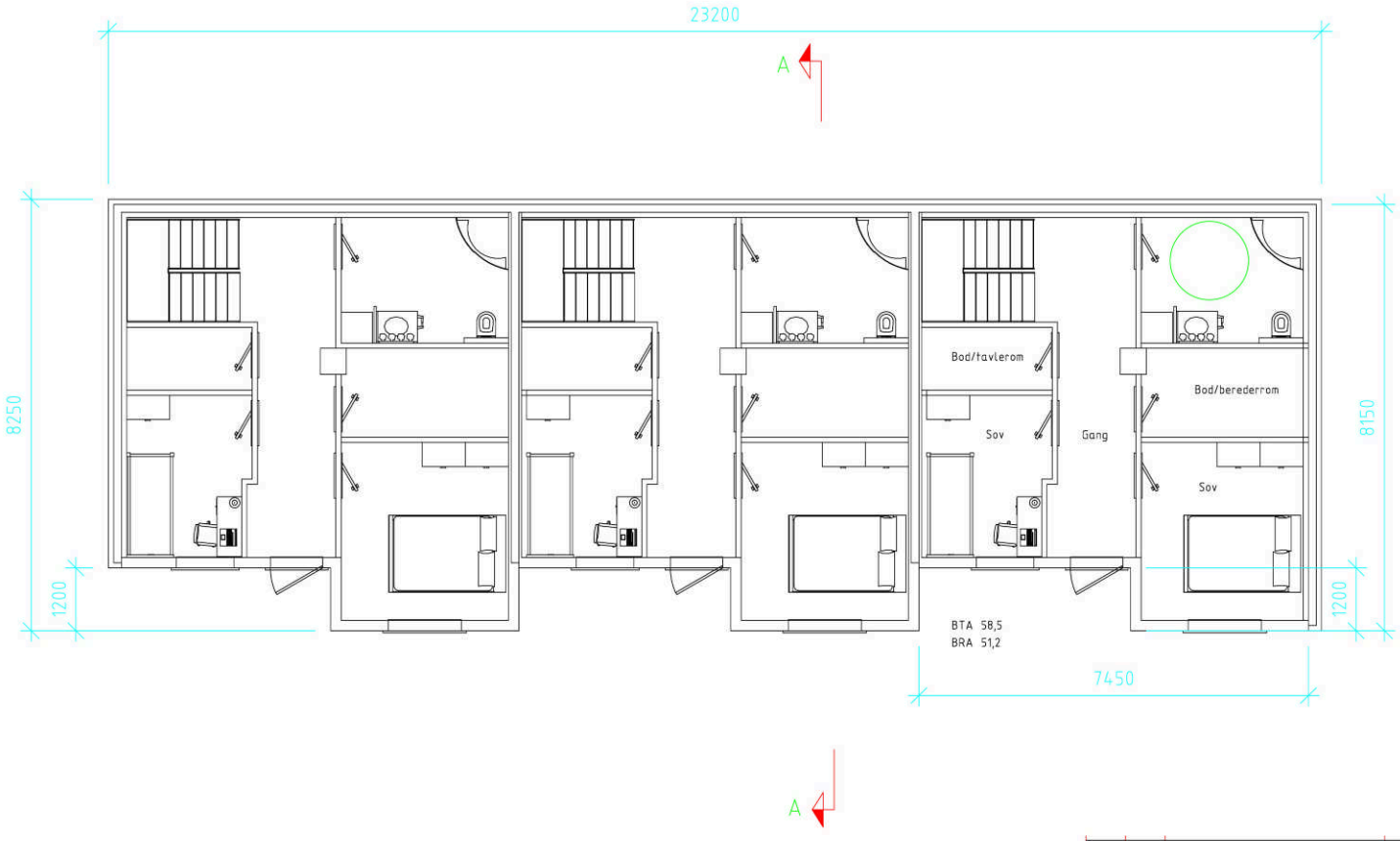
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

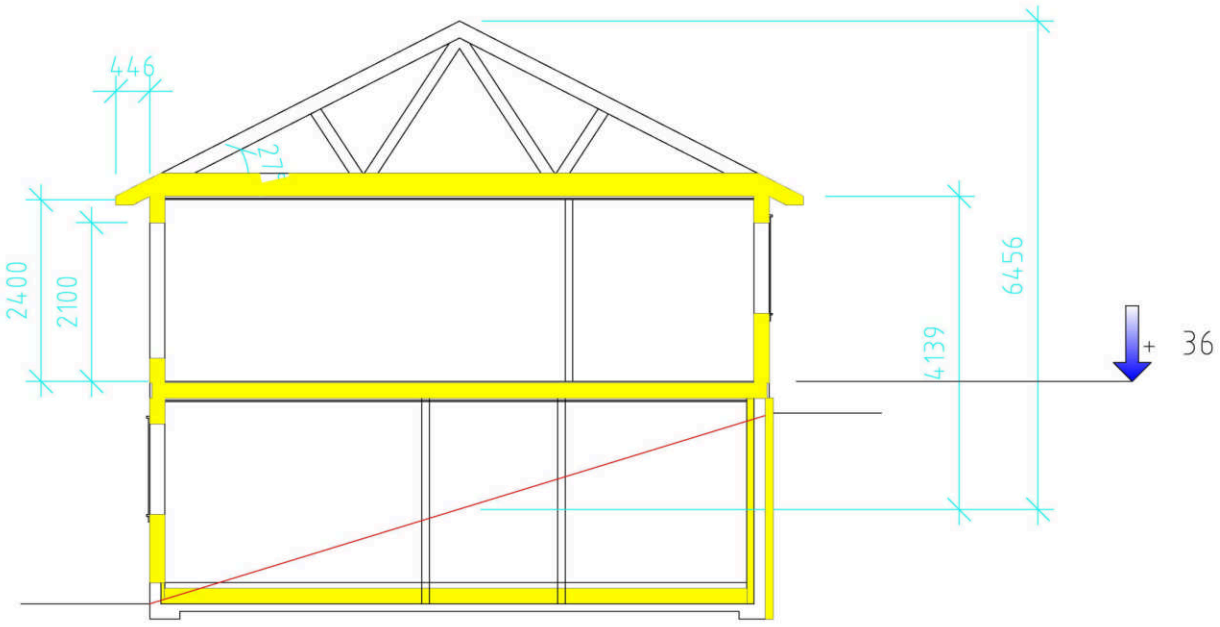
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
Date: 04.10.10	Kontr./Tegnet: Kjell Tokvam		Målestokk: 1:50	Kjell Tokvam AS Frethelmshaugane 5743 Flam
Phone:	Emnekjent:			
Loven Consult AS 3-manns bustad Plan u.etg			Dokument nr:	Dimensjon:



Snitt A-A

Krav til tettheit og mekanisk ventilasjon skal tilfredstille nye forskriftskrav etter 01.08.2009

For tekniske loysingar, og detaljar utover tegningsgrunnlaget, henvises det til NBI byggforsk, serie for utforelse.

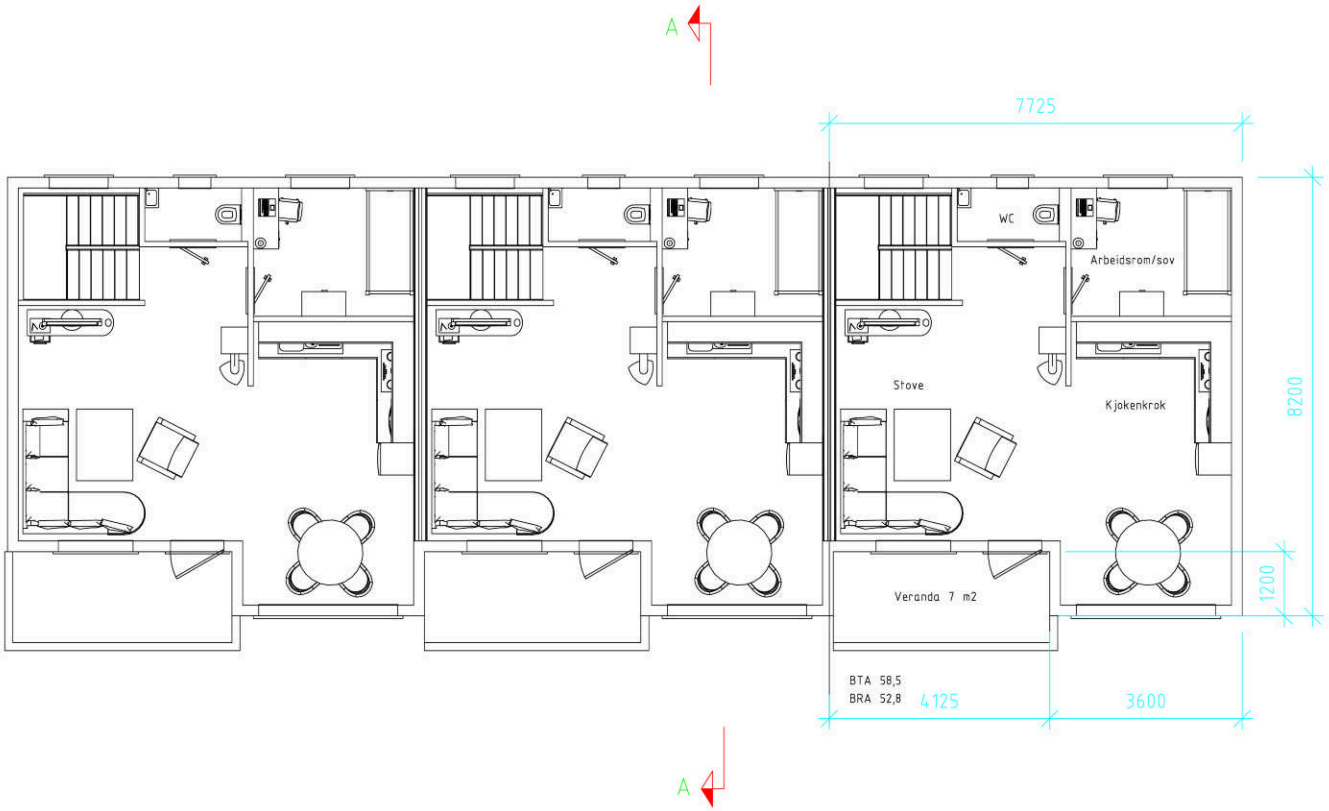
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	
16.06.10	Kjell Tokvam		1:100	Kjell Tokvam AS
Filnavn		Godkjent		Fretheimshaugane 5743 Flåm

Hesteskoen Hytteselskap
3-manns bustad
Snitt A-A

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Index:	Beregning:



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN
Dato: 04.10.18	Konstr./Tegnet: Kjell Tokvam		Målestokk: 1:50
Fil navn:		Sakbjekt:	

Kjell Tokvam
Fretheimshaugane
5743 Flåm

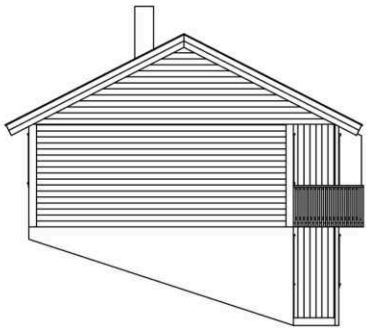
Loven Consult AS
3-manns bustad
Plan h.etg

Godkjenning for: Dato/Sign av:

Tegningsnr: Revisjon:



Mot sydaust



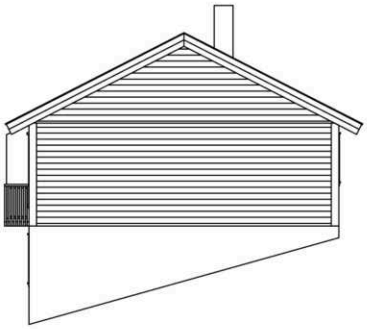
Mot nordaust

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato: 19.10.10	Konstr./Tegnet: Kjell Tokvam	Målestokk: 1:100	Kjell Tokvam AS Fretheimshaugane 5743 Flam
Filnavn:	Godkjent:		
Loven Consult AS 3-manns bustad Fasade nordaust og sydaust		Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Index: Beregning:		



