Nabolagsprofil

Svandalsvegen 21 - Nabolaget Saudasjøen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Offentlig transport

Saua Linje 150	3 min 0.3 km
Sauda hurtigbåtkai Linje 510	5 min 3.7 km
Bergen Flesland	93.5 km

Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.) 82 elever, 5 klasser	12 min 1.1 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 179 elever, 9 klasser	6 min 4.1 km
Sauda vidaregåande skule 374 elever	8 min 4.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

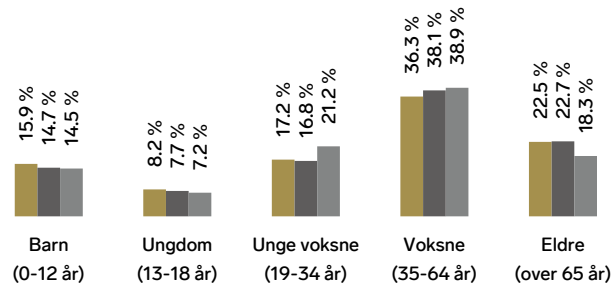
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saudasjøen	923	478
Sauda kommune	4 525	2 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leabøen barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 4.8 km
Brakamoen barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 5.9 km

Dagligvare

Bunnpris Sauda PostNord	5 min 3.5 km
Kiwi Sauda	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 97/100

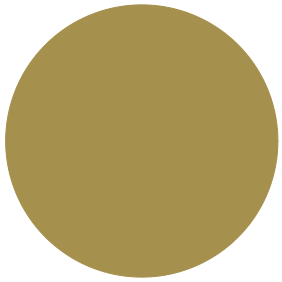
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Risvoll skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km	
Saudahallen - flerbrukshall Aktivitetshall	6 min 4.1 km	
Frisk & Rask Treningssenter	6 min	

Boligmasse

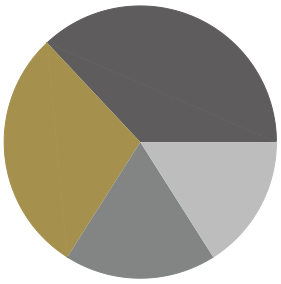


100% enebolig

Varer/Tjenester

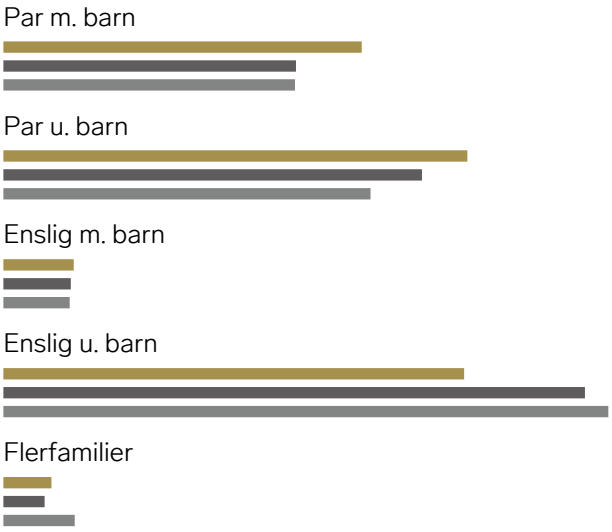
Apotek 1 Sauda	6 min
Sauda Vinmonopol	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Svandalsvegen 21 , 4208 SAUDASJØEN
SAUDA kommune
gnr. 16, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 10.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21440-1466 **Referansenummer:** UQ9337

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig inneholdende kjeller, 1 etasje og loft.
Anneks inneholdende 1 etasje og hems.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og taknedløp i plast.
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er i treutførelse.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør.
Ytterdør i treutførelse i kjeller.
Vindu med enkelt glass kjeller.
Terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser.
Veggene har synlig tømmervegg, trepanel.
Innvendige tak har synlig bjelkelag/undergulv, trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Krypkjeller under tilbygg.
Boligen har malt tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Veggene har trepanel.
Taket har trepanel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og plastbelagt kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstank på 198 liter.
Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.
Røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Montert knotteplast på tilbygg.
Ingen form for drenering på opprinnelig bolig.
Bygningen har grunnmur av lødd gråstein og betong på opprinnelig bolig.
Tilbygg har ringmur i betongutførelse.
Flatt terreng
Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fra kommunen er det fremlagt bilde i forbindelse med fjerning av dør i gavl mot sør.
Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifik forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til orginale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

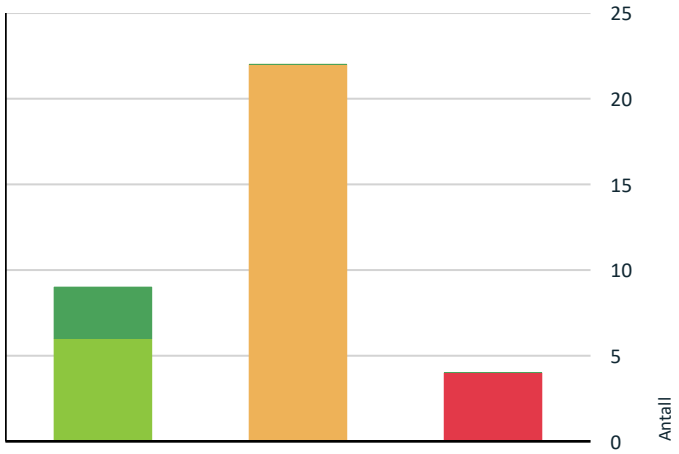
Anneks

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifik forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til orginale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Sammendrag av boligens tilstand

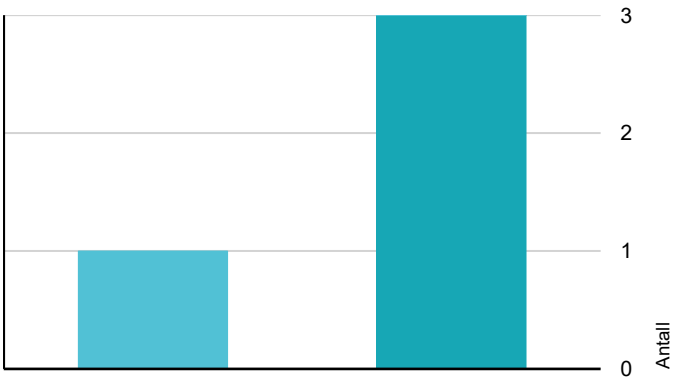
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom.
Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører og vindu kjeller.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1916

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg
2010	Modernisering	Ny hovedytterdør
2023	Modernisering	Ny terrassebord.
2023	Modernisering	Montert el-bil lader.
2025	Modernisering	Byttet isbord på bolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ukjent lufting.
Ukjent alder/utførelse av undertak.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig rengjøring av takstein for å sikre levetid for takstein.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i plast.
Montert stigetrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfanger på tilbygg/ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfanger.
Tilkomst og spikerslag er ikke medtatt i kostnadestimat.
Ved snø/isfall fra taktekking kan dette føre til skade på personer/husdyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis værslitt trevirke.
Ikke montert museband.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Museband bør monteres for å sikre mot tilkomst mus/liknende.
Værslitt bordkledning må påregnes og overflatebehandle.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er i treutførelse.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Enkelte vindu har værslitt utvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold i form av skraping og maling.
Dette for å sikre trevirke mot fuktpåkjenning som over tid kan føre til fuktskader i trevirke/karm.

TG 2 Dører

Malt ytterdør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør tar i karm.
Stedvis lokal svelling på utvendig brystning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ytterdør må justeres for å sikre at fungerer som tiltenkt.
Dersom svelling utvikler seg, må det påregnes og bytte dørblad.
Det bør vurderes utvendig overflatebehandling av dørblad for å forsøke og sikre mot videre svelling.

TG 2 Dører og vindu kjeller.

Ytterdør i treutførelse.
Vindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør tar i karm.
Ikke tett mellom karm og grunnmur.
Påstartet råte i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dør må justeres.
Det bør tettes rundt vindu/dør for å sikre mot tilkomst mus/liknende.
Det må påregnes og bytte vindu/dør i nær fremtid.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse.
Terrassebord ny i 2023.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser.
Veggene har synlig tømmervegg, trepanel.
Innvendige tak har synlig bjelkelag/undergulv, trepanel.
Uinnredet kjellerrom er ikke tilstandsvurdert, da kjeller er uinnredet rom som fremstår fra byggeår.
Deler av overflater fremstår som fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i gulvflis og flisefuge i gang 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom kjeller vurderes innredet, må det påregnes tiltak for å sikre mot fuktinntregning.
Det kan vurderes lokalt arbeid med fliser i gang 1 etasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Deler av soverom loft er kontrollert.
Del av soverom loft (tilbygg) er kontrollert (8mm høydeforskjell)

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 56 mm høydeforskjell i del av soverom loft.
Målt på soverom i opprinnelig del av bolig.
Lokal knirk i gulv.
Gulv «gynger» stedvis ved bruk/belastning.
Det er søyler i kjeller/krypkjeller, som står direkte på steinmasser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Hvis du skal rette skjevheter med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder berre retting av gulvet, og tar ikke hensyn til følgende:

: dimensjonering og forsterkning for økt vekt på eksisterende etasjeskille.
: bytte av overflater. De/re montering av overflater
: endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
: utbedring av årsak til skjevheter.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Oppgitt kostnadsestimat er et grovt anslag.

Det er opp til eventuell kjøper og vurdere om ønsker og utføre tiltak mot høydeforskjell.

Konsekvens av skjeve gulv er at det kan være vanskelig å plasser møbler og/eller annen innredning på rommet.
Skjeve gulvet i en bolig kan også sees i sammenheng med konstruksjonsfeil/setninger, men dette må undersøkes nærmere og kan kreve destruktive tiltak (åpning av konstruksjoner/bygningsdeler) og større kostnader.
Kostnadsestimat gjelder rom: soverom loft (i opprinnelig del av bolig)
Det må påregnes skjevheter i andre deler av bolig, men utbedring er ikke hensyntatt i kostnadsestimat.

Det kan ikke utelukkes lokal råte i del av bjelkelag.
Søyler plassert på stein/grus, kan med tid blir utsatt for fukt, noe som kan medføre fuktskader i søyle

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Soverom loft.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Konsekvens:
Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Selger opplyser at feier har vært å besiktiget/godkjent pipe/vedovn.
Ukjent alder for nytt pipeløp i pipe.
Det er lokal feier som har tilsyn med pipe/vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ildfast stein med sprekk må byttes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av grus, stein og mold.
Veggene har synlig grunnmur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slik kjeller er bygget/utformet, må det påregnes fuktinntregning i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes fuktinntregning i kjeller, grunnet utforming/byggemåte/alder.
Bruk/lagring i kjellerrom må hensyntas fuktinntregning.



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygg.
Tilkomst krypkjeller fra kjellerrom.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist åpninger i stubbegulv, noe som muliggjør tilkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpninger i stubbegulv må tettes for å sikre mot tilkomst mus/skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk trapp kjøkken er målt til cirka 82 cm, mens dagens krav er 90 cm.
Åpninger i rekkverk trapp kjøkken, er målt til 13,5 cm.
Ikke montert handløper i trapp kjøkken.
Åpninger mellom trinn trapp soverom, er målt til 13,2cm.
Det er ikke montert rekkverk og handrekke i trapp soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk på trapp i tilbygg.
Manglende rekkverk/sikring i trapp kan føre til fallskader.
Kostnadsestimat er knyttet til enkelt plassbygd rekkverk ved trapp i tilbygg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser manglende rekkverk på trapp i tilbygg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er enkelte dører som må justeres for å sikre at dører fungerer som tiltenkt, samt at det ikke kan bli skader på dører da dørblad tar i karm.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har trepanel.
Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu stør i våtsone dusjkabinett.
Trepanel på vegger er ikke fuktbestandig materiell i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu/trepanel vegg må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader)

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er målt til 4mm motfall, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 294 cm.
Det er oppbrett vinylbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Riper/bruksmerker i vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat er knyttet til utbedring av fallforhold.
De/re montering av overflater vegg/listverk, de/re montering av dusjkabinett/vaskemaskin/toalett/baderomsinnredning, riv/ny vinylbelegg, er ikke medtatt i kostnadsestimat.
Bjelkelag må undersøkes nærmere for å avklare om tåler økt last/tyngde fra påstøyp/avretting.
Eventuell utbeding av bjelkelag er ikke medtatt i kostnadsestimat.

Feil fallforhold fører til vannansamling på gulv, og ledes ikke mot sluk.
Vann som blir liggende igjen på gulv/ikke renner til sluk, kan føre til økt mulighet for fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eventuell feil/mangler med membran kan føre til fuktuttregning fra våtrom, noe som fører til fuktskader på konstruksjon/overflater utenfor våtrom.



Bilde viser sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett er ikke flyttet. To avløp er tilkoblet sluk og dermed er ikke slukrist fjernet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Begrenset utluftning kan medføre til høyt fuktnivå på våtrom, noe som kan medføre til ekstra fuktpåkjenning for overflater våtrom.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er utført i trepanel i våtsone dusjkabinett.
Dusjkabinett står mot yttervegg og innvendig tømmervegg.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro ved befaring.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lokalt mindre svelling under benkeplate over oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres tiltak som sikrer økt skade på benkeplate.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og plastbelagt kobberrør.
Ikke tilkoblet rørskap.
Innvendig stoppekran er lokalisert i luke i gang.
Montert vannmåler.
Legger til grunn at all vannrør er fra 2003 (foreligger ikke annen informasjon)

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Vindusventil.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Ikke utført service på varmepumpe i senere år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det må utføres service for å sikre levetid for varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter.
Plassert i «kar» på loft.
Vannstoppventil og avløp fra sikkerhetsventil.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

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.
   Det foreligger ikke informasjon/dokumentasjon på utført total rehabilitering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ukjent for tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid.

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Grunnet alder og manglende samsvarserklæringer må det utføres en utvidet el-kontroll på hele det elektriske anlegg.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Skap er plassert på gang loft.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukker.

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål som fremkommer under. Tilstand graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS 3600. dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndigheter eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesial kompetanse. En bygningssakskyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut i fra den forenklete og begrensede kontroll. De kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Montert knotteplast på tilbygg.
Ingen form for drenering på opprinnelig bolig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ikke montert overgangslist mellom knotteplast og ringmur på tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende overgangslist mellom knotteplast og grunnmur, kan føre til fuktinntregning inn mellom knotteplast/grunnmur.
Slik konstruksjon er nå, må det påregnes fuktinntregning inn i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av lødd gråstein og betong på opprinnelig bolig.
Tilbygg har ringmur i betongutførelse.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekk må undersøkes nærmere for å undersøke omfang, dybde og eventuell svekkelse i bæreevne.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med sprekk i forhold til overnevnte forhold.

TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Ved feil/mangler på vann/avløpsrør vil dette føre til lekkasje.

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

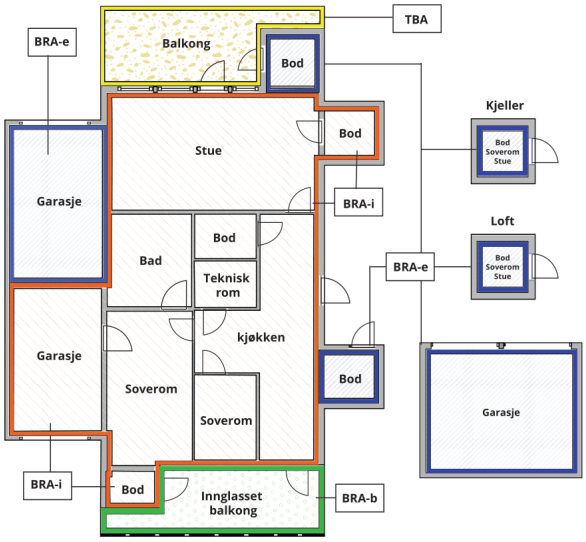
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	34			34	
1 Etasje	61			61	
Kjeller					
SUM	**95**				
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom (tilbygg), Soverom 2 (opprinnelig bolig), Gang (opprinnelig bolig)		
1 Etasje	Soverom, Bad/vaskerom, TV-stue, Gang, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på
befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift
men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Det er ikke målbart areal i kjeller, grunnet takhøyde under 1,9 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skjevheter i gulv på loft vanskliggjør eksakt arealmålinger. Arealmåling kan dermed avvike noe grunnet høydeforskjell.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fra kommunen er det fremlagt bilde i forbindelse med fjerning av dør i gavl mot sør.
Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifik forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til orginale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu er ikke godkjente rømningsvindu.
Avvik dagslysflate soverom.

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hems					
1 Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems		Soverom	
1 Etasje		Stue, Stue (sommerhage), Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifik forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til orginale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom hems er ikke godkjent rømningsvindu.
Avvik dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	95	0
Anneks	19	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Birgitte Kristine Skeie	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	16	24		0	629.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svandalsvegen 21

Hjemmelshaver

Skeie Birgitte Kristine, Olsen Jan Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggede i Saudasjøen i Sauda kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent alder.

Standard
Normal standard for alder/byggemåte.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Ringmur av stedvis betongstein og stedvis lødd gråstein.
Yttervegger i trekonstruksjon, som er utvendig kledd med bordkledning.
Saltak tekket med takstein.
Malt vindu med enkelt/dobbel glass.
Malt ytterdører.

Stue/soverom:
Laminat på gulv.
Malte plater på vegger.
Panelbord i tak.

Bod:
Betonggulv.
Malte plater på vegger.
Synlig bjelkelag i tak.
Stue (sommerhage):
Betonggulv.
Synlig ringmur/bordkledning som vegger.
Trepanel i tak.

Bygning er ikke tilstandsvurdert ut over denne informasjon.
Eventuelle avvik er ikke beskrevet for denne bygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montert innvendig trapp til hems.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.02.2025		Fremvist	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Bilde som viser fjerning av dør i gavl mot sør i opprinnelig bolig.		Bilde er ikke datert. Er ikke fremlagt tegninger ut over dette bilde.	Fremvist	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0354/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birgitte Kristine Skeie	Jan Eirik Olsen

Gateadresse
Svandalsvegen 21

Poststed	Postnr
SAUDASJØEN	4208

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: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1476234

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: 2-0354/25

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader type 2 installert av Oneco gjennom Haugaland Kraft i 2022.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert trapp i annex i 2021

Arbeid utført av: Nortrapp

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: Reguleringsplan fra 2009.

Document reference: 2-0354/25

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

Document reference: 2-0354/25

Tilleggskommentar

I tiden vi har eid eneboligen så har vi installert trapp i annex (faglært), skiftet terrassebord utvendig, skiftet kledning og isolert vegg mot kjøkken/TV stue (faglært og egeninnsats), installert el-bil lader (faglært).

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: 2-0354/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Kristine Skeie	e74f63616a386cbfb5490 200d0b9bf454ec8fb4f	03.12.2025 07:14:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Eirik Olsen	bd51bba4982940c5d1a62 a01ca8e1df973951fd1	03.12.2025 07:13:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0354/25

- 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

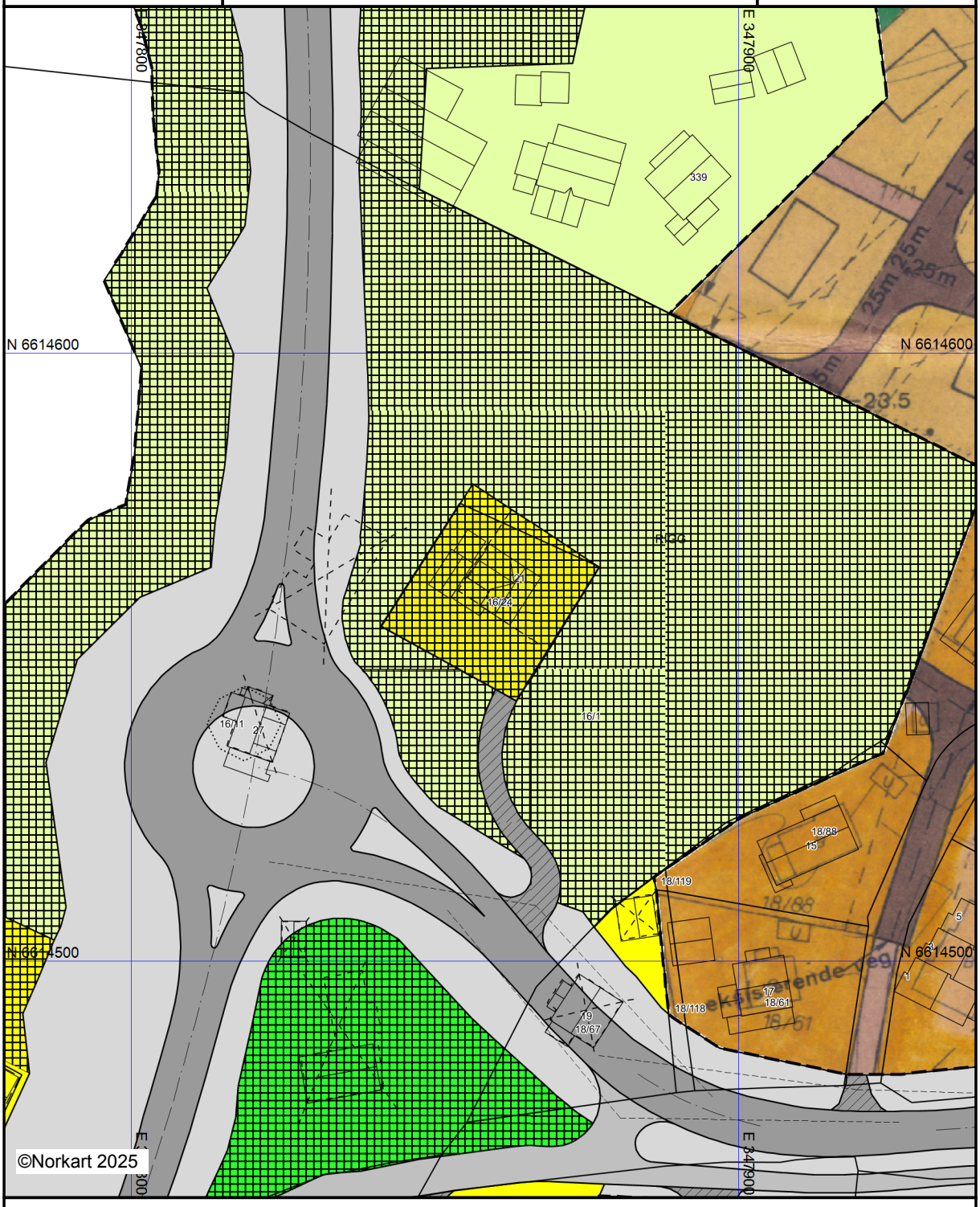
Sauda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/24
Adresse: Svandalsvegen 21
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

