

aktiv.



Svandalsvegen 155, 4208 SAUDASJØEN

Innbydende leilighet like ved skitrekket i Sauda | To soverom og hems | Lekkert innredet med ekstra takhøyde



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Felleskostn.: Kr 2 109,-
Selger: Hilde Glette

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 8245 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1
Snr. 21
Fnr.: 1
Oppdragsnr.: 1509260111

Innbydende leilighet like ved skitrekket i Sauda | To soverom og hems | Lekkert innredet med ekstra

Velkommen til Svandalsvegeg 155 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En svært lekker selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet like ved skitrekket i Sauda. Leiligheten fremstår lys, moderne og gjennomført, med en luftig stue i åpen løsning mot et stilrent kjøkken. Store panoramavinduer gir et imponerende lysinnslipp og flott utsyn, mens ekstra takhøyde skaper en eksklusiv og åpen romfølelse.

Boligen har to gode soverom samt praktisk hems, noe som gir svært fleksible løsninger for både familie og gjester.

Eiendommen ligger ypperlig til like ved Sauda skisenter og kort avstand til Sauda sentrum med bakeri, butikker, badeanlegg og alle fasiliteter. Området byr på fantastiske og varierte turområder året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	306

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 76 kvm Gang, bod, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken.

Hems, annet rom (ikke måleverdig - romhøyde)

TBA fordelt på etasje

3. etasje

16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Hems ikke inntegnet.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8245 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med grus og asfalt.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Sauda kommune.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet like ved Sauda Skisenter, med enkel adkomst hvor du kan spasere rett bort i bakken. Samtidig er Sauda sentrum kun en kort kjøretur unna, med et godt utvalg av butikker, kafeer, kino og øvrige servicetilbud.

Om vinteren er området et eldorado for både store og små. Sauda Skisenter byr på varierte nedfarter, barnebakke og terrengpark. I tillegg finnes det preparerte langrennsløyper i umiddelbar nærhet, samt flotte turområder i blant annet Breiborg, Slettedal og Maldal. Lyngmyr skianlegg tilbyr også lysløype for kveldsturer på ski.

Sommerstid byr området på et rikt og variert turterreng rett utenfor døren, perfekt for både korte og lange turer i naturskjønne omgivelser. Like nedenfor eiendommen finner du også en hyggelig badekulp i elven, som er et populært sted på varme sommerdager.

Sauda tilbyr også helårige aktiviteter med blant annet svømmehall, kino og et trivelig sentrum med butikker og serveringssteder. Golfbanen i området er godt besøkt både av fastboende og hyttefolk.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antatt utført av betong og trebjelkelag som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter.

Pipe og ildsted: Ildsted i stue. Felles pipe (sotluke ikke funnet) .

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Hems er utvidet. Glassrekkverk satt opp og kjøleskap og hemstrapp har byttet plass.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Hovedetasje:

stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, gang og bod.

Hems:

Hems og rom innredet som soverom (ikke godkjent grunnet ikke måleverdig - romhøyde. se pkt ferdigatest.)

Standard

Hovedetasje:

Lys og innbydende stue med imponerende panoramavinduer og ekstra takhøyde som skaper en svært luftig romfølelse. Den flotte utsikten mot naturskjønne omgivelser gir rommet et unikt preg, og utgangen til balkongen forlenger oppholdsrommet ut i det fri.

Lekkert kjøkken i åpen løsning med slette fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har stilige detaljer i krom og integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys som medfølger i handelen.

Et pent og funksjonelt bad/vaskerom med flislagt gulv og panel på veggene. Rommet er innredet med servantseksjon med gode oppbevaringsmuligheter, vegghengt toalett og dusjkabinett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Spotter i tak gir et behagelig og moderne lys.

To soverom av god størrelse hvorav det ene er innredet med dobbeltseng og det andre har tre sengeplasser.

Innbydende gang med entrè. Gangen har flislagt gulv med varmekabler i og god plass til oppheng av yttertøy.

Praktisk bod for oppbevaring.

Hems:

Kjekk hems med vindu opp til tak og åpen løsning med plexiglass ned mot stuen, noe som gir en luftig og romslig følelse. Hemsens fremstår som et fleksibelt areal som sørger for godt med oppbevaringsplass.

Rom innredet med ekstra soveplass. Et koselig rom hvor en kan trekke seg fredelig tilbake - Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som soverom - Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3, TGIU og forhold som påvirker HMS.

TG2:

Etasje 3 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Badet er uansett ikke egnet for direkte brukskvann, men manglende fall og høydeforskjell gir i tillegg redusert lekkasjesikkerhet.

Etasje 3 - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke

vanntett sjikt på vegger i våtsone dusj og vask. Det er foretatt fuktmåling og fuktsøk på panel og dette er tørt.

Panel ser ikke ut til å vært utsatt for direkte bruksvann.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet er begrenset lekkasjesikkert og uegnet for direkte bruksvann.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler friskluftsventil på "bod med seng på hems", men dette er heller ikke måleverdig, slik det er usikkert hvordan denne skal vurderes.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømnettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkopling bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmetvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkopling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkopling kom først i 2010 og var gjeldende for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer).

TG3:

Etasje 3 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke vanntett sjikt i våtsoner vask og dusj.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Våtrommet har redusert lekkasjesikkert og er ikke egnet for direkte bruksvann.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket

lekkasjesikkerhet.

TGIU:

Pipe og ildsted

Ildsted i stue. Felles pipe (sotluke ikke funnet) .

Helse, miljø og sikkerhet

Ikke funnet alternativ rømningsvei iht. dagens krav.

Fra 1 soverom er det et torvtak man kan hoppe ned på + det er observert portabelt branntau som henger ved veranda i stue.

Det er ca. 6-7 meter fra veranda og til terreng.

Spesielt kritisk manglende rømningsvei fra hems, hvor vinduet ikke er egnet for rømning (størrelse og avstand til terreng):

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Begrenset klatresikkert rekkverk : horisontalt liggende bygningsdel som tillatter klatring i en høyde < 0.75m.

Manglende røykvarsler hems .

Konsekvens/tiltak:

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, komfyr, koketopp og kjøøl/frys. Dette medfølger i handelen.

Parkering

Parkering på felles gruset område utenfor bygningene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562519

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring i stuen og elektriske panelovner i øvrige rom der det ikke er gulvvarme. Det er gulvvarme på bad, innvendig bod, vindfang og hall.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)

88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 078 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 080 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 615 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2025

Avløp: 4 010 kr

Eiendomsskatt: 3 122 kr

Feiing: 348 kr

Renovasjon: 1 159 kr

Vann: 2 976,29 kr

Sum: 11 615,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr. 11 128,23,-.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 794 063 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

82/2735

Felleskostnader inkluderer

Utvendig byggforsikring, avsetning vedlikeholdsfond, strøm fellesarealer og styrehonorar.

Fordeling av felleskostnader:

Felleskostnader: 1 573.

Festeavgift: 536.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 109

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 28 452

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Svandalen Panorama

Organisasjonsnummer

991 937 501

Om sameiet

Sameiet består av 39 seksjoner.

Seksjonene oppvarmes av varme i form av vedfyring i stuen og elektriske panelovner i øvrige rom der det ikke er gulvvarme. Det er gulvvarme på bad, innvendig bod, vindfang og hall.

Utvendig bod er plassert på grunnplanet ved siden av trappeoppgang.

Sameiet har brøyteavtale.

Sameiet har festet tomt som reguleres hvert 5.år. Reguleres med KPI. Årlig festeavgift ganges med 10 og fordeles som gjeld på eierne i tredjepartsopplysningene.

Parkering for sameiet er på felles gruset område utenfor bygningene

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Sameiet budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (17 404,-).

Årsresultat for 2025: overskudd (95 172,-).

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Planlegge og bestille maling av gavel bord som flasser. Legge en plan på årlig vedlikehold.

Planlegge videre utvendig vedlikehold av bygninger, parkering, lekeplass, gjerde etc.

Prioritere hva som skal gjøres fremover.

Lage en plan på fremtidig vedlikehold.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til sjenanse for andre. Det er båndtvang.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

- Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

- Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

- Det er hver enkelt sitt ansvar at fellesboder, lekeområde og liknende holdes ryddig og i orden.

Dugnad

- Hvert år innen utgangen av mai kontrolleres og eventuelt repareres gjerde, ferister, sluker, grunder, utvendige installasjoner, parkeringsplasser og området generelt.

- Samtidig kontrolleres og eventuelt repareres torvtak, kledning og annet for skader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1, seksjonsnummer 21, festenummer 1 i Sauda kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/13/1/21/1:

24.08.2007 - Dokumentnr: 674128 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 175 500

Gjelder fra dato: 21/08-2007

Tomteverdi: NOK 4 000 000

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1135 Gnr:13 Bnr:1 Fnr:1 F

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 542711 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Glette Einar

Født: 21/05-1957

14.04.2026 - Dokumentnr: 403053 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS

Org.nr: 834 218 402

Elektronisk innsendt

24.08.2007 - Dokumentnr: 674299 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/2735

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - fritidsleiligheter (Svandalen Panorama), datert 07.10.2009.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 07.12.2005. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det har blitt etablert et rom på hems som er innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at innredning av soverom ikke er omsøkt/godkjent.
- I byggetegningene fra kommunen er det tegnet inn trapp opp til hems, men det foreligger ikke byggetegninger av selve hems.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adkomst fra Fylkesvei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsleiligheter.

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan for Sauda.

PlanID: 2018001.

Delareal: 8 128 m²

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, nåværende.

Delareal: 117 m²

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Framtidig

Områdenavn: H1

Delareal: 117 m²

KPHensynsonenavn: H810

KPGjennomføring: Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner:

Plannavn: Fritidsleiligheter på gnr. 13 bnr.1, seksjonert 1-39, "Svandalen Panorama".

PlanID: 2006009

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 900 Digital annonsering
- 6 000 Fotograf
- 1 500 Garantipremie/inneståelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 0 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 400 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 0 Utlegg kommunale opplysninger

4 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 116 930

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

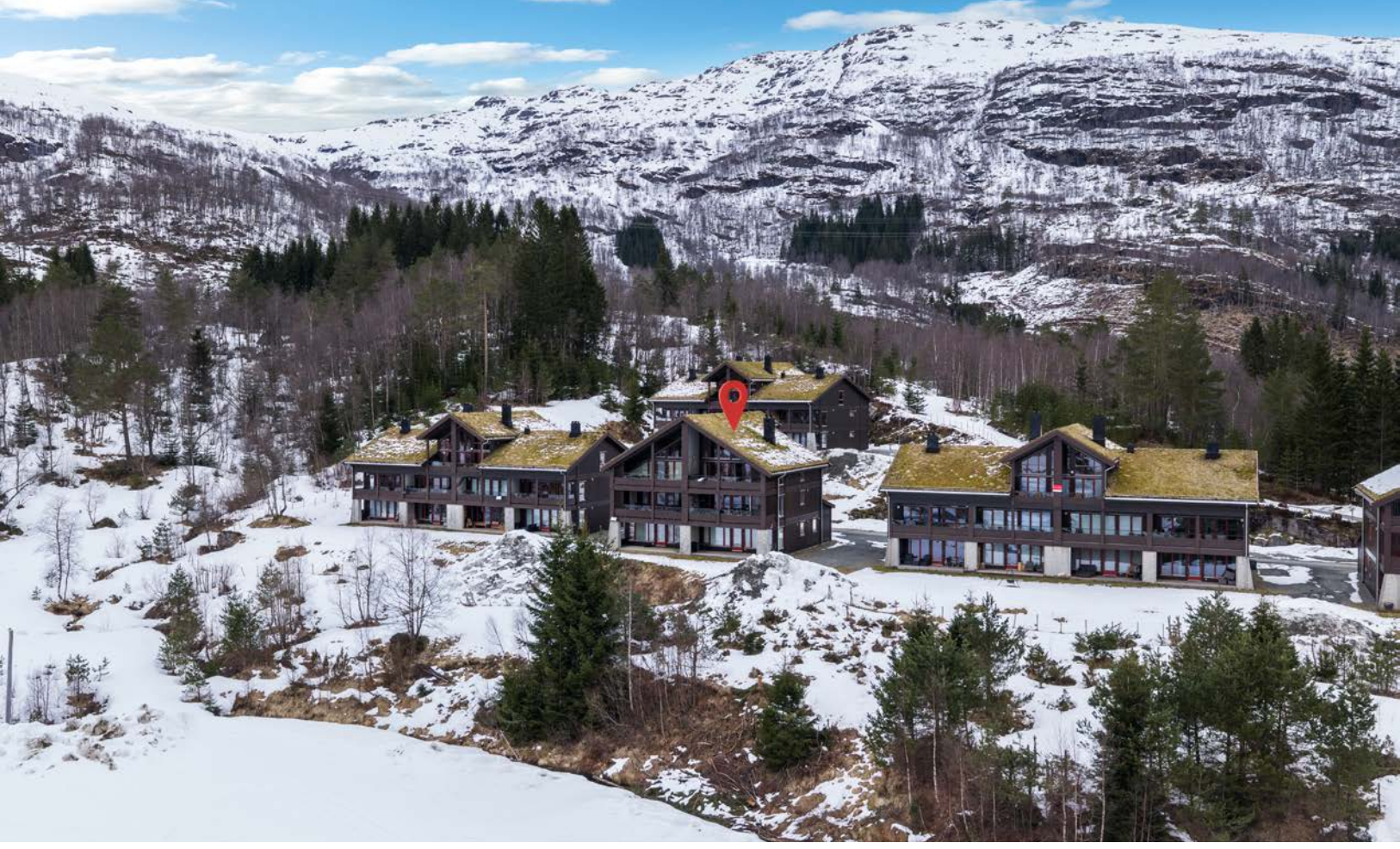
Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