Mot Nordvest



Mot sydvest

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato: 19.10.10	Konstr./Tegnet: Kjell Tokvam		Målestokk: 1:100
Filnavn:		Godkjent:	

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane
5743 Flam

Loven Consult AS

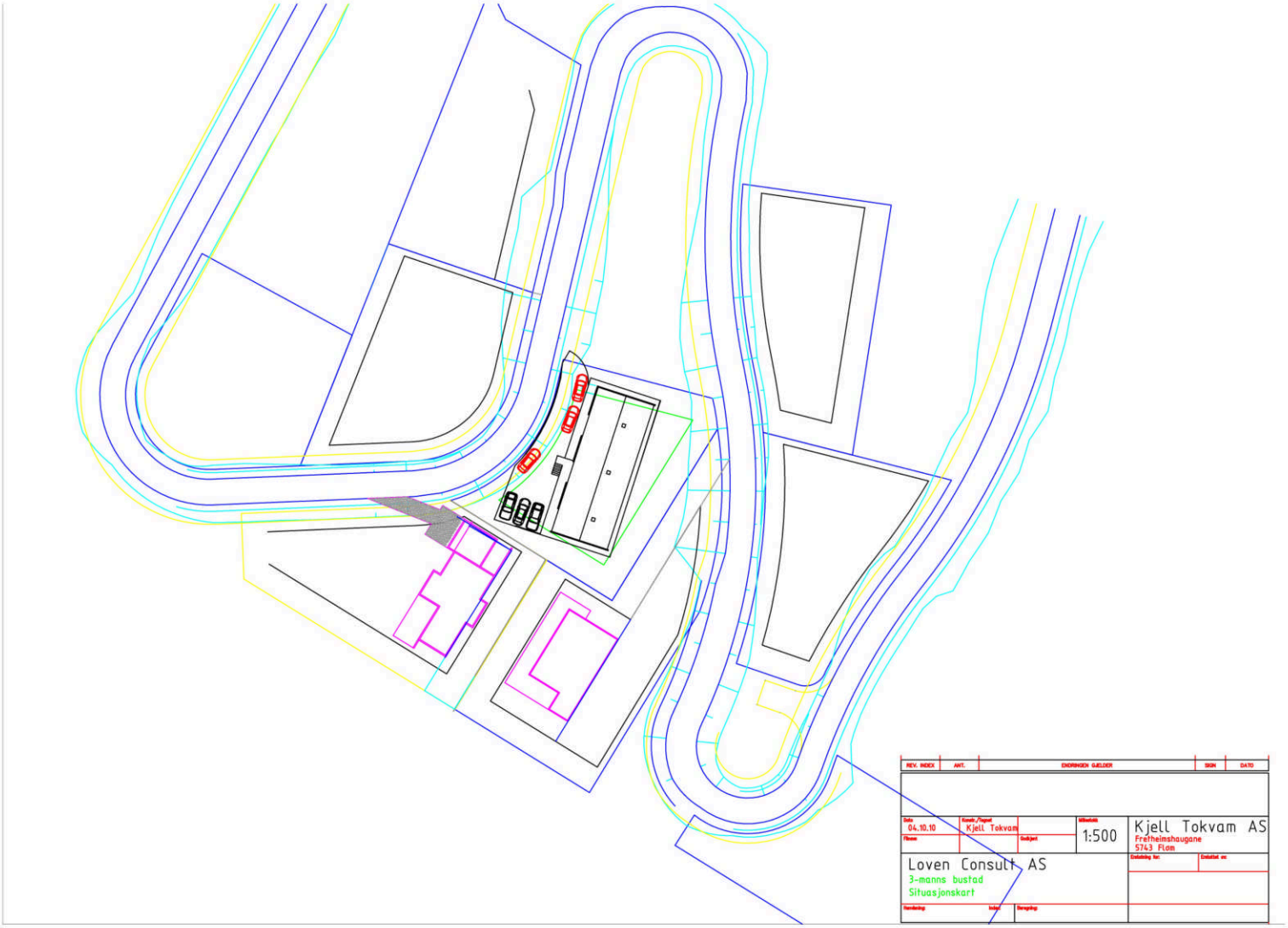
3-manns bustad

Fasade nordvest og sydvest

Henvisning:	Index:	Beregning:

Erstatning for:	Erstattet av:





REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato: 04.10.10	Konstr./Tegnet: Kjell Tokvam	Målestokk: 1:500	Kjell Tokvam AS Fretheimshaugane 5743 Flom
Filnavn:	Godkjent:		
Loven Consult AS 3-manns bustad Situasjonskart			Godkjent for: Endrafad. av:
Handsaming:	Index:	Dempingr:	

AURLAND KOMMUNE

Administrativt vedtak

Saksnr.	Utval	Møtedato
011/21	Plan- og eigedomsutval	

Arkivsaknr.:	Arkiv	Sakshandsamar	Dato
10/948- 21/397	GBNR-8/218, K3-&18	Andreas Mæland	18.01.2021

Ferdigattest - Tremannsbustad - Lokreim Bygg AS - GBNR 8/222

FERDIGATTEST

Søknadspliktige tiltak skal jf. pbl § 21-10 avsluttast med ferdigattest, som blir utskrive av kommunen når det finst naudsynt sluttdokumentasjon og fråsegn om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar. For tiltak som krev uavhengig kontroll skal det finnast dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og vilkår i eller i medhald av plan og bygningslova. Kommunen kan også skrive ut ferdigattest der det finst bagatellmessige avvik av krav i eller i medhald av lova. Når det står igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det uproblematisk, kan det skrivast ut mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på tiltakets tekniske kvalitet, men stadfesting på at bygningsmyndigheita har avslutta saka.

Arbeidsstad (adr.):
Ystebøen, 5745 Aurland

Gnr./bnr./festenr:
8/222

Type arbeid:	Type bygg:	Dato søknad:	Dato vedtak:	Sak nr:
Nybygg	Tremannsbustad	09.11.2010	03.02.2011	006/11

Tiltakshavar:
Lokreim Bygg og Betong AS

Adresse:
6887 Lærdal

Ansvarleg søkjar:
Meta Pro AS

Adresse:
Strondi 313, 6888 BORGUND

Den framlagte dokumentasjon stadfester at alle krav og føresetnader som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande vilkår/ krav, er dokumentert og oppfylt for tiltaket.

Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskriving av ferdigattest:
- Søkjar har stadfesta at tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eigar.
- Komplett gjennomføringsplan som stadfestar at alle ansvarsområda er avslutta.
- Sluttrapport på avfallshandtering.

Tal bueiningar: **1** Bebygd areal: **173** Bruksareal: **104** Tal røykløp: **1**

Tiltaket er tilknytt: **offentleg vassverk**
offentleg avløpsnett

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i ramme- og/ eller igangsetjingsløyve med ev. seinare tillegg.

Klage:
Vedtaket kan påklagst. Skriftlig klage må leverast innan 3 veker etter at dette vedtaket er motteke.

Norunn Haugen	Andreas Mæland
Leiar for forvaltning og utvikling	Byggesakshandsamar

Utskriftsdato: 25.01.2026

Aurland kommune

Adresse: Vangen 1, 5745 Aurland

Telefon: 576 32 900

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4641	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	222	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

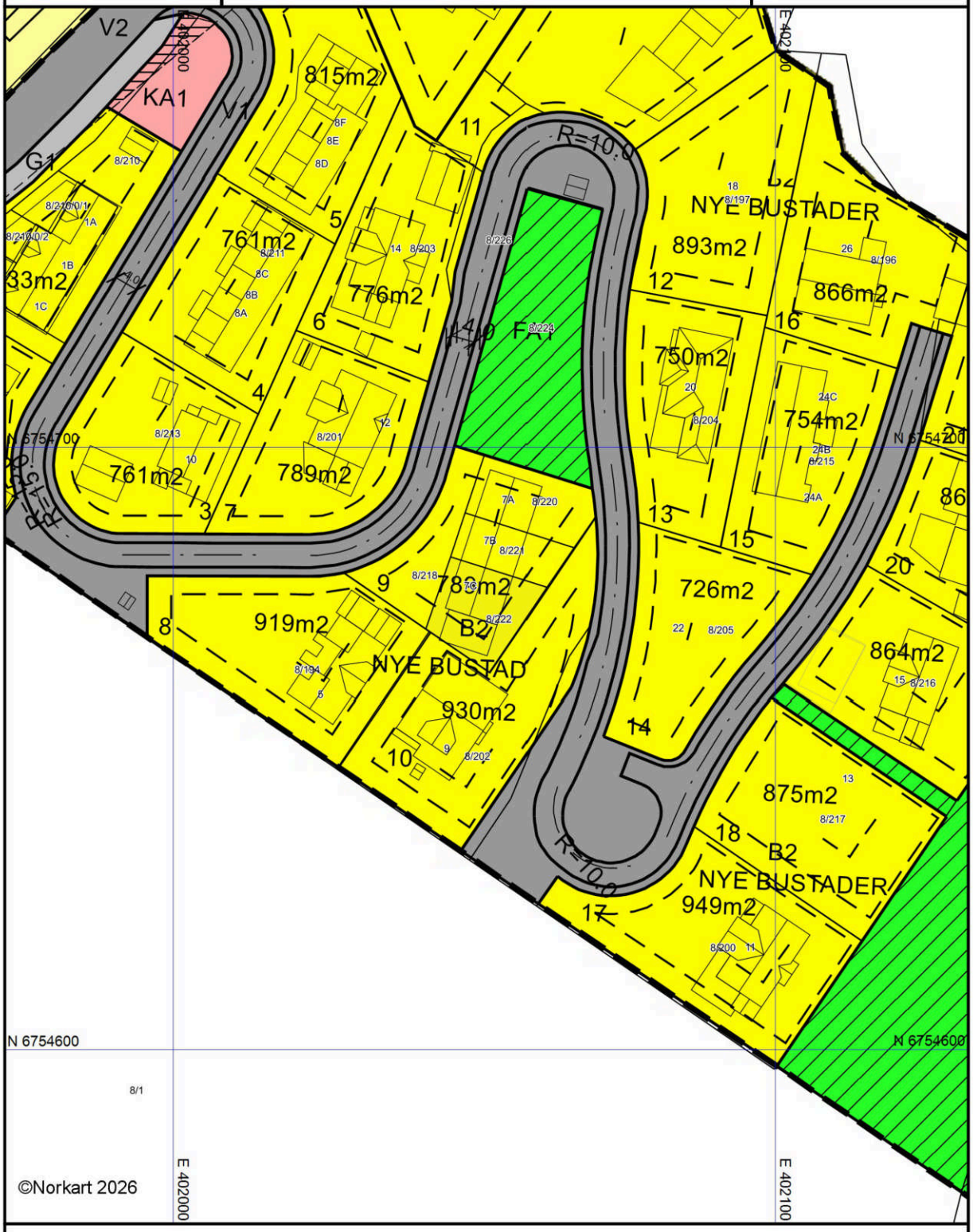
Aurland kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 8/222
Adresse: Ytstebøen 7C
Utskriftsdato: 25.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Byggelinje

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Aurland kommune

Kommuneplanen 2008 – 2020
Arealdelen

Tekstdel og føresegner

Planforslag med konsekvensvurdering rev. etter møte i kommunestyret sak052/09 18.06.2009