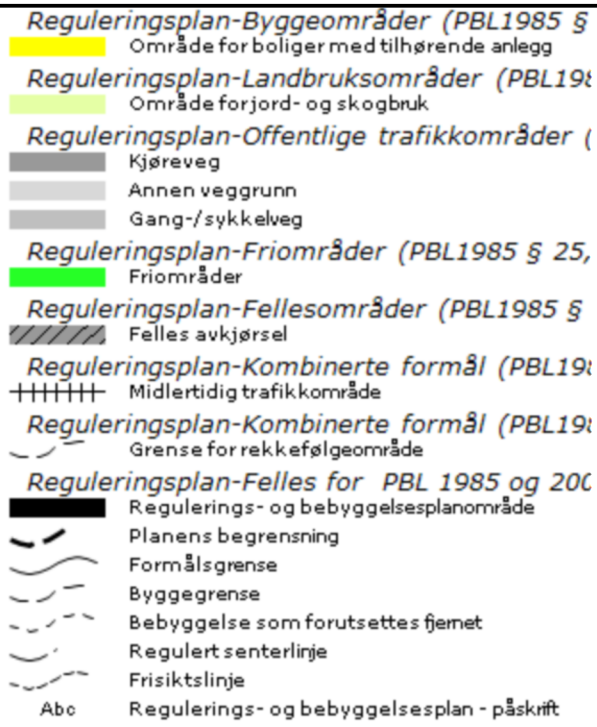
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



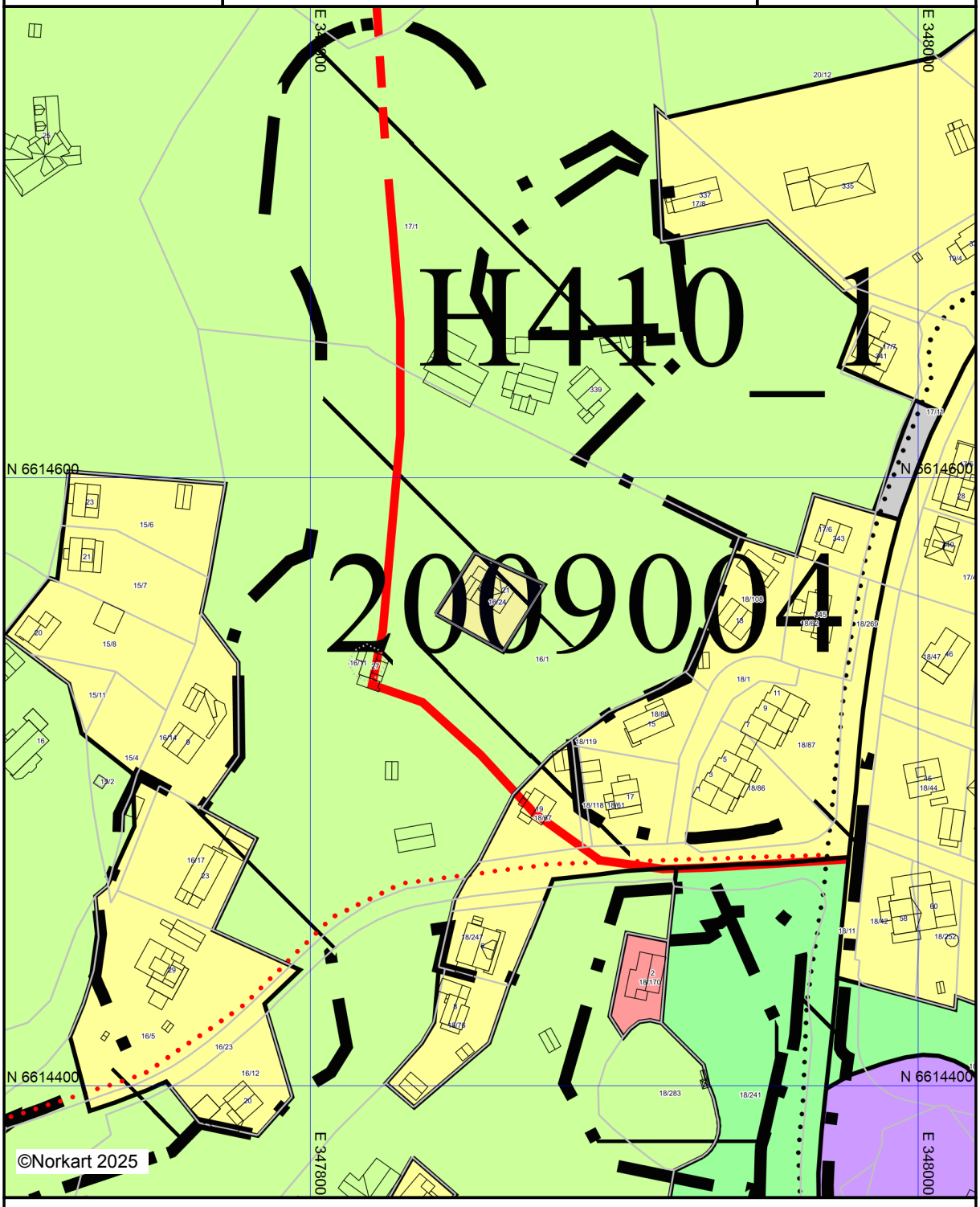
Sauda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/24
Adresse: Svandalsvegen 21
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndlegginggrense
- Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Sauda kommune
Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda
Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1135	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svandalsvegen 21, 4208 SAUDASJØEN								

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	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	**Delareal** 629 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_1 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 629 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009004

Navn	Ny veg Etne - Sauda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1370/Bestemmelser%20vekalternativ.pdf
Delarealer	**Delareal** 629 m^2 **Formål** Midlertidig trafikkområde **Feltnavn** MT
	Delareal 629 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B

VEKAALTERNATIVET

REGULERINGSFØRESEGNER

Saman med planteikninga (C115) er desse føresegnene bindande for planområdet i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.

Plankart m/føresegner kjem i tillegg til reglane i plan- og bygningslova .

Unntak frå, og mindre vesentlege endringar i plan m/føresegner kan, når særlege grunnar føreligg, gjerast av det faste utvalet for plansaker.

A. FELLESFØRESEGNER

1. Føremålet med planen:
Føremålet med denne reguleringsplanen er å avklara plassering og utforming av ny veg mellom Etne og Sauda.

2. Avgrensing av planområdet:
Plangrensene er vist på planteikningane. Desse reguleringsføresegnene gjeld for dei areala som ligg innanfor plangrensene og dessutan for tunneltverrsnittet.

3. Terrenginngrep:
Terrenginngrepa skal utførast slik at det blir gjort minst mogleg skade på terrenget. Tilpassinga til eksisterande terreng skal gjevast ei god utforming.

4. Tiltak mot støy
Regelverket sine grenseverdiar for vegtrafikkstøy skal ikkje overskridast som følgje av den nye vegen. Det skal om naudsynt gjerast tiltak for å oppnå dette.

5. Frigjeving av automatisk freda kulturminne
Slike kulturminne med buffersone er synt som illustrasjon på plankartet. Gjennomføring av planen føreset frigjeving av kulturminne som er i konflikt med planløysinga, , jf. §8, 4.ledd i Kulturminnelova.

B. REGULERINGSFØREMÅL, OVERSYN

Areala innanfor plangrensene skal nyttast til:

Byggjeområde - bustader

Landbruksområde – jord- og skogbruk

Offentleg trafikkområde
- offentleg køyreveg
- anna vegareal (grøfter, skjering, fylling, tunnelutstyr m.m.)
- fortau/gangareal

Spesialområde - privat veg

Fellesområde - felles avkøyrsler/vegar

Kombinerte føremål
- mellombels trafikkområde/jord- og skogbruk
- mellombels trafikkområde/friområde
- mellombels trafikkområde/bustad

1. BYGGJEOMRÅDE (§25-1)

1.1 BUSTADER

Områda skal nyttast til einebustader – som i dag.

2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (§25-3)

2.1 Avkøyrsler til off. veg:
Det er ikkje høve til å opparbeida andre avkøyrsler mot den regulerte hovudvegen enn dei som er vist i planen.

2.2 Frisiktsoner
Mellom frisiktlinje og køyrebanekant skal det til ei kvar tid vera fri sikt 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane/avkøyrslene. Kommunen og Statens Vegvesen kan krevja sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

2.3 Offentleg køyreveg
Dette er vegbana inkludert vegskulder og busslommer.

I tunnelen er offentleg køyreveg vegbana med havari- og snunisjar og køyreboksen med 4,6m fri høgde som vist på planteikninga.

Vegen skal ha høgder og vertikalkurvatur som vist i lengdeprofil. Høgdene kan endrast med inntil 1 meter utan at det er å rekna som avvik frå desse føresegnene. I tunnelen skal stigninga på vegen ikkje vera brattare enn 3%.

Vegen skal ha standard i samsvar med gjeldande veg- og tunnelnormalar, Eventuelle avvik frå dette skal handsamast i samsvar med Statens vegvesen sine reglar for fråvikshandsaming.

2.4 Anna vegareal
Dette er areal utafor vegbana, til dømes til grøfter, skjering og fylling.
Det kan plasserast teknisk bygg og antennemast mv. i tilknyting til tunnelen.

I tunnelen er anna vegareal arealet rundt køyreboksen som vist på planteikninga. Dette arealet skal nyttast til tunnelutrusting i samsvar med Statens vegvesen si handbok

2.5 Fortau/gang- og sykkelvegl
Dette er vegbana/fortauet inkludert vegskulder (og ev. kantstein)
Dette er m.a. gangareal knytt til busshaldeplass.

Gang- og sykkelveg (GSV - gamal Svandalsveg og tilknytt ny gang/sykkel-veg) er køyrbar på strekninga frå og med sørlegaste felles avkøyrsle (FA) til og med privat veg/avkøyrsle ved K6.

2.6 Tunneltryggleik
Før tunnelen vert opna for vanleg trafikk, skal Statens vegvesen utarbeida risikoanalyse og berdeskapsplan samordna med brannvesen, politi og helsevesen.
Brannvesen, politi og helsevesen skal før tunnelen vert opna for vanleg trafikk, utarbeida eigne innsatsplanar som er samordna med beredskapsplanen og andre innsatsplanar.

3. SPESIALOMRÅDE (§25-6)

3.1 PRIVAT VEG

I områda skal det vera/opparbeidast avkøyrsle og vegtilkomst til private eigedomar.
Gbnr. 16/17 skal, via FA, tilknytast i eksisterande privat veg (vest for 16/17) mot Mosbakka.

4. FELLESOMRÅDE (§25-7)

4.1 FELLES AVKØYRSLER/VEGAR – FA

I områda skal det vera avkøyrsler/felles veg for fleire eigedomar og vegtilkomst til private eigedomar eller som tilknyting til eksisterande private/felles vegar.
Det skal opparbeidast felles avkøyrsle for gbnr. 16/14 og 16/17 – med tilknyting i eksisterande privat veg.

5. KOMBINERTE FØREMÅL (§25, 2.ledd)

5.1 MELLOMBELS TRAFIKKOMRÅDE /JORD- OG SKOGBRUK – K4, K6

I området kan det gjennomførast masseflytting og andre anleggstiltak i samband med vegbygging, under dette planerings-

arbeid for best mogleg terrengtilpassing av veganlegget. Området skal når veganlegget er fullført, attendeførast til landbruksføremål.

5.2 MELLOMBELS TRAFIKKOMRÅDE (RIGGOMRÅDE)/ JORD- OG SKOGBRUK – K3

I området kan det gjennomførast masseflytting og andre anleggstiltak i samband med vegbygging, under dette planering.
Området skal nyttast til riggområde knytt til veganlegget, og kan m.a. nyttast til mellombels massedeponi og steinknusing i anleggsperioden.
Når anleggsperioden er over, skal området tilretteleggjast til landbruksføremål.

5.3 MELLOMBELS TRAFIKKOMRÅDE (RIGGOMRÅDE)/ FRIOMRÅDE – K1

I området kan det gjennomførast masseflytting og andre anleggstiltak i samband med vegbygging, under dette planering.

Området skal nyttast til riggområde knytt til veganlegget, og kan m.a. nyttast til mellombels massedeponi og steinknusing i anleggsperioden.
Når anleggsperioden er over, skal området tilretteleggjast som park/friområde. Det kan integrerast inntil 10 offentlege parkeringsplassar i dette friområdet.
Det skal før anleggsstart utarbeidast eigen plan for friområdet med vegetasjonsinnslag, parkeringsplassar m.v. Planen skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker i kommunen.

5.4 MELLOMBELS TRAFIKKOMRÅDE (RIGGOMRÅDE)/ BUSTADOMRÅDE K2

Området og bygningen der kan nyttast til riggområde knytt til veganlegget og skal når denne perioden er over, førast attende til bustadføremål.

5.5 MELLOMBELS TRAFIKKOMRÅDE/BUSTAD-OMRÅDE – K5

I området kan det gjennomførast masseflytting og andre anleggstiltak i samband med vegbygging, under dette planerings-arbeid for best mogleg terrengtilpassing av veganlegget. Området skal når veganlegget er fullført, attendeførast til bustadføremål (del av eks. tomt).

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

Sauda kommune

Vedtatt i Sauda kommunestyre 20.05.2020, sist revidert 19.10.2022



SYDANDE SAUDA – EIT KRAFTSENTER

FORORD

I ein kommune som Sauda er det knapt med byggeareal. Kommunen har relativt små landflater, eit tett sentrum med fleire meir eller mindre tette bustads-, hytte- og næringsområde omgitt av fjell og store naturområde. Kommuneplanens samfunnsdel har ein overordna arealstrategi som er diskutert og utvikla i møte på fleire nivå. Arealdelen skal løysa desse strategiane og tiltaka, og trekker opp dei store linene for utvikling og bruk av areal i Sauda.

Kommunen ønskjer å vere førebudd på auka næringsutvikling og å ta imot fleire folk. Vekst føreset god planlegging på kort og lang sikt. Det langsiktige perspektivet skal vera føreseieleg og skapa lik sakshandsaming for kommunen sine innbyggjarar og næringsliv.
Grep for å bygga opp under dette er å legga til rette for næringsareal, utvikla mangfaldige bustadområde og å styrka sentrum. Saudabuen har eit ønskje om å få behalda gode kvalitetar med korte avstandar og lett tilgang til attraktive naturområde. Dette skal gjerast gjennom å utnytta eksisterande byggeområde best mogleg og styrka sentrum og Saudasjøen som bustadområde. For kommunen vert det og viktig å setja ei grense mellom utbygging, landbruk og naturområde, samtidig som det skal avsetjast tilstrekkeleg byggjeareal til infrastruktur, bustader og næringsutvikling.

Framtida til Sauda vert planlagt no. Me er trygge på at kommuneplanarbeidet vil skapa ei robust og attraktiv retning for utvikling av Sauda-samfunnet.



Asbjørn Birkeland

Ordførar i Sauda kommune

Innhald

Forord 2

Ordforklaringar 4

Samandrag 6

Føringar for planlegginga 6

Mål og Strategiar 8

Planskildring 8

Planforslag med arealføremål, føresegner og retningsliner 9

- Bygningar og anlegg 9
- Samferdsel og teknisk infrastruktur 13
- Landbruk, natur og friluftsliv 15
- Bruk og vern av sjø og vassdrag 15
- Føresegner 18

Medverknad 41

Vedlegg, oversikt 41

ORDFORKLARINGAR

1. **Ankringsområde –** hamneområde avsett for ankring av skip.

2. **Arealplan** - Ein arealplan gir reglar for korleis areala innanfor eit område kan brukast eller kva slag bygningar som kan tillatast. Planen består vanlegvis av eit plankart og føresegner. Plankartet visar kor bustader, vegar, leikeplassar, arbeidsplassar, friområde osb. skal vera.
Føresegnene utfyller plankartet og definerer nærmare korleis områda kan brukast, kva som kan byggjast, kva som skal bevarast, osb. Føresegnene inneheld ofte regler om kva som må vera på plass før ein kan byggje, som til dømes ein meir detaljert plan, opparbeiding av veg eller leikeplass. Det finst fleire typar arealplanar, og eit område kan omfattast av fleire planar:

   Kommuneplan
   Kommuneplanen er kommunen sitt overordna styringsdokument og den gir rammar for utvikling av kommunen og forvaltning av arealressursane. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgåver. Kommuneplanen består av ein samfunnsdel (teksthefte) og ein arealdel. Kommuneplanen sin arealdel er rettsleg bindande for alle arbeid og tiltak som blir omfatta av lova.

   Kommunedelplan
   Ein kommunedelplan er ein overordna plan på eit meir detaljert nivå enn kommuneplanen. Ein kommunedelplan kan til dømes utarbeidast for eit geografisk område eller eit bestemt tema med tilhøyrande kartdel og føresegner.

   Reguleringsplan
   Det finst to typar reguleringsplanar; områderegulering og detaljregulering.

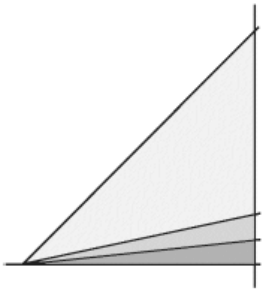
   - Områdeplan blir nytta der det er behov for meir områdevise avklaringar av arealbruken. Områdereguleringar vert normalt utarbeidd av kommunen.

   - Detaljplan er ei planform for mindre område, gjennomføring av utbyggingsprosjekt og andre tiltak. Det er definert ein frist på fem år for igangsetting av utbygging etter detaljregulering, men kommunen kan gje to års forlenging av fristen. Private aktørar sin forslagsrett er knytt til detaljregulering.

3. **Arealreserve –** arealressurs avsett til eit gitt utbyggingsføremål.

4. **BRA –** bruksareal er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar på ei tomt, utanom ytterveggar og beskrivast som m^2 BRA.

5. **Bratt -** Kva er for bratt? Skråningar som er brattare enn 45 grader byr på fleire problem. Ansvar og tiltak for ras- og flaumsikring må avklarast. Grunnleggjande bustadkvaliteter som sol- og lys vil bli pressa. Det vil og verta vanskeleg å tilpassa universelt utforma tilkomst og tilstrekkelig store, svakt skrånande areal egna til uteopphald. Konsekvensane av tiltaka i bratt terreng kan bli tap av eksisterande naturmark og store, kostnadskrevjande terrengarbeid.



Bratt, meir enn 1:5, 12-45 grader

Skrått, 1:10-1:5, 6-12 grader
Tilnærma flatt 1:0-6 grader

Ved endringar i klima med meir nedbør der større vassmengder kan komma i løpet av kort tid, så vil terrengform vurderast som ein faktor for auka risiko. I tillegg kjem konsekvensane av terrengarbeid mm.

6. **Bustadkvalitet –** Kvalitet (latin *qualitas, «eigenskap»* frå qualis «korleis», «korleis, av kva slag».
Norsk Standard, (NS-EN ISO 9000), definerer kvalitet som i kva grad ei samling av ibuande eigenskapar oppfyller behov eller ei angitt forventning, vanlegvis underforstått eller obligatorisk.

7. **BYA –** bebygd areal på ei tomt beskrivast som m2-BYA
% BYA - Prosent bebygd areal angir tilhøvet mellom bygd areal og tomteareal.

8. **Havbruk/akvakultur –** fiskeoppdrett eller anna matproduksjon i sjø eller på land.

9. **Høgareliggande område –** område som ligg høgare enn 500 m.o.h.

10. **NB-registeret –**er ei oversikt over 249 område av nasjonal interesse frå 78 byer og tettstader i Noreg. Registeret er oppretta for å sikra vidare eksistens av viktige historiske kulturmiljø for kommande generasjonar. Til kvart av områda finst det informasjon om kulturmiljøet og historia, og ei grunngjeving for kvifor området har nasjonal interesse. I Sauda finst det to slike område; Øyra og Åbøbyen.

11. **MUA –** Minste uteopphalds-areal. Dette er delar av tomta som er egna til opphald og leik, og som ikkje er avsett til køyring og parkering.

12. **MØRKE FUNKSJONAR –** Verksemd som er uavhengig av dagslys, som til dømes lager, daglegvarebutikkar, kjøpesenter, parkeringshus og liknande.

13. **LNFr –** Landbruk, Natur, Friluftsliv og reindrift. Areal for landbruk, reindrift og gardstilknytta verksemd basert på garden sine ressursar.

    LNFr spreitt – areal for spreitt utbygging av bustad, næring eller fritidsbustad (skal spesifiserast). Omfang og lokalisering skal synleggjerast i planen. Reiselivs- og landbruksnæringar har interesse av store og samanhengande landskap, medan andre kan ha interesse av dei same areala til bustadbygging, fritidsbustad eller næringsverksemd.

14. **Omsynssone –** Omsynssoner skal visa omsyn og restriksjonar som har konsekvens for bruk av areala. Det skal knytast føresegner og retningsliner til omsynssoner i nødvendig utstrekning. Forklaring på omsynssonene i kommuneplanen sin arealdel ligg i teiknforklaring til kartet og i føresegnene. Det kan setjast omsynssoner for følgjande:

    a. Sikrings-, støy- og faresoner
    b. Sone med særleg krav til infrastruktur
    c. Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.
    d. Sone for bandlegging i vente av vedtak etter plan og bygningsloven eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag med angitt føremål.
    e. Sone med krav om felles planlegging for fleire eigedommar.
    f. Sone kor reguleringsplan framleis skal gjelde.

15. **SEFRAK -** betyr «Sekretariatet for registrering av faste kulturminne» i Noreg. Dette er eit landsdekkjande register over eldre bygningar og andre kulturminne. Bygningane i SEFRAK-registeret har i utgangspunktet ikkje spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga. For bygningar eldre enn 1850 er det meldeplikt ved endringar, og det er lovfesta i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. SEFRAK- registererte kulturminne er vurderte i kategoriane A, B og C. Registreringane i Sauda vart gjennomført tidleg på 1990-talet.

16. **Urbant jordskifte –** Fordeling av utbyggingsverdiar skapt gjennom planlegging. Urbant jordskifte kan vera eit alternativ til ekspropriasjon, slik at utbygging av planlagde områder kan skje på ein samfunnstenleg måte, og at planskapte arealverdiar kan fordelast på ein rettferdig måte. Fordeling av planskapte arealverdiar kan stimulera til at fleire grunneigarar vil byggja ut og ein unngår ressurs- og tidkrevjande sakshandsaming. Urbant jordskifte kan vera like aktuelt i LNF-område som i meir urbane område.