15.04.2026

















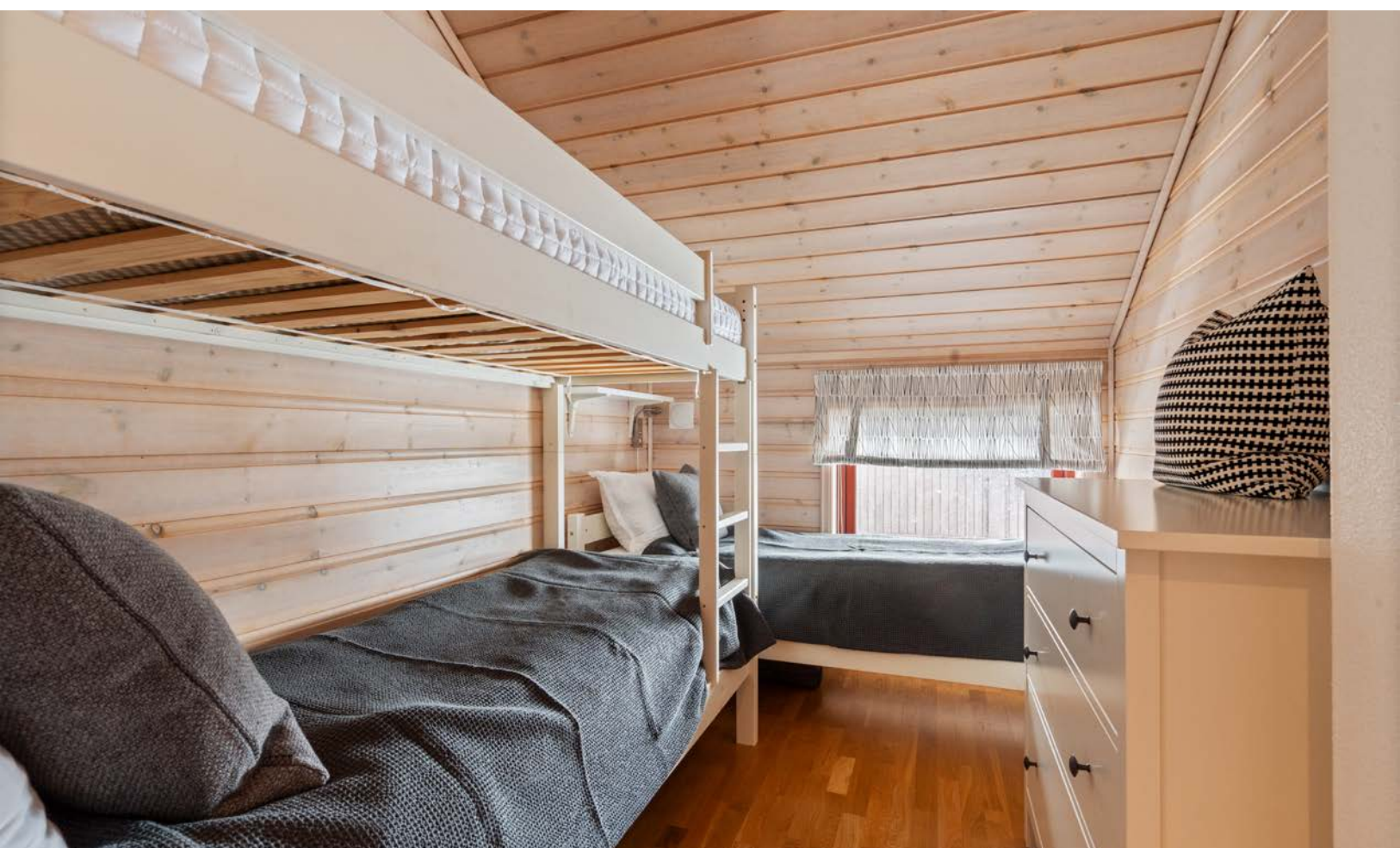








4. Vær rustet mot uvar og kulde
5. Lytt til erfarne fjellfolk
6. Bruk kart og kompass
7. Gå ikke alene
8. Vend i tide, det er ingen skam å snu
9. Spar på kreftene og grav deg inn i snøen om nødvendig









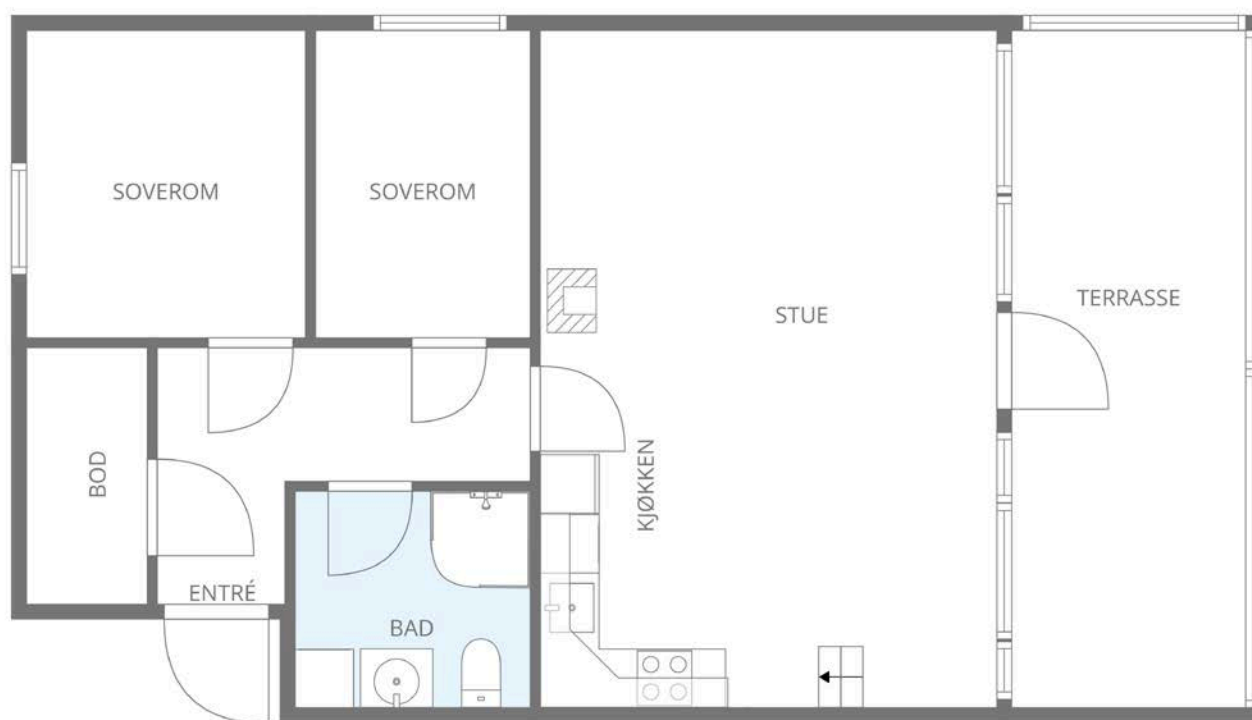








Plantegning

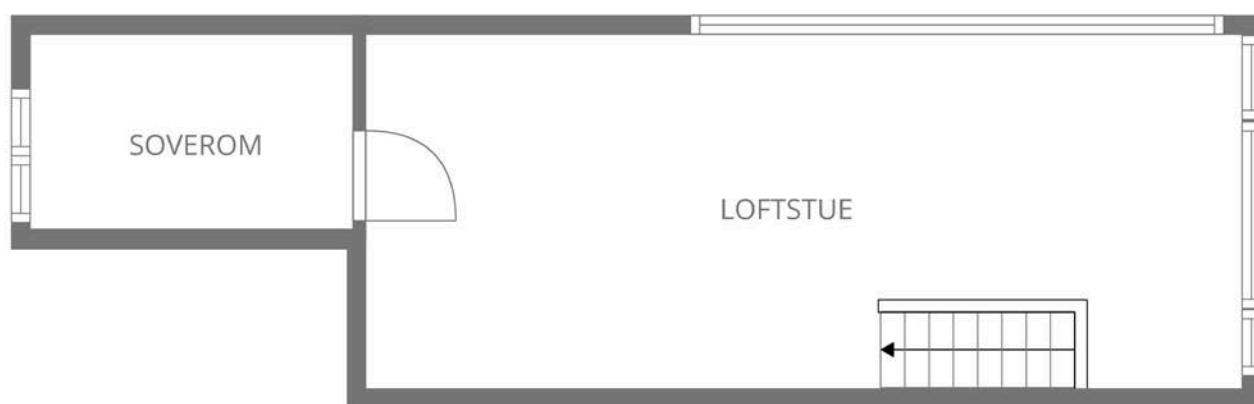


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Svandalsvegen 155 , 4208 SAUDASJØEN

🏠 SAUDA kommune

gnr. 13, bnr. 1, snr. 21, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20763-3364

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JH1139

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier fritidsbolig (leilighet)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

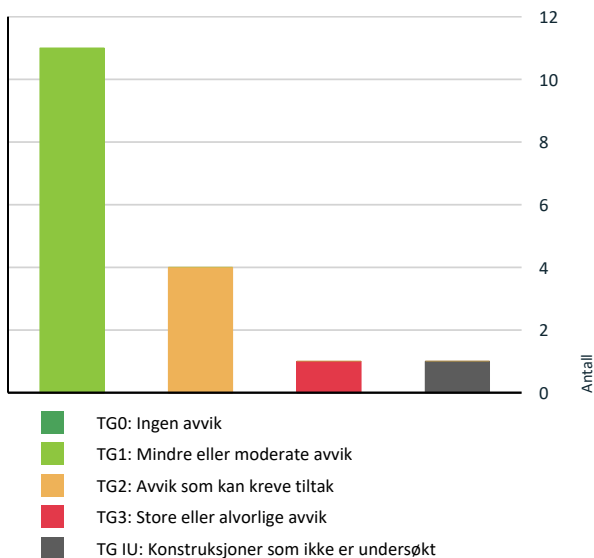
Hems ikke inntegnet.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

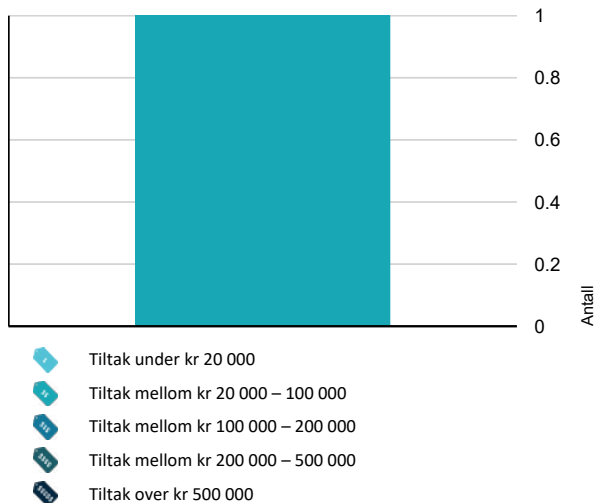
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrader på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Oppsummering av avvik

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

Selveier fritidsbolig (leilighet)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

SELVEIER FRITIDSBOLIG (LEILIGHET)



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt).

Standard

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

Vedlikehold

Utvendige felles bygningsdeler som takteking, yttervegger, mm. er antatt under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilstandsvurdert. Dette gjelder også evt. rom utenfor boenheten. Interesserte må gjennomgå vedtekter for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antatt utført av betong og trebjelkelag som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på hems med opphøyet gulv.
Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på gulv som ikke er opphøyet.
Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 3.etg.
Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

! TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted i stue. Felles pipe (sotluke ikke funnet) .

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom i "hyttestandard"

Selv om unntakene for mindre fritidsbolig i byggeteknisk forskrift ikke omfatter våtrom, er det ikke uvanlig at utbygger/byggherre fraviker krav på våtrom.

Det kan være flere grunner til dette, men en vanlig grunn er f.eks å bevare noe av "hyttesjarmen".

Dette våtrommet er av nevnte type, og avviker stedvis direkte fra forskriftskrav til våtrom. Våtrommet er likevel fullstendig vurdert til informativt bruk.

Våtrommet må ikke forveksles med et forskriftsmessig lekkasjesikkert våtrom, da aktuelt våtrom mellom annet fraviker følgende :

"Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens."