1 BAKGRUNN OG MÅLSETTINGAR FOR PLANARBEIDET 3
1.1 AREALPLANSITUASJONEN I AURLAND 3
1.2 SAMFUNNSDELEN 3
1.2.1 Visjon og overordna mål 3
1.2.2 Moglegheiter og utfordringar for Aurland kommune - Arealbruk 3
1.2.3 Satsingsområde i Aurland 3
1.3 FØREMÅLET MED AREALDELEN 4
1.4 POLITISK STYRINGSREISKAP 4
1.5 MEDVERKNAD OG SAMORDNING 5
2 OVERORDNA FØRINGAR OG RAMMER 5
2.1 OVERORDNA PLANAR SOM VERKAR INN PÅ UTFORMING AV AREALDELEN 5
2.2 AREALFAKTA I AURLAND 6
2.3 LOKALE FØRINGAR OG RAMMER 6
2.3.1 Natur og kulturminne - Verdsarv 6
2.3.2 Rasfare 7
2.3.3 Kraftanlegg i fjellet 7
3 PLANEN 8
3.1 OMTALE AV FØREMÅLA I PLANEN 8
3.1.1 Byggeområde 8
3.1.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde 9
3.1.3 Område for råstoffutvinning 9
3.1.4 Bandlagde areal 9
3.1.5 Område for særskild bruk eller vern av vassdrag 9
3.1.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 9
3.1.7 Område med restriksjonar 10
3.2 OVERORDNA VURDERING AV KONSEKVENS AV ENDRINGAR I AREALBRUK 10
3.2.1 Naturgjevne føresetnader og overordna rammer 10
3.2.2 Nye byggeområde 11
3.3 OVERSYN OVER NYE FRAMTIDIGE UTBYGGINGSOMRÅDE 13
4 FØRESEGNER OG RETNINGSLINER 14

1 Bakgrunn og målsettingar for planarbeidet

1.1 Arealplansituasjonen i Aurland

Aurland kommune har ein kommuneplan som er vedteken i 1991. I tillegg er det utarbeidd kommunedelplanar for fylgjande område:

- Kommunedelplan for Vassbygdi
- Felles kommunedelplan for Nordfjella og Hardangervidda villreinområde
- Kommunedelplan for Aurlandsvangen – Dalen
- Kommunedelplan for Aurdalen – Østerbø
- Kommunedelplan for Flåmsvassdraget (differensiert forvaltningsplan for Flåmsvassdraget)

Kommunen er jf. plan- og bygningslova pålagd å utføre ei kontinuerleg kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklinga innanfor sine område. Arealdelen til kommuneplanen er utarbeidd med bakgrunn i visjon, mål og tiltak knytt til samfunnsdelen. Samfunnsdelen er vedteken av kommunestyret 24.05.07.

1.2 Samfunnsdelen

1.2.1 Visjon og overordna mål

Aurland – det naturlege val!

Aurland skal vere ein kommune der folk vil bu og finn det attraktivt å satsa og utvikla seg i både jobb og fritid.

1.2.2 Moglegheiter og utfordringar for Aurland kommune - Arealbruk

Areal for utbyggingsføremål er avgrensa. Flaumfare i elver og bekkar saman med faren for jord-, snø- og steinskred sett grenser for kva areal i kommunen som er eigna for utbygging. Areal som er eigna for utbygging er i stor grad samanfallande med innmark i aktiv drift og det oppstår arealkonfliktar. Liten tilgang til byggeareal i kommunen, kan etterkvart sette grenser for framtidig utvikling. I framtida må anlegg i fjell vurderast der det kan vere teneleg, for eksempel parkering.

Det er viktig at kommunen kan tilby bustadtomter til dei som ynskjer det, og nærings- og industriareal til bedrifter og einskildpersonar som ynskjer å etablere verksemd i kommunen. Kommunen bør sjå på moglegheiter for etablering av hytteområde og alpinanlegg som ein strategi for å få vinteraktivitet til kommunen. Frå Vassbygdi er det peika på at det er gode moglegheiter for å få til anlegg for motorsport (ATV, moped, go-cart).

1.2.3 Satsingsområde i Aurland

Prioriterte satsingsområde i samfunnsdelen som har verknader for arbeidet med og utforming av arealdelen:

- næringsutvikling
- tettstadutvikling
- LA 21 og berekraftig samfunnsutvikling
- Bustadpolitikk
- Folkehelse, universell utforming og barn og unge
- Tryggleik og beredskap

- ***Næringsutvikling***

  Aurland kommune ynskjer å sikre eksisterande næringsliv inkludert landbruk og legge til rette for nye verksemder bl.a. ved å tilby konkurransedyktige rammevilkår og lokaliseringsføremonar som rimeleg kraft.

- ***Tettstadutvikling***

  Tettstadane i kommunen skal vere attraktive bustadområde og gode møteplassar for fastbuande og tilreisande. Tettstadutviklinga skal skje med grunnlag i arkitektonisk og kulturhistorisk medvit og vere funksjonelle for alle. Innfallsportane til kommunen frå sjø, veg og tog er prioriterte område som skal gje tilreisande eit godt førsteinntrykk. Aurlandsvangen skal vere eit sterkt kommunesenter med eit breitt tilbod til innbyggarar og tilreisande.

- ***Lokal agenda 21 og berekraftig samfunnsutvikling***

  Aurland kommune vil trekke innbyggjarane inn i planlegging og samfunnsutforming i tråd med LA 21. Aurland kommune skal arbeide for å vere eit berekraftig samfunn med omsyn til biologisk, økonomisk, sosial og kulturell berekraft.

- ***Bustadpolitikk***

  Busetnaden i heile kommunen skal oppretthaldast. Det skal vere tilgjengelege gjennomgangsbustader for leige og tomter for bustadbygging i heile kommunen. Det er eit mål å få ein større del av eksisterande bustadmasse inn i aktiv bruk som heilårsbustader. Tilby god infrastruktur i alle busette delar av kommunen (vegar, breiband, mobildekning, vatn- og avløp)

- ***Folkehelse, universell utforming og barn og unge***

  - **Folkehelse -** Utvikle eit aktivt folkehelsearbeid på tvers av faglege og organisatoriske grenser. Førebygge meir, reparere mindre.

  - **Universell utforming -** Aurland kommune skal så langt det er mogeleg legge til rette for deltaking og tilgjenge for alle innbyggarane i kommunen.

  - **Barn og unge -** I Aurland kommune skal det vere eit godt oppvekstmiljø for barn og unge. Barn og unge skal gis moglegheiter for utvikling til å bli allsidige og sosiale personar. Aurland kommune vil arbeide for at ungdom tek utdanning som det er behov for i kommunen og at ungdommen kjem attende til kommunen etter avslutta utdanning.

- ***Tryggleik og beredskap***

  Aurland kommune vil leggja vekt på beredskap og tryggleiksomsyn i all kommunal verksemd og planlegging.

1.3 Føremålet med arealdelen

Målet med rullering av arealdelen til kommuneplanen er å få ei heilskapleg vurdering av den framtidige arealbruken i kommunen, sett i samanheng med utviklingsmål og arealbehov i kommunen.

1.4 Politisk styringsreiskap

Arealplanen er reiskap for styring av arealbruken i Aurland kommune. Planen som no ligg føre er utarbeidd på bakgrunn av ein politisk prosess med kommuneplannemnda som styrande og med bakgrunn i innspel frå grunneigarar og andre.

1.5 Medverknad og samordning

I samband med oppstart av arbeidet med arealdelen er det sendt ut brev til alle lag og organisasjonar. Det er og arrangert opne folkemøte i alle krinsane i samband med oppstart av planarbeidet. Kommunestyret har hatt eit arbeidsmøte med innspel til kommuneplanen. Planen har vore drøfta i planforum ein gong.

2 Overordna føringar og rammer

Det er lagt mange føringar for planarbeidet i kommunen gjennom sentrale forskrifter, Rikspolitiske retningslinjer (RPR), brev og rundskriv frå miljøverndepartementet. I den grad dei er aktuelle for kommuneplanlegginga i Aurland kommune er dei lagt til grunn for arbeidet med kommuneplanen. Dette gjeld særskilt:

- forskrift om konsekvensutredning
- RPR for barn og planlegging
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for universell utforming
  1. RPR for verna vassdrag
- St,mld. nr 26 (2006 - 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- Skriv med varsel om innstramming av dispensasjonspraksis i strandsona, Miljøverndepartementet, 08.03.2002

Viktige arealpolitiske føringer (utdrag frå: St.meld 26, 2006-2007 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand)

- Arealpolitikken både nasjonalt og lokalt skal legge til rette for redusert utslipp av klimagasser.
- Arealplanleggingen skal bidra til å redusere klimaendringenes trussel mot liv, helse og materielle verdier, samt samfunnsviktige funksjoner og infrastruktur.
- Transportpolitikken i byområdene skal bidra til reduserte klimagassutslipp, bedre bymiljø og helse og økt tilgjengelighet for alle.
- Byer og tettsteder skal utvikles slik at miljø, livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming og boligkvalitet, tilgjengelige utearealer med høy kvalitet og sammenhengende grønnstrukturer med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.
- Miljøkvaliteter i landskapet skal bevares og styrkes gjennom økt kunnskap om verdier og bevisst planlegging og arealpolitikk.
- Årlig omdisponering av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010.
- Fjellområdene skal forvaltes som landskap der kultur- og naturressursene, næringsmessig utnytting og friluftsliv sikres og gjensidig utfyller hverandre.
- Villreinens leveområder skal sikres gjennom bedre kunnskapsgrunnlag og varige grenser mot utbygging i regionale og kommunale planer.
- Reindriftens arealgrunnlag skal sikres og avklares i forhold til andre bruks- og verneinteresser gjennom kommunale og regionale planprosesser.
- Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.
- Strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.
- Vassdragene skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser.

2.1 Overordna planar som verkar inn på utforming av arealdelen

Frå fylkesnivå er det fylkesplan og fylkesdelplanar som legg føringar og gjev retningslinjer for arbeidet med kommuneplanen. Dette gjeld fylgjande planar:

- Fylkesplan for Sogn og fjordane 2005 – 2008

- Fylkesdelplan for klima og energi
- Fylkesdelplan for landbruk
- Fylkesdelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2006 - 2009
- Fylkesdelplan for arealbruk

Aurland kommune har vedtekne kommunedelplanar som òg er lagt til grunn for, og sett i samanheng med rullering av kommuneplanen.

2.2 Arealfakta i Aurland

Aurland kommune	Areal i km^2	Prosent
Total areal	1467, 9 km^2	100 %
Landareal	1385,5 km^2	94 %
Ferskvatn/Sjøareal	82,4 km^2	6 %
Dyrka/dyrkbar mark	10,4 km^2	0,7 %
Areal verna etter naturvernloven	489 km^2	33,3 %
Areal under 600 moh.	136,1 km^2	9,3%

Kjelde: ssb

2.3 Lokale føringar og rammer

2.3.1 Natur og kulturminne - Verdsarv

Naturvern
Aurland kommune har store område verna etter lov om naturvern. Nedanfor fylgjer ei liste over område i Aurland kommune som er formelt verna i medhald av reglane i lov om naturvern:

Verneområde	Verneform	Vernedato	Totalareal
Hatle – Styve (Bleiklindi)	naturminne	26.05.1933	-
Grånosmyrane	naturreservat (våtmark)	15.12.1995	3567 daa
Norheimsdalen	naturreservat (barskog)	17.12.1999	13302 daa
Nærøyfjorden	landskapsvernområde	08.11.2002	578843 daa
Bleia - Storebotn	landskapsvernområde	08.10.2004	66175 daa
Hallingskarvet	nasjonalpark	22.12.2006	451611 daa

Villrein
Nordfjella villreinområde har status som nasjonalt villreinområde og store delar av dette området ligg i Aurland kommune. Det er utarbeidd ein felles kommunedelplan for Nordfjella villreinområde saman med kommunane Ulvik, Hol, Ål, Hemsedal og Lærdal. Grensene for villreinområde fell saman med grensene for valda.