1. Samandrag

Kommunen skal ha ein arealplan for heile kommunen (kommuneplanens arealdel PBL § 11-5) som viser samanheng mellom mål og prioriteringar i kommuneplanens samfunnsdel og arealbruk innanfor rulleringsperioden, og gi langsiktig retning for kommuneplanperioden. Kommuneplanen sin arealdel skal gi hovudtrekk i arealdisponeringa, plana skal gi rammar for tiltak og ny arealbruk, og angje korleis arealdisponeringa varetar viktige omsyn. Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgåver, samt forklara viktige mål og strategiar kommunen vil følgja i perioden.

Kommuneplanen sin arealdel skal omfatta plankart, føresegner og ei planskildring kor det går fram korleis nasjonale mål, retningsliner, og overordna planer for arealbruk er ivaretatt. Plankartet skal i nødvendig utstrekning visa hovudføremål og omsynssoner for bruk og vern av areal.

Plankartet finn du her

2. Føringar for planlegginga

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging Kvart fjerde år utarbeidar regjeringa Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging. Dei nasjonale forventningane skal leggjast til grunn i arbeidet med kommunale planar. Forventningane er retningsgjevande, ikkje bestemmande. Dei nasjonale forventningane som har vore grunnlag for arbeidet med kommuneplan, blei vedteke ved kongelig resolusjon den 12. juni 2015*. Dokumentet er tredelt, første del omhandlar gode og effektive planprosessar, andre del planlegging for bærekraftig areal- og transportutvikling og tredje del omhandlar planlegging for attraktive og klimavennlege by- og tettstadsområder.

2.1 Gode og effektive planprosessar Regjeringa legg til grunn aktiv bruk av planforum. Regionalt planforum er etablert i alle fylka, og er ein viktig arena for avklaring og samordning av interesser knytt til regionale og kommunale planar. Samarbeid og gode prosessar har som formål å redusera motsegn frå overordna styresmakt. Overordna styresmakter vektlegg ikkje omsynet til lokaldemokratiet, og motsegn skal fremmast når det er nødvendig for å sikra nasjonale og regionale interesser. Administrasjonen i Sauda kommune har delteke i regionalt Planforum to gonger med diskusjon om kommuneplan for Sauda 2019-2031. Overordna styresmakter fremma motsegn til planen, og det har vore to meklingsmøte mellom Sauda kommune og overordna styresmakter hausten 2019. Kommuneplan vil sendast til departementet for vidare vurdering av areal til akvakultur. På dette punktet var det ikkje mogleg å løysa saka på regionalt nivå. Det er motstrid mellom omsynet til nasjonale laksevassdrag og akvakulturføremålet**.

**14 mai 2019 vart det vedteke nye nasjonale forventningar. Dei legg vekt på 4 utfordringar: Å skapa eit berekraftig velferdssamfunn, Å skapa eit økologisk berekraftig samfunn gjennomannet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning. Å skape et sosialt bærekraftig samfunn. Å skape et trygt samfunn for alle*

***25 Mars 2022 mottok Sauda kommune endeleg vedtak på motsegn på område for Akvakultur fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). KDD godkjenner Sauda kommune sitt vedtak av 20. Mai 2020 for kommuneplanens arealdel med følgjande endring: Området for akvakultur i Saudafjorden kan berre nyttast til produksjon av andre artar enn anadrome laksefisk, torsk og ål.*

2.2 Planlegging for bærekraftig areal- og transportutvikling

Arealplanlegging er eit verkemiddel for å avgrensa energiforbruk og klimagassutslepp. Alle vedtak om lokalisering og utforming av næringsverksemd, bustader, infrastruktur og tenester påverkar energiforbruk og utslepp. For å møta overgangen til eit lågutsleppsamfunn, må kommunen leggja stor vekt på effektiv arealbruk og på samordning av arealbruk og transportsystem. Arealendring er og den viktigaste faktoren for tap av trua natur i Noreg. Natur som våtmark, myr, elvebredder og skog har verdi i seg sjølve og kan og dempa effekten av klimaendringar. Dette er viktige areal å sikra. Heilskapleg planlegging er svært viktig for å sikra naturmangfaldet.
Kulturminner og kulturmiljø gir tilknyting og er identitetsskapande, samtidig som dei er ein viktig ressurs for nærings-utvikling og reiseliv.

Kommunen skal i framtida konsentrera veksten og byggja tett rundt knutepunkt, slik at spreiing av byggeområda vert hindra. Slik vert arealbruk, transport og klimagassutslepp redusert, samtidig som grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange blir styrka. Konsentrert arealbruk ivaretek og nære friluftsområde, område med viktig natur for framtidas Saudabuarar. Naturområde må sikrast og tilgang til områda må opparbeidast i takt med utvikling.

Både urbane og grøne kvalitetar bidreg til identitet og positive opplevingar av sentrum. Attraktive byrom og møteplassar, høge kvalitetskrav til utforming, materialval og arkitektur er viktig for å skapa trivelege og effektive sentrum som stimulerer til aktivitet i kvardagen.

2.3 Attraktive og klimavennlege by- og tettstadsområder

Vekst i folketal i Noreg skuldast hovudsakleg ein kombinasjon av innvandring og høgare levealder. Veksten er størst i byar og tettstader. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnast på tvers av kommunegrenser i samarbeid mellom kommune, fylkeskommune og staten. I 2014 vedtok regjeringa planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Desse skal leggast til grunn i all planlegging og bidra til framtidsretta by- og tettstadsutvikling. Regjeringa ønskjer eit moderne og framtidsretta transportsystem, som gjer trafikkavviklinga raskare, sikrare og meir miljøvennleg. I by- og tettstadsområda er det behov for investeringar i kollektivtransport og tilrettelegging for sykkel og gange.

2.4 Regionale mål

Regional plan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030

Denne planen skal bidra til at nasjonale mål vert oppfylt. Planen gir eit strategisk grunnlag for kommunane, og for korleis me kan samordna oss betre i regionen. Den legg opp til utvikling av attraktive tettstadssenter, tilrettelegging for etablerte og nye næringar, at fleire går og syklar, utvikling av kollektivtilbod og styrking av vegnettet. Omsynet til klima blir vektlagt gjennom tett utbygging og redusert transport, ved at framtidas bustads- og arbeidsplassvekst skal konsentrerast rundt tettstadssentra, og at spreitt vekst vert avgrensa.

Regionalplan for Haugalandet 2017

Denne planen er viktig for Sauda, særleg når det gjeld tilgjengelegheit til /frå kommunen og vidare utvikling av vegnettet.

Overordna prinsipp for bustadbygging som blir følgt opp i kommuneplan.

1. prioritet: Fleire bustader i sentrum. Fortetting og endring av allereie utbygde areal.
2. prioritet: Bustader i sentrumsnære område med høg bruk av gange og sykling.
3. prioritet: Langsiktig rekkefølge-utvikling innanfrå og utover i kvar tettstad.

I planforslaget er det gjort grep for å legga til rette for rekreasjon og nybygg ved elva og Saudafjorden. Kjerneområdet landbruk vert definert som samanhengande landbruksareal. Desse områda er handsama i samsvar med retningslinene i regionalplan for Haugalandet.

2.5 Sauda kommune si oppfølging av statlege og regionale mål

For å kunne følge opp intensjonane i overordna føringar, må kommunen leggja opp til realistiske prognosar for folketalsutvikling og etterspurnad av bustadar. Kommunen må og skaffa oversikt over verdiar som dyrka mark, naturmangfald, friluftsliv og kulturminne. Fortettings- og endringspotensialet innanfor eksisterande byggeområder må vurderast. Det må og vurderast korleis kommunen skal fylle rolla som regiondelssenter. For å redusera omfanget av spreidd busetnad, transport og klimagassutslepp, skal veksten konsentrerast rundt og i sentrum og Saudasjøen. Sentrum skal vera attraktivt som møteplass og knutepunkt for etablering av bustader og næring. Ein levande stad med varierte tilbod av funksjonar, bustader, handel, tenester og kultur som bidreg til attraktivitet og konkurransekraft. Nye bustadtilbod skal bidra til å styrka tettstadutviklinga og skal tilpassast befolkninga. Transportsystemet skal vera miljøvennleg, og det skal leggast betre til rette for gange og sykkel.

3. Mål og strategiar

Mål og strategiar er omtalt i kommuneplanens samfunnsdel.

4. Planskildring

Kommuneplanen bygger på vedtatt planstrategi, vedtatt planprogram og medverknad frå innbyggarane. Kommuneplanen sin arealdel skal omfatta plankart, planføresegner og planskildring. Dette skal ivareta nasjonale mål og retningsliner som er gitt i overordna planar for arealbruk. Plankart og planføresegner er juridisk bindande.

Parallelt med rullering av kommuneplanen sin arealdel blir det arbeidd med fleire dokument i form av prosjekt, planar, strategiar og utgreiingar i perioden.

- Heilskapleg ROS-analyse
- Sentrumsplan
- Strategi for utvikling av framtidig infrastruktur
- Kulturminneplan
- Strategi for sykkel
- Attraktive tettstader i Rogaland, med pilotprosjektet Sydande Sauda
- Kartlegging og verdsetting av nære friluftslivsområde
- Hjertesoner
- Leve heile livet

Disse arbeida skal leggast fram som eigne saker. Hovudtrekka frå disse prosjekta er at dei så langt det er mogleg er innarbeidd i arealdelen ved denne revisjonen.

Det er som hovudregel ikkje omdisponert areal frå LNF-område til nye byggjeområde i framlegg til plan. Endring av LNF-område til bustad, hytteområde og nye næringsområde vert i hovudsak gjort ved arrondering av areal. Område avsett til byggjeføremål i kommuneplan 2012-2021, som enda ikkje er regulert eller utbygt, er vurdert om dei skal tilbakeførast til LNFr-område i kommuneplanen 2019-2031. Dette følger opp måla i Regional plan for areal og transport i Ryfylke.

Arealdelen definerer nokre område kor det er krav til felles planlegging før gjennomføring av tiltak. Dette skal sikra heilskapleg utvikling av heile det aktuelle området. Kravet til felles planlegging sikrar at fleire forslagsstillarar innafor eit område må samarbeida om heilskaplig samanheng for fleire delareal i planen. Det legg og eit særskilt ansvar på kommunen for å avklara planmessige tilhøve knytt til heilskapen. Ein føreslår krav om felles planlegging for områder i Svandal og i sentrum. Areala blir vist som bandlagde områder i arealplankartet.

Føringar for byggeområde i Sauda

- God terrengtilpassing. Landskap er lett å rasera og vanskeleg å reparera. Terrengtilpassing og små terrenginngrep vert prioritert framfor terreng som blir tilpassa for store utbyggingsvolum, høg utnytting og/eller overdimensjonert infrastruktur.
- Unngå bygging som reduserer kommunen sine inngrepsfri naturområde.
- Unngå bygging i snaufjell og verneskog.
- Ta vare på verdifulle friluftsområde, og gje tilgang til rekreasjons- og friområde, strandsoner, stiar og løyper.
- Unngå nedbygging av dyrka mark og setervollar.
- Prioritera god byggeskikk, lokale materiale og stadeigen vegetasjon.
- Prioritera barn og unge i planlegginga.
- Bruka grunneigarsamarbeid og urbant jordskifte for å skapa likeverdige vilkår for verdiskaping (sjå ordforklaring).

5. Planforslag med arealføremål og omsynssoner

Det blir her gjort greie for dei viktigaste endringane i arealdelen i forhold til tidlegare plan (KP 2012).

Bygningar og anlegg

Bustadområde

I samfunnsdelen er det gjort greie for tilgjengeleg tomteareal i planen frå 2012, den inneheld ein analyse av behovet og ei oversikt over kor mykje handlingsrom planforslaget legg til rette for. Areal til framtidig bustad vert fordelt på formåla «sentrumsføremål, bustadføremål og kombinert bygg og anlegg».
Det er lagt fram små område for bustad i framlegg til plan. Det er rom for fleire bustader innanfor sentrumsområdet og eksisterande utbyggingsområde. Eit anna viktig grep som bør prioriterast innanfor planperioden er kartlegging og evaluering av eksisterande bustadområde. På grunnlag av dette kan ein utforma ein strategi for vidare utvikling og få fram endringspotensialet i eksisterande byggeområde.

Prioritert bustadutvikling i planperioden		
Minst 60 % av bustadutviklinga i perioden skal skje gjennom transformasjon	Bustadutvikling i eksisterande byggeområde (transformasjon)	165 - 427
Inntil 40 % av bustadutviklinga i perioden kan skje gjennom utbygging	Bustadareal i kommuneplan 2019-2031	193- 227
	Bustadareal i kommuneplan 2012-2023	107 - 117
Sum bustadpotensial		**465-771 bustader**

Nye område	Bustader	Arealføremål	Areal
Austarheimsvegen	14	Bustad	7,4 nytt
Brekkeveien	5	Bustad	4,1 da
Fløgstadvegen	utbygd	Bustad	2,3 da
Haakonsgaten	4-8	Bustad, delvis utbygd	8,7 da
Hamnaflåt	3-4	Bustad	1,1
Hellandsbygd	10	Bustad	19 da nytt
Hestesportbanen	4	Bustad	1,8 da
Kyrkjegata	20	Kombinert busetnad	3,6
Løypesmyrane	7	Bustad	10,5 da nytt
Nestjødnane	41	Bustad	21,9 da
Risvoll		Arealjustering	0,4 da
Sentrum	85-114	Sentrumsføremål (3-4 bustader/da)	28,5 da
Tråsavikåsen	Utbygt	Bustad	32,1
Sum	**193-227**		**141 da byggeareal** **107 da byggbart areal**

Fritidsbustad

Arealbehov til framtidige fritidsbustader i planperioden har utgangspunkt i følgjande: Berekna omfang av byggeaktivitet i siste 10 år + eit tillegg på 50% = ca 350 +175= 525 hytter. Dette utgjer eit anslag på ca 630 hytter i ein 12-årsperiode. I tillegg til dette trengs ein buffer.

Fleire tidlegare område for LNFR-spreitt fritidsbustad er endra til område for fritidsbustader. Eldre utbyggingsområde med skredrisiko, naturverdiar eller der det ikkje har vore fremma initiativ til planar, er tilbakeført til LNFr. Det er lagt vekt på å konsentrera ny hyttebygging tilknytt eksisterande utbyggingsområder framfor å ta i bruk nye areal. Å samla inngrepa samsvarar med god forvaltning av naturområda, landbruks- og friluftslivsverdiane i Sauda.

Det kjem fram av arealtabellen på neste side sor mange hytter det teoretisk kan byggast i byggeområda. I tabellen er det tatt utgangspunkt i ulik tettleik i byggeområda. I Svandal og i strandsonen er berekna tettleik 3da/hytte, i øvrige område er det rekna ein tettleik på 4da pr hytte. Ei mogleg fortetting på Breiborg tek utgangspunkt i 6da/hytte. Det er ønske om å sikra områdets naturkvalitetar og opplevingsverdi som høgfjellsområde. Men ein kan bygga tettare i område der forholda ligg til rette for det.

Det må tas omsyn til nødvendig infrastruktur, til vegar og ferdselsårer, leike- og friområder innafor områda. Ein må og ta høgde for at delar av det arealet som er aktuelt for bygging ligg i dalsider, og terrenget kan gjera det vanskelig å bygga, noko som kan bidra til at areala ikkje vert tatt i bruk. I praksis ser ein og at nokon tomter er mindre attraktive grunna beliggenhet, solgang m.m. For å ta høgde for dette er det sett av 3-4 da pr. hytte. Dette gir eit samla arealbehov i 12-årsperioden på omtrent 1890 da fordelt på dei ulike områda.

Nye område er lagt hovudsakleg til tidlegare område for spreidd fritidsbustad, eller nært etablerte hytteområde. I fleire av desse områda er det starta arbeid med detaljplanar.

Strategi fritidsbustader:

Det er behov for å styra interessene mellom nye fritidsbustader, eksisterande bygningsmiljø, natur- og opplevingskvalitetar. Differensiering av byggestorleik og arealbruk gjer at me kan legga til rette for varierte og mangfaldige fritidsbustader. Det leggast opp til tre kategoriar for tilrettelegging av fritidsbustader i kommuneplan.

1. **Landsby:** Svandal blir tilrettelagt for store fritidsbustader på inntil 150 m^2 BRA tilknytt veg, vatn, avløp og fiber. Området skal utviklast med ein tettleik på 1 hytte pr 3da eller tettare.

2. **Klynger:** Fritidsbustader inntil 120 m^2 BRA. Tilkopla tilrettelagte stiar og løyper. Framføring av infrastruktur skal vurderast med omsyn til naturinngrep og landskapsverknad.

3. **Tun og frittliggande hytter:** Legga til rette for mindre fritidsbustader (inntil 80m^2 BRA). Felles parkeringsplassar og tilknyting til sti/løype. Dette skal gje rom for å tilpassing i områder med spreitt utbygging, eller i tilknyting til eldre hytte- og stølsområde. Nye tiltak skal ikkje bli for dominerande i miljø med mindre bygningar, og særskilte landskapskvalitetar. Det skal i hovudsak ikkje framførast nye vegar og framføring av ny infrastruktur skal vurderast særskilt med omsyn til naturinngrep og landskapsverknad.

Arealtabell hytteområda:

Område	Vidareført areal / hytter		Nye areal / hytter		Sum hytter
	LNFR spreitt	Fritidsbustad	LNFR spreitt	Fritidsbustad	
Svandal		294,6/98 hytter 342,4da planlagt		265,4/88 290,6 da endret frå H/N (derav 98,2 da planlagt/ 192,4/64 nytt)	**250**
Lindvollåsen		81,5 da		120,7 / 41	**41**
Nordstøldalen	882 da /6 hytter	326 da / 34 (47 totalt)		848 da /182 nye (212 totalt)	**222**
Herheimsdalen	115 da/0 hytter	748,1 da/35		149 da planlagt 329,5/82	**117**
Slettedalen		1234 da / 50		353/88	**138**
Litlastøl		69,5 /0 hytter			**-**
Åbødalen-Bakka	Åbødalen 382,6 d /0 hytter Bakka 35 da /1 hytte	639,6 da / 55		142,9/35	**91**
Maldal-Tjelmen-Krokavatnet	210 da/1 tomt				**1**
Storaheiå			5,8/4		**4**
Honganvik		123,9 / 17 hytter		128,9/ 42 nye	**59**
Maldal-Vetrhus-Molla		461,2/ 22 hytter		155,8 + 29,4 38 + 10 hytter	**70**
Soland	125,5 da/ 4 hytter	277,2 / 10 (46)			**14**
Breikvam-Svortetjørn		160,4 / 4 hytter			**4**
Breiborg		1347 da /50			**50**
	1750,1 da 12 hytter	6105,4da 375 hytter	5,8 da 4 nye hytter	2813,2 da 670 hytter	1061 nye hytter

Næringsareal

Framtidige arbeidsplasskrevjande funksjonar skal leggast til områder nærast mogleg sentrum. Det er avsett av areal til framtidig kraftkrevjande verksemd på Birkeland. Dette arealet er avsett for verksemd som genererer stor auke i arbeidsplassar og krev store samanhengande areal. Det er og avsett areal til næringsverksemd i Svandal. I Saudasjøen er det avsett areal til hamnerelatert verksemd.

Ved Søndenå er det avsett landbruksareal som skal avklarast med omsyn til flaum og skredfare. Det skal gjennomførast ROS-analyse før vidare planlegging av arealbruken. Intensjonen er å legga til rette for næringsverksemd som nyttar fjernvarme.

Eksisterande arealdisponering er vist i parentes.

Næringsområde	**2019-2032**					
	Kombinert	LNFR spreitt	Næring	Fritids/turist.	Sentrum	SUM nytt og eksisterande areal
Birkeland			**229,8** (159,5)			389,3
Saudasjøen			**6,3** (80,6)	**44,8**		131,7
Svandal		**33,5** (2255,3)	**22** (28,66)	**3,47**		2342,9
Treaskjær			(24,45)			24,45
Sentrum	13,8		(29,42)		62,1	105,3
Åbøland			(9,1)			9,1
Klubben/Sønnåhavn			(366,8)			366,8
Andedammen				**2,69**		2,69
Andersengja			(1,42)			1,42
Øyaflåt			(1,66)			1,66
Kleivflåta/Sauda Vann			(21,52)			21,52
Djupadal			(2,99)			2,99
Hellandsbygd/Litlastøl			(81,57)			81,57
SUM NYE AREAL	**13,8**	**33,5**	**258,1**	**50,96**	**62,1**	
SUM ALLE AREAL	**13,8**	**2288,8**	**1065,7**	**50,96**	**62,1**	**3476,4**

Sentrumsføremål

Området skal kunna legga til rette for bustadutvikling med publikumsretta næringsverksemd og handel på gateplan. Det skal leggast til rette for «mørke» areal (parkering, lager etc.) innanfor eller under området.

Sentrumsområdet er utvida med Fløgstad, slik at føresegner for sentrum og gjeld for dette området. Fløgstad har fleire utfordringar knytt til infrastruktur og tilgjengelegheit. I tillegg er dette eit interessant kulturmiljø som er identitetsskapande for Sauda. Plan for Fløgstad bør vurderast gjennomført i perioden, i tillegg til vidare arbeid med sentrumsplan.

Offentleg og privat tenesteyting

Det er ikkje sett av nye areal til dette føremålet, men det er gjennomført korrigeringar av arealføremål i kartet.

Fritids- og turistføremål

Areal til dette føremålet er areal til camping, hotell- og overnattingsverksemd. Arealbruk til dette føremålet i Saudasjøen er korrigert. Nye område er foreslått i Svandal og ved andedammen.

Idrettsanlegg

Areala skal opparbeidast i tråd med gjeldande krav til den enkelte idrett.