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 3-4 mm fall fra flis ved terskel til område rundt sluk under kabinett. Andre steder det gulvet flatt, slik det ikke kan utelukkes mindre området med motfall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet er uansett ikke egnet for direkte bruksvann, men manglende fall og høydeforskjell gir i tillegg redusert lekkasjesikkerhet.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membran er synlig i sluk, men ikke mulig å se hvordan denne evt. er festet til sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke vanntett sjikt i våtsoner vask og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Våtrommet har redusert lekkasjesikkert og er ikke egnet for direkte bruksvann.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett og servant med møbel. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Det er ikke vannrett sjikt på vegger i våtsone dusj og vask. Det er foretatt fuktmåling og fuktsøk på panel og dette er tørt.
Panel ser ikke ut til å vært utsatt for direkte bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er begrenset lekkasjesikkert og uegnet for direkte bruksvann.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil redusere risiko for vannskader og branntilløp.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Stoppekran lokalisert ved bereder på bod.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

Det ser ut som det er tilordnet et dreneringssystem der evt. lekkasjevann går i røret til kaldtvann vask på badet, og dette fungerer da både som varerør og drenering for evt. lekkasje.

Normalt er det eget dreneringsrør for evt. lekkasjevann.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler friskluftsventil på "bod med seng på hems", men dette er heller ikke måleverdig, slik det er usikkert hvordan denne skal vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømnettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkobling bereder kan føre til:

- Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med sikringsskap på bod.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro installasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ikke funnet alternativ rømningsvei iht. dagens krav.

Fra 1 soverom er det et torvtak man kan hoppe ned på + det er observert portabelt branntau som henger ved veranda i stue. Det er ca. 6-7 meter fra veranda og til terreng.

Spesielt kritisk manglende rømningsvei fra hems, hvor vinduet ikke er egnet for rømning (størrelse og avstand til terreng):

Vurdering av avvik:

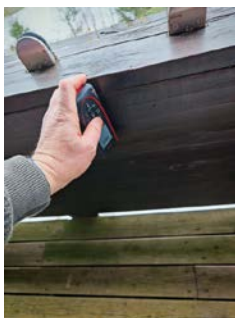
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Begrenset klatresikkert rekkverk : horisontalt liggende bygningsdel som tillater klatring i en høyde < 0.75m.
Manglende røykvarsler hems .

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



Begrenset klatresikkert rekkverk : horisontalt liggende bygningsdel som tillatter klatring i en høyde < 0.75m.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Selveier fritidsbolig (leilighet)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		5		5	
Etasje 3	65			65	
Hems	11			11	16
SUM	76	5			16
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	
Etasje 3	Gang, bod, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken		
Hems	Loftstue, annet rom (ikke måleverdig - romhøyde)		

Kommentar

81 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Hems ikke inntegnet.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	13	1	1	21	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svandalsvegen 155

Hjemmelshaver

Glette Hilde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hilde Glette

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Svandalsvegen 155

4208 Saudasjøen

1135-13/1/1/21



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Hems er utvidet. Glassrekkverk satt opp og kjøleskap og hemstrapp har byttet plass.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Svandalsvegen 155

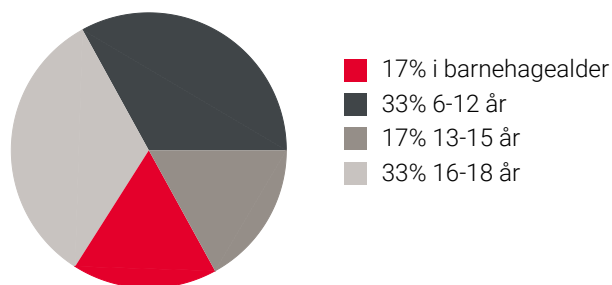
Offentlig transport

🚏 Saua	4 min 🚶
Linje 150	4.4 km
✈️ Bergen Flesland	92.9 km

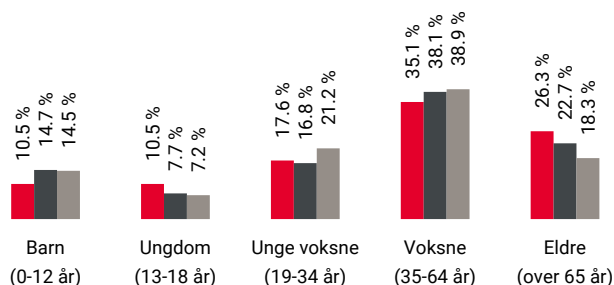
Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
77 elever, 5 klasser	5 km
Fløgstad skule (1-7 kl.)	11 min 🚶
152 elever, 12 klasser	9.1 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 🚶
185 elever, 9 klasser	8.3 km
Sauda vidaregåande skule	11 min 🚶
374 elever	9.2 km
Sauda vgs - avd. Sand	50 min 🚶
110 elever	59.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Svandal	51	33
🏠 Kommune: Sauda	4 525	2 524
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

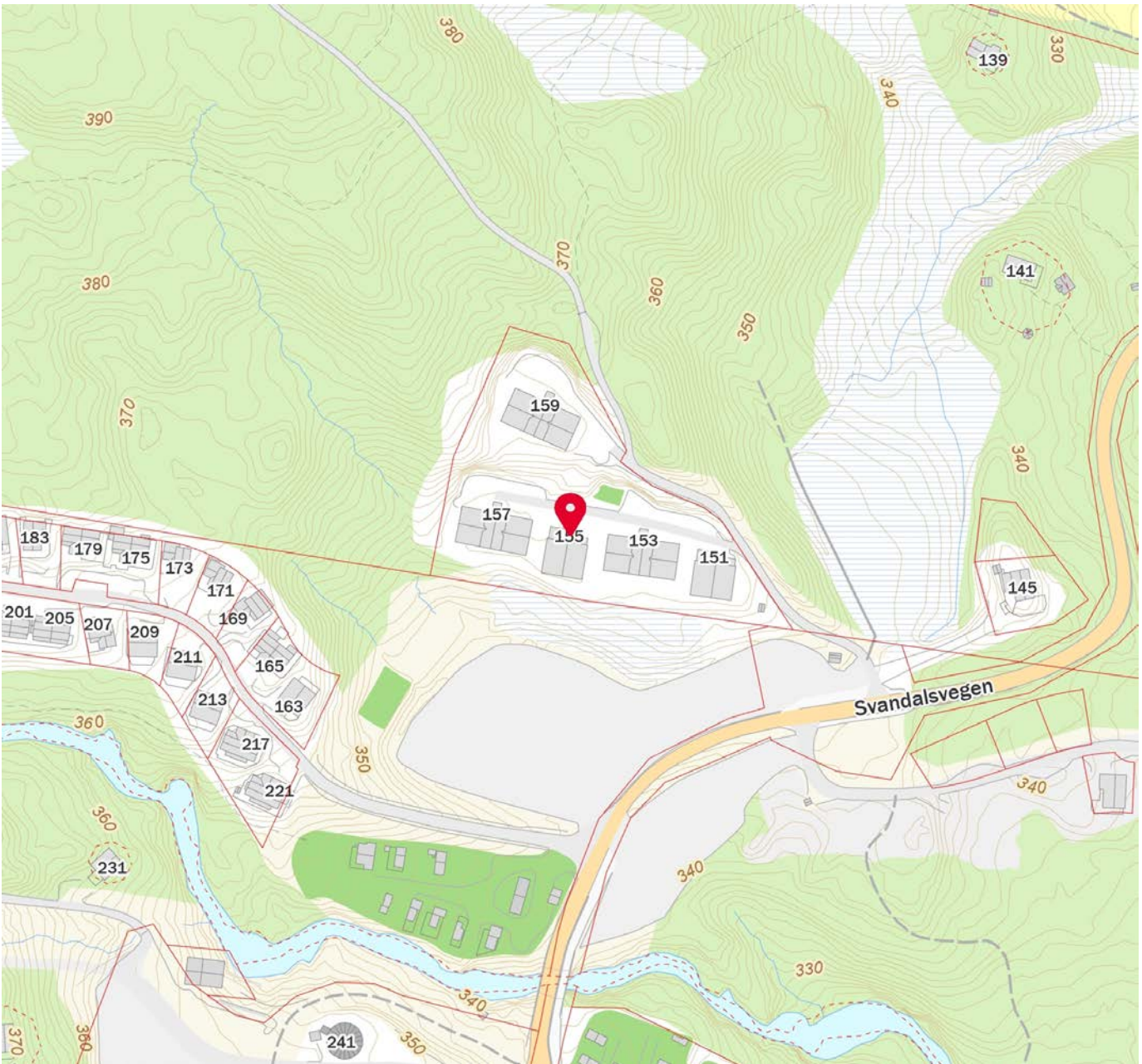
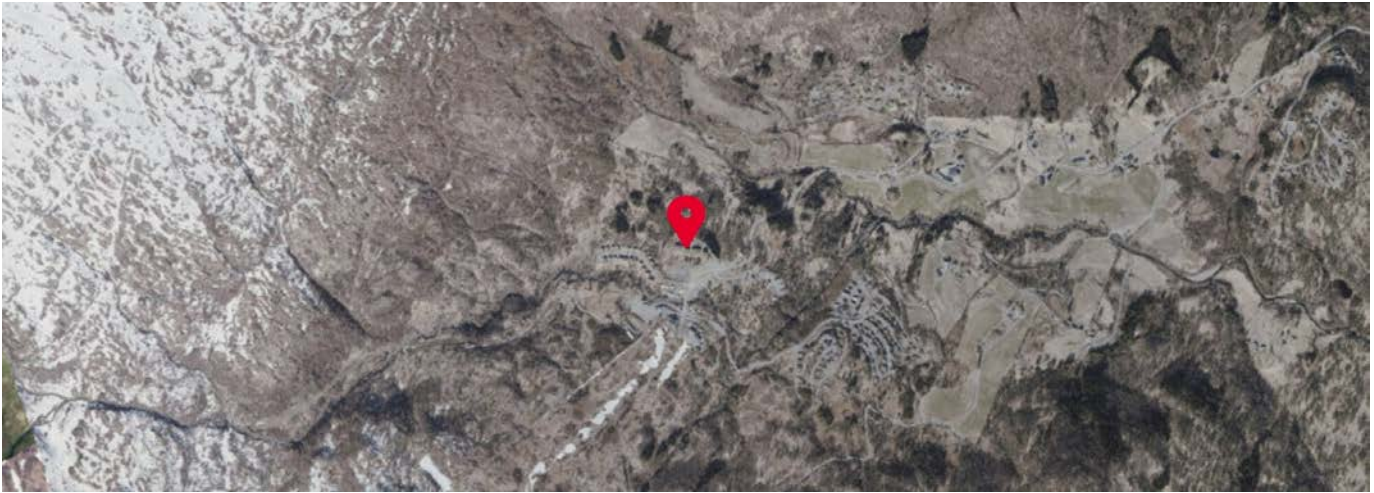
Leabøen barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
40 barn	4.9 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
81 barn	9 km
Brakamoen barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
46 barn	10.1 km

Dagligvare

Bunnpris Sauda	8 min 🚶
PostNord	7.7 km
Kiwi Sauda	9 min 🚶

Sport

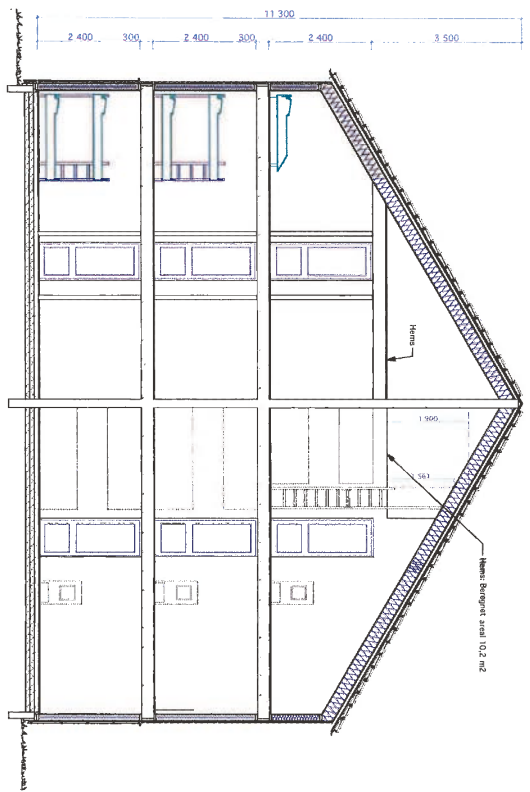
⚽ Risvoll skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	5 km
⚽ Saudahallen - flerbrukshall	9 min 🚶
Aktivitetshall	8.3 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	9 min 🚶