Kulturminnevern
Automatisk freda kulturminne – kulturminne frå før 1537 er automatisk freda. I Aurland kommune er det 32 kulturminne som er automatisk freda.

Automatisk freda kyrkje:
- Undredal stavkyrkje - Undredal
- Vangen kyrkje – steinkyrkje - Aurlandsvangen

Listeførte kyrkjer:
- Bakka kyrkje
- Flåm kyrkje

Fylgjande objekt i Aurland kommune er vedtaksfreda etter lov om kulturminne:

- Aabelheim – Aurlandsvangen
- Brakke Seltuftberget – Bergensbana
- Forsamlingshus Myrdalsleitet – Myrdal

Verdsarv

I juni 2005 vart Vestnorsk fjordlandskap skreve inn på UNESCO si verdsarvliste. Område sør - Nærøyfjorden ligg i vesentleg grad innanfor Aurland kommune sine grenser. Området er på 709 km^2. Av dette ligg 540 km^2 (21 km^2 fjord) i Aurland kommune. Verdsarvområdet omfattar Aurlandsfjorden og dei busette områda i Gudvangen - Nærøydalen, Bakka – Tufto, Dyrdal, Breisnes og Undredal samt naturreservata og landskapsvernområda innanfor kommunen. Det er utarbeidd ein forvaltningsplan for verdsarvområdet som legg føringar for kommunen si planlegging på kommuneplan- og reguleringsplannivå.

Vassdragsvern

Vassdrag som er verna mot utbygging skal og vernast mot andre inngrep jf. RPR for verna vassdrag. Kommunane skal leggje retningslinjene til grunn for planlegginga etter plan- og bygningslova. Retningslinjene omfattar vassdragsbeltet langs elvene, dvs. eit område på inntil 100m frå elveløpet på begge sider. Vassdragsbeltet langs verna vassdrag er delt i tre klassar, alt etter kor mykje inngrep som er gjorde:

1. Vassdragsbelte ved byar og tettstader, som har, eller kan få stor betyding for friluftsliv.
2. Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vasstrengen, der nærområda består av utmark, skogbruksområde, og jordbruksområde med spreidd busetjing.
3. Vassdragsområde som er lite berørt av menneskeleg aktivitet, og som derfor har stor opplevingsverdi og vitskapleg verdi.
   Etter retningslinjene skal ein som hovudregel unngå inngrep i elveløp, kantvegetasjon langs elva og i vassdragsnaturen som forverrar, eller endrar situasjonen for interessene knytte til vassdraget. Elva er ikkje å rekne som formelt bandlagd.

I Aurland kommune er det 8 vassdrag som ligg i verneplan for vassdrag.

- **Nisedalselvi** og **Kolarselvi** er verna vassdrag som ligg innanfor verneområde, landskapsvernområde og naturreservat.
- **Nærøydalselvi utan Jordalselvi**, **Dyrdalselvi**, **Undredalselvi**, **Flåmselvi** ligg delvis innanfor og delvis utanfor verneområde og verdsarvområde. Kommunen har utarbeidd ein differensiert forvaltningsplan for Flåmsvassdraget.
- **Erdalselvi, Øvre del** og **Vossavassdraget** er verna vassdrag kor mindre delar av vassdraget ligg i Aurland kommune.

2.3.2 Rasfare

Aurland kommune er ein relativt stor kommune i utstrekning, likevel er det ei utfordring å finne areal som er eigna for utbygging. Store høgfjellsområde og bratte fjell- og fjordsider gjer at det er ei utfordring å finne nye byggeområde (sjå kap 2.2. arealfakta i Aurland). I Aurland er det meir relevant å stille spørsmål om det er mogleg å sikre eit utbyggingsareal enn om det er rasfarleg. Nye byggeområde kjem i mange tilfelle i konflikt med jordvern og strandsoneføresegnene. Dei fleste nye byggeområda i kommuneplanen må før utarbeiding av reguleringsplan vurdere rasfare og sikring før vidare arbeid med reguleringsplanlegging og utbygging.

2.3.3 Kraftanlegg i fjellet

I Aurland kommune er det fleire kraftanlegg med tilhøyrande reguleringsmagasin, damanlegg, kraftstasjonar og overføringslinjer for straum ut av kommunen.

Kraftverka i Aurland kommune er:

- Aurland I
- Aurland II
- Aurland III
- Reppa
- Vangen
- Kjosfossen
- Leinafoss.

Til kraftverka er det knytt mange reguleringsmagasin. Dei er lista opp i det etterfylgjande:

- Adamsvatn
- Katlavatn
- Klevevatn
- Nedre Millomvatn
- Nyhellermagasinet
- Reinungavatn
- Reppvatn
- Seltuftvatn
- Store Kreklevatn
- Store Vargevatn
- Svartavatn
- Vassbygdevatn
- Veslebotnvatn
- Vestredalstjern
- Viddalsdammen.

Dei regulerte magasina er ikkje vist i plankartet.

3 Planen

Kommunedelplanane for Aurlandsvangen/ -dalen, Vassbygdi, Aurdalen-Østerbø og gjeldande plan frå 1991 for Flåm, Gudvangen og Reinunga - Vatnahalsen er lagt til grunn og innarbeidd i planen som no ligg føre. I tillegg er eksisterande arealbruk innarbeidd for skular, forsamlingshus og mange av damanlegga i fjellet.

På plankartet er det skilt mellom eksisterande arealbruk og planlagt framtidig arealbruk. For område med framtidig arealbruk er det krav om at det vert utarbeidd reguleringsplan før bygging. Område med reguleringsplan er vist som område unnateke rettsverknad fordi vedteken reguleringsplan framleis skal gjelde.

3.1 Omtale av føremåla i planen

3.1.1 Byggeområde

I kommuneplanen er byggeområda delt opp i byggeområde for bustad, erverv (forretning, kontor, industri, lager), fritidsbustadar, offentlege bygg, allmennyttige føremål og anna byggeområde.

Framtidig bustadområde er sett av i Aurlandsvangen/ -dalen, Flåm og Vassbygdi. Det er regulerte eller byggeklare tomter i alle grendelaga i kommunen i dag, men det er behov for å sette av framtidig utbyggingsareal for å legge grunnlag for vidare planlegging og tilrettelegging i kommunen. I Vassbygdi, Aurlandsvangen/ -dalen, Flåm og Nærøydalen er det byggeklare tomter. I Undredal er regulerte bustadtomter, men tilkomst og grunnspørsmål er ikkje løyst for desse.

Framtidig område for erverv (næring) er sett av i Aurlandsvangen/ -dalen og Vassbygdi, Flåm, Botnen i Undredal og i Nærøydalen.

Område for framtidig fritidsbustadar omfattar i tillegg til fritidsbustadar òg campingplassar og utleigehytter. Det er sett av areal til føremålet i Aurlandsvangen/ -dalen området , Østerbø, Reinunga – Seltuft

Eksisterande bygningar med offentleg eller allmennyttig funksjon er innarbeidd i plankartet, slik som skular, barnehagar, kyrkjer og ungdomshus.

Anna byggeområde er brukt på skytebane, motorsportanlegg, kombinerte føremål og anlegg knytt til kraftproduksjon.

3.1.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde

Det meste av arealet i Aurland kommune er landbruks-, natur- og friluftsområde. Dette ut i frå topografiske tilhøve og landbruk som ei viktig næring. I arealdelen til kommuneplanen er det ikkje sett av spesifikke areal til spreidd utbygging av bustad, fritidsbustad eller erverv.

Det er generelt liten byggeaktivitet i form av spreidd utbygging i kommunen. Å vurdere kvar i kommunen det er behov for og kva type spreidd utbygging det er behov for er svært vanskeleg. I den grad det vil vere behov for spreidd utbygging vil den basere seg på dispensasjon frå arealdelen. Politisk er det gjeve signal om at dei er positiv til ei spreidd utbygging og at kvar søknad må vurderast særskilt i høve rasfare, landbruksinteresser, naturtilhøve og infrastruktur.

3.1.3 Område for råstoffutvinning

Eksisterande og planlagde masseuttak er vidareført i planen, dette gjeld område i Nærøydalen og Haugen i Flåm og eksisterande og planlagt masseuttak på Tero. I tillegg er det innarbeidd eit nytt område for masseuttak i området ved Tero.

3.1.4 Bandlagde areal

Område bandlagt etter naturvernlova:
- Naturvernområde (landskapsvernområde, nasjonalpark og naturreservat)

Område bandlagt etter kulturminnelova:
- automatisk freda kulturminne
- vedtaksfreda kulturminne

Område bandlagt for forsvaret:
- del av skytefelt

Område som skal regulerast etter plan- og bygningslova, Kvammadal, Gudvangen, Dyrdal og Bakka – Tufto.

Område med restriksjonar knytt til støy frå skytebane.

3.1.5 Område for særskild bruk eller vern av vassdrag

Aurland kommune har Aurlandsfjorden og Nærøyfjorden som viktige område i sjø. Desse fjordane har status som Nasjonal laksefjord. Flåmselvi og Nærøydalselvi er høvesvis føreslege og etablert som nasjonale laksevassdrag. I tillegg er det 8 verna vassdrag i Aurland kommune, dei er nemnd i kapittel 2. Nærøydalselvi, Dyrdalselvi, Undredalselvi og Flåmselvi er dei vassdraga med mest aktivitet innanfor nedbørsfeltet og det er viktig og ta omsyn til verneverdien ved arealplanlegging knytt til vassdraga.

I fjorden er det sett av område for ankring, farleier og etablerte låssettingsplassar

3.1.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Eksisterande vegnett, jernbane og farleier i sjø er lagt inn i kartet. Stasjonane knytt til Flåmsbana og Bergensbanen er lagt inn i plankartet, dette med unntak av stasjonsområde som er regulert gjennom reguleringsplan (Flåm stasjon og Reinunga stasjon).

Framtidige gang- og sykkelvegar er lagt inn langs E-16, Rv 50, Fv 243 strekninga frå Ytstebøen til Høydalen, langs kommunalveg frå E-16 til Onstad og i Flåm frå Lunden til skulen og opp til Flåm. I tillegg er det lagt inn framtidig tilkomstveg i området mellom Fretheimshaugadn og bustadar aust for Flåmsbana i samband med planlagt sanering av planovergangar på Flåmsbana.

Framtidig tilkomst til Otternes bygdetun frå sør er lagt inn i planen.

Det er lagt inn framtidig parkeringsareal i Vassbygdi, på Brekke-sida i Flåm og ved Flåm kyrkje.

3.1.7 Område med restriksjonar

Dei stor strømoverføringslinjene i Aurland er lagt inn som område med restriksjon. Linjene går nordover til Fardal, vestover til Sima og søraustover mot Hol og Oslo.

3.2 Overordna vurdering av konsekvens av endringar i arealbruk

I planen er det lagt inn nye byggeområde. Framlegga til endringar har kome fram gjennom arbeidsmøte i kommuneplannemnda, kommunestyret og gjennom innspel frå grunneigarar. Dei nye tiltaka og byggeområda er knytt til bustadareal, næringsareal og område for fritidsbustad og camping.

3.2.1 Naturgjevne føresetnader og overordna rammer

Aurland kommune er ein stor kommune i utstrekning. Men det meste av arealet er høgfjellsområde og bratte fjord- og fjellsider. NGU si kartlegging av potensielt rasfarleg område og innsamla kunnskap om historiske ras viser at det er få område som kan byggast ut utan rasfarevurdering og gjennomføring av sikring. For mange av dei nye tiltaka er det tilrådd at det vert utarbeidd ei rasfarevurdering før vidare planlegging og utbygging. Dette kan og gjere at arealplankartet ikkje gjev eit reelt bilete av arealsituasjonen i kommunen. Ved rasfarevurdering kan det vise seg at avsett areal likevel ikkje kan nyttast som byggeområde.