Lyngmyr	362,1 da endra frå LNF	idrettsområde Skytebane/skistadion
Brattebakken	32,7 da endra frå LNF	hoppanlegg
Idrettsplassen	31,6 da eksisterande	Idrettsanlegg/bane
Grønsdalsmyra	94 da eksisterande	golfbane
Urabøen	33,1 da eksisterande	golfbane

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

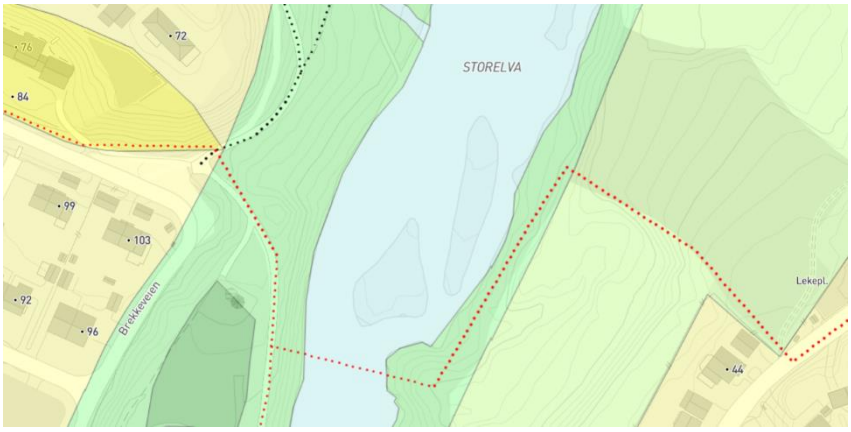
- Framtidig vegløysing til E 134 er vist med linje. Framtidig kryssløysing er vist med omsynssone H410_1.
- Framtidig trasé FV 520 ved Lonarholet er vist som linje i kartet.
- Framtidig lufthavn, landingsplass helikopter på Treaskjær.
- Framtidig høgfartsbane er vist med linje og med omsynssone H410_2 der toget vil gå i opent terreng samt framtidig stasjonsområde.
- Framtidige gang/sykkelvegar for sykkel er vist som raude stipla linjer i kartet. Det arbeidast med å definera eit hovudnett for sykkel i Sauda, difor må det gang-/sykkelnettet som er vist i kommuneplan reknast som foreløpig. Nettet må kunne supplerast eller endrast med fleire/andre trasear, som resultat av dette arbeidet. Hovudnett for sykkel skal etter planen høyrast i 2020.

  Samanhengande sykkelvegar er avsett Svandalfossen-sentrum, Birkeland-sentrum, Svandal-sentrum, sentrum-Espeland, Søndenå-Løypesmyrane og sentrum – Austarheim - Lona (Verdens Ende).

Gang-sykkelbru

- Storelva-Brekke vil binde saman området ved Andersengja/Søndenå med vidaregåande skule, Fløgstad skule, Åbøbyen/Sentrum og idrettsområdet.
- Tangen-Øyra og Birkelunden-Åbø vil binde saman sentrale målpunkt og styrka bruken av gange- og sykkel i sentrale område

Gang-sykkelvegar	Eks plan	Planforslag	Prioritet
Saudavegen-Rødstjørna	-	594 m	2
Saua - Saua Gard	-	420	2
Strandkanten Sentrum-Tråsavika-Siglasstranda-kaia-Sjøen/Sauda Camping - Saudavegen	1891,86	2174,27	2
Saudavegen – Sjøen – Sauda Camping		910,2	2
Neshaugen/Fjordhotellet - Sauda Camping	178	320	1
Sentrum-Saunes-Teien - Borvik- Svandalsfossen	4251,55	1128,46	1
Sauda skisenter - Saudavegen		4505	1
Solbrekk - Sauda VGS - Brugata – Saudavegen (Elvelangs)	866,58	959,5	1
Sentrum-Skolegata-Saudahallen		676	3
Sentrum-Tangen- Andedammen-Åbøbyen m. bru	1179	114,1	2
Brugata-Hagevegen		126	2
Åbødalen-Kyrkjegata-Saudavegen		2182	1
Åbødalsvegen		590	2
Åbødalsvegen-Fløgstadvegen m. bru		341	3
Søndenå-Brekkeveien med bru		848	1
Brekke-Rød-Kastfoss-Søndenå-Brugata	1431	3496,08	1
Kastfoss-Birkeland-Lona		2692	1
Rød-Herheimsmoen-Lona		2725	2
Herheimsmoen-Kastfossvegen-Brekkevegen	1710,5	288	1
Brekke-Solbrekk-Hølland	1249		
Søndenå- Løypesmyrane		2572,6	3
Sum Gang-sykkelvegar	15482,75 m	27662,21	



Gang-og sykkelvegane finn ein om ein zoomar inn i kartet.

Turveg/turdrag

Turløyper sommar og vinter er avmerkt i kartet. Det er lagt inn forslag til ei framtidig skiløype mellom Sauda skitrekk og Rabben i Svandal.

LNFr Landbruk, natur og friluftsliv (og reindrift)

LNFr område

Forslaget til plan er basert på at disponering av areal til utbygging ikkje skal gå ut over landbruksområde, eller bidra til å dela opp produktive landbruksareal. Mest mogleg heilskaplege landbruksareal og naturområde skal tas vare på som ressurs på lang sikt. Fleire område er i denne omgangen med kommuneplanen endra frå byggeområde til nytt LNF(R). For å ivareta eigedomsinteresser i desse områda, er det utforma føresegner som skal sikra eksisterande lovleg oppførte bygg og etablerte byggetomter. For behandling av dispensasjonar og deling av eigedom er det utforma eigne retningsliner, i tillegg til retningsliner for utforming av bustad, fritidsbustad, naust og utmarksbu.

LNFr spreitt fritidsbustad

For å sikra ei føreseieleg utvikling av fritidsbustader på lang sikt, vart det gjennom mekling, einigheit om å ta dei fleste areala i denne kategorien ut av planen. Delar av områda er mindre aktuelle for utbygging enn andre på grunn av terreng, soltilhøve, tilgjengelegheit, rasfare, omsyn til naturverdiar, m. v. Store delar av areala er difor ikkje utbygt. Eksisterande fritidsbustader som etter ny plan no ligg i LNFr-område blir sikra med nye føresegner og retningsliner. Det er lagt vekt på å konsentrera ny hyttebygging tilknytt eksisterande utbyggingsområder framfor å ta i bruk nye areal. Fleire tidlegare område for LNFr-spreitt er og endra til byggeområde for fritidsbustader. Å samla inngrepa samsvarar med god forvaltning av naturområda, landbruks- og friluftslivsverdiane.

LNFr spreitt næring

Areal er sett av ved heisområde i Svandal for å sikra framtidige behov for tilpassingar tilknytt heisanlegg.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
Områda skal vera til allmenn bruk for rekreasjon og opphald.

Farlei, ankringsområde
Det er sett av eit større område som ankringsområde i Sauda hamn.

Akvakultur
Det er sett av et område til akvakultur som berre kan nyttast til produksjon av andre artar enn anadrome laksefisk, torsk og ål[1].

[1] *Kommunal- og distriktsdepartementet sitt vedtak 23.05.2022*

Grønstruktur

Føremålet skal sikra areal for rekreasjon, leik og tilgjenge til slike område.

Friområde
Areal er sett av ved skitrekket i Svandal, ved Hestesportbanen og i Saudasjøen.

Park
Framtidige parkområde er sett av ved Åbø («Fengselstomta») og Russerbrua. Arealdisponeringa er basert på eit uttrykt behov frå innbyggjarar for sentrale rekreasjonsområde. Slike område er og attraktive for reiseliv og handel.

Turdrag
Areal er sett av i Svandal, for å sikra framtidig trasé/løype for brukarar av området. Bakgrunnen for disponeringa er å legga til rette for ei sone som prioriterer mjuke trafikantar, slik at fleire kan renna, gå, sykla og ta buss til/frå området. Dette gjer det og mogleg å legga til rette for ein forlenga «droppsone» for henting og bringing av besøkande til området.

Område	Eksisterande areal	Arealendring	Sum areal
Andersenga	35 da friområde 7,2 da idrettsplass	LNFr - 9,12 da	25,9 da friområde
Egne Hjem	3,93 da Friområde		3,93 da
Fløgstadvika	28,2 da		28,2 da
Nestjødnane	LNF	Friområde 13,5 da	13,5 da
Rød	1,47 da friområde		1,47 da
Rødstjørna	191,89 da friområde (sikra)		191,89da
Saudasjøen -Saua Gard-Tråsavik-Siglass-stranda	111,8 da Friområde 5,2 da bustad 6,8 da næring	6.4 da næring 5,2 da friområde 6,8 da friområde	117,4 da friområde
Sentrum	33,7 da friområde 2,4 da samferdsel 4,2 da næring/friområde/hamn 2,8 da næring	1,1 da bustad, 1,8 da park 2,4 da park 4,2 da park 2,8 da blågrønn struktur	30,8 da friområde 8,4 da park 2,8 da blågrønn struktur
Solbrekk	5,2 da		5,2 da
Svandal	82,5 da friområde	Friområde 50,35 da	132,87 da friområde
Åbøbyen-Tangen	90 da friområde 1,6 da samferdsel 3,5 da offentleg 14,3 da park	9,5 da park 5,1 da friområde Friområde 5 da	91 da friområde 23,8 da park

Omsynssoner

SIKRINGSSONE H 120 – OMRÅDE FOR GRUNNVASSFORSYNING
Område for forsyning av drikkevatn.

OMSYNSSONE H 310_1-3 SKREDFARE
Skredutsette område er vist som temakart i eit eige kartlag i kommuneplan.

OMSYNSSONE H 320_1 FLAUMFARE
Aktsemdsområde 200-årsflaum er vist som eit eige kartlag.

OMSYNSSONE H320_2 HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO
Aktsemdsområdet er vist som eit eige kartlag.

OMSYNSSONE H350 BRANN OG EKSPLOSJONSFARE
Aktsemdsområdet er vist i hovudkartet.

OMSYNSSONE H370 HØGSPENTANLEGG
Høgspentliner er vist som faresone i plankartet.
Innanfor omsynssone H370 høgspenningsanlegg gjeld statlege retningsliner frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak.

OMSYNSSONE H410_1-3 FRAMTIDIG INFRASTRUKTUR
Omsynssone som skal sikra areal til framtidig høgfartsbane med stasjonsområde samt ny vegløysing til E134.

OMSYNSSONE H560 VILLREINOMRÅDE SKAULEN-ETNEFJELL
Område med særlege omsyn til villrein.

OMSYNSSONE H570 SÆRLEGE OMSYN TIL LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ.

Kulturminne
Omsynssoner skal sikra viktige kulturverdiar. Sefrak A- og B- registrerte kulturminne, NB-område og automatisk freda kulturminne er vist i kartet. I det overordna kartet er desse områda vist med K og rune-R. I temakart kulturminne er alle Sefrak-registrerte kultuminne vist, som informasjon om samanhengande kulturmiljø. For sentrumsområdet er det og utarbeidd ei liste med bygningsmiljø av lokal, regional og nasjonal verdi. Vernekriterium skal spesifiserast og tilpassast i eventuelt etterfølgjande reguleringsplanar.
Bandlagte område etter lov om Kulturminne er vist med omsynssone H730, og det er knytt føresegner og retningsliner til omsynssonen. Avstand for krav om høring er satt til 500 m. Poenget med denne grensa er å sikre muligheita for å avdekke nye funn. Rogaland Fylkeskommune ønsker at Sauda kommune rettar spørsmål til myndighetene om dei ønsker sakene høring. Varslinga gjeld ofte mindre tiltak, og myndighetene ønsker å ha muligheit til å undersøke.
Dette gjeld ikkje fasade endring, men vil gjelde for dei fleste byggesaker og mindre tiltak i uregulerte område og område med eldre reguleringsplaner. Det er ønskelig med merksemd på potensialet for funn av automatisk freda/uavklarte kulturminner i ubygde delar av tomt/hagar, LNF-områder, friområde og liknande.

Bandleggingsområder H710-H740
Sone for bandlegging i vente av vedtak etter plan og bygningslov eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag med angitt føremål. Vern av natur, vassdrag og kulturminner er vist som bandlagte område.

Detaljeringssone H810
- Areal med krav om felles planlegging for fleire eigedommar.
- Areal med krav om regulering.

Andre retningsliner
Det er utarbeidd retningsliner for utbyggingsavtalar og dispensasjon.

FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Revidert 19.10.2022

Rettsleg bindande føresegner til kommuneplanens arealdel har heimel i Plan- og bygningslova kap. 11. Føresegnene er bindande saman med plankart og vedlegg til plankartet: Hovudkartet visar arealføremåla og kartlaga visar skred- og flaumskredfare, snø- og steinskredfare, flaumfare, stormflo, marin grense og kulturminner.

FORHOLDET TIL ELDRE DETALJPLANAR OG BEBYGGELSESPLANAR PBL § 1-5, ANNET LEDD

Juridisk bindande arealplanar vedtatt før kommuneplanens arealdel gjeld fortsatt. Plan- og bygningslovas prinsipp om at siste planvedtak gjeld er gitt i § 1-5. Ved eventuell motstrid går kommuneplanen, ny plan eller statlig eller regional planføresegn foran eldre plan. For eldre reguleringsplanar betyr dette at der kommuneplanen angir ny føring for arealbruk eller utnytting, vil dei delane av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen bli tilsidesatt. For at det skal vera mogleg å gjennomføra tiltak ved motstrid, vil det i enkelte tilfelle bli krav om reguleringsendring.

§ 1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

§ 1.1 PLANKRAV, PBL § 11-9 NR. 1

a. Innanfor byggeområda skal arbeid og tiltak som nemnt i Plan- og bygningslovas §§20-1 og 20-2 ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan. Kommunen skal vurdera om plankravet trer inn.

   Utbygging i LNF-spreitt område som inneber ei gruppe på fleire enn tre fritidsbustadar, utløyser krav om detaljplan. Med i ei slik gruppe skal reknast ny og/eller eksisterande fritidsbusetnad.

b. I område med eksisterande busetnad er det tillate å dela av inntil to tomter utan krav om reguleringsplan. Dette under føresetnad av at søknaden ikkje utløyser krav om dispensasjon.

§ 1.2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN, PBL § 11-10 nr. 1-2 og 11-11 nr. 2

Kommunen kan fråvike plankravet for mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når alle følgande kriterium er oppfylt:

a. Tiltak med to eller færre nye bustadeiningar i eksisterande område avsett til bustadføremål. Det vert lagt til grunn at føresegnene i kommuneplanen er ivaretatt, og at tiltaket ikkje er ein dispensasjonssak.

b. Samla bruksareal (BRA) er under 500 m2.

c. Byggjehøgd, volum og byggegrenser er i tråd med vedtekne føresegner for arealbruk.

d. Prosjektet ikkje er ein etappe eller ein del av eit større utbyggingsprosjekt.

e. Mindre tiltak jfr. Byggesaksforskriftens § 3-1som påbygg, tilbygg, garasje og fasadeendringar, når kommunen vurderer plan unødvendig for å oppnå heilskapleg strøks- eller områdeutvikling.

f. Forholdet til automatisk freda kulturminne og tilhøyrande buffersone er avklart med kulturminnemyndighetene, jfr. §§3 og 8.

g. Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje vil påverka kulturminner og kulturmiljø innafor omsynssone H570_1-6

h. Mindre tiltak innafor idrettsanlegg (pbl § 11 - 10, pkt. 1 og 2). Dette gjeld ikkje anlegg der det er behov for parkering, klubbhus, tribuneanlegg, idrettshall og større idrettsanlegg.

§ 1.3 FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST OG BELYSAST VIDARE I REGULERINGS-ARBEID, HERUNDER FØRESEGNER OM MILJØOPPFØLGING OG – OVERVAKING. PBL § 11-9 NR. 6-8

a. ROS-analyse av planlagde tiltak skal inngå i alle planar, og omfanget tilpassast den einskilde plan jfr. PBL § 4-3.

b. Gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggast til grunn ved all planlegging, nyetablering og bruksendring.

c. Planarbeidet skal avklara behov for etablering av tekniske anlegg og viktige samfunnstenester.
   - Behov for varierte bustader tilpassa ulike aldersgrupper og ulik samansetning av bebuarar avklarast.
   - Etablering av trafikksikker tilkomstveg, trafikksikker avkøyrsel/kryss, anlegg for gåande, syklande og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg, trafikksikker skuleveg mellom bustad og skule eller mellom bustad og nærmaste busshaldeplass der det er skulebuss.
   - Vatn- og energiforsyning, fiber, avløp, renovasjon, overvasshandtering.
   - Leike- og aktivitetsområder samt rekreasjonsareal.
   - Parkering.

d. Ved planlegging av nye tiltak skal det takast omsyn til biologisk mangfald, allmenne friluftsinteresser, eksisterande vegetasjon og terreng.

   I område- og detaljreguleringsplanar skal det dokumenterast at nærmiljøet rundt planområdet blir tilført nye eller forbetra kvalitetar, spesielt med tanke på trivsel, leik, universell utforming, tilgjengelegheit for gåande og syklande, trafikktryggleik og grønstruktur.

   Tiltakets betyding for viktige siktliner, viktige enkeltbygningar, bygningsmiljø eller kulturmiljø og landskapstrekk som høgdedrag, skrentar, strandsonen og landbruksområde skal dokumenterast. Avstands-verknad dokumenterast, sett frå sjøen og/eller sentrale stader på land. Byggjehøgder, volum og takvinklar skal vurderast ut frå karakteren til tomta eller tomtene, tilgrensande omgivnad og heilskapleg utforming.

e. I nye hytteområde skal reguleringsplanen sikra tilkomst for naudetat, der det er open eller sesongopen veg inn i området.

§ 1.4 REKKEFØLGEKRAV FOR Å SIKRA ETABLERING AV NØDVENDIG SAMFUNNSSERVICE, TEKNISK INFRASTRUKTUR MED MEIR FØR OMRÅDET TAS I BRUK, PBL § 11-9 NR. 4

I reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet, stiller kommunen konkrete rekkefølgekrav innafor rammane som følger av plan- og bygningslovens føresegner.

a. Utbygging skal ikkje skje før følgande tekniske anlegg og viktige samfunnstenester er etablert eller sikra opparbeiding: Trafikksikker tilkomstveg og trafikksikker avkøyrsel/kryss, avkøyrselsløyve, vatn- og energiforsyning, fiber, avløp, renovasjon, leike- og aktivitetsområder, parkering, anlegg for gåande, syklande og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg. Det må etablerast trafikksikker veg mellom bustad, skule og friområder. For fritidsbustader gjeld og skiløyper og eventuelt elektriske anlegg til lysløyper.

b. Nestjødnane: Alternativ til trafikksikker vegløysing skal utgreiast og godkjennast av myndigheit før vidare handsaming av detaljplan for området.

c. For utbygging av nye fritidsbustadar skal tiltakshavar dokumentera frikjøp, tilgjengeleg eller tinglyst rett til vinterparkering før byggeløyve kan gis.

d. Teknisk plan og utomhusplan skal vera godkjent før det vert gitt byggjeløyve. Ved alle utbyggingstiltak skal areal til uteopphald tilfredsstille minimumskrava i kommuneplanens føresegner.

e. Uteareal til allmenn leik, rekreasjon og idrett skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan, før det gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustadar eller anna tiltak angitt i reguleringsplan.

f. Dersom eit utbygd område ikkje har areal til leik og rekreasjon i tråd med krav angitt i føresegnenes §2.1 d-f, skal dette etablerast før løyve til etablering av nye bustadeiningar gis.

§ 1.5 FØRESEGN OM INNHALD I UTBYGGINGSAVTALAR, PBL § 11-9 NR. 2

Behovet for utbyggingsavtale skal vurderast etter PBL kap. 17, der det er nødvendig å sikra at utbygging skjer i samsvar med intensjonar i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og kommunens handlings- og økonomiplan. § 8.1Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Sauda kommune skal leggjast til grunn (s. 36).

§ 1.6 BYGGEGRENSER, PBL § 11-9 NR. 5

Der byggegrensa er nærmare sjø enn 100 m er byggegrensa angitt i kartet. Byggegrense mot vassdrag er angitt på kartet.

§ 1.7 SIKKERHET (GJELD FOR ALLE UTBYGGINGSOMRÅDER), PBL § 11-9 NR. 3,6 og 8

Krav til sikkerhet i TEK 17 §7 gjeld for desse områda. NVE's retningsliner nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» skal leggast til grunn for faglege vurderingar. Løyve til nye tiltak eller ny regulering skal fagkyndig vurderast på grunnlag av oppdatert informasjon om i kva grad nye tiltak er forsvarlege og om kva vilkår som skal gjelda.

a. Skredområde (snøskred, steinsprang, jord-, flaum- og steinskred) er vist i kommuneplankartet.

   For moglege kvikkleireområde skal NGU sitt temakart «Mulighet for marin leire» leggast til grunn og sjekkast ut ved handsaming av planer og tiltak. I område med marine avsetjingar skal det i ROS-analysen vurderast om grunnundersøking er naudsynt før det planleggast ny utbygging. Tiltak som kan endra dreneringstilhøve eller som kan endra stabiliteten i område med marin leire, skal ikkje utførast før områdets sikkerhet er fagkyndig vurdert.

b. Aktsemdområde for flaum er vist i plankartet. For utbygging langs sjø og vassdrag skal flaumkapasiteten til vassdraga oppretthaldast. Det skal sikrast at tiltak ikkje påverkar flaumkapasitet i andre delar av vassdraget eller nedslagsfeltet, eller at det har negativ påverknad for miljøtilstand i/langs vassdraget. For tiltak i aktsemdsområde for flaum skal det leverast fagkyndig dokumentasjon som avklarar konsekvens av flaum.

c. Konsekvensar av forventa havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderast i samband med planlegging av tiltak i dei områda der bygg og anlegg, teknisk infrastruktur og grønstruktur vil verta sårbare med omsyn til dette.

d. Rammeplan for vatn og avlaup skal leggast ved alle reguleringsplanar ved første gangs handsaming. Planen skal vise prinsippløysing for vatn og avlaup i området samt samanheng med eksisterande system. Handtering av overvatn og alternative flomvegar skal visast i rammeplanen. Naturbaserte løysningar skal prioriterast.

e. Det skal sikrast nok areal for handtering av overvatn, for tilførsel til grunn og vegetasjon. Endra arealbruk skal ikkje føra til auka tilførsel av overflatevatn til eksisterande avløpssystem.

f. Bekkar og elveløp må så langt det er råd ikkje bli endra i utbyggingsområde. Eksisterande bekkar skal bevarast så nært opp til si naturlege form som mogleg. Lukka vassvegar skal tilbakeførast i den grad det er mogleg.

   Ved utbygging og tiltak som medfører at bekker eller elveløp blir lagt i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar dokumentera at tiltaket er dimensjonert for ekstreme nedbørsmengder. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i oppdaterte flaumfarekart med min. 20% klimapåslag samt påslag for kort og intens nedbør med minst 40%. Utgreiinga skal også visa alternativ vassveg/flaumløp ved ekstremnedbør. I utgreiinga skal det takast omsyn til nedslagsfeltet som vil gi vatn til røyret eller innsnevringa.