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

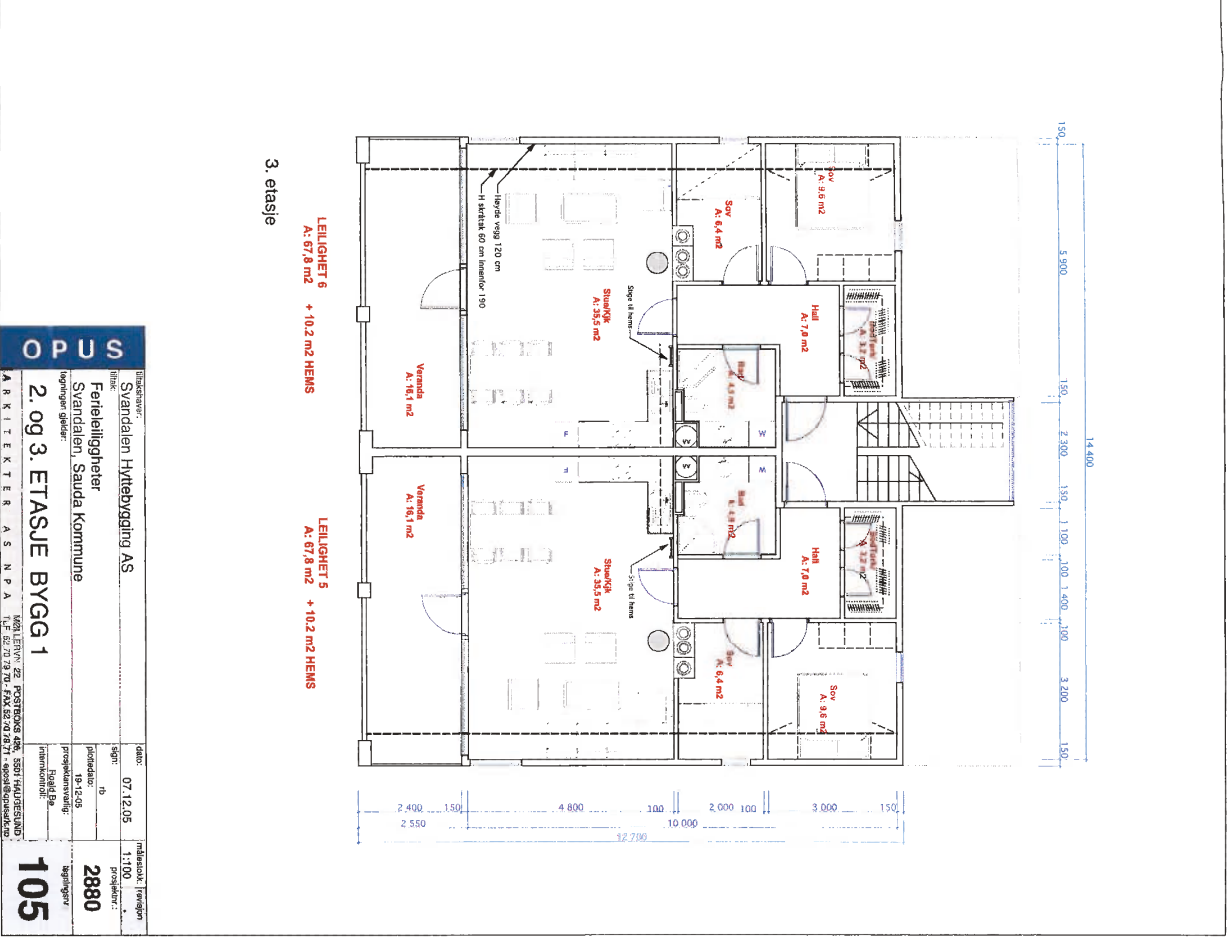


OPUS	tiltaksnavn:	Svandalen Hyttebygging AS	dato:	07.12.05	målestokk:	1:200	revisjon:
	titel:	Ferieleiligheter Svandalen, Sauda Kommune	sign:	rb	prosjektnr.:	2880	
	tegningen gjelder:	FASADER BYGG 1 OG 2	plottet dato:	12-12-05	prosjektansvarlig:	tegningnr:	
			spesif. for:	internkontroll:	403		
			RØLLEHØI 22, POSTBOKS 428 6501 HAUGESUND TLF. 92 70 79 20 - FAX 92 70 78 31 opus@opusark.no				



LEILIGHET NR. 1 - 2: BRA 67,8 m²

OPUS	
Prosjektant:	Svændalen Hyttebygging AS
Byggher:	Ferieleiligheter Svændalen Sæuda Kommune
Byggenavn:	1. ETASJE OG SNITT BYGG 1
Arkitekt:	AS N P A
Dato:	07.12.05
Skisse:	0
Prosjektant:	2880
Prosjektant:	104
Dokument:	Torsjon
Prosjekt:	1100

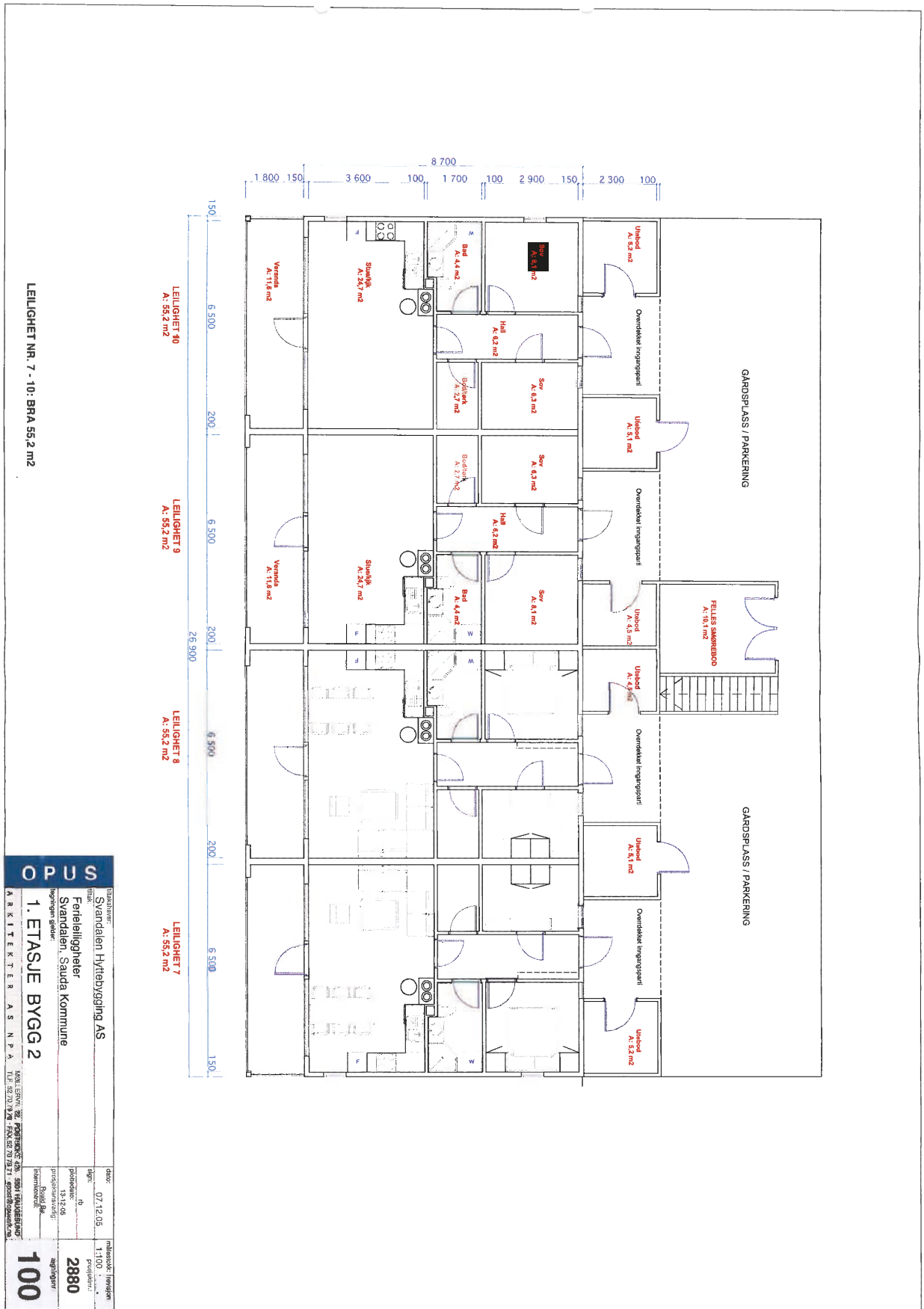


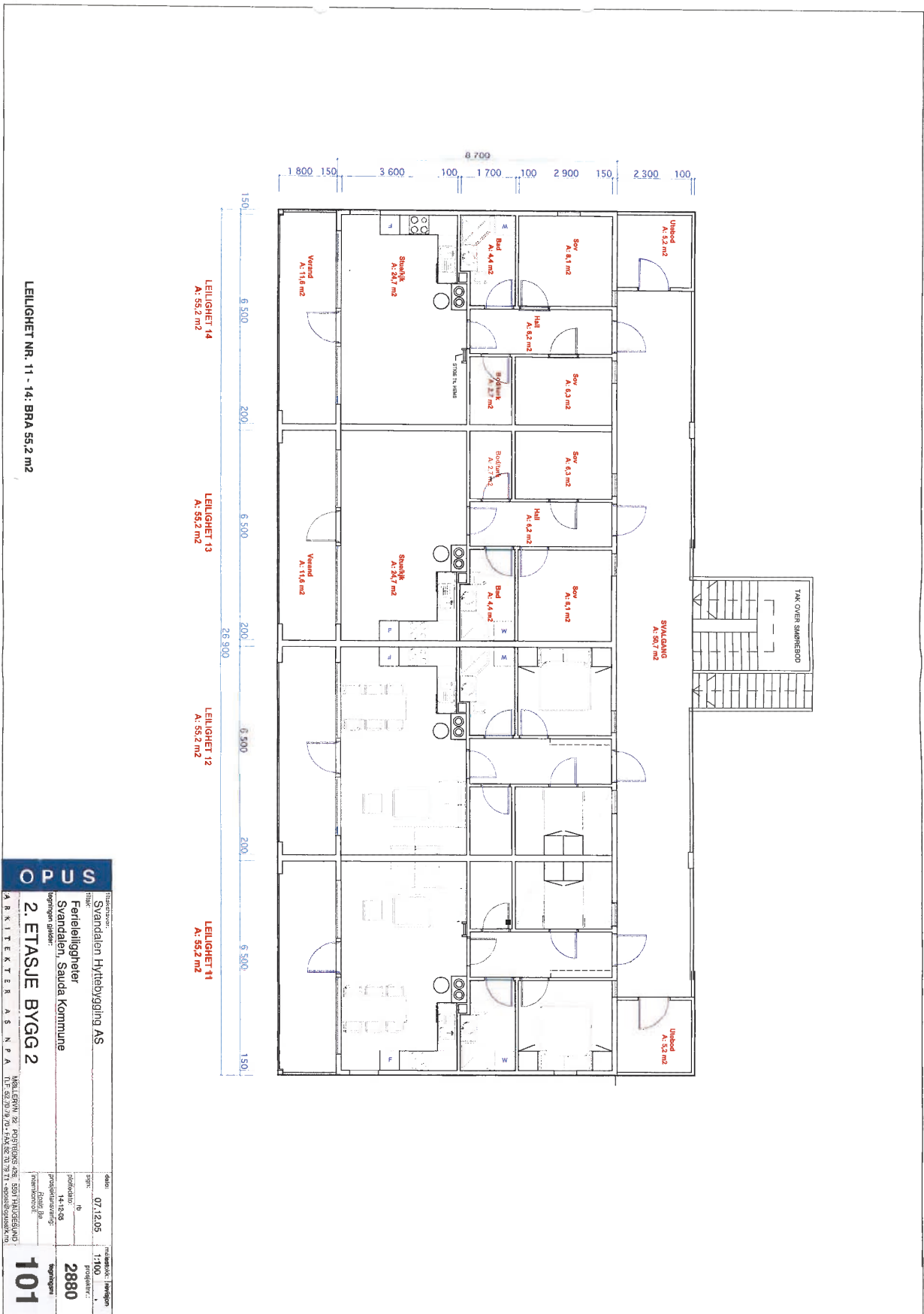
OPUS Arkitekt AS

Byggherre: Svandalen Hyltebygging AS
 Prosjekt: Farteliligheter Svandalen, Sauda Kommune
 2. og 3. ETASJE BYGG 1