Radon i inneluft er eit problem i kommunen. Gjennomsnittleg årsmiddelverdi for Aurland er berekna til 512Bq/m^3. Ved radonkartlegginga i kommunen hadde nesten kvar andre bustad radonverdi høgare enn tilrådd tiltaksnivå på 200 Bq/m^3 Det er enkelt å førebygge radon i inneluft i ein nybyggingsfase, derfor er det for dei fleste nye byggeområda tilrådd å vurdere tiltak mot radon i samband med bygging.

Verneområde, verna vassdrag (8 vassdrag i kommunen) og Nordfjella villreinområde som er peika ut som nasjonalt villreinområde er andre tema som legg føringar for framtidig arealbruk i kommunen. I tillegg til generelle føringar knytt til strandsonepolitikk, jordvern og samla areal og transportplanlegging.

Delar av kommunen ligg i verdsarvområde vestnorsk fjordlandskap sørlege del: Nærøyfjorden. Nærøyfjorden har kome på verdsarvlista på grunnlag av sitt velutvikla og framifrå vakre fjordlandskap, med ein kulturell dimensjon gjennom busetnad i området. Dei busette områda langs Aurlandsfjorden vender seg visuelt mot verdsarvområdet og det er ikkje eit tydeleg skilje i landskapet mellom område innanfor og område utanfor verdsarvområdet. Vurdering av landskapsverdi av nye tiltak er gjort med tanke på at kommunen ligg i område med verdsarvkvalitetar.

Gjennom kommunen går stamvegen mellom aust og vest E-16, på denne vegen er det ei svært streng haldning med omsyn til etablering av nye avkøyrsler. På Rv 50 er haldninga streng. På Rv 601 til Undredal og Fv 242 frå Aurlandsvangen til Hola og Fv 243 over Aurlandsfjellet er haldninga mindre streng på Fv 241 frå Gudvangen til Bakka og Fv 242 frå Hola til Skjerdal er haldninga lite streng. Kva ein kan tillate av nye tiltak langs vegane er i stor grad styrt av desse haldningsklassane. Dette er spørsmål som er spesielt aktuelle langs E-16 i Nærøydalen og mellom Aurland og Flåm og i området langs Rv 50.

3.2.2 Nye byggeområde

Det er ei utfordring å finne nye byggeområde i Aurland kommune. I denne omgang er mange av områda som er lagt inn i arealdelen til kommuneplanen ikkje vurdert opp i mot kvarandre ut i frå behov. Dei er teke inn i plankartet på bakgrunn av innspel frå grunneigarar og politikarar. Dei fleste byggeområda ligg på dyrkamark i tillegg ligg mange av dei i potensielt rasfarleg område.

Byggeområde for bustad
Det vert i snitt bygd ca 5 nye bustader i året i kommunen. For ein 12 års periode svarar dette til om lag 60 nye bustader. Det meste av denne byggeaktiviteten skjer i området Aurlandsvangen/-dalen. I Aurland vert det tradisjonelt bygd einebustader. I dei mest sentrale byggeområda er det behov for etablering av mindre bueiningar og det bør vurderast ei høgare utnytting av tomtene, då det er få sentrale tomter att i kommunen. Dei nye bustadområda ligg i Aurlandsvangen/ -dalen området. I Nærøydalen, Flåm og Vassbygdi er det byggeklare tomter. I Undredal er det ikkje byggeklare tomter. Det er regulerte tomter der, men dei er private og ikkje byggeklare. Det er behov for ein revisjon av reguleringsplanen i Undredal.

Byggeområde for erverv
Det er liten tilgangen til regulert og byggeklart næringsareal i kommunen. I planen er det innarbeidd nye næringsareal i området Aurlandsvangen/-dalen, Flåm, Undredal og Nærøydalen. Det største arealet er området ved settefiskanlegget til ECO mellom Rv 50 og Aurlandselvi. I Flåm er det innarbeidd eit område med kombinert formål bustad/erverv.

Byggeområde for fritidsbustad og camping
I Aurland kommune er det lagt til rette for bygging av fritidsbustadar i fjellet og i område knytt til fjorden. I området Aurdalen – Østerbø og Reinunga – Vatnahalsen er det eksisterande fritidsbustadar og regulerte område for fritidsbustad. I tillegg er det etablerte fritidsbustader knytt til mange stølar. Fritidsbustadar knytt til sjø ligg i området Hola – Volda. I arealdelen er dei framtidige områda for fritidsbustad vidareført i området Reinunga – Vatnahalsen og Aurdalen – Østerbø. I tillegg er det lagt inn eit større område for framtidig fritidsbustad i fjordsida mellom Bell og Volda. Dette området ligg i potensielt rasfarleg område og er svært bratt. Området er krevjande å bygge ut. Det er lagt inn to mindre område for fritidsbustad i Hellestadbukti og på Øygarden i Ås. På desse områda er planen å etablere fritidsbustadar for utleige. Det er motteke innspel om område for fritidsbustadar i på Østerbø, i Steinbergdalen og i området ved Seltuftvatnet. Desse er ikkje innarbeidd i planen.

Anna byggeområde - motorsportanlegg
Det har lenge vore eit ønskje frå dei unge i kommunen om etablering av ei bane for motorsport. I planprosessen er det vurdert plassering av eit slikt anlegg i området Botnen i Undredal og to område i Vassbygdi. I planutkastet er det lagt inn to område i Vassbygdi som alternativ 1 og 2. Det eine området som er lagt inn er rasutsett og utsett for steinsprang som ein ikkje kan sikre seg i mot. Det andre området ligg ned mot elva og er ein del av deltaområdet i Vassbygdevatnet. Etablering av anlegget må vurderast opp mot interessene i elva. Kan styring av køyringa gjennom året løyse eventuelle konfliktar knytt til fisk og oppvekstområde for fisk?

Anna byggeområde – kraftverksanlegg – Låvi Kraftverk
Aurland kommune har saman med E-CO vannkraft utgreidd eit prosjekt for avbøtande drenering av ustabilt fjellmassiv i Aurland kommune med moglegheit for kraftutbygging og flomdemping. Det utstabile fjellpartiet ligg i området ved Stampa og er i bevegelse mot Aurlandsfjorden og Flåmsdalen. I samband med planane om drenering av fjellpartiet er det planar om etablering av eit nytt kraftverk på Låvi. I arealdelen til kommuneplanen er det sett av eit areal til kraftverk som er aktuelt å nytte i samband med etableringa av eit nytt kraftverk. Det er ECO-vannkraft som er grunneigar på det aktuelle området.

Område for råstoffutvinning
Det er lagt inn eit område for råstoffutvinning masseuttak i området ved Tero. Området er registrert som eit område med viktige grusressursar i Aurland kommune.

Bandlagt areal
I Kvammadalen er det bandlagt eit areal med tanke på utarbeiding av reguleringsplan for fritidsbustad og alpinanlegg i området samt konsekvensutgreiing for ein slik arealbruk. Omfang og utforming av utbygginga må bli ein del av planarbeidet og alternativa som vert vurdert.

Dyrdal og Bakka – Tufto er lagt inn som bandlagt areal i påvente av reguleringsplanar for områda.

Gudvangen sentrum er lagt inn som bandlagt areal i påvente av omregulering av området.

Utskiping av stein frå Gudvangen må avklarast gjennom reguleringsplan og konsekvensutgreiing. Alternativ som skal vurderast i konsekvensutgreiing er vist på plankartet alt 1.- 4. områda er lagt inn som bandlagt areal.

3.3 Oversyn over nye framtidige utbyggingsområde

	Område	Areal	Merknad – samanheng med konsekvensvurdering
Bustad			
B1	Rygg	10 daa	Grensar til eksisterande byggefelt
B2	Vetleli	12 daa	Skal byggast ut til slutt av dei framtidige bustadområda jf. føresegna 3.1.1. til planen.
B3	Ty	6 daa	Vurdere samanhengen med tunet i Ty.
B4	Høydalen	34,5 daa	Rasfare, friluftsinteressene og tilkomst viktige vurderingar i planarbeidet.
B5	Kolakaien	37daa	Krav til tilkomst frå E-16 (Statens vegvesen)
Erverv			
E1	Dalen	33 daa	Settefiskanlegget ligg innanfor dette området.
E2	Dalen	5 daa	Utbygging i samanheng med E1
E3	Dalen	1,5 daa	Grenser til kommunen sin miljøstasjon, utnytting og planlegging vert sett i samanheng.
E4	Kvam	12 daa	Etablering av turisttilknytt verksemd avkøyrsle frå fv 243
E5	ECO hamna	4 daa	
E6	Fretheim	17,5 daa	FM miljøvernavdelinga vil halde på retten til motsegn
E7	Botn Undredal	21 daa	Utfyllingsområde
E8	Nærøydalen	7,5 daa	Rasfare
E9	Nærøydalen	5,5 daa	Rasfare
E10	Nærøydalen	7,5 daa	Rasfare
E11	Nærøydalen	10 daa	Regulert vegetasjonssone
Fritid			
F1	Bell – Volda	360 daa	Rasfare vurdering, tilkomst, etappevis utbygging, sikring av eksisterande stiar
F2	Ås	14 daa	Etablering av utleigehytter
F3	Hellestadbukti	2 daa	Etablering av utleigehytter
F4	Gudvangen	9,5 daa	Knytt til eksisterande campingplass
Anna byggeområde			
AB7	Fretheim	27,5 daa	Kombinert føremål erverv/bustad Utbygging må basere seg på tilkomst via eksisterande planovergang med helbomanlegg til Fretheimshaugane.
AB8	Låvi	48 daa	Kraftanlegg
AB9	Vassbygdi	65 daa	Motorsport alt. 1.Vurderast opp mot alt 2. FM miljøvernavdelinga held på retten til å bruke motsegn
AB10	Vassbygdi	40daa	Motorsport alt. 2. Vurderast opp mot alt 1. FM miljøvernavdelinga held på retten til å bruke motsegn
Område for råstoffutvinning			
MU1	Tero	21 daa	Tilbakeføring og istandsetting må vere ein del av reguleringsplanen.
Bandlagt areal			
BA1	Kvammadal		Reguleringsplan og konsekvensutgreiing, vurdering av omfang av utbygging vert ein viktig del av arbeidet.
BA2	Gudvangen		Reguleringsplan er under arbeid
BA3	Bakka – Tufto		Reguleringsplan er under arbeid
BA4	Dyrdal		Reguleringsplan til mekling hjå fylkesmannen etter vedtak i kommunestyret

Kvart av dei framtidige områda for utbygging er omtala i konsekvensvurderinga. I konsekvensvurderinga er det samla informasjon om områda som er viktig å ta med i vidare planlegging av områda. Her er det gjort ei enkel risiko og sårbarheitanalyse og det er peika på tema som er viktige for vidare planlegging av områda. Verdi og konsekvensvurdering går fram av vedlagte konsekvensvurdering.

4 FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

(PLAN- OG BYGNINGSLOVA (pbl) § 20-4)

Planen består av plankart, føresegner og ein tekstdel. Som vedlegg til arealdelen er det utarbeidd ei konsekvensvurdering.

1. Verknadane av kommuneplanen

Fylgjande reguleringsplanar er framleis gjeldande, jfr pbl § 20-6.