§ 1.8 FØRESEGNER OM SKILT OG REKLAME, PBL § 20-1 og 20.2

a. Skilt og reklame er tillatt etter søknad om løyve frå kommunen.

b. Reklametavler med skiftande reklame blir ikkje tillaten i bevaringsverdige og særprega miljø.

c. I naturlandskap, parkar, friområde, landbruksområde og kulturlandskap, skal det ikkje førast opp reklameinnretningar. Skilt og reklame som rettast mot slike områder skal ikkje virka sjenerande eller skjemmande for områda.

§ 1.9 KULTURMINNER OG BEVARING AV KULTURMILJØ (PBL § 11-9 nr.7)

a. Vern og bevaring av kulturminne og kulturmiljø skal sikrast best mogleg.
Bygningar, anlegg og kulturmiljø markert med omsynssone H570_1-5 og bygningar markert spesielt bevaring av kulturmiljø (eller bygningar markert spesielt på kommuneplankart/liste jamfør spesifikasjonar i retningslinene for omsynssone H570_1-5), skal ikkje rivast eller endrast utvendig. Tilbakeføring til tidlegare dokumentert tilstand når det gjeld utforming er tillate, men vanleg søknadsprosess for byggesaker skal følgjast. Tiltak skal utførast i tråd med bygningsantikvariske prinsipp.

Nye tiltak som har innverknad på kulturminne eller samanhengande kulturmiljø skal tilpassast kulturminna/kulturmiljøet sine tradisjonelle eller opphavlege kvalitetar, slik at opphavlege kvalitetar blir tatt vare på eller eventuelt blir retta opp igjen. Retningsliner for omsynssone H570_1-6 angir dei relevante kulturmiljøa si utstrekning så langt råd er. Der utstrekning ikkje vert gitt nøyaktig bør all synleg innverknad ligga til grunn for vurdering av tilpassingar.

b. Det er ikkje tillate å byggja nærare enn 50 meter frå freda kulturminne eller kulturminnefelt. Bygg eller andre innretningar innafor ei sone på 500 meter frå freda kulturminne eller kulturminnefelt skal sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale.

c. Innanfor omsynssone H730 ligg kulturminne som er eldre enn år 1537. Området er utan omsyn freda i høve kulturminnelovens § 4 og skal forvaltast etter kulturminnelova sine føresegner §§ 3 og 8.
Eventuelle tiltak innafor omsynssone H570_6 skal ikkje vera utilbørlig skjemmande på kulturminne id. 6611. Søknad om tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering.

d. I plan- og byggesakshandsaminga skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast. Det skal illustrerast korleis viktige kulturminneverdiar vert ivareteke i plan, snitt og perspektiv. Dokumentasjon og illustrasjonar skal visa samanheng med omgjevnadane i nødvendig utstrekking. Ved søknad om byggeløyve skal det dokumenterast at tiltaket ikkje vil røra freda kulturminne som nemnt i kulturminneloven §3 eller gjera kulturminna mindre tilgjengeleg.

e. Saker som angår nye bygningar eller tiltak på eksisterande bygningar og anlegg innanfor omsynssoner H570_1-H570_5 utover vanleg vedlikehald (tiltak med vidareføring av / tilbakeføring til opphaveleg materialbruk og stiluttrykk) skal sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale. I områder omfatta av NB-registeret skal vesentlege endringar av gater, vegar og plassar sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale.

RETNINGSLINER H570 OMSYNSSONE KULTURMINNER PBL § 11- 8c

H570_1 Generell

Vern: Bygningar, anlegg og kulturmiljø markert H570_1 skal bevarast eller tilbakeførast til tidlegare dokumentert tilstand når det gjeld eksteriør. Alle tiltak skal utførast antikvarisk korrekt. Det blir vist til generelle føresegner pkt. 1.9 A-E

Tilpassing: Nye tiltak som har innflytelse på kulturminne eller samanhengande kulturmiljø skal tilpassast kulturminna/kulturmiljøets tradisjonelle eller opphavlege kvalitetar, slik at desse kvalitetane blir bevart eller eventuelt retta opp.

Spesifisering i reguleringsplan: Vernekriteria skal spesifiserast og tilpassast i eventuelt etterfølgjande reguleringsplanar.

H570_2 Åbøbyen
Området er eit samanhengande kulturmiljø av nasjonal interesse. For bygningar, anlegg og kulturmiljø markert på kart som H570_2 gjeld retningslinene som for H570_1.

H570_3 Øyra
Området er eit samanhengande kulturmiljø med nasjonale interesser og er markert med omsynssone H570_3 Bevaring av kulturmiljø. For bygningar, anlegg og kulturmiljø markert som verneverdige i liste/ kommuneplankart gjeld retningslinene for vern (1. avsnitt) i H570_1. For øvrige bygningar gjeld retningslinene for tilpassing (2. avsnitt) og krav om spesifisering (3. avsnitt) i H570_1.

H570_4 Saudasjøen
For bygningar og anlegg markert H570_4 , gjeld retningslinene som for H570_1. Nye tiltak langs gata «Sjøen» skal tilpassast den tradisjonelle byggeskalaen og byggeskikken, slik at det overordna inntrykket av kulturmiljøet blir bevart eller eventuelt gjenoppretta.

H570_5 Hellandsbygd
For bygningar og anlegg markert H570_5, gjeld retningslinene som for H_570-1.

H570_6 Austarheim
Landskap innafor omsynssonen H570_6 skal bevarast i si opphavlege stand/form, for å skjerma automatisk freda kulturminne id 6611-1 (Løyning). Det visast til generelle føresegner §1:9 c

§ 1.10 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.1-8

a. I områder avsett til utbyggingsformål, kan tiltak som nemnt i pbl § 20-1 ikkje starte før området inngår i vedteken reguleringsplan.

b. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, utformast i samspel med omgjevnadens karakter, naturgjevne tilhøve, sol, kulturlandskap og eksisterande byggeskikk. Utbygging skal underordna seg området sitt topografiske særpreg, fremja gode uteområder og heilskapleg arkitektonisk utforming.

c. Byggverk skal ha god terrengmessig tilpassing ut frå omsynet til god arkitektonisk utforming, visuelle kvalitetar, naturgitte føresetnader og sikkerhet. Utforminga skal harmonera med omgjevnadane i plassering, form, volum, farge og materialbruk. Det blir vist til PBL §§ 29-1 og 29-2.

d. Bygningar i strandsona, ved vatn og vassdrag (naust etc.) skal ikkje plasserast slik at dei verkar privatiserende eller stenger for naturlig ferdsel i området.

e. Byggesøknadar for alle typar bygg skal visa planlagt terreng på alle sider av bygget, i plan og snitt.

f. Vegmyndighet skal gi løyve til avkjørsel.

g. Overvatn skal behandlast lokalt og opent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen eller som opne vassvegar.

§ 1.11 UNIVERSELL UTFORMING, PBL § 11.9 NR. 5

Alle reguleringsplanar skal gjere greie for korleis universell utforming blir sikra, både innanfor planområdet og i tilknyting til området rundt.

§ 1.12 PARKERING, PBL § 11-9 NR. 5

Kommunen kan fastlegge ei øvre og nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av PBL § 11-9, nr 5.

a. Bustadar og fritidsbustader skal ha biloppstillingsplassar til to bilar i reguleringsplan. Den eine kan vera garasje for bustadar. I Sauda sentrum er det maks.1 biloppstillingsplass pr. bustad under 80 m^2.

b. I sentrum og tettbygde område skal det settast av plass til minimum to parkeringsplassar for sykkel pr. bustad under 80 m^2. Utleigebustad under 50m^2 skal ha minimum ein parkeringsplass for sykkel pr. bustad og minst 0,25 parkeringsplass for bil.

c. Sykkelparkering skal plasserast så nær målpunktet som mogleg. Inn- og uttaking av syklar skal vera enkelt og syklar skal kunna låsast fast.

d. Parkeringsplassar for funksjonsnedsette skal tilfredsstilla krav til utforming i parkeringsnorm for funksjonsnedsette i Sauda. Parkeringsplassane skal vera minst 4,5 x 6 m, plasserast nært målpunktet og skal vera lett å finna.

e. I område for næring, offentleg og privat tenesteyting og sentrumsføremål, skal minst 1 plass og minst 10% av parkeringsplassane til tilsette og besøkande vera tilpassa funksjonsnedsette.

f. Der det er krav om parkeringsplassar, kan kommunen i medhald av PBL § 28-7 samtykka i frikjøp for manglande p-plassar. Dette skal erstatta parkeringsplassar på eigen grunn eller på fellesareal. Innbetalte beløp kan berre nyttast til opparbeiding av offentleg tilgjengelege parkeringsanlegg. Sats for frikjøp av parkeringsplassar fastsettast av Sauda kommune.

g. For nye parkeringsplassar/parkeringsanlegg skal minst 30% av parkeringsplassane leggast til rette med ladepunkt for elbil og/eller el-sykkel, når det finst tilgjengeleg straum. Ved felles parkeringsplassar til fritidsbustader skal minst 20% av parkeringsplassane leggast til rette med ladepunkt for elbil og/eller elsykkel når det fist tilgjengeleg straum. Kravet gjeld ikkje vinterparkering.

Retningsliner for parkering.

Det skal settast av plass til syklar og bilar etter følgjande inndeling:

A - Sentrumsområdet.

B - Ein radius på 2 km frå Sauda Sjukehus eller ein radius på 1 km frå campingplass i Saudasjøen.

C - Kommunens øvrige områder.

	A-OMRADE	B-OMRADE	C-OMRADE
	BUSTAD		
SYKKEL	Leilegheit/rekkehus Min. 1 plass pr 50m2 BRA Utleigebustad u. 50m^2 1 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr bustad Utleigebustad u. 50m^2 1 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr bustad Utleigebustad u. 50m^2 1 plass.
BIL	Leilegheit/rekkehus 1 plass pr 80m2 BRA Utleigebustad u. 50m^2 BRA 0,25 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr. bueining. Utleigebustad u. 50m^2 BRA 0,5 plass.	Einebustad/leilegheit/rekkehus Min. 2 plassar pr. bueining. Utleigebustad u. 50m^2 BRA 1 plass.
	HANDEL, KONTOR, TENESTEYTING		
SYKKEL	2 plassar pr 50 m2 BRA	2 p-plassar pr 50 m2 BRA	Min. 1 plass pr 50 m2 BRA
BIL	Inntil 1 plass pr 50 m2 BRA	1 plass pr 50 m2 BRA	Min. 1 plass pr 100 m2 BRA
	NÆRING		
SYKKEL	2 plassar pr 50 m2 BRA	2 plassar pr 100 m2 BRA	2 plassar pr 100 m2 BRA
BIL	Inntil 1 plass pr 50 m2 BRA	1 plass pr 50 m2 BRA 1 plass pr 100 m2 BRA lager	1 plass pr 100 m2 0,5 plass pr 100 m2 lager
	FRITIDSBUSTADER I ALLE OMRÅDER		
BIL	2 p-plassar pr. hytte. Hytter med elektriske anlegg dimensjonerast for minst eit ladepunkt for el-bil. Min. 1,5 plass pr. hytte på felles p-plassar. Der det ikkje er heilårsveg heilt fram, skal det leggast til rette for felles vinterparkering.		

§ 1.13 FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR LOKALISERING OG DIMENSJONERING AV HANDEL PBL § 11-9 NR. 5

Nyetablering eller utviding av eksisterande handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsføremål, slik dei er lokalisert, dimensjonert og avgrensa i gjeldande kommuneplan. Unntak er sett for nærbutikk og for varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, dette går fram av retningslinene.

a. Sauda Sentrum

I område avsett i kommuneplanen til sentrumsformål, skal det tillatast detaljvarehandel, tenesteyting og kontorarbeidsplassar. I område avsett til næring skal det leggast til rette for næring i kategori B varehandel med arealkrevjande varer og tenesteyting. I område med kombinert føremål bustad næring, kan det tillatast tenesteyting og kontorarbeidsplassar. Kontorarbeidsplassar kan berre tillatast når krav til parkering er tilfredsstillande.

b. Saudasjøen og Treaskjær

I område for turistformål ved Sauda camping kan det tillatast etablering av nærservice på inntil 250 m2. Tilbodet kan ikkje etablerast viss det konkurrerer med etablerte tilbod i Sauda sentrum.
I område avsett til næringsføremål kan det tillatast næring i kategori B, med middels arbeids- og besøkstettleik. Varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til bygg/anleggsbedrifter og lager. Det er tillate å selja ikkje plasskrevjande varer som naturleg høyrer til dei nemnde plasskrevjande varegruppene. Kjøpesenter og detaljhandel er ikkje tillate.

c. Birkeland

Næringsområdet kan leggast til rette for næring i kategori C. Kjøpesenter og detaljhandel er ikkje tillate.

§ 2.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL §§ 11-7 nr 1 OG 11-10

§ 2.1 GENERELLE FØRESEGNER

a. Alle tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal plasserast med god tilpassing til terreng og landskap. Bebyggelsen skal underordnast viktige landskapstrekk, ha heilskapleg form- og volumoppbygging og fremja gode uterom og gater. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende bygningsmiljø og tilpassast eksisterende miljø, skala, byggehøgder, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.

b. Kontakten mellom sentrum og Saudafjorden skal oppretthaldas og forsterkast.

c. Det skal leggast til rette for eit mangfaldig bygningsmiljø med varierte bustadtilbod.

d. Alle bustadar i bustadområda skal sikrast minst 30 m² tilgjengeleg areal til felles uteopphald per bueining. Areala skal ligga på bakkenivå og vera mest mogleg samanhengande. Områda skal ha trafikksikker tilkomst frå bustadane, vera av god kvalitet og ha tilfredsstillande solforhold, samt skjermast frå trafikk, forureining og støy. Naturlege kommunikasjonsveger til funksjonsområder skal ivaretakast. I verneområder kan krava delvis bli sedd bort frå med omsyn til bygningsvern.

e. Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn. Areal brattare enn 1:3 reknast ikkje som leikeareal.

f. Ved planlegging av nye bustader gjeld følgjande norm for tilgang til leik og rekreasjonsareal frå regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030:

Type areal	Dekker antall bustader	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bustad
Nærleikeplass (sand- lekeplass)	4-25	150 m²	50 m
Områdeleikeplass (kvartalslekeplass)	25- 200	1500 m²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150- 600	2500 m²	400 m
Rekreasjons-område (sentralt leikefelt)	600- 1200	6000 m²	500 m

- Sandleikeplass skal vera trafikksikker og plasserast nær bustad.
- Kvartalsleikeplass og sentralt leikefelt kan etablerast som ein del av overordna grønstruktur.
- Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.
- Det vises til § 1.4 e og f.

g. Omsynet til allmenne interesser, landskapstilpassing og biologisk mangfald skal prioriterast ved planlegging av tiltak langs sjø og vassdrag.

h. Areala i utbygde område skal haldast ryddige og i god stand. Lagring eller anna bruk av ubygd areal, er ikkje tillate når det etter kommunens skjønn vil gjera opphald eller ferdsel farleg, verka skjemmande eller vera til vesentleg ulempe. Der tilhøva ved lagring og anna bruk av areala kan gjera opphald og ferdsel farleg, kan kommunen pålegge eigar å gjennomføra sikringstiltak.

i. Følgjande områder er unntatt frå §§ 2.2 b og c. inntil ny plan for området er vedtatt jfr. PBL 11-10 nr.2.

Planid	Navn	reguleringsformål
2000001	Sauda Sentrum	Sentrumsområde
1991001	Sauda sentrum, nord for Fløgstadvegen	Sentrumsområde
1983003	Åbøbyen	Verneplan

§ 2.2 BUSTAD

a. I og innafor ein radius på ca. 500 m frå sentrum skal tettleiken vera minimum 3 bustader/dekar. Innanfor sentrumsområdet, unntatt Fløgstad skal bustadane ikkje vera under 2 etasjar.

b. På bebygd tomt er det tillatt å føre opp garasje i h. h. t SAK 10 §4-1 utan søknadsbehandling. Det er ein føresetnad at utnyttingsgrad for eigedommen ikkje overskridast. Om ein ønskjer å føra opp større garasjar enn nemt, er dette underlagd søknadsplikt. Dette punktet erstattar krav til storleik på garasjar i eldre reguleringsplanar.

c. Utnyttingsgrad for område markert som byggeområde for bustad i kommuneplan er 40% BYA. Unntatt frå dette er område omfatta av reguleringsplan med høgare utnyttingsgrad og/eller område underlagt vern/verneplan.

Utnyttingsgrad i nye bustadområde		Areal	Tal nye bustadeiningar
Brekkeveien		4,1	**5**
Hamnaflåt		0,8	**3-4**
Herheim		7,4 da	**14**
Haakonsgaten		2	**4-8**
Løypesmyrane		10 da	**7**
Nestjødnane	**B2**	5,0 da	10
	B3	2,8 da	5
	B4	8,1 da	15
	B5	3,3 da	6
	B6	2,7 da	5
	Sum	21,9 da	**41**
Hestesportbanen		1,8	**4**
Totalt		**69.9 da**	**78-87**

§ 2.3 FRITIDSBUSTAD[2]

§ 2.3.1 Byggjetomta

a. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast best mogleg. All bearbeiding av terrenget skal difor vera minimale inngrep, for å sikra god tilpassing til eksisterande område.

b. Tomta skal vera egna som byggjegrunn. Det visast til rettleiar T-1450, «Planlegging av fritidsbebyggelse».

c. Bygningar skal leggast i balanse mellom skjæring og fylling. Dette for å hindre kraftig oppfylling av grunn under hyttene.

d. Bygningar skal ikkje plasserast på markerte terrengformasjonar.

e. Uthus og/eller anneks kan tillatast når dette kan tilpassas eksisterande utbygging, terreng og ei god estetisk løysning. Uthus/anneks kan plasserast maksimalt 8 meter frå fritidsbustaden.

f. Omsynet til allemannsretten og naturkvalitetar skal prioriterast, og ivaretakast på ein god måte. Ny fritidsbusetnad plasserast og utformast slik at ferdsle ikkje verkar sjenerande på bruken av private uteareal.

[2] Vedtak i formannskapet 29.9.21 vedr. § 2.3

Retningsline:

1. Nye tiltak skal i hovudsak ikkje lokaliserast nærare turløyper og turkorridorar enn 20m. Høgdeplassering kan brukast som alternativ for å skilje mellom hytter og turløyper.

2. Det bør i størst mogleg grad etablerast naturlege randsoner mot turtrasear.

g. Det er ikkje tillate med gjerde som er til hinder for fri ferdsel.

§2.3.2 Svandal

a. Det kan byggast private fritidsbustader og fritidsbustadar for utleige. Detaljplanen for området skal vise fordelinga mellom fritidsbustader og eventuelle utleigeobjekt.

b. I felt H4 skal maksimal gesimshøgd vera 3,5 m og maksimal mønehøgd 5,5 m over eksisterande gjennomsnittleg terrengnivå.

c. I byggjeområder ved Sauda skisenter kan det byggast fritidsbustader og fritidsbustader for utleige i to etasjar. Områder med fritidsbustader i to etasjar skal framgå i reguleringsplan.

§ 2.3.3 Utforming

Maksimal storleik på fritidsbustader er differensiert i 3 kategoriar. Føresegna gjeld fritidsbustad med tilhøyrande bygningar.

Utbyggingsmønster	Landsby	Klynger	Tun
Område	Svandal	Nordstøldalen Slettedalen Åbødalen Herheimsdalen Maldal	Breiborg Tjelmen Honganvik Storaheia Grave LNF-spreitt Høgfjellsområder o. 600 moh. Dispensasjonar i LNF-områda
Maks. storleik pr. brukseining	150 m^2 BRA	120m^2 BRA	80 m^2 BRA
Maks. gesimshøgd	4,5 m	4 m	3,5 m
Maks. mønehøgd	6,5 m	6 m	5,5 m
Vegframføring	Ja	Til nye utbyggingsområder	Der det er eksistrande lovleg framført veg kan det leggast til rette for veg fram til felles parkeringsplassar.
Vann/avløp	Ja	Der det går veg fram	Der det er eksistrande V/A godkjent av kommunen, kan det etablerast felles V/A langs veg/sti.

a. Det kan byggjast ei brukseining pr. tomt. Seksjonering av fritidsbustader må avklarast i reguleringsplan.

b. Mønehøgd og gesimshøgde reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

c. Takvinkel skal vera mellom 15 og 35 grader om ikkje anna er avklart i detaljplan.

d. Grunnmur skal ikkje vera høgare enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfall. Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1 meter og 1/3 av hytta skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,5 m.

e. Plassering av terrassar skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel. Terrassar skal vera bygd saman med fritidsbustaden, og skal tilpassast eksisterande terreng. Terrassen skal ikkje overstige 1/3 av hytta sitt BYA, og skal ikkje vera større enn 40 m2.

f. Frittståande garasjar eller garasje saman med bod/anneks tillatast ikkje.

g. Fritidsbustadar i uregulerte område kan ha 1 frittliggande bod på inntil 15 m^2 BYA med gesimshøgde maks 3,0 meter og maksimal mønehøgde på 3,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

h. Tillatt BRA for bod/anneks/uthus er inntil 30 m^2 BRA pr. bygning. Mønehøgd kan maksimalt vera 4,5 m.

i. For fritidsbustader i stølsområde skal arealstorleik og utforming vurderast spesielt etter §1.10b.

j. Fasademateriale skal vera tre eller naturstein. Når det blir nytta anna taktekkingsmateriale enn torv, skal det ha ein mørk og matt farge.

k. Ved oppføring av bygning på pilarar (pelar) skal mellomromma dekkast med naturstein eller anna naturmateriale.

l. Det skal ikkje oppførast fasadebelysning i hytteområda.

m. Det kan gjennom detaljregulering avvikast frå desse føresegnene der ein kan visa til minimale inngrep og sikra god tilpassing til eksisterande område. Detaljreguleringa skal då innehalde ei arkitektfagleg vurdering.

n. Bestemmelser om utforming, utnyttelse og størrelser i vedtatt detaljregulering skal gjelde for følgende reguleringsplaner jfr. PBL § 11-10 nr.1.