105

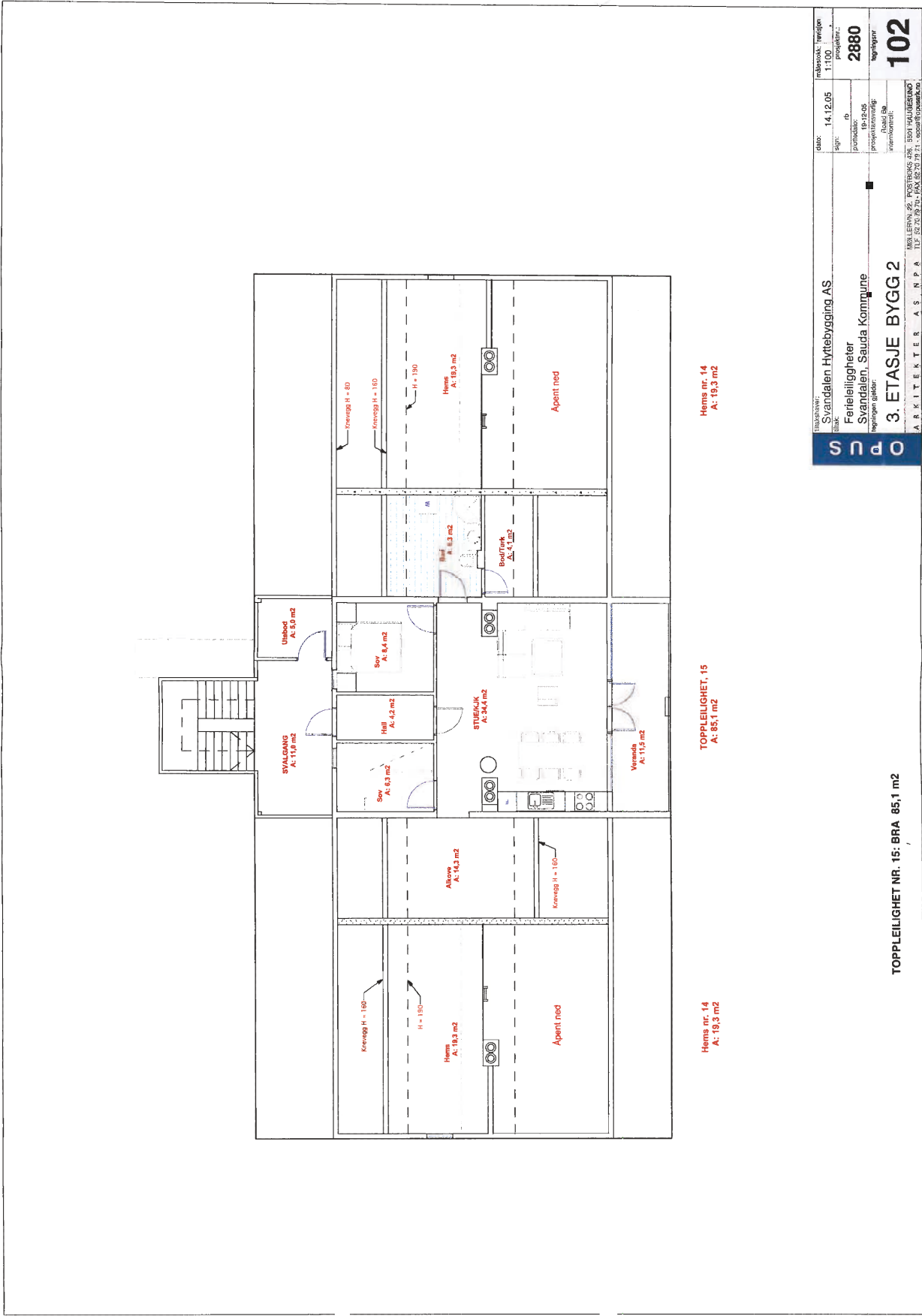
dato:	07.12.05	redusert, revisjon
sign:	1100	prosjektør
prosjektant:	2880	signatur





LEILIGHET NR. 11 - 14: BRA 55.2 m²

OPUS	Prosjekt: Svandalen Hyttebygging AS		Dato: 07.12.05	Utvalgt: 1100	
	Fartelilignheter Svandalen, Sauda Kommune		Skisse: 1:100	Produkt: 2880	
	Vegvesen gater		Plan: 3a	Skisse: 101	
AR K I T E K T E R A S N P A		MÅLSTAV: 2:1		MÅLSTAV: 1:100	
2. ETASJE BYGG 2		MÅLSTAV: 2:1		MÅLSTAV: 1:100	
MÅLSTAV: 2:1		MÅLSTAV: 2:1		MÅLSTAV: 1:100	
Tlf: 92 20 79, Fax: 92 79 71		E-post: opus@opus.no		E-post: opus@opus.no	



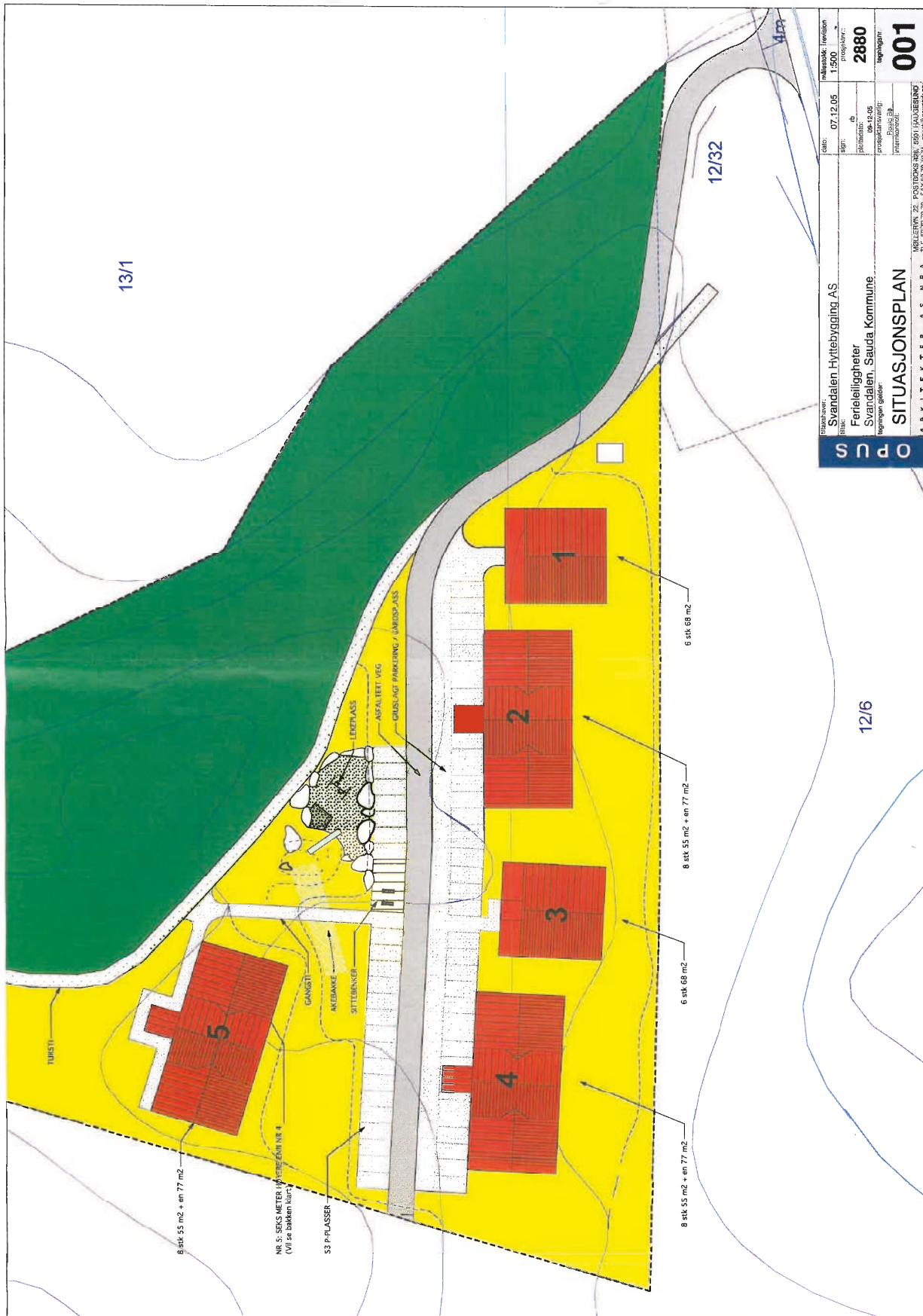
Hems nr. 14
A: 19,3 m²

TOPPLEILIGHET, 15
A: 85,1 m²

Hems nr. 14
A: 19,3 m²

OPUS Arkitekt AS NPA Mosselvn. 22, Postboks 236, 3501 HAUERKIND TLF: 92 70 29 70 • FAX: 92 70 72 71 • op@opusn.no	Utarbeidet av: Svandalen Hyttebygging AS Dato: 14.12.05	Prosjekt nr.: 2880 Tegning nr.: 102
	Prosjekt: Ferieleiligheter Svandalen, Sauda Kommune Tegning: 3. ETASJE BYGG 2	Dato: 14.12.05 Sign.: [Signature] Prosjektleder: [Signature] Prosjektansvarlig: [Signature] Tegning: [Signature]

TOPPLEILIGHET NR. 15: BRA 85,1 m²



Pantedokument Fast eiendom

Gjelder pantedokumentet refinansiering av lån? Jf. rettsgebyrloven § 21 tredje ledd. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Lån nr.
Innsenders navn (rekvirert) Einar Glette		Plass for tinalvsinsstemøel  Doknr: 542711 Tinglyst: 26.05.2023 STATENS KARTVERK
Adresse Sundførvegen 243		
Postnummer 5570	Poststed AKSDAL	
Fødselsnr./org.nr. 210557 [redacted]	Ref. nr.	

Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)		
Navn Hilde Glette	Fødselsnr./Organisasjonsnr. 240282 [redacted]	
Angivelse av pantkravets størrelse		
Beløp 2 500 000	Valuta NOK	Beløp med bokstaver Tomillionerfemhundretusen
Tilleggsansvar		

2. Panthaver	
Navn Einar Glette	Fødselsnr./Organisasjonsnr. 210557 [redacted]

3. Panteobjekt						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1135	Sauda kommune	13	1	1	21	1/1

4. Avtalt prioritet
Lånebeløpet har 1.prioritet

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner
Pantsetter/ hjemmelshaver erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsettes m.m. uten skriftlig samtykke fra: Einar Glette

6. Supplerende tekst, eventuell skylderkjøring m.v. (tinglyses ikke)	
Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	Pantsetter plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret
Mislighold/ særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr. 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsakelig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.

Dato 16.5.23	Pantsetters underskrift <i>Hilde Glette</i>
-----------------	--

6. Supplerende tekst, eventuell skylderkjøring m.v. (tinglyses ikke)	
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	Vedrørende betaling vises det til inngått lånevtales

7. Erklæring om sivilstand mv.	
1. Er pantsetteren/pantsettere gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetter(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser	
Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor	
Dato	Sted
16.5.23	Tysvær
Pantsetter(ne)s underskrift(er)	Gjentas med blokkbokstaver
<i>Hilde Glette</i>	Hilde Glette

Jeg/vi bekrefter at pantsetter(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. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver		
<i>Johannes Alne</i>	JOHANNES ALNE		
Adresse	Postnr.	Poststed	
RAMSUBULLSVN. 34	5518	HAUGESUND	
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver		
<i>Ivar Halvorsen</i>	IVAR HALVORSEN		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Vikevegen 2373	5584	BJØA	

Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partner(e) samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.		
Dato	Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

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. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse	Postnr.	Poststed
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse	Postnr.	Poststed

Dato	Pantsetters underskrift
16.5.23	<i>Hilde Glette</i>

Sauda kommune**Ferdigattest**

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3

Ansvarleg sokjar

**Reknes Byggjevarer LL
Selvåg****5986****SELVÅG**

Tiltakshaver

**Svandalen Hytteutbygging AS
Pb. 228****4201****SAUDA****Ferdigattest er gitt for**

Eiendom /byggjested

Svandal

Gnr

13

Bnr

01

Festnr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg - fritidsleiligheter ("Svandalen Panorama")

Vedtak gjort av

Bygningssjefen

Vedtak dato

20.06.07

Saksnr

249/07

Dato sluttkontroll

14.03..07

Kontrollansvarleg

Egil Sagstad (Sauda kommune 29.09.09)

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

INGEN

Merknader

Underskrift

Stad

Sauda

Dato

07.10.2009

Stempel/underskrift

Jan Birger Eide

brannmester/byggesaksbeh.

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad

Kommunens saknr: 508/06 Side: 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Tnr	Festet	Geksjonsnr	Tyngningsnr	Tilgitt
	13	001				
Adresse				Postnr	Poststed	
SVANDALEN				4208	SAUDA	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 06/96-18 07/2476

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

OPPSTART TØMRER ARBEID SNAREST HUS 3-5

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 08

13 MAR 2007

AKKURAT: GNR/BNR: 13/001

Avdeling: TVEGYS

Kassapost: Lagaering U.off.

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fiser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tiltaket	D	-	<input type="checkbox"/>
Rodegjørteiser og tegninger, hvis endringer i forhold til tiltaket	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollorklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
REKNE BYGGJEVNER

Dato: 14.03.07 Underskrift: *Egil Sagstad*

Gjøntas med blokkbokstaver
EGIL SAGSTAD



Kommunens saknr: **508/06** | Side: **1 av 1**

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr 13	Tnr 001	Festleie	Seksjonnr	Hygningsnr	Tilgjnr
Adresse SVANVALEN					Postnr 4208	Poststed SAUDA

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
 FERDIGTTEST (søknadspiktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket | Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: **06/96-18** | Løpnr: **07/2476**

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
 (SØKER OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ BYGGTEIEN I GJELDER TIL
 LETTJØBETEK.)