Plan nr.	Plannamn
197101	Rygg Bustadfelt
197601	Åtnes bustadfelt
197701	Ohnstad
198001	Fretheimshaugane
198101	Ryggjakyrkja Nedre
198301	Høydalen
198302	Skjerping
198402	Frilidalen hyttefelt
198601	Industriområde Vassbygdi
198801	Gudvangen
198901	Brekke
198903	Brekke - Orøyane
198903	Brekke- Orøyane reg.endring
199101	Brekke reg.endring
199301	Vetleli
199401	Li - hyttegrend
199404	Otterskål - Grønnene
199405	Gudvangen reg.endring
199501	Gamle Idrettsplassen
199502	Otternes - Kolakaien
199601	Undredal
199701	Otternes - Bøen
199702	Skinarviki - Tjøresva
199801	Fretheim/Brekke
199802	Nyheim
199901	Bustadfelt Veim
199902	Næringsområde Vassbygdi sør
199903	Rassikring av Bakkavegen Del A
199904	Rassikring av Bakkavegen Del B
199905	Flåm skule
199906	Nedre Fretheim
200001	Bustadfelt Veim

Plan nr.	
200002	Vatnahalsen del A
200102	Vatnahalsen del B
200201	Ystebøen
200301	Aurlandsvangen
200401	Hola Nord, Thy
200402	Utsikten, Vatnahalsen
200403	Gudvangen sentrum
200501	Vinjum
200502	Rasteplass Stegastein
200503	Glashammarbrui - Stalheim- Øyane
200601	Grønestølen øvingsområde
	Fv 243 Aurlandsfjellet- Stoppunkt
200701	Parsell: Vedahaugane
200702	Parsell: Flotane
200703	Parsell: Nedre Andisvatnet
200704	Parsell: Hornsvatnet
200705	Parsell: Grovdekkehøgdene
200706	Parsell: Nalfarhøgda
200707	Parsell: Kvammadal
200708	Parsell: Svahaug
200709	Parsell: Ås
200710	Låvi Skytebane
200711	Nedre Fretheim –endring
200712	Otnes
200713	Vetleli - endring
200801	Aurlandsvangen – edring
200802	Gruvedrift i Jordalsnuten og Glashammaren
200803	Skule og idrettsområde Fetane
200804	Gudvangen Camping
200805	Viki i Flåm
200901	Flåm Camping og Vandrarheim
	Heggerust – hyttefelt

Fylgjande kommunedelplanar er framleis gjeldande:

- Tematisk kommunedelplan: Differensiert forvaltningsplan for Flåmsvassdraget, vedteken 10.05.01.
- Felles kommunedelplan for villrein i Nordfjella/Hardangervidda villreinområde, vedteken 05.03.1998. Der det er samsvar mellom kommunedelplanen og arealdelen til kommuneplanen.

2. Generelle føresegner

2.1. Langs Aurlandselvi, Flåmselvi, Undredalselvi og Nærøydalselvi skal det naturlege vegetasjonsbeltet mot elvene takast vare på. Vegetasjonsbeltet skal vere på minimum 15 meter. Innanfor denne sona bør det ikkje kunne førast opp bygg som ikkje står i nødvendig samanheng med vassdraget om ikkje særlege høve tilseier at dette må tillatast. Dette gjeld alle reguleringsføremål og søknadspliktige tiltak. pbl § 20-4 2. ledd (f) og vassressurslova § 11.

Retningsliner

1. Ved planlegging av offentlege og private tiltak skal det undersøkast om tiltaket vil verke inn på automatisk freda kulturminne. pbl § 20-4 2. ledd (b) jf kulturminnelova § 9. Planar for tiltak nærare enn 100 meter frå automatisk freda kulturminne skal sendast kulturavdeling i Fylkeskommunen til uttale.

2. Søknad om tiltak etter pbl § 93 og reguleringsplanar skal minimum omfatta fylgjande vurderingar:
   - Rasfare, geotekniske tilhøve og flomfare skal vurderast av fagkyndig i samband med søknad om tiltak etter pbl § 93 og/eller utarbeiding av reguleringsplan for nye byggeområde.
   - Faren for radonstråling skal vurderast i samband med søknad om tiltak etter pbl § 93 og/eller utarbeiding av reguleringsplan.
   - Søknad om spreidd utbygging (ev. dispensasjon) og alle nye reguleringsplanar skal fylgjast av ei ROS-analyse, jf sjekkliste i rettleiar frå SIGVE-prosjektet. (GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlegging. Vestlands-prosjektet)

3. Byggeområde

3.1. Felles for alle byggeområda

3.1.1. I framtidige byggeområde kan utbygging ikkje skje før det ligg føre reguleringsplan. Pbl § 20-4 2. ledd (a)

3.1.2. Der konsekvensvurderinga knytt til kommuneplanen avdekker risiko må dette fylgjast opp i reguleringsprosessen Pbl § 20-4 2. ledd (b), jf § 68.

3.1.3. Bygningar og anlegg med offentleg/ålmenn tilgang skal ha universell utforming, jf diskriminerings- og tilgjengelighetsloven . Pbl § 20-4 2. ledd (b)

3.2. Bustad

3.2.1. I området mellom Vangen og Høydalen skal byggeområde B2 byggast ut til slutt av områda som er lagt ut til framtidig bustadområde. Pbl §20-4, 2. ledd (b)

3.2.2. Ved fortetting i eksisterande uregulerte bustadområde vert det stilt krav om utbyggingsplan for oppføring av meir enn 3 bueiningar. Pbl § 20-4, 2. ledd (a)

3.2.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplan skal naturtomter som er spesielt godt eigna for opphald og leik bevarast. Leike- og uteopphaldsareal skal ha ei skjerma plassering, ikkje vere vendt mot nord og ikkje vere skuggelagt store delar av dagen. Pbl § 20-4 2. ledd (b)

3.2.4. Det skal setjast av plass til minimum 500 m^2 nærleikeplass for kvar 25. bustadeining i alle nye bustadfelt. Pbl § 20-4 2. ledd (d)

3.3. Område for fritidsbustad - campingplassar

3.3.1. Ved nye større søknadspliktige tiltak etter § 93 innanfor etablerte campingplassar er det krav om reguleringsplan. Pbl § 20-4 2. ledd (a)

3.3.2. Det er ikkje høve til å etablere spikartelt eller andre permanente installasjonar knytt til campingvogner. Pbl § 20-4 2. ledd (b)

3.4. Anna byggeområde – føremål

3.4.1. Anna byggeområde – generelt

Namn	Føremål	Lokalisering
AB2	Skytebane	Volda
AB5	Skytebane	Vassbygdi
AB7	Bustad/erverv	Flåm
AB8	Kraftanlegg	Låvi
AB9	Motorsport alt 1	Vassbygdi
AB10	Motorsport alt 2	Vassbygdi

3.4.2. Anna byggeområde – naust

Namn	Lokalisering
ABN1	Hola
ABN2	Høydalen
ABN3	Ty
ABN4	Voni

3.4.3. Anna byggeområde - friluftsanlegg

Namn	lokalisering
ABF1	Vassbygdevatnet
ABF2	Vetledalen
ABF3	Vetlebotnvatnet

3.4.4. Anna byggeområde - damanlegg

Namn	lokalisering
ABD1	Dam – Vassbygdevatnet
ABD2	Dam – Viddalsdammen
ABD3	Dam – Langavatnet
ABD4	Dam – Reppavatnet
ABD5	Dam – Nyhellervatnet
ABD6	Dam – Nyhellervatnet
ABD7	Dam – Vetlebotnvatn

Namn	Lokalisering
ABD8	Dam – Katlavatnet
ABD9	Dam – Svartevatnet
ABD10	Dam – Store Vargevatnet
ABD11	Dam – Vestredalsvatnet
ABD12	Dam – Kreklevotni
ABD13	Dam – Adamsvatnet
ABD14	Dam – Adamsvatnet

4. Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl § 20-4 1.ledd nr.2)

4.1. LNF-område der spreidd utbygging ikkje er tillete

4.1.1. I området er det ikkje tillate med tiltak, ny eller vesentleg utviding av bygningar som skal nyttast til bustad-, næring eller fritidsføremål, eller frådeling til slike føremål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som er knytt til stadbunden næring.

4.1.2. Mindre tiltak, som er ein naturleg del av tunet, på eksisterande bustadeigedom eller knytt til vedlikehald på eksisterande kraftanlegg er tillate, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, c.

Retningsliner:

- Ved bygging av eventuell felles driftsbygning skal lokalisering vurderast særskilt med omsyn til verknader på omgjevnader m.a. kulturminne og landskap.
- Nye bygg knytt til stadbunden næring skal etablerast i tilknyting til eksisterande gards- og klyngetun.
- I stølsområde bør det berre førast opp enkle bygningar inkludert bislag, i hovudsak i same storleik og med materialval som dei opphavlege stølshusa.
- Nye bygg i stølsområde skal plasserast og ha møneretning som samsvarar med eksisterande byggestruktur.
- For vurdering av søknadar om dispensasjon til bygging av sel, som ikkje er i samsvar med stadbunden næring i LNF-områda, skal det leggjast vekt på om selet skal byggast opp att på gamle tufter. Vidare skal det leggast vekt på at selet skal byggast opp i same stil og storleik som det opphavlege selet.

5. Område for råstoffutvinning (PBL § 20-4 1.ledd nr.3)

Nye anlegg for råstoffutvinning og massedeponi, eller vesentleg utviding av eksisterande tiltak kan ikkje finne stad før området inngår i ein reguleringsplan jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav a.

6. Bandlagde område (PBL § 20-4 1.ledd nr.4) - retningslinje

6.1. Område bandlagt for regulering av arealbruken i bygder som grensar til Nærøyfjorden landskapsvernområde:

- BA2 – Gudvangen sentrum
- BA3 – Bakka
- BA4 – Dyrdal

6.2. BA1 - Område bandlagt for regulering til område for fritidsbustadar og skianlegg med krav om reguleringsplan og konsekvensutgreiing

Området omfattar området i Kvammadal. Det skal utarbeidast ein reguleringsplan og konsekvensutgreiing for området. Formålet med planen er å utvikle eit område for utbygging av fritidsbustadar og skianlegg. Viktige tema i konsekvensutgreiinga er tilhøve til villrein, landbruksnæringa, nærmiljø og friluftsliv, rasfare, infrastruktur, næringsliv og sysselsetting. Eit planprogram må avklara utgreiingstema for planområdet.

6.3. Utskiping av stein frå Gudvangen

Område for utskiping av stein frå steinbrotet i Gudvangen må avklarst gjennom reguleringsplan og konsekvensutgreiing-prosess. Alternativ som skal vurderast i konsekvensutgreiing er vist på plankartet alt. 1 – alt. 4.

7. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4 1.ledd nr.6)

7.1. Plankrav

For område avsett til framtidige viktig ledd i kommunikasjonssystemet skal det utarbeidast utbyggingsplan før bygging, jf pbl §28-2.

Sakss nr. 02/71
Løpenr. 3184/02
Dok.nr. 13
K-kode: L12

Aurland kommune
REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR YTSTEBØEN
Reguleringsplankart dagsett 1.2.2002

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging på Ytstebøen.

§ 1.0 Reguleringsføresegnene gjeld for det området som er merka av med reguleringsgrense på reguleringsplankart i målestokk 1:1000, dagsett 1.2.2002.

§ 2.0 Reguleringsføremål
Området er regulert til følgjande føremål:

Pbl 25.1	BYGGEOMRÅDE	-	bustader, eksisterande B1
		-	bustader, nye B2
Pbl 25.3	OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE	-	køyreveg med sideterreng V1-2
		-	gang-sykkelveg med rabatt G1
Pbl 25.5	FAREOMRÅDE	-	område utsett for steinsprang FO1
Pbl 25.6	SPESIALOMRÅDE	-	kommunaltekniske anlegg KA1
		-	privat veg PV1
		-	frisiktsoner for veg
Pbl 25.7	FELLESOMRÅDE	-	felles leike- og opphaldsområde FA 1-2

§ 3.0 Byggeområde - bustader. Fellesføresegner B1-B2

3.1 Området omfattar areal vist som eksisterande og nye bustader på plankartet. Området skal nyttast til bustadbygging.

3.2 Området skal primært nyttast til bygging av frittliggande einebustader. Inntil 3 nabotomter kan slåast saman og nyttast til fleirfamiliehus. Ved samanslåing av tomter skal det ikkje byggast fleire bustadeiningar enn 3 gongar det talet på tomter som vert slått saman.