PLAN-ID[3]	**Navn**
2000007	Gnr. 10 bnr. 1 Svandal (vedtatt 04.10.2006)
2004004	Hytter gnr. 50 bnr 1 og 2 i Maldal
2005008	Hytter m.v. på del av gnr. 12 bnr. 3 i Svandal
2006002	Hytteområde m.v. på del av gnr 14 bnr 1 i Lindvollåsen
2006009	Fritidsleilighetsbygg på gnr. 13 bnr. 1, seksjonert 1-39, "Svandalen Panorama"
2007002	Hytter på gnr. 51 bnr. 1, Vetrhus
2009001	Åbødalen 32/5
2009002	Svandalen 12/79
2011001	Grasberg
2011002	Skårastølen hyttefelt
2014003	Storemyr 32/4
2014004	Herheimsdalen
2015007	Haugane III

§ 2.4 SENTRUMSFØREMÅL

a. Sentrum skal ha blanda bruk som byggjeområde for detaljhandel, kontor, offentleg og privat tenesteyting, bustad og anna som bør lokaliserast i sentrum.

b. Minste byggehøgde er 2 etasjar.

c. Leilegheiter og andre bueiningar unntatt mindre utleigedel av bustad skal vera på minimum 45 m2 BRA.

d. I handelsområda i sentrum skal det vera besøksretta verksemder med vindu på gateplan. Lokalisering av mørke funksjonar skal ikkje ligga ut mot gate eller offentleg tilgjengelege område.

§ 2.5 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Områda skal brukast til kommersielle fritids- og turistformål, medrekna hotell, hytter og bustadar for utleige, camping og mindre serviceanlegg. Turistanlegg for utleige kan ha inntil 30 % privat bruk.

Ved Andedammen kan det leggast til rette for midlertidig parkering av bubilar ved arrangement og liknande.

[3] Sist endret iht. kommunestyrets vedtak 19.10.2022

§ 2.6 RÅSTOFFUTVINNING

Areala skal tilbakeførast til LNFr-område etter uttak av råstoff. På Birkeland skal areala tilbakeførast til landbruk. Uttak over 500 m^3 masse er meldepliktige, jf. mineralloven § 42. Melding sendes til Direktoratet for mineralforvaltning minst 30 dagar før oppstart av drift. Uttak av massar over 10 000 m^3 masse og eitkvart uttak av naturstein er omfatta av konsesjonsplikt etter minerallova §43. Drift skal skje i samsvar med føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.

§ 2.7 NÆRINGSOMRÅDER

I næringsområda kan areala og eksisterande bygg nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unntak for dette er Treaskjær, der det kan leggast til rette for handel med arealkrevjande varer.

a. **Sentrum:** Byggje-område for kontor, forretning og anna erverv. Bustad er tillate frå 2 etg. og oppover.

b. **Treaskjær:** Byggje-område for handverksbedrifter, arealkrevjande handel og mindre industribedrifter. Detaljhandel skal avgrensast til særleg arealkrevjande eller trafikkskapande verksemd som ikkje kan tillatast i sentrum. Daglegvarehandel er ikkje tillate.

c. **Saudasjøen:** Hamnerelatert industri- og arealkrevjande verksemder. Hamnebehov skal utgreiast og prioriterast før det vert gjeve løyve til nybygg og utviding av eksisterande verksemder på området.

d. **Birkeland:** Byggje-område for industri og areal- og transportkrevjande næring. Daglegvare- og detaljhandel er ikkje tillate.

Ved utarbeiding av nye arealplanar i området skal det tas omsyn til landbruksareala rundt.

Reguleringsplan for nytt næringsområde kan starta når området i søraust har fått tilfredsstillande utnytting, eller det kan dokumenterast spesielle arealbehov som ikkje kan dekkast innanfor noverande område.
Det nye området skal delast i soner for å sikra god arealutnytting og etappevis utvikling av areala.

Maksimum 10 prosent av utbyggingsareala (BRA) i området er tillate til kontorformål tilknytta verksemda.

e. **I Svandal** kan det i områda for næring oppførast bygningar for turistbedrifter, handel og tenesteyting, parkeringsanlegg, samt fritidsbustader for utleige. Fritidsbustader for utleige skal vera tilknytta felles booking eller felles resepsjon. Eksisterande private fritidsbustader omfattast av føresegnene i §2-3.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

Areala skal opparbeidast i tråd med gjeldande krav til den enkelte idrett.

§ 2.9 KOMBINERT BUSTAD OG ANLEGG

a. I areal med kombinert bustad/næring i Kyrkjegata, skal formåla bustad, tenesteyting og parkering tillatast, med inntil 30 bustadeiningar, som kan byggast ut etappevis. Det skal planleggast for varierte bustadformer og – storleikar, og for alle aldersgrupper.

Det kan leggast til rette for parkering under bakken samt parkering i minst ein etasje over bakken. Parkeringsanlegget skal delvis finansierast gjennom frikjøpsordning for bustadar i sentrum jfr. §1.10 og PBL § 11-9 NR. 5.

Grøntområde og rom for opphald ute skal lokaliserast i sør-vestleg del av området og på tak. Det skal leggast til rette for offentleg tilgjengelegheit for gang- og sykkel til Fløgstadåsen gjennom området.

b. For areal på Vangnes skal formåla bustad og tenesteyting tillatast.

§ 2.10 BRYGGE OG NAUST

a. Naust er lagerbygg i ein etasje for oppbevaring av båt og tilhøyrande utstyr, og kan oppførast med ein storleik på inntil 40 m^2 BYA med mønehøgde på inntil 5,5 meter og gesimshøgd inntil 3 m rekna frå gjennomsnittleg eksisterande terrengnivå. Vindauge på naust skal avgrensast til 0,5 m^2.

b. Det skal ikkje tillatast endringar av naturleg terreng ut over det som er naudsynt for bruk til lagring av båtar, med mindre dette er spesifikt tillate i gjeldande reguleringsplan.

c. Etablering av brygger skal vurderast ut frå djupnetilhøve. Brygge skal ikkje vera til hinder for andre brukarar av området. Flytebrygger og småbåthamner skal ikkje oppførast utan avklaring gjennom plan.

§ 2.11 GRAV OG URNELUND

Areal avsatt til katastrofegravplass på Teig kan også benyttes til nedgraving av dyrekadaver dersom det skulle bli nødvendig.

§ 3.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11.10 PUNKT 2,4

§ 3.1 LYNTOG

Framtidig trase er vist som linje i kartet. Sjå retningsliner for omsynssone **H410_2**

§ 3.2 FRAMTIDIG TILKOPLING FRÅ SAUDA TIL E134

Framtidig samferdselsline er vist i kartet. Trafikkområdet i dagen er vist som omsynssone infrastruktur. Sjå retningsliner for omsynssone **H410_1**

§ 3.3 GANG- OG SYKKELVEG

a. Ved regulering og opparbeiding av eksisterande og nye vegar som omfattar gang- og sykkelvegar-skal dette planleggast og opparbeidast slik at denne trafikantgruppa prioriterast.

b. Det skal ikkje leggast til rette for parkering i veg eller gate som førar til konflikt med sikker bruk av sykkel.

§ 3.4 AVKØYRING FRÅ KOMMUNAL VEG

For bustadar er det tillate med ein avkøyrsel per eigedom. Avkøyrsel skal leggast til underordna veg der det er mogleg.

§ 3.5 FLYPLASS

Området på Treaskjær skal leggast til rette som landingsplass for nødetat.

§ 3.6 TURDRAG/TURLØYPE

Det skal settast av ein korridor på minst 20 m bredde på kvar side av turløypene. Der det ikkje er mogleg å legga til rette for den angjevne bredda, må bygninganes høgdeplassering i forhold til turløypene vurderast. Der turløypene skal ha lys, skal bustader og hytter skjermast frå lyset.

Retningsline:

Turtraseane skal være attraktive og gje moglegheit for aktivitet og naturopplevingar. Utforming må være slik at ferdsle ikkje opplevast som sjenerande i forhold til bruken av private uteareal. Det bør i størst mogleg grad etablerast naturlege randsoner mot turtrasear.

§ 4.0 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 FRIOMRÅDE

a. Det kan opparbeidast gangvegar og turstiar i områda. Det skal sikrast god og samanhengande kontakt innanfor og mellom friområda.

b. Friområda skal utviklast og gjerast tilgjengelege og gje betra oppleving og aktivitet for allmenta.

c. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfald og kulturlandskap tas vare på.

d. Største avstand mellom bustad og trygg tilkomst til nære turområde skal vera maksimalt 500 meter.

§ 4.2 PARK

Parkrom og torg skal leggast til rette for aktivitet og opphald, som universelt utforma områder.

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL LNFr

§ 5.1 GENERELT

Ny busetnad tilknytt drift av landbruksområde skal som hovudregel plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun og utformast i tråd med lokal byggeskikk. Det skal leggast vekt på god tilpassing til landskap og eksisterande bygningar ved oppføring av nye bygningar og anlegg.

§ 5.2 LNF(R), PBL § 11 – 7 NR. 5

Innanfor LNFr-områda er det generelt viktige område for vilt- og friluftsinteresser, samt område med spesielle naturkvalitetar og viktige samfunnsinteresser. Innanfor føremålet er det eit generelt dele- og byggjeforbod, med unntak for nødvendige tiltak i landbruket.

Det er tillate å gjennomføra byggje- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks- natur- og friluftsføremål, samt for gardstilknytta næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Nye tiltak innafor arealføremålet skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø og kulturmiljø/kulturlandskap.

Det skal ikkje gjerast tiltak som kan vera til hinder for allmenn ferdsel.

Viktige leveområde, trekk- og spreiingsvegar for planter og dyr skal takast omsyn til. Eksisterande vegetasjon og terreng skal skånast mest mogleg, med omsyn til eigenverdi og klimavern.

For behandling av dispensajonar gjeld retningslinene i § 8.2.

§ 5.3 LNFr – SPREIDD BUSETNAD § 11 – 7 NR. 5B

Føresegnene gjeld for eksisterande og ny spreidd busetnad. For nybygg, ombygging eller tilbygg til tidlegare oppførte hytter, uthus og anneks gjeld føresegnene i §§ 1.1, 1.2, 1.4 c-d, 1.10 og 2.3.1 og 2.3.3. Utbygging skal ta omsyn til landskapsverdi, naturmiljø, kulturminne, eksisterande bruk av området og eksisterande byggeskikk.

a. Eksisterande, fråskilde og lovleg oppførte bustader og fritidsbustader utanføre 100-metersbeltet i LNFr-område definerast som LNFr-spreidd. For desse områda tillatast utviding/riving og erstatningsbygg innafor følgjande rammer[4]:

	Areal	Gesims/mønehøgd	Bod/garasje	Terasse
Bustad	Max 300 m^2 bra	5m / 7m	Max 50 m^2 bra	1/3 av bra
Fritidsbustad	Max 80 m^2 bra	3,5 m/5,5 m	Max 15 m^2 bra	1/3 av bra
	Byggehøgder reknast over gjennomsnittleg planert terrengnivå.			

Retningsline:

Plassering i terrenget skal tilpassast eksisterande landskap og kulturmiljø.

b. Krav til bakgrunnsareal for fritidsbustader: Det kan delast frå inntil 1 grunneigedom/festetomt pr. eigedomsteig over 50 da areal, eller maksimalt 3 eigedommar pr. eigedomsteig over 150 da. For fleire grunneigarar i eit sameige, gjeld denne føresegna for sameiget samla.

c. Vegmyndigheit kan krevja opparbeiding av parkeringsplass utanom offentleg veg.

d. Framføring og fordeling av elektrisitet skal gjerast med jordkabel, hovudsakleg langs etablerte sti/vegnett.

e. Det er ikkje tillate å dela opp fritidseigedommar slik at det oppstår fleire eigedommar.

f. Områder som kan byggast ut kjem fram i tabellen under.

Område	Eksisterande hytter/tomter	Status	Nye hytter
Bakka	1 tomt	1 ledig	-
Herheimsdalen	8-9	-	-
Maldal	8-9	-	-
Nordstøldalen/Hovlandsstølen	15	6 ledige	-
Nordstølen-Beinfram	23	-	-
Ramsnes	3	-	-
Solland	4 tomter	4 ledige	-
Storaheiå	0	nytt	4
Tjelmen	20	1 ledig	-
Åbødalen	Ca 40	-	-
Sum tal	**121-123**	**12 ledige**	**4**

§ 5.4 LNFr – SPREIDD NÆRING (ALPINANLEGG), § 11-7 NR. 5B

Kommuneplan viser sonar for utviding av eksisterande skianlegg med heistrasear, nedfartar og serviceanlegg. Vidare utvikling av alpinområdet skal styrast gjennom detaljregulering.

§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

§ 6.1 FERDSELSOMRÅDE

I merka ankringsområde innanfor ferdselsområdet, skal det ikkje tillatast tiltak som er i konflikt med bruk av området til ankring. Dette gjeld til dømes kablar, røyr, leidningar eller andre tiltak som kan hindra for sikker forankring.

§ 6.2 SMÅBÅTHAMN

[4] Endring for fritidsbustad i tabell vedtatt KPA2020

Innanfor område avsett til småbåthamn skal det leggast til rette for kjeldesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal takast hand om etter gjeldande regelverk. Båthamner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vera utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for å samla opp materiale frå vedlikehald av båtar.

§ 6.3 AKVAKULTUR

Området for akvakultur i Saudafjorden kan berre nyttast til produksjon av andre artar enn anadrome laksefisk, torsk og ål.

§ 7.0 FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER PBL § 11-8

§ 7.1 SIKRINGSSONE H120 – OMRÅDE FOR GRUNNVASSFORSYNING § 11-8 a

All verksemd i området skal ta omsyn til områdets funksjon som drikkevasskjelde.

§ 7.2 OMSYNSSONE H310_1-3 SKREDFARE § 11-8 a

Aktsemdområde skred er vist i temakart. Det er eit kart for jord- og flaumskred, eit for snøskred og steinsprang og eit for marin grense. Sjå føresegnene § 1.7a.
Ved planlegging eller utarbeiding av nye tiltak innafor omsynssona, krevjast fagkyndig utgreiing av skredfare og ei vurdering av om arealet kan byggas ut. Utgreiinga skal gje grunnlag for å vurdera førebyggjande sikringstiltak. Nødvendige sikringstiltak mot skredfare skal vurderast og eventuelt godkjennast som ein del av byggjesaka og utførast før bygging. Nye tiltak skal oppfylla krav til sikkerheit etter plan- og bygningslova og teknisk forskrift.

§ 7.3 OMSYNSSONE H320_1 FLAUMFARE § 11-8 a

Aktsemdsområde er vist i temakart. Sjå føresegnene § 1.7b.
Ved utbygging/tiltak i områda skal oppdaterte flaumsonekart ligga til grunn. Nye tiltak skal oppførast og plasserast med nødvendig sikkerheit mot flaum.
For tiltak i aktsemdsområde flaum skal det leverast fagkyndig dokumentasjon som avklarar eventuelle konsekvensar av flaum, samt ei vurdering av førebyggjande tiltak. Det skal sikrast at tiltak ikkje-har negativ påverknad for miljøtilstand i/langs vassdraget.

§ 7.4 OMSYNSSONE H320_2 HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO § 11-8 a

Sjå føresegnene § 1.7c
Mot sjøen skal alle nye tiltak i bølgjeutsette område og i område lågare enn +3 meter over havet vurderast av fagkyndig og området sikrast.

§ 7.5 OMSYNSSONE H350 BRANN OG EKSPLOSJONSFARE § 11-8 a

Nye tiltak innafor fareområde eksplosjonsfare, kan berre tillatast på vilkår satt av DSB. Det tillatast ikkje nye bygningar til sjukehus, skule, barnehage, høghus, bustader, handlesenter og/eller forsamlingslokale eller tilsvarande innafor området.

§ 7.6 OMSYNSSONE H370 HØGSPENTANLEGG § 11-8 a

Innanfor omsynssone H370 høgspenningsanlegg gjeld statlege retningsliner frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinene skal følgast opp i plan- og byggesakshandsaming.

§7.7 OMSYNSSONE H410 FRAMTIDIG INFRASTRUKTUR § 11-8 b

H410_1
Området skal sikrast som framtidig trafikkområde for vegtunell Sauda-E134.

H410_2
Området skal sikrast for framtidig høgfartsbane med trafikkområde og stasjonsområde.

H410_3 Området skal sikrast for framtidig høgspentline.

§ 7.8 OMSYNSSONE H560 VILLREINOMRÅDE SKAULEN-ETNEFJELL § 11-8 c

Innanfor omsynssone H560 skal villreinens interesser prioriterast i arealforvaltning og sakshandsaming. Etablering av nye stiar og løypetrasear skal vurderast lagt utanom dei til ulike årstider mest sårbare villreinareala. Ved vurdering av planar, tiltak og ved eventuelle interessekonfliktar i området, skal dette avklarast gjennom konsekvensutgreiing basert på faglig oppdatert kunnskap om villrein.

§ 7.9 RETNINGSLINER H570 OMSYNSSONE KULTURMINNER § 11-8c

Det visast til føresegner og retningsliner for kulturminner og bevaring av kulturmiljø §1.9 a-e

§ 7.10 BANDLAGT OMRÅDE MED PLANKRAV - H710 § 11-8d

Søndenå: Området er flom- og skredutsett. Det skal gjennomførast ROS-analyse for å avklara om arealet kan utnyttast til næringsverksemd. Føremålet er å legga til rette for næring som kan syna til dokumenterte behov for plassering og/eller tilknyting til fjernvarme.

§ 7.11 OMRÅDE SOM ER BANDLAGD ETTER LOV OM NATURVERN - H720 §11-8d

§ 7.12 H730 – OMRÅDE SOM ER BANDLAGD ETTER KULTURMINNELOVA §11-8d

Det visas til føresegner for kulturminner og kulturmiljø § 1.9

§ 7.13 H740 BANDLEGGING ÅBØDALSVASSDRAGET – HUSTVEITELVA §11-8d

Retningsliner gitt i Forskrift om Rikspolitiske Retningsliner for Verna Vassdrag skal ligga til grunn for planlegging av tiltak i området. Retningslinene gjeld vassdragsbeltet, dvs. hovudelvar, sideelvar, større bekker, sjøar og tjern og eit område på inntil 100 meters bredde langs sidene av desse. Retningslinene gjeld og for andre delar av nedbørsfeltet som det er fagleg dokumentert at har tyding for vassdragets verneverdi.

Retningsliner:

a. Vassdragsbeltet i og ved tettbygde områder og sentrum. Inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar opplevingsverdi, friluftslivsverdi og tilgjengelegheit i og langs vass-strengen, bør ikkje tillatast.

b. I nærområde som består av utmark, skog- og jordbruksområde med spreitt busetnad, skal hovudtrekka i landskapet oppretthaldast. Inngrep som endrar kantvegetasjonen langs vasstrengen og inngrep i områda som blir oppfatta som ein del av vassdragsnaturen bør hindrast. Inngrep som enkeltvis eller i sum førar til endringar av tyding i sjølve vasstrengen bør ikkje tillatast. Leveområde for trua plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdiar skal vernast.

c. I urørte eller lite rørte område: Naturens preg av å vere lite rørt av moderne menneskeleg aktivitet skal bevarast. Alle formar for arealendring i vassdragsbeltet bør hindrast. Vasskvalitet og naturleg vassføring må oppretthaldast, og alle inngrep som reduserer vassdragets verdi må unngåast.

§ 7.14 BANDLAGT OMRÅDE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING H810 §11-8e

Det skal utarbeidast samla plan for område innafor H810.

§ 8.0 ANDRE RETNINGSLINER

§ 8.1 Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Sauda kommune PBL § 17

Utbyggingsavtalar med kommunen vil kunne vera ein føresetnad for å realisera planlagt utbygging, og at utbyggjar eller grunneigar kan gjennomføra godkjende arealplanar. For byggjeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel skal det som hovudregel påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggjeområde for bustader, næringsverksemd, senterområde, fritidsbustader, infrastruktur og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt. Utbyggingsavtalar kan nyttast i heile kommunen.

Avtale innhald.

a. Utbyggingsavtalane skal sikre opprusting, etablering og drift av naudsynt teknisk- og grøn infrastruktur, mellom anna veg, vatn og avløp, fiber, leikeplassar, friområde og parkeringsanlegg m.m. Avtalane kan og innehalde krav til bustadpolitiske tiltak og utforming av bustader, fordeling av bustadtypar, kvalitetskrav, energieffektivitet og evt. kommunal forkjøpsrett til ein viss del av bustadane. Der kommunen sjølv har stått for planlegging, kan kommunen krevje ei godtgjersle for planlegging og dekking av faktiske utgifter.

b. Avtalane kan setje krav til utbyggingstakt, trinnvis utbygging og krav til utbygging i rekkjefølgje i tråd med føresegner.

c. Vidare kan avtalane omfatta felles infrastrukturtiltak som følgjer av utbygging, miljø og kulturtiltak f.eks. skitrekk, løypenett, støyskjerming og kvalitetstiltak i friområde m.m.

d. Rådmannen skal vurdera spørsmålet om utbyggingsavtale i samband med grunneigar sin kontakt med planmyndigheit om planlegging eller utbygging av eit område. Planutvalet avgjer ved første gangs handsaming av forslag til regulerings- eller utbyggingsplan om det er behov for utbyggingsavtale for gjennomføring av planen.

§ 8.2 Retningsliner for dispensasjonsbehandling i Sauda kommune

1. Søknad om dispensasjon frå plan, plankrav, og forbod skal behandlast etter plan og bygningslova kap. 19.

2. Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Før vedtak kan fattast, skal naboar varslast på den måten som er nemnt i PBL § 21–3. Særskilt varsel er likevel ikkje naudsynt når dispensasjonssøknad blir fremma samtidig med søknad om løyve etter kapittel 20, eller når søknaden openbart ikkje rører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheiter skal få moglegheit til å uttala seg før det gis dispensasjon frå planar, plankrav og forbodet i § 1–8 når saka angår deira saksområde.

3. Kommunen har myndigheit til å gje dispensasjon.
   Dersom det er naudsynt, for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og av omsyn til nærmare angjevne delar av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift leggja myndigheita til å gje dispensasjon frå bestemte planar, eller for bestemte typar tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

4. Kommunen kan gje varig eller midlertidig dispensasjon frå føresegner fastsatt i eller i medhald av plan og bygningslova. Dispensasjonsbehandling er heimla i lovens kapittel 19. Det kan settast vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyna i lovas formålsavgjerd, vert vesentlig tilsidesett. I tillegg må samfunnsfordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn samfunnsulempene, etter ei samla vurdering.

5. Ved dispensasjon frå lova og forskriftene til lova skal det leggast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for landbruk, helse, miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit.