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
OPPSTART TØMRER ARBEID SNAREST HUS 3-5		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: **DK**

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Rørbrensel (ved fiber o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollorklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

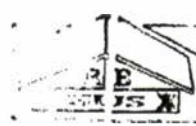
Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
KRENNES BYGGLEIENVARER

Dato: 14.03.07 | Underskrift: *Egil Sagstad*

Gjentes med blokkbokstaver
EGIL SAGSTAD



**REKNE
BYGGJEVAK**
5386 HOVIETEL
TEL: 66 16 60 60 - Faks:

© NBR nr 5167 Juli-2003 Side 1 av 1

Sauda kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3
----------------------	--

Ansvarleg søker Reknes Byggjeverer LL Selvåg 5986 SELVÅG	Tiltakshaver Svandalen Hytteutbygging AS Pb. 228 4201 SAUDA
---	--

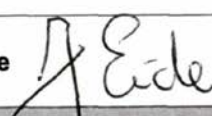
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom /byggjestad	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Svandal	13	01		

Spesifikasjon	
Kva slag bygg/tiltak	
Nybygg - fritidsleiligheter ("Svandalen Panorama")	

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Bygningssjefen	20.06.07	249/07

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
14.03..07	Egil Sagstad (Sauda kommune 29.09.09)

Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksending krev særskilt løyve (jf pbl §93). INGEN
------------------	--

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Sauda	Jan Birger Eide byggesaksbeh. 
Dato	
07.10.2009	

Kopi sendt til				
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad

**SAUDA KOMMUNE
SENTRALARKIV**

Ar/saksnr. 06/96-25 / Saksnr. 08/1781

28 FEB 2008

Ark.kode P: [] Ark.kode S: []

Bygning: [] Postnr.: []

Saksbeh: EIOJAN / Gradering U.off.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.
	13	01			1.2.3
	Adresse			Postnr.	
	Svandalen			4208	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: []

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Ber om forlengelse av tidligere gitt midlertidig brukstillatelse, som går ut 01.03.08. Ber om at den midlertidige tillatelsen blir forlenget til 01.07.08.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdeilt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Det gjenstår grusing, jorddandering, div opprydding samt og sette opp gjerdet.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: []

Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde		<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe		
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass		
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme		
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Reknes Byggjeverer L.L.

Dato: 27.02.08

Gjentas med blokkbokstaver
EGIL SAGSTAD

Vort ex

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. SAUDA KOMMUNE SENTRALARKIV
 Ar/saksnr. 06/96-27 Løpnr. 08/2472
 16 MAR 2008
 SAUDA GNR/BNR 13/001
 Kassasjonsår Gradering u.off. FIDJAM

Anmodningen gjelder

Eiendom/byggested	Gnr. 13	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. Hus nr 5	Bolignr. 16 MAR 2008
	Adresse Svandalen Panorama Hus nr 5				Postnr. 4208	Poststed SAUDA

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 17.03.08

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

HUS NR 5

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Grusing, jorddandering, oppsetting av gjerde, og div opprydding		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.08

Energiforsyning

<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
--	--	---	--

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 5	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
REKNES BYGGJEVARER L.L

Dato 14/3 2008 Underskrift *Egil Sagstad*

Gjentas med blokkbokstaver
 Tlf.: 56 16 60 60 - Faks: 56 16 60 61

EGIL SAGSTAD

Arbeidsnr
06/96-23

av 07/10420

7. DES 2007

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	13	001				
	Adresse Svandalen			Postnr 4208	Poststed Sauda	Bolignr GNR/BNR 13/001

Det anmodes om	
<input checked="" type="checkbox"/>	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/>	FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/>	ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
<input checked="" type="checkbox"/>	Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20.02.2008
<input checked="" type="checkbox"/>	Deler av tiltaket	
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for Overtakelse av byggetrinn 2, leiligheter i Hus 3, 4 [redacted]. Kommunens saksnr. 508 / 06		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Grusing og asfaltering av veier og plasser		19.03.07
Inngjerding av eiendommen		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20.02.2008		

Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver	Reknes Byggesjeverk L-L
Dato	Underskrift Egil Sagstad
Gjentas med blokkbokstaver EGIL SAGSTAD	



SAUDA KOMMUNE
 Kommunale sektor: SØK
 Saksnr: **6196-23** / 03/10410
 Postboks 7007

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Boignr
	13	091				
Adresse Svandalen			Postnr 4208	Poststed Sauda	Bygningsnr 6196-23/001	

Det anmodes om:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGTÆST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG / SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20.02.2008

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
 Overtakelse av byggetrinn 2, leiligheter i Hus 3, 4. Kommunens sektor: 506 / 06

Gjenstående arbeider

Angr gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Grusing og asfaltering av veier og plasser		19.03.07
Inngjerding av eiendommen		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20.02.2008

Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde		<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrislett	<input type="checkbox"/> Varmepumpe		
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass		
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved tiser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme		
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontroll erklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: **Reknes Byggeservice LL**

Dato: _____ Underskrift: **Egil Sagstad**

Gjenles med blokkbokstaver: **EGIL SAGSTAD**

REKNES BYGGESERVICE LL
 5965 I, ØSTELAND
 Tlf: 56 18 60 60 - Faks: 56 18 60 61

© NBR nr. 5167 / Juli-2002 Side 1 av 3

Sauda kommune**Ferdigattest**

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3

Ansvarleg sokjar

**Reknes Byggjevarer LL
Selvåg****5986****SELVÅG**

Tiltakshaver

**Svandalen Hytteutbygging AS
Pb. 228****4201****SAUDA****Ferdigattest er gitt for**

Eiendom /byggjested

Svandal

Gnr

13

Bnr

01

Festenr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg - fritidsleiligheter ("Svandalen Panorama")

Vedtak gjort av

Bygningssjefen

Vedtak dato

20.06.07

Saksnr

249/07

Dato sluttkontroll

14.03..07

Kontrollansvarleg

Egil Sagstad (Sauda kommune 29.09.09)

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

INGEN

Merknader

Underskrift

Stad

Sauda

Dato

07.10.2009

Stempel/underskrift

**Jan Birger Eide
brannmester/byggesaksbeh.****Kopi sendt til**

Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad

Kommunens saknr		Side	
508/06		1 av 1	

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festet	Geksjonsnr	Tyngningsnr	Tilgitt
	13	001				
Adresse				Postnr	Poststed	
SVANDALEN				4208	SAUDA	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 06/96-18 07/2476

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

OPPSTART TØMRER ARBEID SNAREST HUS 3-5

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 06

13 MAR 2007

GNR/BNR: 13/001

Avdeling: TVEGYS

Kassapost: Lagaering U.off.

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		
OPPSTART TØMRER ARBEID SNAREST HUS 3-5		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 06

Energiforsyning


Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fiser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tiltaket	D	-	<input type="checkbox"/>
Rodegjørrelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tiltaket	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollorklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver	
REKNE BYGGJEVÅR	
Dato	Underskrift
14.03.07	Egil Sagstad
Gjøntas med blokkbokstaver	
EGIL SAGSTAD	



**REKNE
BYGGJEVÅR**
5986 HØI STEL
Tlf: 56 16 60 60 • Faks: ..

Side 1 av 1

Kommunens saknr: **508/06** | Side: **1 av 1**

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr 13	Tnr 001	Festleie	Seksjonnr	Hygningsnr	Tilgjnr
	Adresse SVANVALEN				Postnr 4208	Poststed SAUDA

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
 FERDIGTTEST (søknadspiktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket | Planlagt dato for anmodning om ferdigstilt: **06/96-18** | Løpnr: **07/2476**

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
 (SØKER OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ BYGGETILN I GJELDER TIL
 LETTJØBETEK.)

Gjenstående arbeider

Ange gjenværende arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
OPPSTART TØMRER ARBEID SNAREST HUS 3-5		

Planlagt dato for anmodning om ferdigstilt: **DK**

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Rørbrensel (ved fiber o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen <input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollorklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

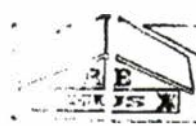
Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
KRENNES BYGGELØSVERK

Dato: 14.03.07 | Underskrift: *Egil Sagstad*

Gjentes med blokkbokstaver
EGIL SAGSTAD



**REKNE
BYGGJEVAK**
5386 HOEITEL
TEL: 66 16 60 60 - Faks:

© NBR nr 5167 Juli-2003 Side 1 av 1

Sauda kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3
----------------------	--

Ansvarleg søker Reknes Byggjeverer LL Selvåg 5986 SELVÅG	Tiltakshaver Svandalen Hytteutbygging AS Pb. 228 4201 SAUDA
---	--

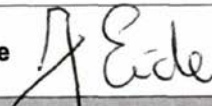
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom /byggjestad	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Svandal	13	01		

Spesifikasjon
Kva slag bygg/tiltak Nybygg - fritidsleiligheter ("Svandalen Panorama")

Vedtak gjort av Bygningssjefen	Vedtak dato 20.06.07	Saksnr 249/07
--	--------------------------------	-------------------------

Dato sluttkontroll 14.03..07	Kontrollansvarleg Egil Sagstad (Sauda kommune 29.09.09)
--	---

Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksending krev særskilt løyve (jf pbl §93). INGEN
------------------	--

Underskrift	
Stad Sauda	Stempel/underskrift
Dato 07.10.2009	Jan Birger Eide byggesaksbeh. 

Kopi sendt til				
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad

Ferdigmelding

**SAUDA KOMMUNE
SENTRALARKIV**

Ark/saksnr. 06/96-25 Ark/saksnr. 08/1781

2 8 FEB 2008

Ark.kode P: [] Ark.kode S: []

Bygningst. [] Boligt. []

Avdeling: [] Saksbeh: EIOJAN

Kontroll: [] Gradering: U.off.

Anmodningen gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.
	13	01			1.2.3
	Adresse			Postnr.	
	Svandalen			4208	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: []

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Ber om forlengelse av tidligere gitt midlertidig brukstillatelse, som går ut 01.03.08. Ber om at den midlertidige tillatelsen blir forlenget til 01.07.08.

Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdeilt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Det gjenstår grusing, jorddandering, div opprydding samt og sette opp gjerdet.		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest	[]	

Energiforsyning		
Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarelig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Reknes Byggjevarene L.L.

Dato 27.02.08

EGIL SAGSTAD

Gjentas med blokkbokstaver

Vorf ex

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: SAUDA KOMMUNE SENTRALARKIV

Ar/saksnr: 06/96-27 | Løpnr: 08/2472

Bolignr: 16 MAR 2008

Postnr: 4208 SAUDA | Poststed: GNR/BNR: 13/001

Kassasjonsår: | Gradering u.off: FIDJA

Anmodningen gjelder

Eiendom/byggested	Gnr. 13	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. Hus nr 5	Bolignr. 16 MAR 2008
	Adresse Svandalen Panorama Hus nr 5				Postnr. 4208 SAUDA	Poststed GNR/BNR: 13/001

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: MIDL 17.03.08

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

HUS NR 5

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Grusing, jorddandering, oppsetting av gjerde, og div opprydding		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.08

Energiforsyning

<p>Oppvarming</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)</p>	<p>Energikilde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet</p> <p><input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel</p> <p><input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Solenergi</p>	<p><input type="checkbox"/> Varmepumpe</p> <p><input type="checkbox"/> Gass</p> <p><input type="checkbox"/> Fjernvarme</p> <p><input type="checkbox"/> Annen</p>	<p><input type="checkbox"/> Ikke relevant</p>
---	--	--	---

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 5	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

REKNES BYGGJEVARER L.L

Date: 14/3 2008 | Underskrift: *[Signature]*

Gjentas med blokkbokstaver

EGIL SAGSTAD

Tlf.: 56 16 60 60 - Faks: 56 16 60 61



Arbeidsnr
06/96-23

av 07/10420

7. DES 2007

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	13	001				
	Adresse Svandalen			Postnr 4208	Poststed Sauda	Bolignr GNR/BNR 13/001

Det anmodes om	
<input checked="" type="checkbox"/>	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/>	FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/>	ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?	
<input checked="" type="checkbox"/> Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20.02.2008
<input checked="" type="checkbox"/> Deler av tiltaket	
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for Overtakelse av byggetrinn 2, leiligheter i Hus 3, 4 [redacted]. Kommunens saksnr. 508 / 06	
Gjenstående arbeider	
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse
Grusing og asfaltering av veier og plasser	19.03.07
Inngjerding av eiendommen	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	20.02.2008

Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Reknes Byggesjevere L-L	
Dato	Underskrift Egil Sagstad
Gjentas med blokkbokstaver EGIL SAGSTAD	



SAUDA KOMMUNE
 Kommunale sektor: Skole
 6196-23
 Postnr. BY: 03104

Ferdigmelding

7411 BES 7007

Gjelder	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Boignr
Elendom/byggested	13	091				
	Adresse			Postnr	Poststed	
	Svandalen			4208	Sauda	

Del anmodes om:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGTÆST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG / SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Helt tiltak

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20.02.2008

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:

Overtakelse av byggetrinn 2, leiligheter i Hus 3, 4. Kommunens sektor: 506 / 06

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Grusing og asfaltering av veier og plasser		19.03.07
Inngjerding av eiendommen		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20.02.2008

Energiforsyning

Oppvarming <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	Energikilde <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
---	---

Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Reknes Byggeservice LL

Dato

Underskrift

Egil Sagstad

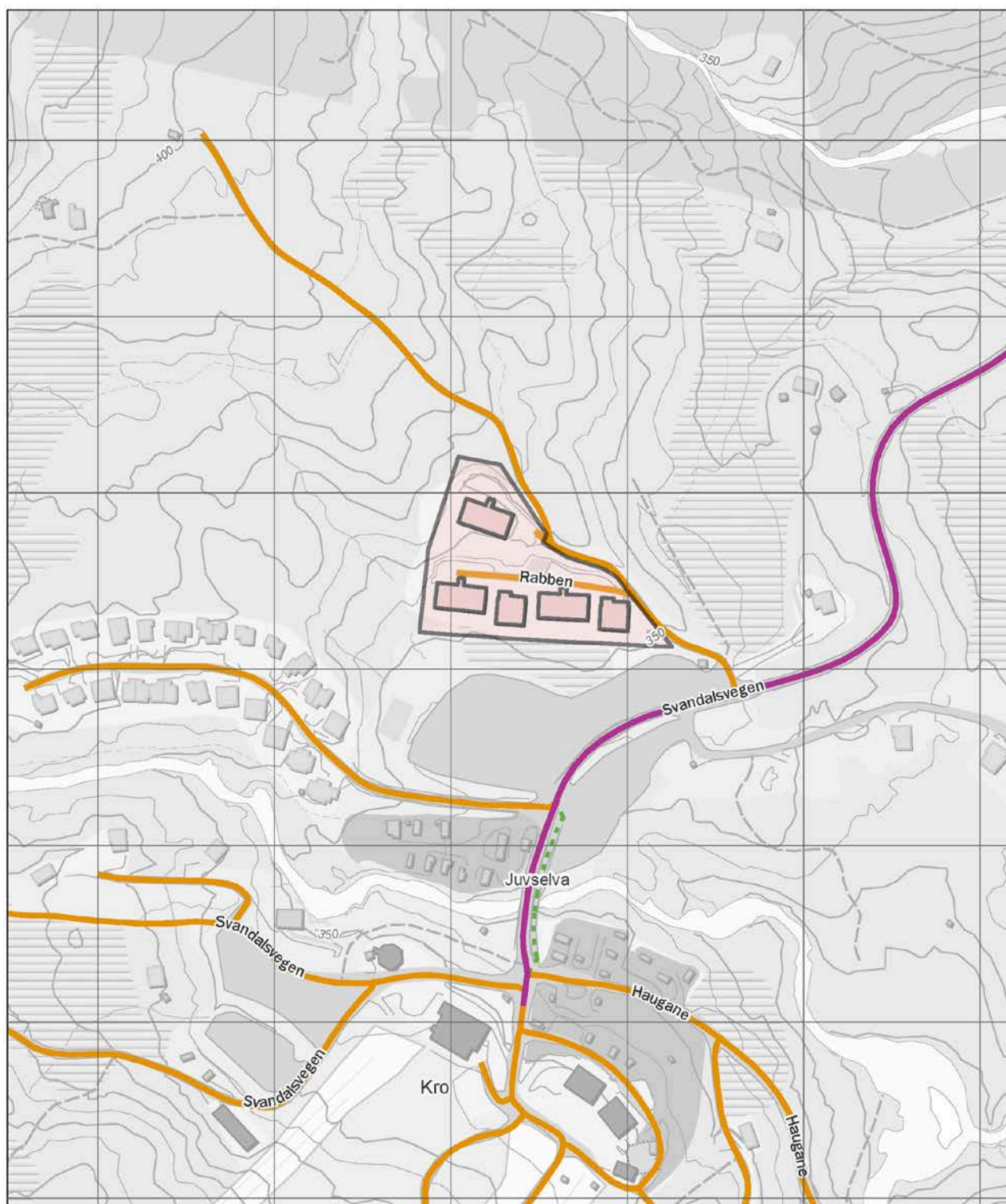
Gjenles med blokkbokstaver

EGIL SAGSTAD

REKNES BYGGESERVICE LL
 5965 I, ØSTELAND
 Tlf: 56 18 60 60 - Faks: 56 18 60 61

© NBR nr. 5167 / Juli-2002

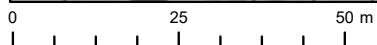
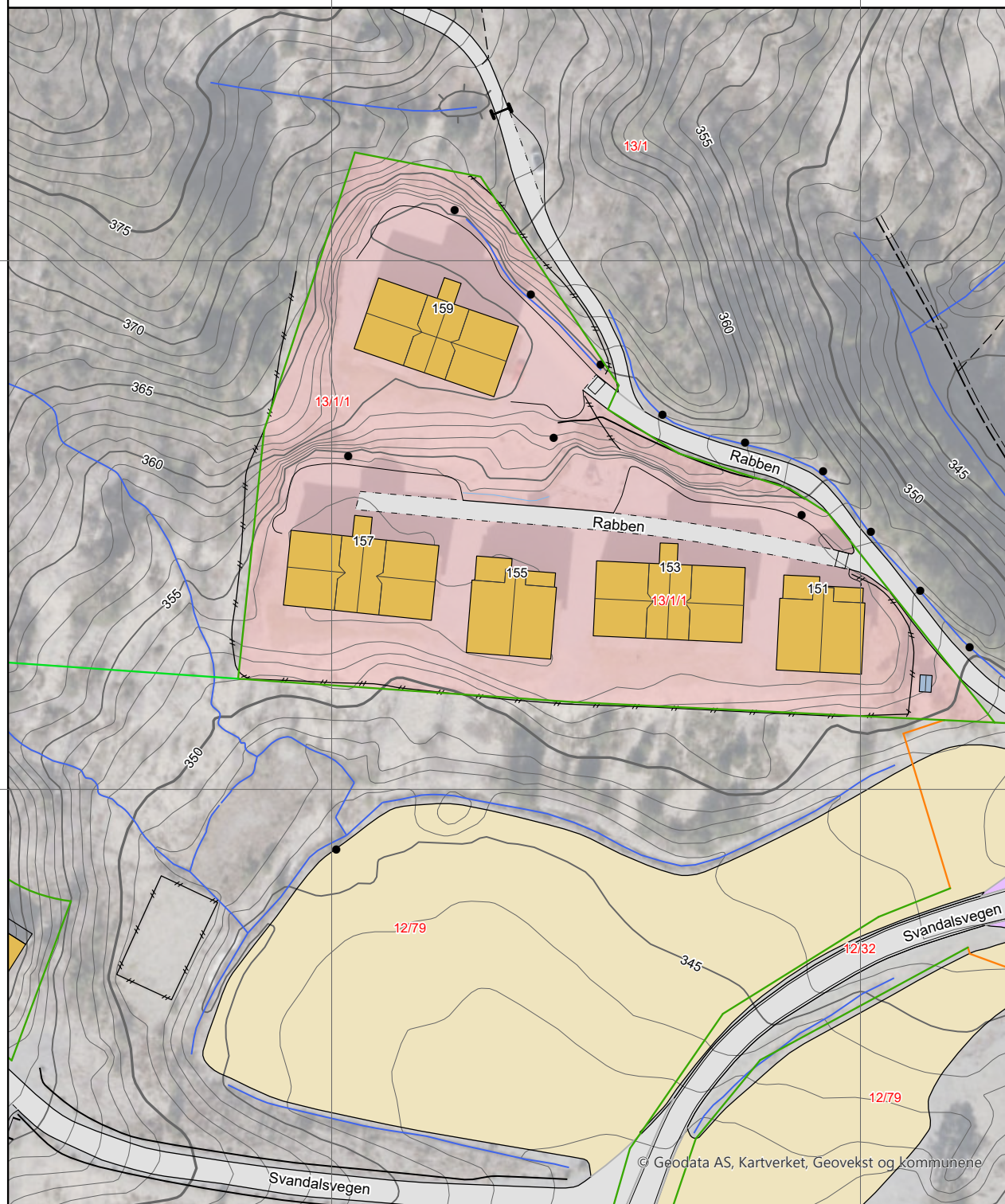
Side 1 av 3



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

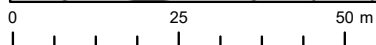
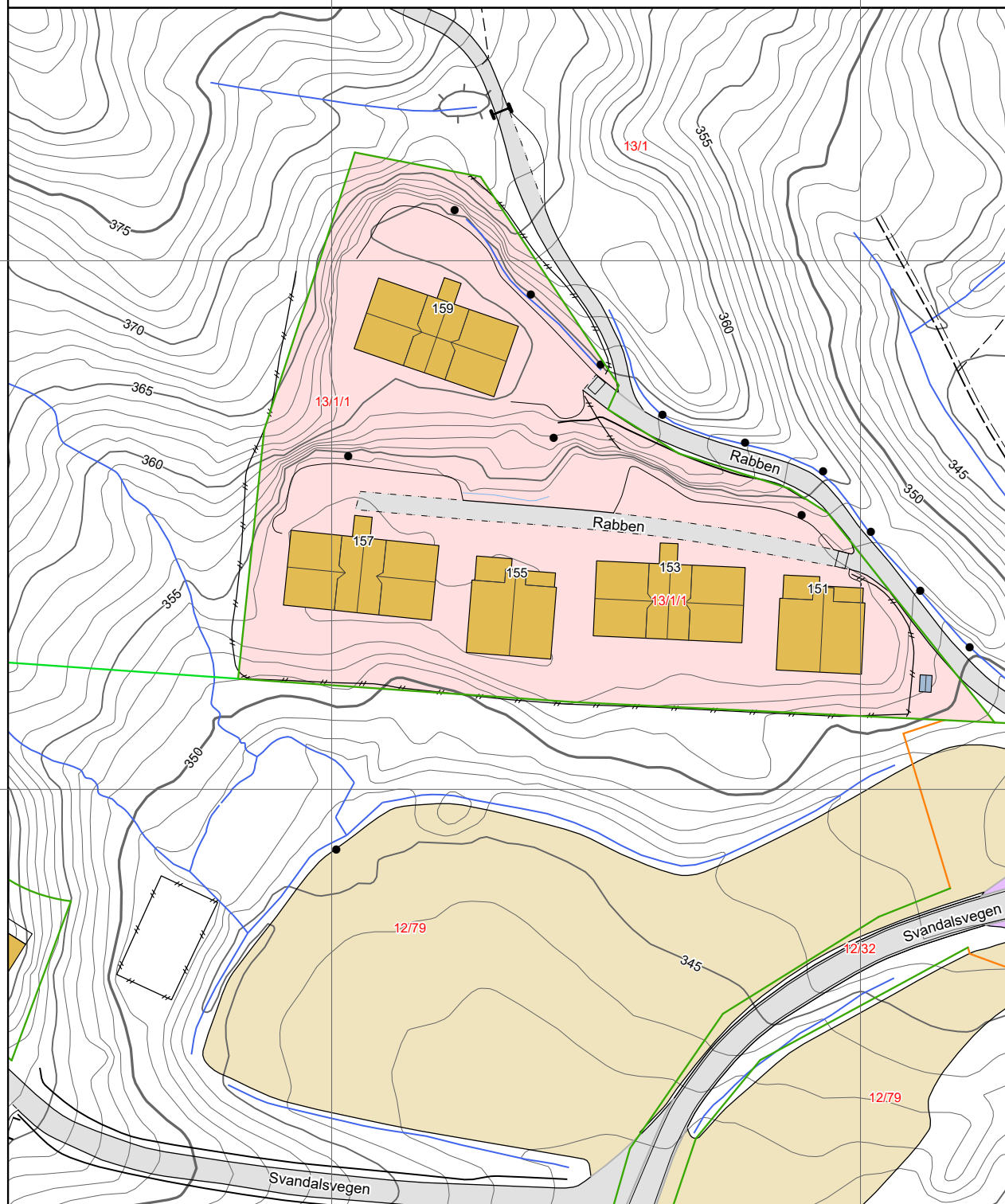
Eiendomsgrenser

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














Eiendomsgrenser







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









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 05.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	1	Festenr.	1	Seksjonsnr.	21
Adresse	Svandalsvegen 155, 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 8 128 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 117 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig Områdenavn H1
	Delareal 117 m ² KPHensynsonenavn H810 KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006009
Navn	Fritidsleiligheter på gnr. 13 bnr.1, seksjonert 1-39, "Svandalen Panorama"
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.10.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/217/2006009_Vedtekter.pdf