3.3 For kvar bustadeining over 50 m2 skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar på eigen grunn. For bustadeiningar under 50m2, inklusive hyblar, skal det opparbeidast 1 parkeringsplass på eigen grunn.

3.4 Bustader skal plasserast innafor dei byggegrenser som er viste på kvar tomt. Ved bygging nærare nabogrense enn 4m kan kommunen stille krav til fasadematerialar og vindauge i samsvar med gjeldande byggeforskifter for brannsikring av bustader

3.5 Garasje kan plasserast nærare bustadveg enn byggegrenser viser; inntil 1m frå føremålsgrense mot veg. Ved utkøyring frå garasje mot veg skal det vere minimum 4m avstand frå garasjedør til føremålsgrense mot veg.

3.6 Bustader kan førast opp i inntil 3 etasjar inklusive underetasje og loftsetasje. Største mønehøgde er 10m. Største gesimshøgde er 7m. BYA = 25% inklusive garasje og uthus.

3.7 Bustadhus skal ha hovudmøneretning som vist på reguleringsplankartet. Tak skal vere tekte med takstein eller anna taktekkingsmateriale som ikkje reflekterer sollyset. Takvinkelen skal vere minimum 25 grader. Nye bygningar skal i høve formspråk og dimensjonar vere samstemte med den tradisjonelle byggjestilen i Aurland. Fargebruken skal vere dempa. Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogeleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan takast vare på.

§ 4.0 Offentleg trafikkområde – køyreveg med sideterreng V1-V2

4.1 Område omfattar eksisterande fylkesveg 242 V2 og ny bustadveg V1. Området skal nyttast til bilveg.

4.2 Trafikkområde i svingområder ved V1 kan takst i bruk til felles parkeringsareal dersom dette kan løysast med akseptable sikttilhøve langs etter vegen.

§ 5.0 Offentleg trafikkområde – gang/sykkelveg med sideterreng. G1

5.1 Området omfattar ei 4m brei sone langs etter fylkeveg 242. Området skal nyttast til gang/sykkelveg med rabatt eller fortau.

§ 6.0 Fareområde – område utsett for steinsprang FO1.

6.1 Området omfattar den bratte skrenten under Aurlandsvegen og flata på nedsida av denne. Området er regulert til fareområde i kombinasjon med fellesområde.

6.2 I området kan det gjennomførast sikringstiltak som reduserer sjansen for steinsprang. I området skal det leggast avskjerande, ope drensgrøft som skal leie vekk overvatn og samle opp laus stein.

§ 7.0 Spesialområde – kommunaltekniske anlegg KA1

7.1 Området omfattar areal merka KA1 ved avkøyringa til bustadfeltet. Området skal nyttast til oppføring av kommunaltekniske anlegg knytt til vatn og avlaup i bustadområdet.

7.2 I området kan det førast opp naudsynte bygg knytt til vassforsyning og avlaupshandtering.
7.3 I området kan det plasserast oppsamlingsplass for ulike typer avfall frå bustadområdet.

§ 8.0 Spesialområde – privat veg PV1.
8.1 Området omfattar eksisterande veg til bustadhus i B1. Området skal nyttast til privat veg for denne eigedomen.

§ 9.0 Spesialområde – frisiktsoner for veg
9.1 Området omfattar areal som ligg innafor siktsonene ved avkøyrsle frå bustadveg til fylkeveg.
9.2 I siktsonene kan det ikkje plasserast sikthindrande anlegg eller terrengformer som er høgare enn 0,5m over vegbana på tilliggande vegar. Einskildtre med høg stamme eller stolpar kan aksepterast.

§10.0 Fellesområde – felles leike- og opphaldsområde. FA1 og 2
10.1 Området omfattar felles leikeområde FA1 og felles opphaldsareal i kombinasjon med fareområde FA2. Områda skal nyttast som felles leike- og opphaldsareal for bustadane i B1 og B2.
10.2 I område FA1 skal det opparbeidast leikeplass. Området skal grovplanerast og gjerdast inn i samband med utbygging av veganlegget i bustadfeltet. Leikeplassen skal ha tilkomst frå vest og aust.
10.3 I område FA1 kan det opparbeidast flatt areal for ball-leik i storleik ca 10 x 20 m.
10.4 I område FA 2 kan det opparbeidast anlegg for leik og opphald utanom oppsamlingsgrøft for overvatn og steinoppsamling og areal nytta til eventuelle andre sikringstiltak i området. Det skal ikkje opparbeidast anlegg for leik og opphald før området er forsvarleg sikra i høve steinsprang.
10.5 Langs etter eller over grøft for overvatn mellom tomt 18 og 19 skal det opparbeidast sti/trappeveg som sikrer gangtilkomst til FA2 frå V1. Anlegget skal opparbeidast samstundes med grøfta.

Aurland kommune
Adresse: Vangen 1, 5745 Aurland
Telefon: 576 32 900

Utskriftsdato: 25.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4641	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	222	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ytstebøen 7C, 5745 AURLAND								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1421-2009001KPL
Navn	Kommuneplan for Aurland 2008-2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4641/dokumenter/938/Tekstdel%20og%20f%c3%b8resegner%20til%20kommuneplanens%20arealdel.pdf

Id	2009001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 215 m^2 **KPRestriksjoner** Område unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1421-2002001
Navn	Ystebøen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4641/dokumenter/481/1421-2002001-b.pdf
Delarealer	**Delareal** 215 m^2 **Formål** Boliger

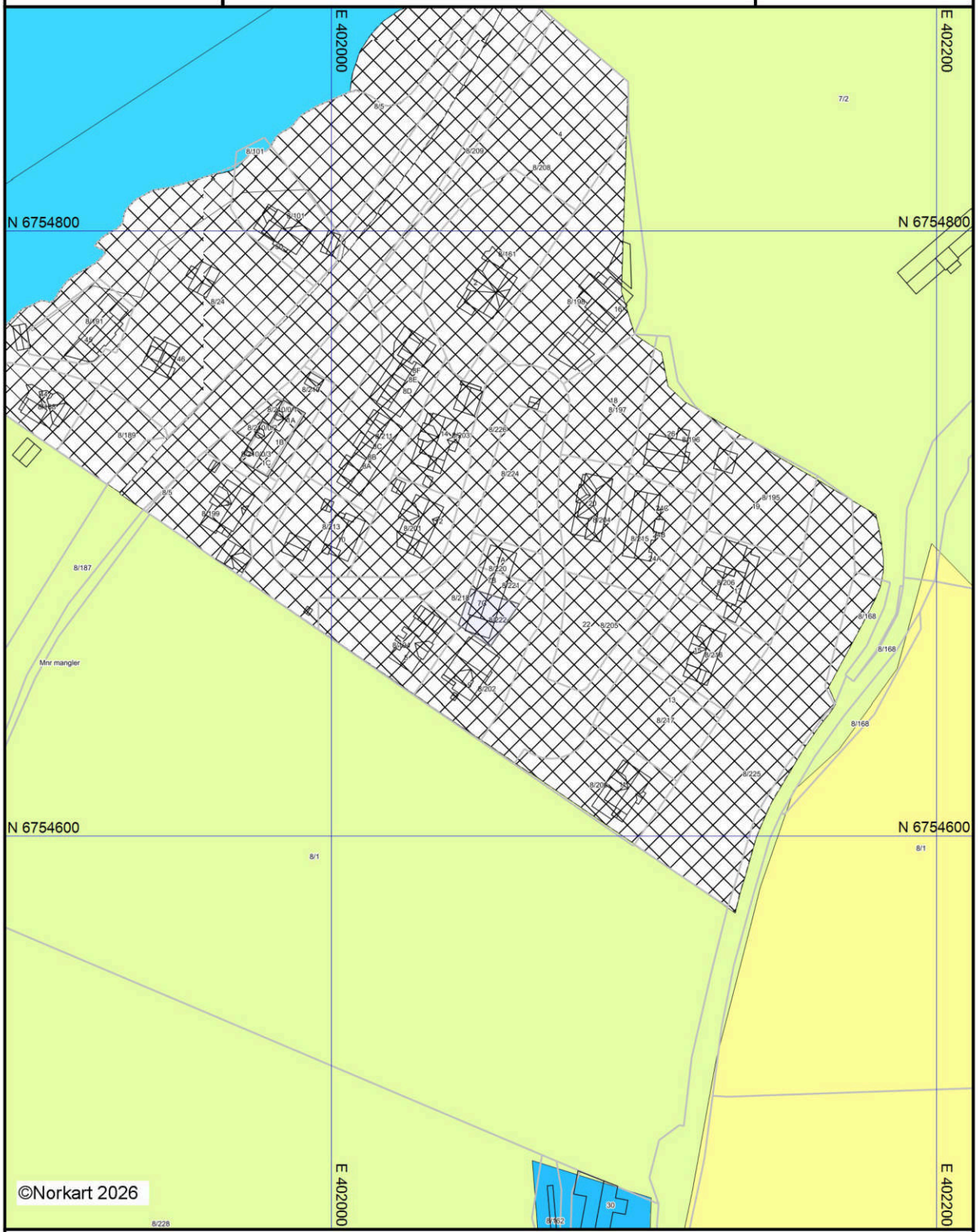
Aurland kommune

Kommuneplan

Eiendom: 8/222
Adresse: Ytstebøen 7C
Utskriftsdato: 25.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Boligområde - nåværende

Boligområde - framtidig

Erverv - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

Fiskeområde - nåværende

LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

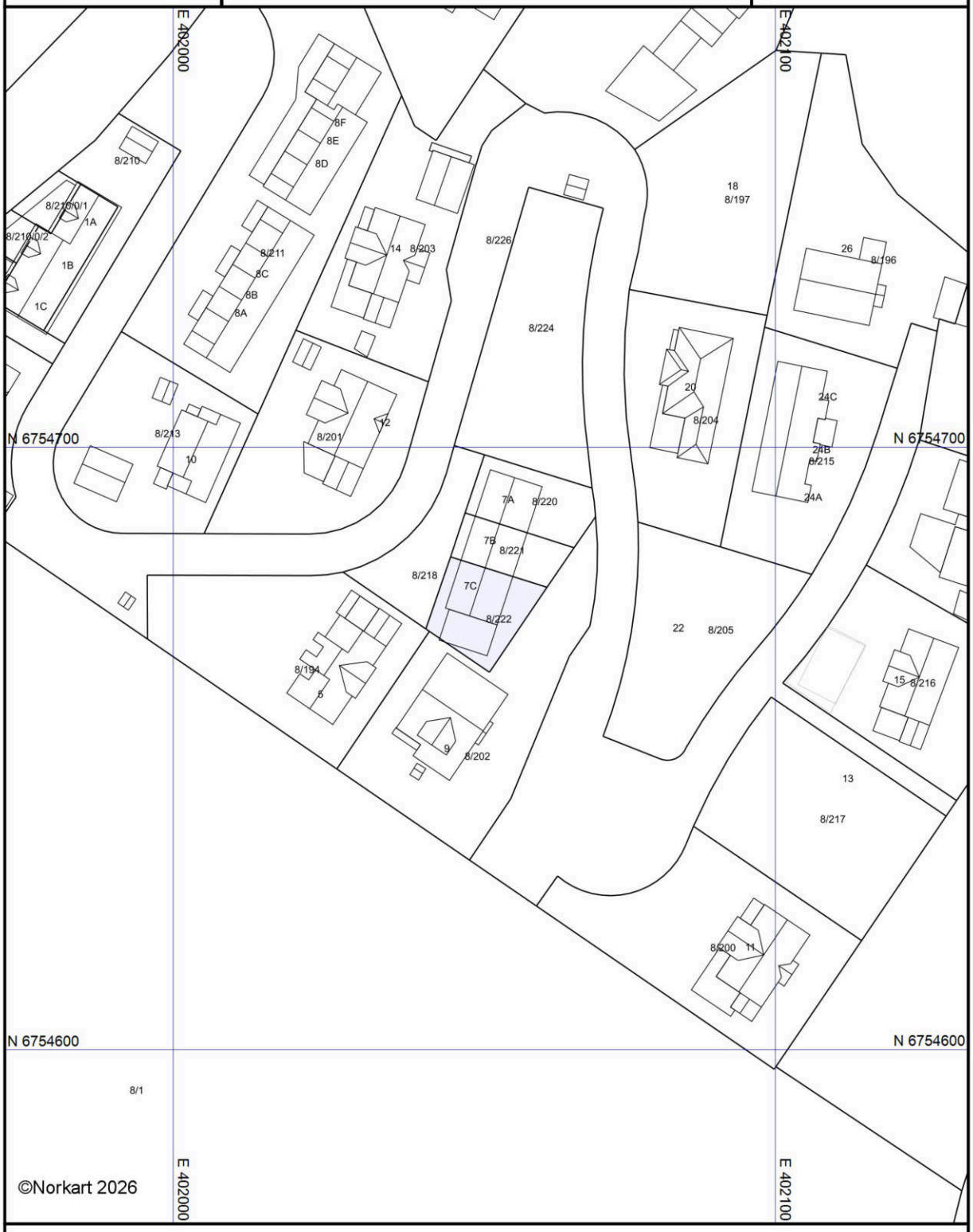
Aurland kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 8/222
Adresse: Ytstebøen 7C
Utskriftsdato: 25.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 25.01.2026