6. Ved vurdering av dispensasjon frå planar, skal statlige og regionale rammar og mål bli tillagt særleg vekt. Kommunen bør ikkje dispensera når ein direkte rørt statleg eller regional myndigheit har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

7. Departementet kan i forskrift gje reglar for omfanget av dispensasjonar og fastsetja tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

§ 8.2.1 Retningsliner for dispensasjonsbehandling i LNFr-område

Målsettinga til kommunen er å verna samanhengande jordbruksareal og randsoner, og ivareta det heilskaplege kulturlandskapet. Landbruksområder og moglegheit for etablering av landbruksrelatert verksemd skal ivaretakast i alle LNFr-områder. Byggje- og anleggsverksemd utanom det som er knytt til stadbunden næring er ikkje tillate. Søknad om slik verksemd må derfor behandlast som dispensasjonssak etter plan- og bygningslova 27.06.2008 kap. 19.

1. Lågtliggjande, større, samanhengande, dyrkbare landbruksareal med god matjordkvalitet er særleg viktige område å ivareta for framtidig matproduksjon. Det er viktig å bevara udyrka, lett dyrkbare areal med gode produksjonsmoglegheiter, og sikre landbruksareala mot nedbygging.

   Det skal takast omsyn til drifts- og miljømessige høve ved dispensasjonar, slik at me legg til rette for eit rasjonelt landbruk. Mindre, inneklemte areal mellom busetnad og i gangavstand til sentrum, skule- og barnehage bør lettare kunne omdisponerast. Ved omdisponering av utmarksareal skal det tas omsyn til beiterettar, friluftsliv og miljø.

2. I LNFr-områda er det omsynet til jord- og skogbruk, friluftsliv og ålmentas frie ferdsel, biologisk mangfald, vilt, miljø, kulturminne, kulturlandskap og landskapsestetiske omsyn som er sentrale.

   I LNFr-område der det ikkje er framheva spesielle interesser, skal dei omsyna som LNFr-kategorien skal ivareta stå sentralt. Vidare vil andre omsyn som planlovgivinga skal ivareta vera relevante i dispensasjonsvurderinga: Trafikktryggleik, vatn- og avløp, elektrisitet, infrastruktur, samfunnssikkerhet osb. Vilkåra under PBL § 4.3 skal vera retningsgjevande.

3. I LNFr-områder med kulturminneinteresser skal alle byggetiltak lokaliserast og utformast slik at eksisterande busetnad og landskapskarakter blir tatt vare på. Karakteristiske landskapstrekk som topografi, steingardar, trerekker, bygningar, vegar, landskapsrom, vegetasjon og liknande skal takast vare på.

4. Naturmangfaldlova skal leggast til grunn for vurderingar og vedtak i område der tiltak kan vera i konflikt med viktige førekomstar av artar og naturtypar.

   LNFr- områder med omsynssoner H560, H720 og H740 er områder som er relativt urørde, med samanhengande utmarksareal og/eller verna vassdragsområde. Areala er spesielt viktige med tanke på skogbruk, landbruk, biologisk mangfald, friluftsliv og naturvern. Det er ikkje ønskelig å etablere busetnad av nokon art i desse områda. Det er og ønskelig å avgrensa talet på skogsbilvegar og andre tekniske inngrep i desse områda.

   LNFr- restriksjonen skal på denne bakgrunn generelt handhevast strengt.

§ 8.2.2 Retningsliner for deling av eigedom og busetnad i LNFr-områder og i LNFr-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak:

1. Det kan delast frå 1 brukseining pr. teig over 50 da areal, eller maksimalt 3 eigedommar pr. eigedomsteig over 150 da. Eigedommane som delast ifrå bør ikkje overskride 0,7 dekar for fritidsbustad og 1,5 da for bustad.

2. Det kan oppførast 1 brukseining pr. tomt.

3. Bygningane innafor dei fråskilde tomtene skal fortrinnsvis samlast i grupper eller klynger tilknytt eksisterande busetnad. Ein ideell klyngestruktur kan bestå av 3 - 6 bygningar. Avstanden mellom klyngene skal vera meir enn 50 m.

   Restriksjonane som ligg til grunn i LNFr-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.3 Retningsliner for utforming av eigedom og busetnad i LNFr-områder og i LNFr- område der det gis dispensasjon for slike tiltak:

1. Hovudhus, uthus og eventuelt andre hus i same område skal ha mest mogleg einsarta og samanhengande preg i utforming, materialbruk og fargar. For fritidsbustader gjeld føresegnene §§ 2.3.1 og 2.3.3 med føresegner for TUN.

2. Bygningar skal tilpassast terrenget og eksisterande busetnad. Byggets hovudmøneretning skal hovudsakleg plasserast parallelt med høgdekurver i terrenget.

3. For bygningar med skråtak skal maksimal mønehøgd ikkje overstige 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takvinkelen på skråtak skal tilpassast omkringliggande busetnad, og vera mellom 20 og 35 grader.

4. For bygning med flatt tak skal maksimal gesimshøgd ikkje overstiga 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

5. Terrengets opphavelege høgder skal ikkje endrast meir enn 1,5 meter totalt.

6. Taket skal vera tekka med matt materiale.

7. Uthus og anneks skal ikkje bidra til privatisering av større område og plasserast inntil 8 m frå hovudbygg.

Restriksjonane som ligg til grunn i LNFr-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.4 Retningsliner for oppføring av skogs- eller utmarksbu i LNFr-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak:

Behov skal vurderast etter:

1. Avstand til busetnad.

2. Tal på eksisterande bygningar til same føremål på eigedomen.

3. Betyding av tiltaket i høve til skog- eller landbruksdriftas næringsdrift.

Storleik på gjetarbu/skogsbu er sett til maks. 50 m^2 BRA, gesimshøgd maks 2,8 m og takvinkel på mellom 20 og 35 grader. Terrenget skal ikkje endrast meir enn 1,5 meter rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. 1/3 av hytta skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,3 m. Bygningar skal tilpassast til terrenget og nærliggjande busetnad. Møneretning skal hovudsakleg plasserast langs terrengets høgdekurver.

Restriksjonane som ligg til grunn i LNFr-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.5 Retningsliner for oppføring av naust i LNFr-områder der det gis dispensasjon for slike tiltak.

1. Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr, utan anna innreiing.

2. Naust skal byggjast slik at dei legg til rette for ålmenn ferdsel mellom naust og strandsone. *Dersom naustet vert bygd i strandkanten, må der lagast til ferdselsveg for ålmenta bak naustet.*

3. Naust skal vera i ei høgd utan loft, og kan ha ei grunnflate på inntil 40m^2 BRA. Mønehøgd kan vera inntil 5,5 m og gesimshøgd inntil 3,5 m rekna frå sjøsidas fasade.

4. Terrenget skal ikkje endrast meir enn 1,5 meter rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.

5. Etablering av brygger skal vurderast ut frå djupnetilhøve. Brygge skal ikkje vera til hinder for andre brukarar av området. Flytebrygger og småbåthamner skal ikkje oppførast utan avklaring gjennom plan.

   Restriksjonane som ligg til grunn i LNFR-kategorien skal her handhevast strengt.

§ 8.2.6 Retningsliner om skilt og reklame

1. Kommunen kan utarbeida eller krevja utarbeiding av samla skiltplan for eit avgrensa område eller ein bygning.

2. Lysreklame som er til sjenanse for bustadar vert ikkje tillate.

3. I særprega og bevaringsverdige miljø kan det berre oppførast reklame som er underordna og tilpassa miljøet sin karakter i grafisk utforming, materialbruk og fargar. Dette gjeld utan omsyn til storleiken på innretninga. Det skal også takast innbyrdes omsyn til tilhøve og skala mellom aktuelle skilt og reklameinnretningar.

6. Medverknad i planarbeidet jf. pbl. § 5-1

Kommuneplanens arealdelen er utforma på grunnlag av både private og administrative forslag til endringar, i tillegg til innspel frå folkevalde. Ved varsel om oppstart av planarbeidet vart det opna for innspel til kommuneplanens arealdel. I arbeidet med planprogrammet har det vore fleire opne møter og spørjeundersøkingar.

Etter fastsetting av planprogrammet har det vore eit opent møte om sentrum kor det var høve til å komma med innspel, i tillegg til eit medverknadsarbeid på yrkesmessa 2018. Visjon for Sauda vart utarbeidd på grunnlag av ei oppsamling av alle innspel. Innspela vart handsama av representantar frå ungdomsråd, næringsliv, politikarar og innbyggarar i eit invitert møte. Visjonen vart vedtatt i kommunestyret.

Sauda kommune har delteke i møte i Regionalt Planforum 2 gonger, der problemstillingar i arbeidet med kommuneplan vart diskutert. Det har og vore 2 meklingsmøte med regionale og nasjonale myndigheter grunna motsegn til planen. Spørsmål om areal til akvakulturføremål er uløyst og skal sendast kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjerd*.

Innspel er referert og kommentert i vedlegg til kommuneplanen. Korleis innspela har påverka planen er konkretisert meir utfyllande i konsekvensutgreiinga.

**Motsegn til område for akvakultur er løyst i vedtak av 25.03.2022 frå Kommunal og distriktsdepartementet (Tidlegere Kommunal og moderniseringsdepartementet)*

Vedlegg til planen:

- Plankart som består av kart med vedlegg:

  1. Hovedkart med arealformål
  2. Skred- og flomskredfare
  3. Snø-og steinskredfare
  4. Flomfare
  5. Stormflo og havnivåstigning
  6. Marin grense
  7. Kulturminner

- Visjon for Sauda
- Kulturminneplan
- Samandrag av innspel med kommentarar.
- Konsekvensutgreing (KU/ROS).

Andre vedlegg

- Landskapsanalyse
- Sosiokulturell stadanalyse



Foto **Sigmund Aas**

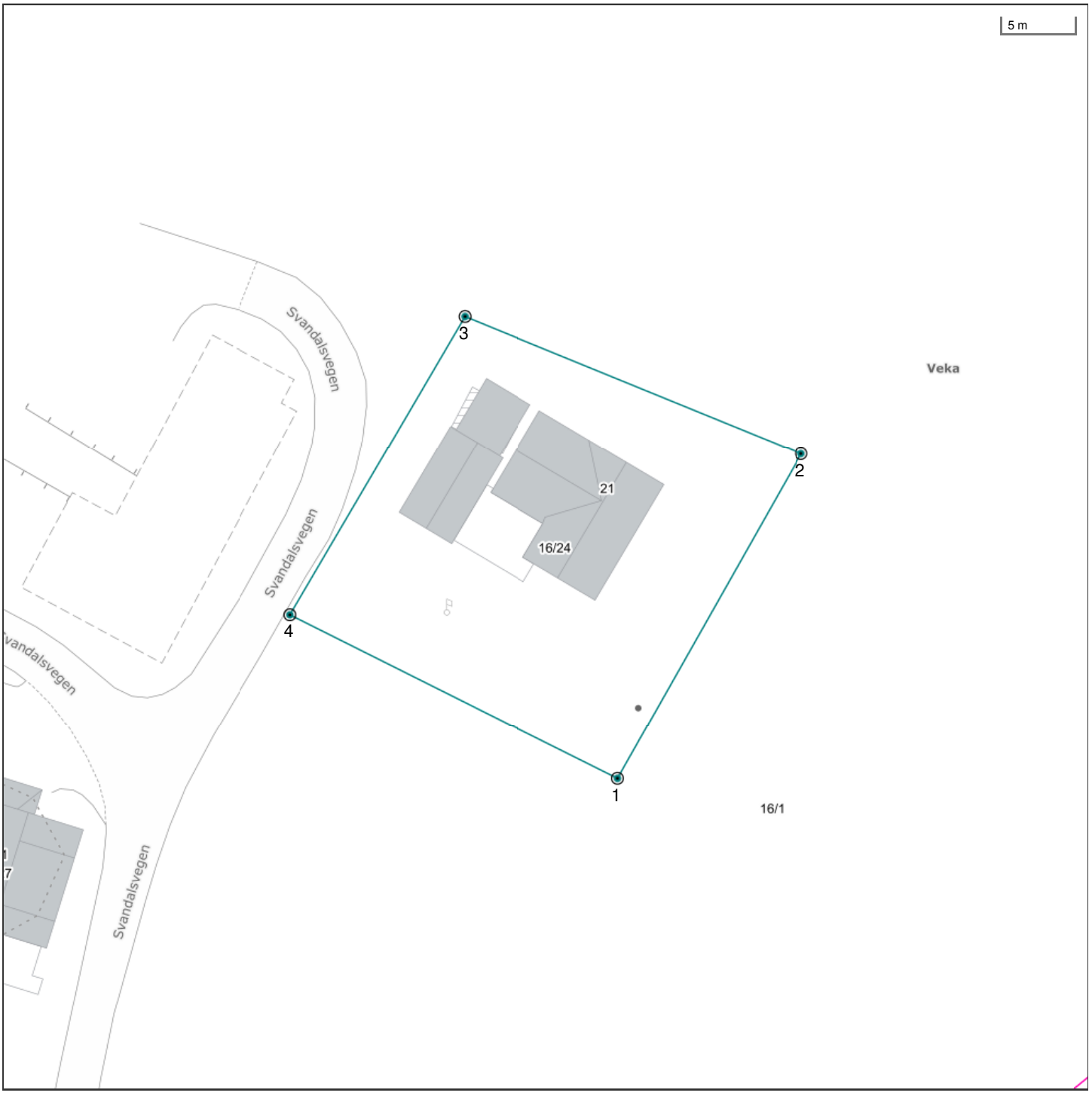
SYDANDE SAUDA

EIT KRAFTSENTER

Sauda kommune 2020

Utskriftsdato: 02.12.2025

Eiendomskart for eiendom 1135 - 16/24//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	629,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614559,05	**Øst**	347859,02	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614542,82	347863,38	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,47	
2	6614564,85	347877,04	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,92	
3	6614575,31	347854,08	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,23	
4	6614555,12	347841,08	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,01	

Utskriftsdato: 02.12.2025

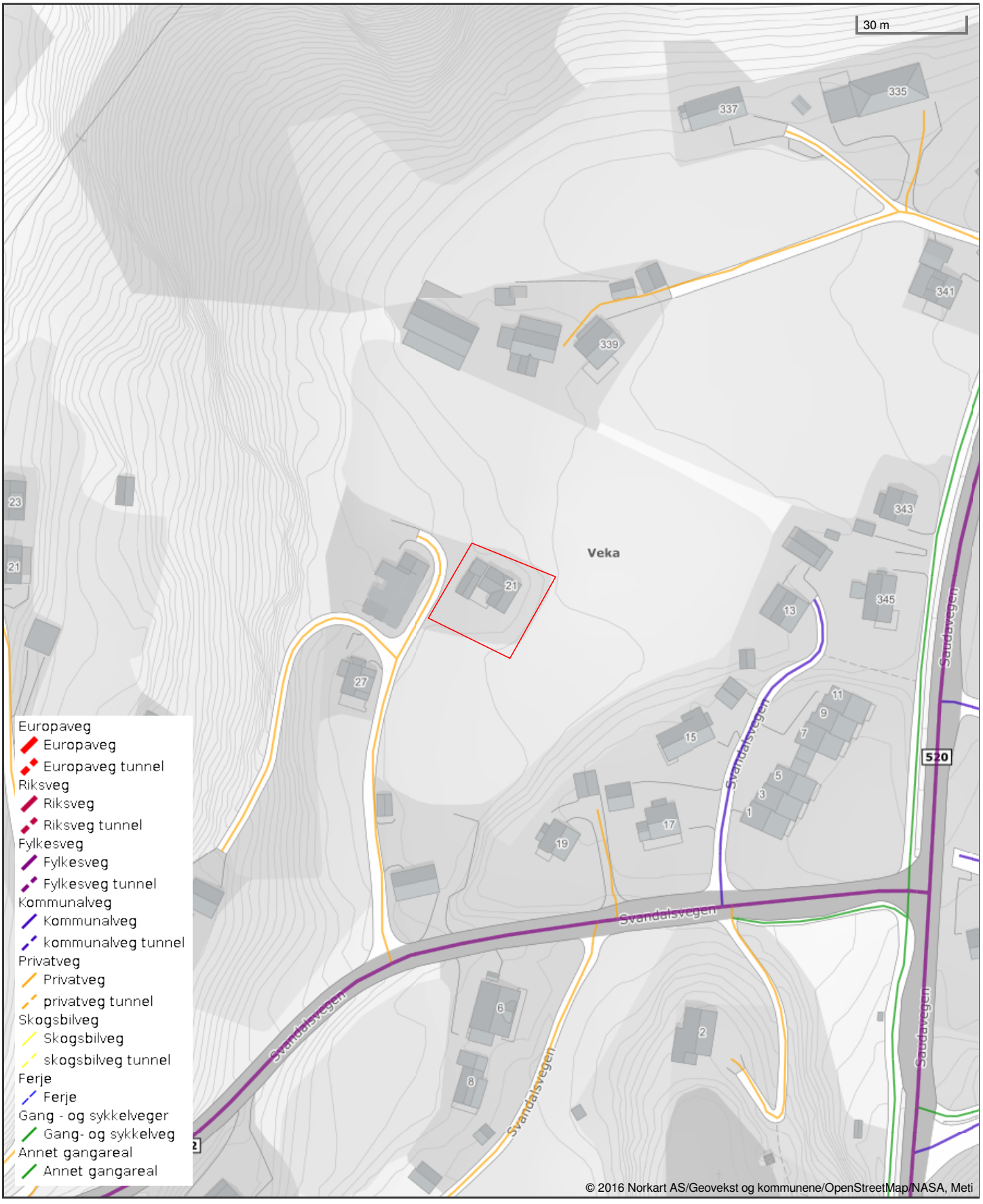
Oversiktskart for eiendom 1135 - 16/24//



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: 02.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 1135 - 16/24//



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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	629.4
Etablert dato	26.11.2002	Historisk oppgitt areal	629,6
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.11.2002	M3178		16/4 (-629,6), 16/24 (629,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614559.05	347859.02	0	Ja	629.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN JAN EIRIK F060580*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vollebergvegen 3 4262 AVALDSNES	Bosatt (B)
SKEIE BIRGITTE KRISTINE F301281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vollebergvegen 3 4262 AVALDSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svandalsvegen 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	103 Veka-Fredheim	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	2 Risvoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172417345		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172417345	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.09.2003
3	172417353		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	172417353	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2012

1: Bygning 172417345: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	96
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svandalsvegen 21	H0101	16/24	96	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

2: Bygningsendring 172417345-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.09.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	23
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.07.2003	14.08.2003	
Igangsettingstillatelse	01.08.2003	14.08.2003	
Tatt i bruk	01.09.2003	14.08.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/24	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	23	0	23	0	0	0

3: Bygning 172417353: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/24	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

4: Bygningsendring 172417353-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

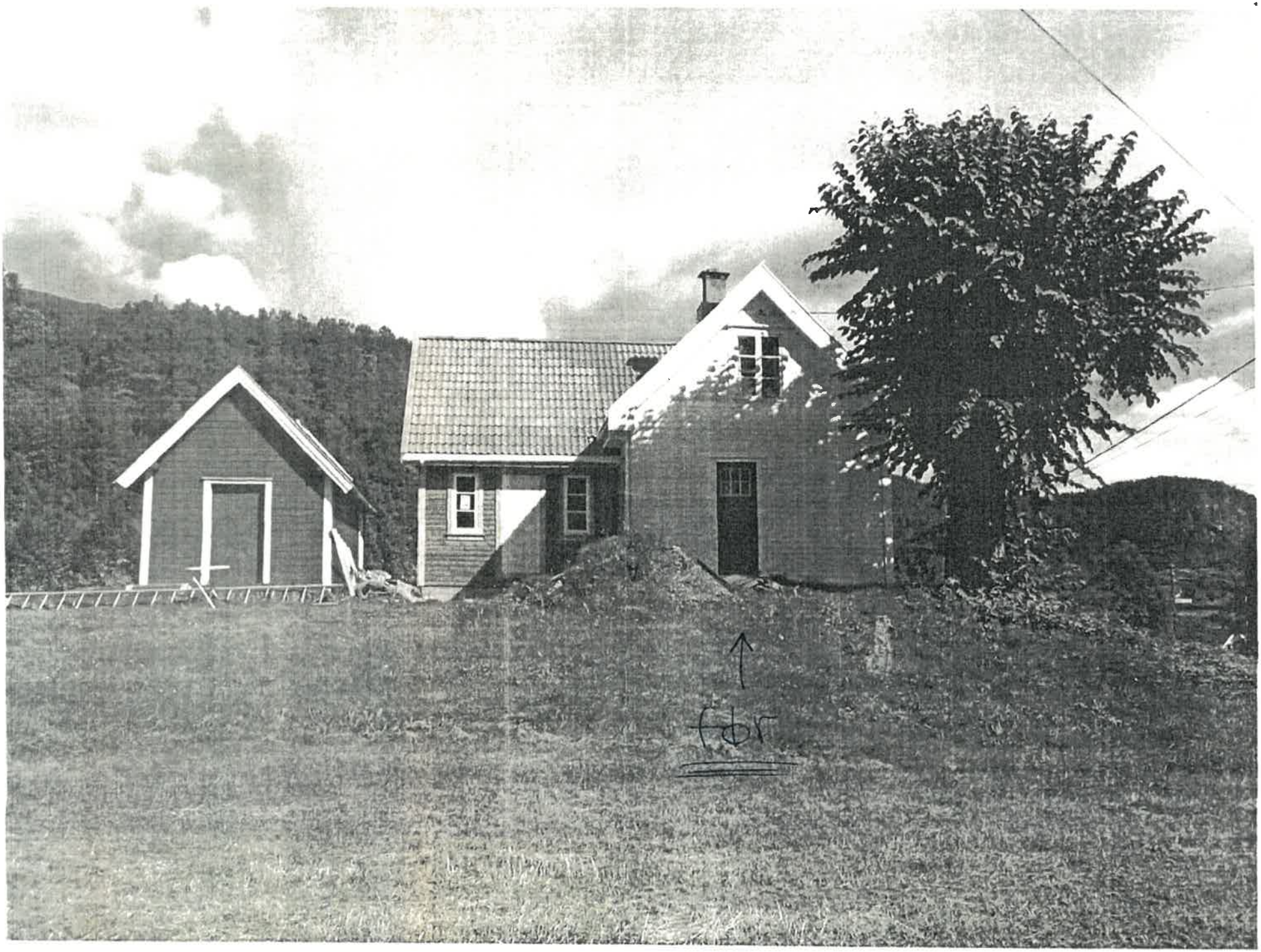
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.06.2010	23.04.2012	
Tatt i bruk	01.01.2012	14.01.2013	

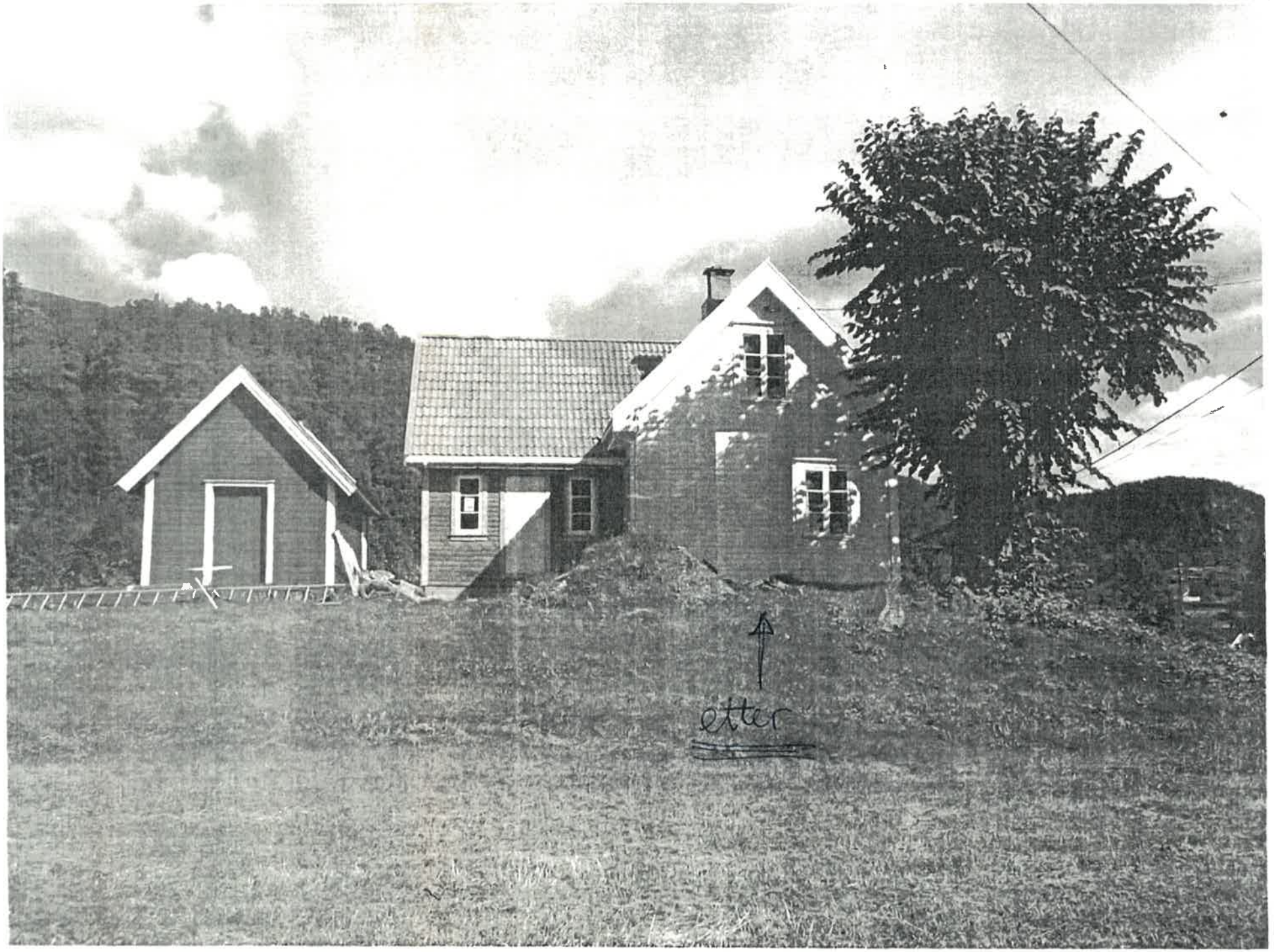
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/24	-	-	-	-	-

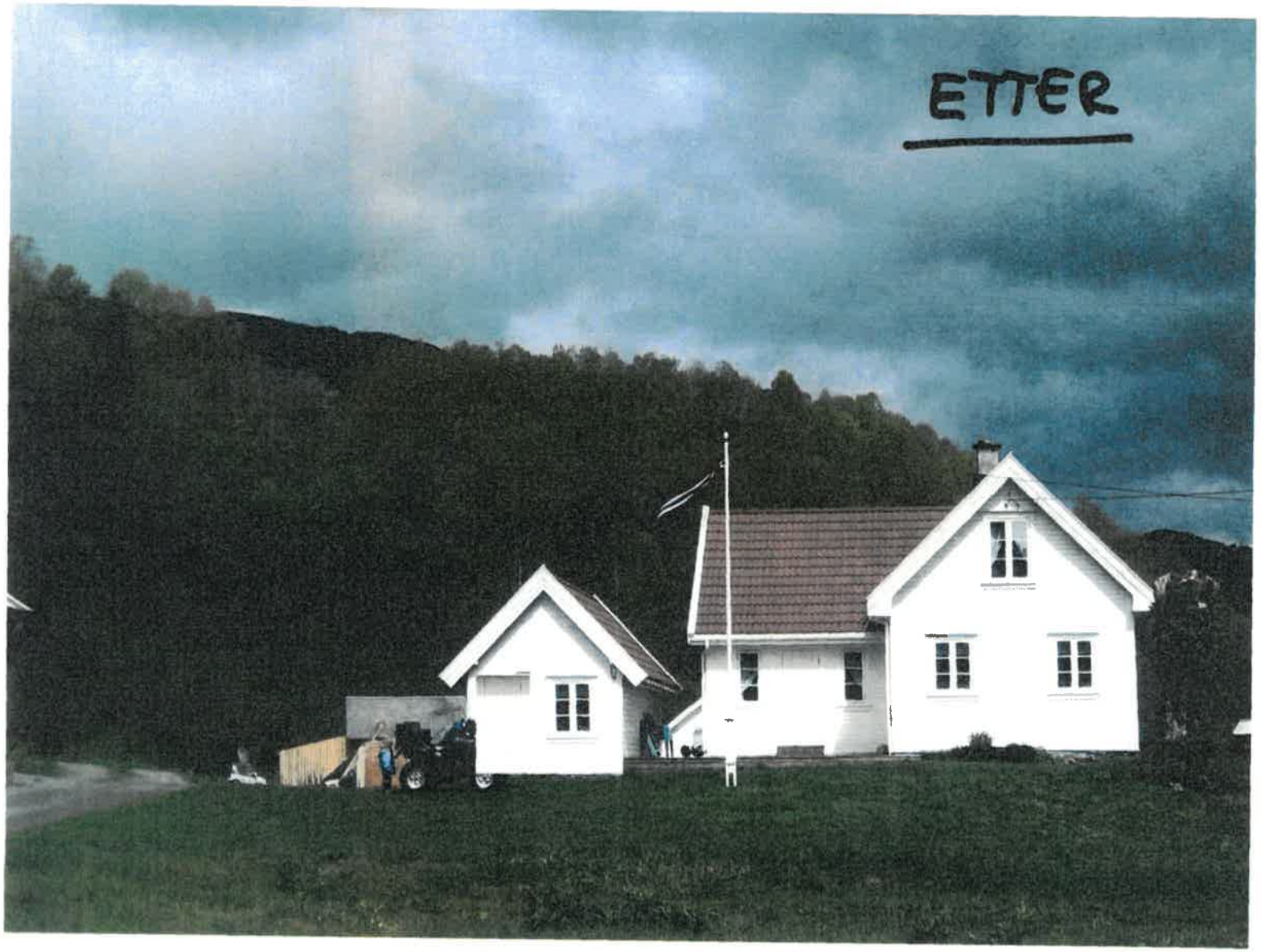
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0


Fbr

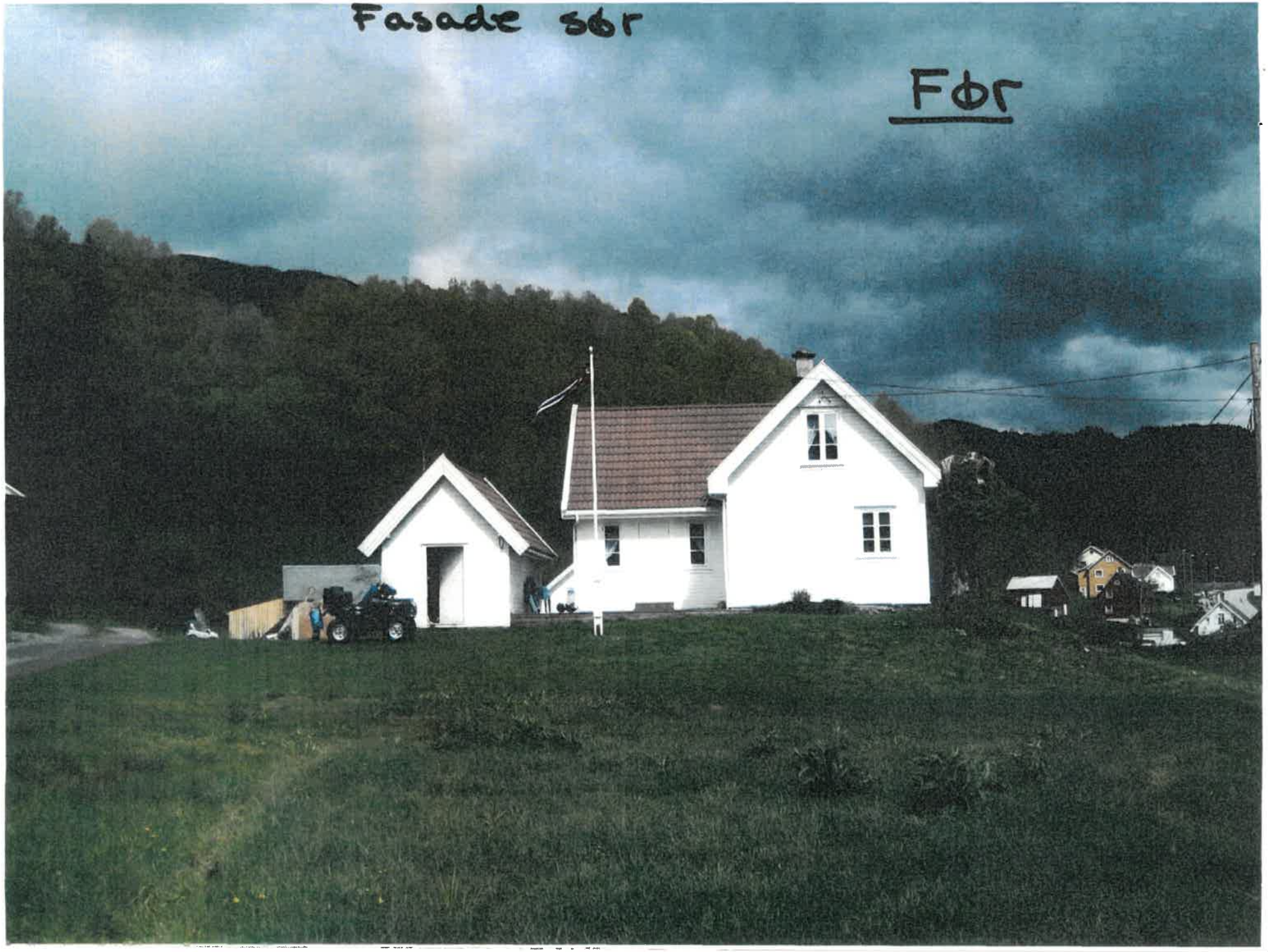

etter

Fasade sør

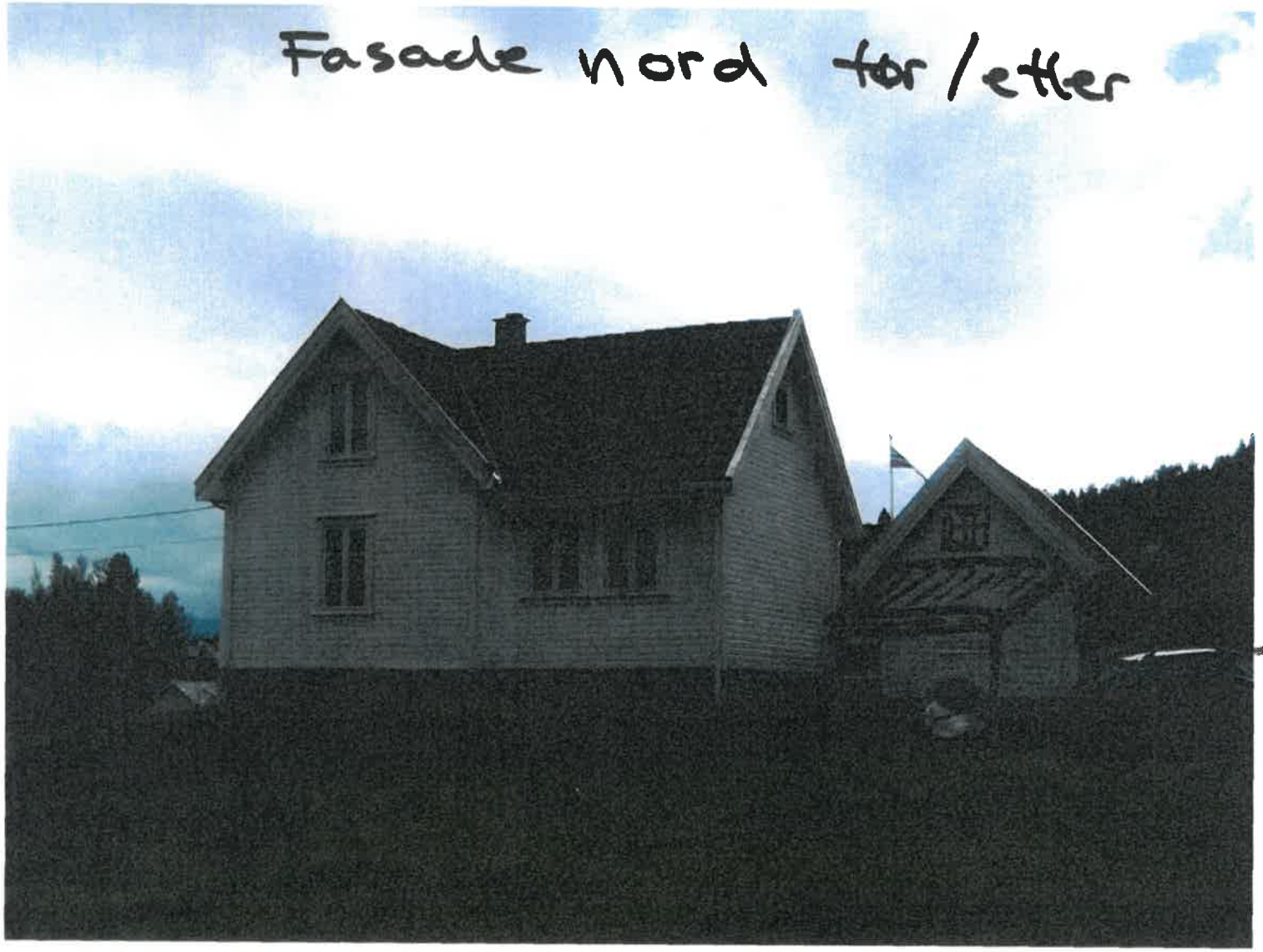


Fasade sør

Før



Fasade nord før/etter



D/R

Utskriftsdato: 02.12.2025

Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1135	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svandalsvegen 21, 4208 SAUDASJØEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
6312715200	566	31.12.2024	Stipulert forbruk	81

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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: 02.12.2025

Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda
Telefon: 52786200

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1135	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svandalsvegen 21, 4208 SAUDASJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	3 372,62 kr
Eiendomsskatt	1 363,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	3 655,00 kr
Vann	5 450,25 kr
Sum	**14 315,17 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjonsavgift	25%	1 St	3956.00	1/1	0 %	3 956,00 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	0%	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	375200 prom	4.00	1/1	0 %	1 501,00 kr
Abbonement Vann	15%	1 St	1925.56	1/1	0 %	1 925,56 kr
Forbruksavgift vann måler	15%	81 m^3	28.12	1/1	0 %	2 277,52 kr
Forbruksavgift avløp måler	15%	81 m^3	29.52	1/1	0 %	2 391,16 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 St	306.36	1/1	0 %	306,36 kr
					Sum	**12 705,60 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Skatteetaten

Dato
02.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 16 Bnr 24 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Svandalsvegen 21, 4208 SAUDASJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 390 301
Som sekundærbolig:	kr 1 561 205

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: Sauda

J.nr.: 97/2002

Målebrev nr.: 3178

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	16	24	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	629.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	13.11.2002
Rekvirent	Kjell Vidar Hovland
Bestyrer	Hilde Bergjord
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 16 bnr. 4. Den fraskilte parsellen er tomt for eksisterende fritidsbolig.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sauda	26.11.2002	Ørjan Djuv	Hilde Bergjord Hilde Bergjord

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 6575 Tinglyst: 27.11.2002 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
27 NOV. 2002
RYFYLKE TINGRETT
DAGBOKNR. 6575

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
16	24	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 182761 Y 14056 Z

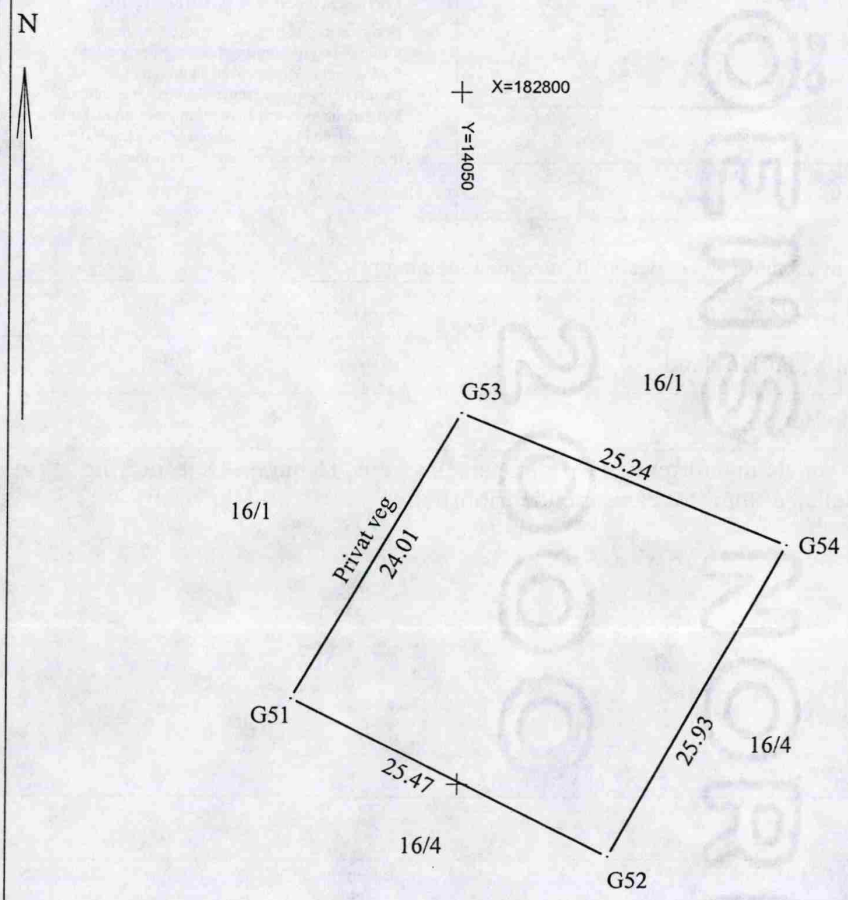
Kartblad: AQ039-1-58 — Landsnett [X] — Lokalt system [ ]

Jnr: 97/2002

Målebrev nr: 3178

Målestokk: 1:500

Areal: 629.6 M²



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
G51	Off.gkj.grmr. i jord	182756.15	14038.03	24.01	
G53	Off.gkj.grmr. i jord	182776.90	14050.12	25.24	
G54	Off.gkj.grmr. i jord	182767.47	14073.53	25.93	
G52	Off.gkj.grmr. i jord	182744.85	14060.86	25.47	

Vesla/Geonor

Returneres til:

TINGLYST
20 FEB. 2003
RYFYLKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 925

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1135	SAUDA	16	24			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 80.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 80.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	KJELL VIDAR HOVLAND	100%
[redacted]	IRENE HOVLAND	

Doknr: 925 Tinglyst: 20.02.2003 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	MORTEN HOVLAND	☒ Ja ☐ Nei	50%
[redacted]	IRENE HOVLAND	☒ Ja ☐ Nei	50%
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr 16, Bnr 24 skal ha veirett over Gnr 16, Bnr 1.
Gnr 16, Bnr 24 skal ha rett til å føre frem offentlig vann- og kloakk-nett og telefon eller strømnett over Gnr 16, Bnr 1.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5)]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6)]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Saudasjøen 12.02.03

Utsteders underskrift [7)] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjell Vidar Hovland KJELL VIDAR HOVLAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eva Kristin Lønnum EVA KRISTIN LØNNUM

Adresse Storflåt 5. 4208 Saudasjøen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

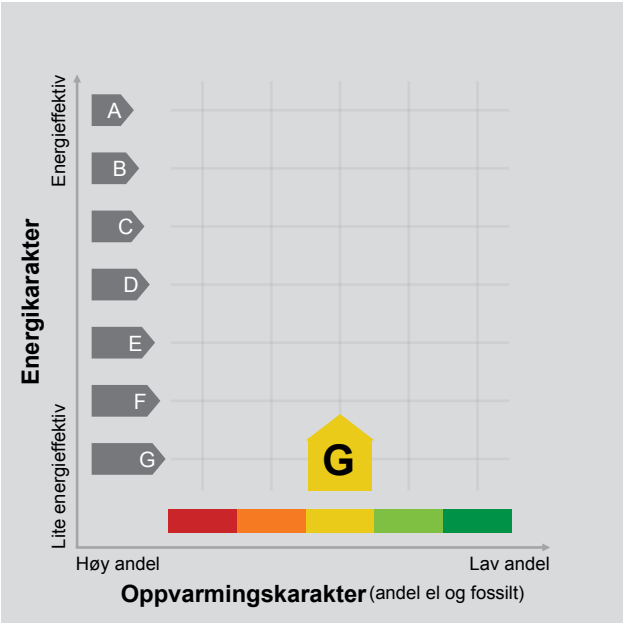
Stig Sivertsen STIG SIVERTSEN

Adresse Øyaflåt 27 B 4200 SAUDA

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ENERGIATTEST

Adresse	Svandalsvegen 21
Postnummer	4208
Sted	SAUDASJØEN
Kommunenavn	Sauda
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	172417345
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77682
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1916
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.