Aurland kommune

Adresse: Vangen 1, 5745 Aurland

Telefon: 576 32 900

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4641	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	222	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ytstebøen 7C, 5745 AURLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.01.2026

Aurland kommune

Adresse: Vangen 1, 5745 Aurland

Telefon: 576 32 900

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4641	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	222	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ytstebøen 7C, 5745 AURLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 807,04 kr
Feiing	388,80 kr
Vann	5 958,72 kr
Sum	**12 154,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing og tilsyn	0%	1 stk	388.80	1/1	0 %	388,80 kr	0,00 kr
Fastledd vatn	15%	1 abb.	2012.96	1/1	0 %	2 012,96 kr	0,00 kr
Vassavgift 80-250m2	15%	1 stk	3697.48	1/1	0 %	3 697,48 kr	0,00 kr
Fastledd kloakk	15%	1 abb	1930.16	1/1	0 %	1 930,16 kr	0,00 kr
Kloakkavgift 80-250m2	15%	1 stk	3634.92	1/1	0 %	3 634,92 kr	0,00 kr
					Sum	**11 664,32 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

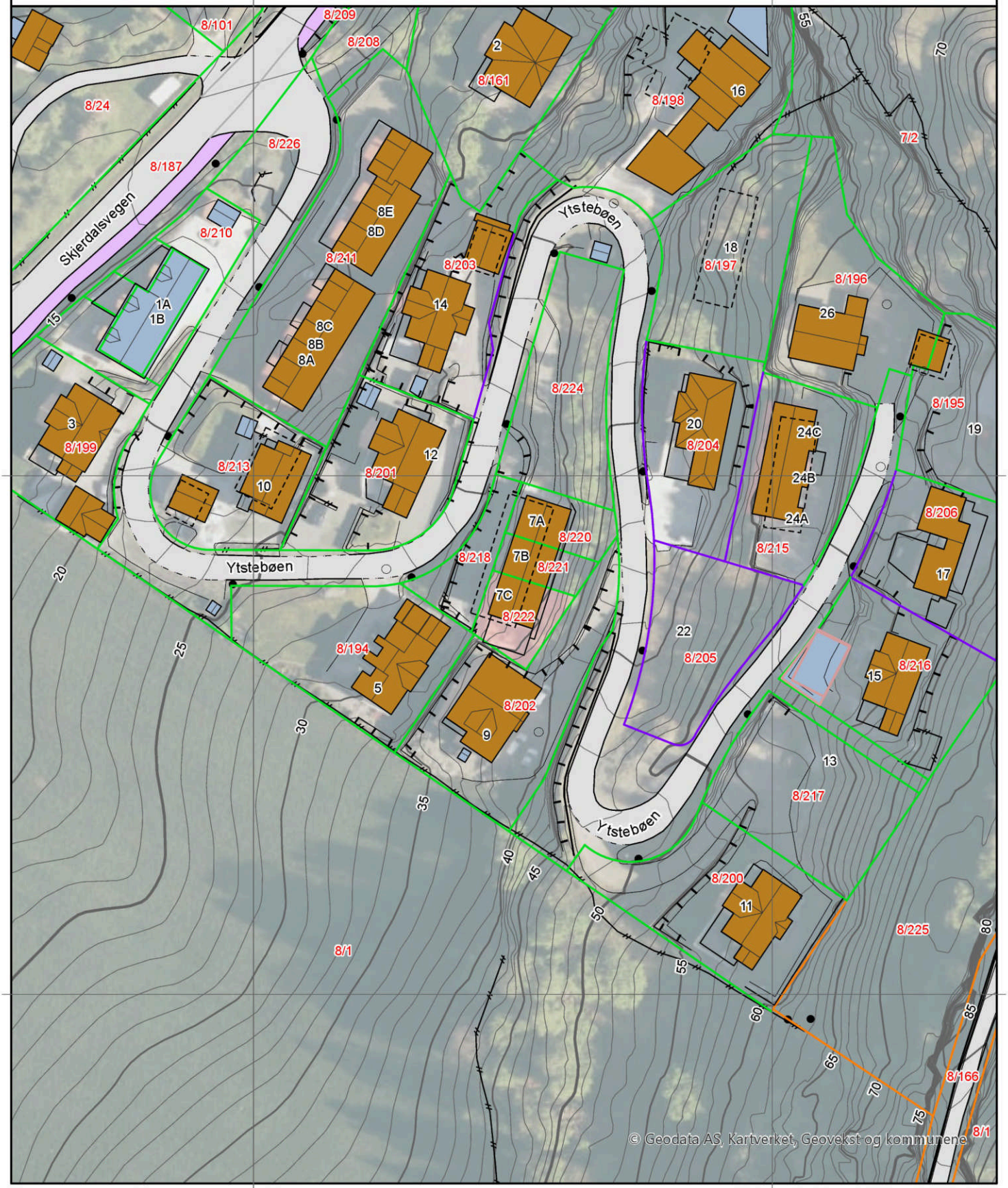
Kommune: 4641 Aurland
Eiendom: 4641/8/222/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

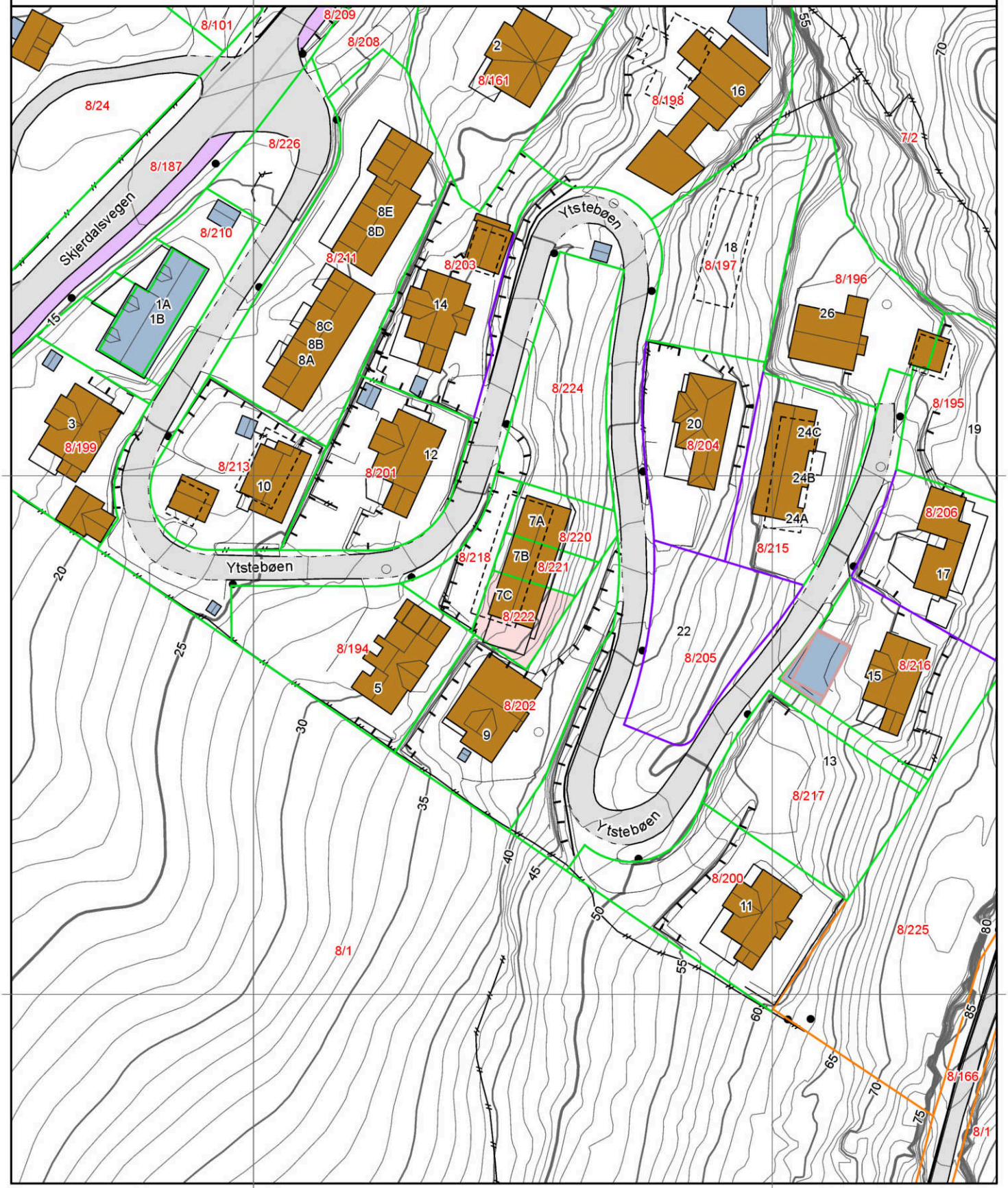
Kommune: 4641 Aurland
Eiendom: 4641/8/222/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse	
Ytstebøen 7C, 5745 AURLAND	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249647**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300239091**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **222**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarma bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
120,61 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,40 kWh/m²	**11 997 kWh**

Ytstebøen 7C, 5745 AURLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Ytstebøen 7C

Nabolaget Aurlandsvangen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Aurland barne- og ungdomsskule (1-...	23 min
147 elever, 13 klasser	2 km
Sogndal vidaregåande skule	1 t 45 min
730 elever, 41 klasser	66.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aurlandsfjord hotell	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Aurland	16 min
Totalt 6 ulike linjer	1.5 km
Flåm stasjon	12 min
Linje R45	10.8 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Aurland barnehage (1-5 år)	4 min
50 barn	2 km
Spiren gardsbarnehage (1-5 år)	4 min
14 barn	2.1 km
Flåm barnehage (1-5 år)	12 min
26 barn	10.8 km

DAGLIGVARE

Spar Aurland	16 min
Coop Marked Flåm	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

SPORT

Tusenårsstaden på Rygg - leikeplas...	21 min
Aurland stadion	4 min

«Heile Aurland er ei perle med veldig mange kjekke folk og eit godt samhold. Det er eit stort mangfold av aktivitetar og den frivillige innsatsen er stor.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ytstebøen 7 C, 5745 Aurland
Gnr. 8, Bnr. 222, Aurland kommune.

Oppdragsnummer:
96260019

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: Merethe Jonsen

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 921 14 124

E-post: merethe.jonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