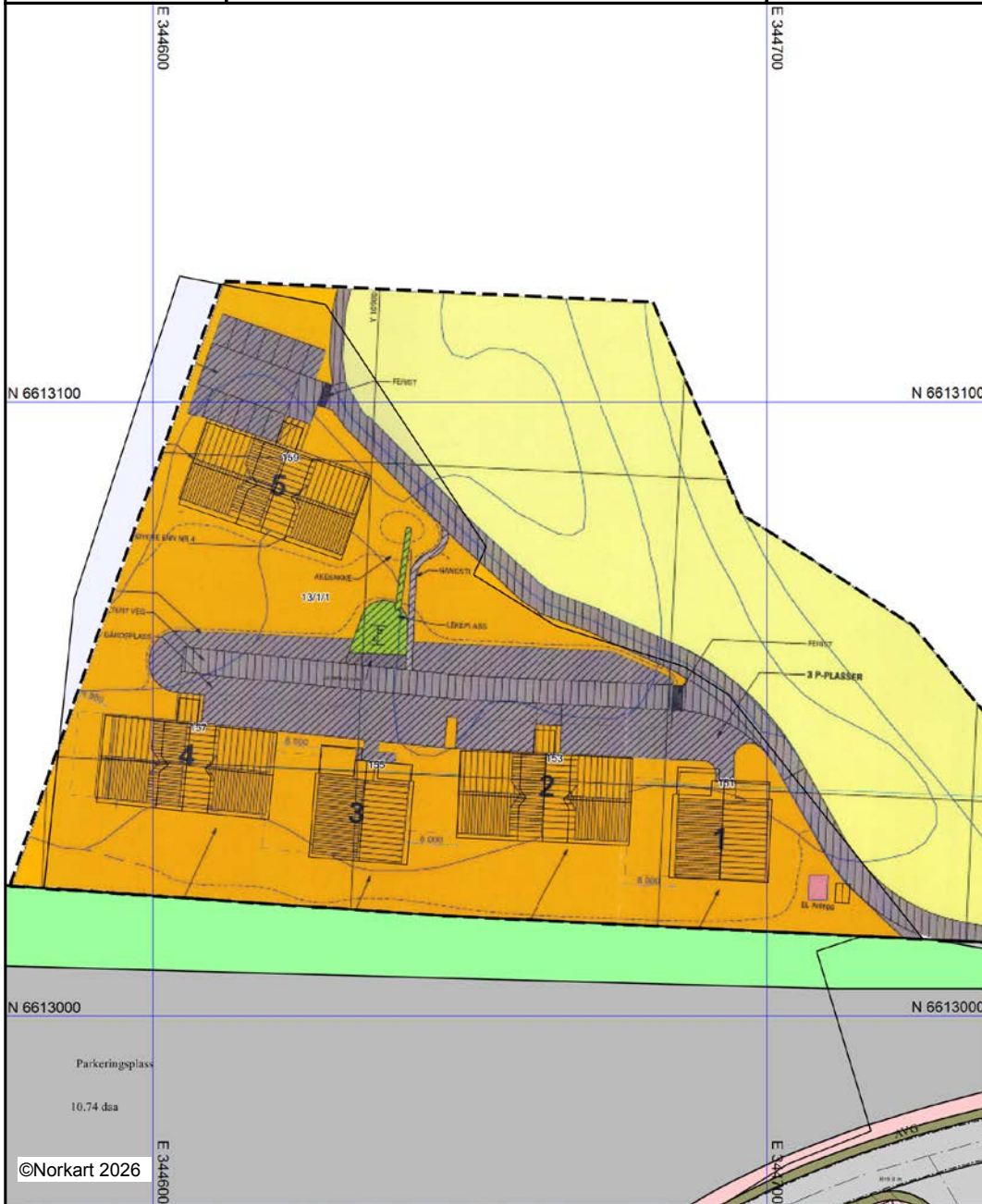
Suda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/1/21
Adresse: Svandalsvegen 155
Utskriftsdato: 05.04.2026
Målestokk: 1:1000



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


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Fritidsbebyggelse
-  Næringsbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

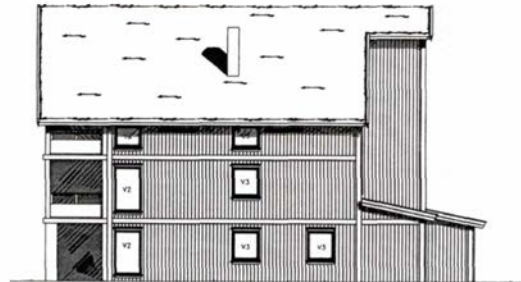
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensnng
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift radius

BYGG 1 (bygningstype 1)



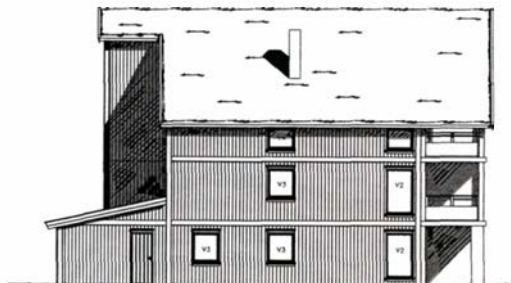
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

D	Opp. utarbeidelse, tegner, målestokk 1/4, 1/2, 1/8 og 1/16	01.08.2015
F	Byggeskisse, tekniske tegninger	01.08.2015
E	Struktur og formidling	01.08.2015
C	Byggeskisse, tekniske tegninger	01.08.2015
B	Byggeskisse, tekniske tegninger	01.08.2015
A	Byggeskisse, tekniske tegninger	01.08.2015
REV	REV. 1/15	01.08.2015

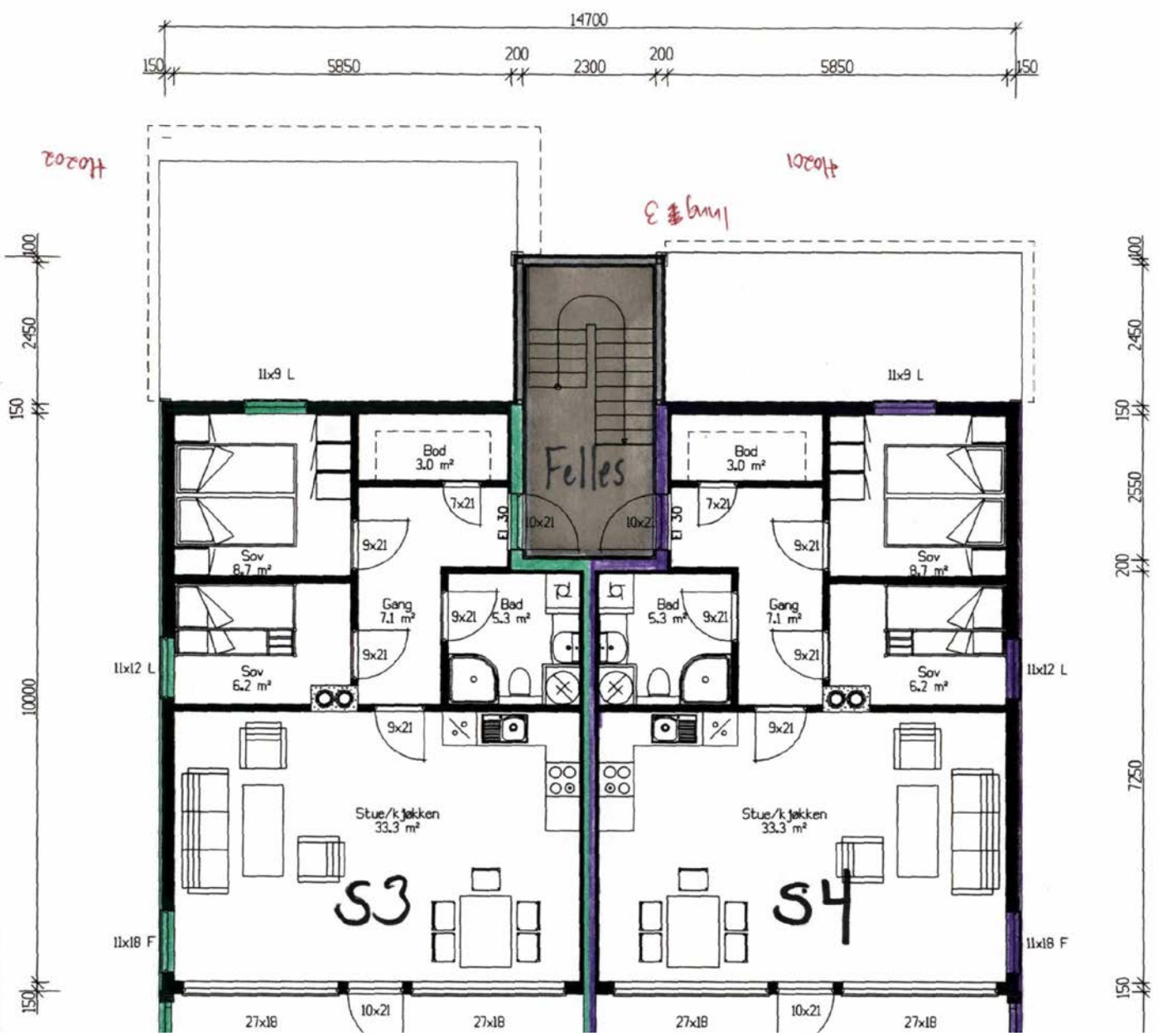
		GARL	BARK
		KOPING, SALDA	
TEKN. NR.	0345	PROSJEKT	504
TEKN. NR.	504	TEKN. NR.	504

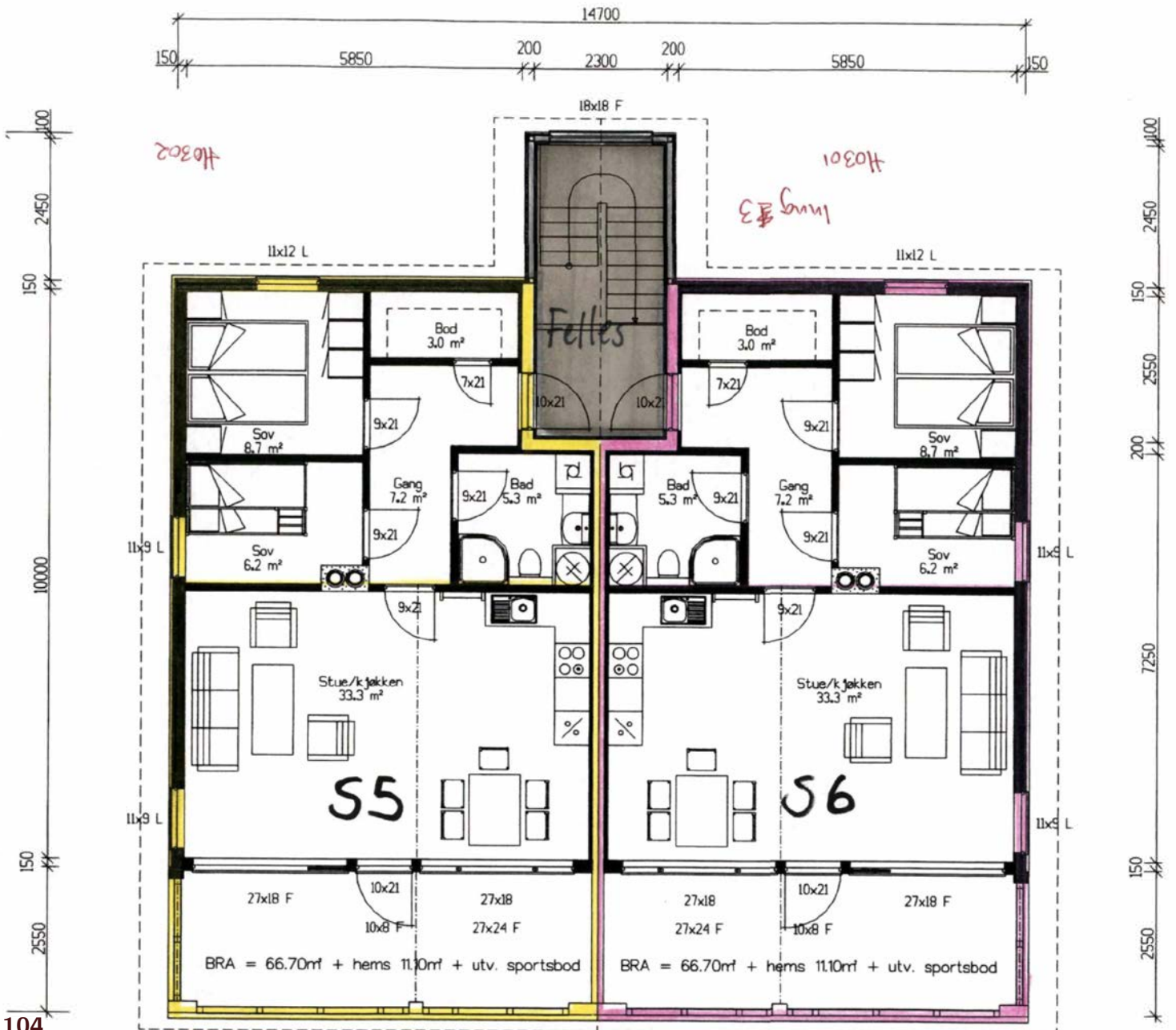
2

BYGG 1 (bygningstype 1)

3



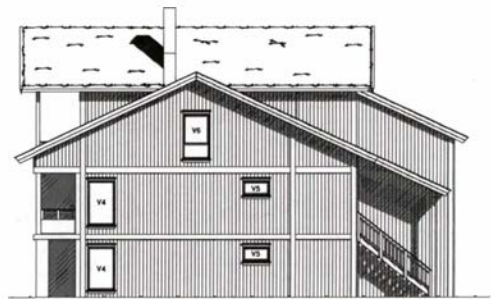




BYGG 2 (bygningstype 2)



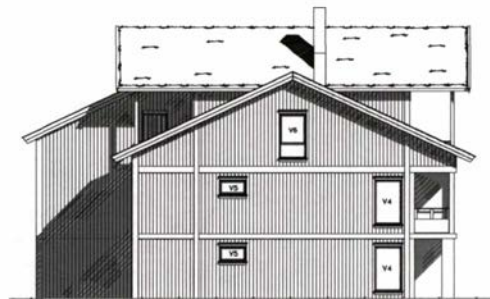
FASADE MOT SØR



FASADER MOT ØST





FASADER MOT NORD



FASADER MOT VEST

E	Tek. over 1/16. 1998	REV.	01.06.2008
D	Konstruktørtegning	REV.	01.02.2008
C	Konstruktørtegning	REV.	04.07.2008
B	Konstruktørtegning	REV.	01.02.2008
A	Konstruktørtegning	REV.	01.06.2008

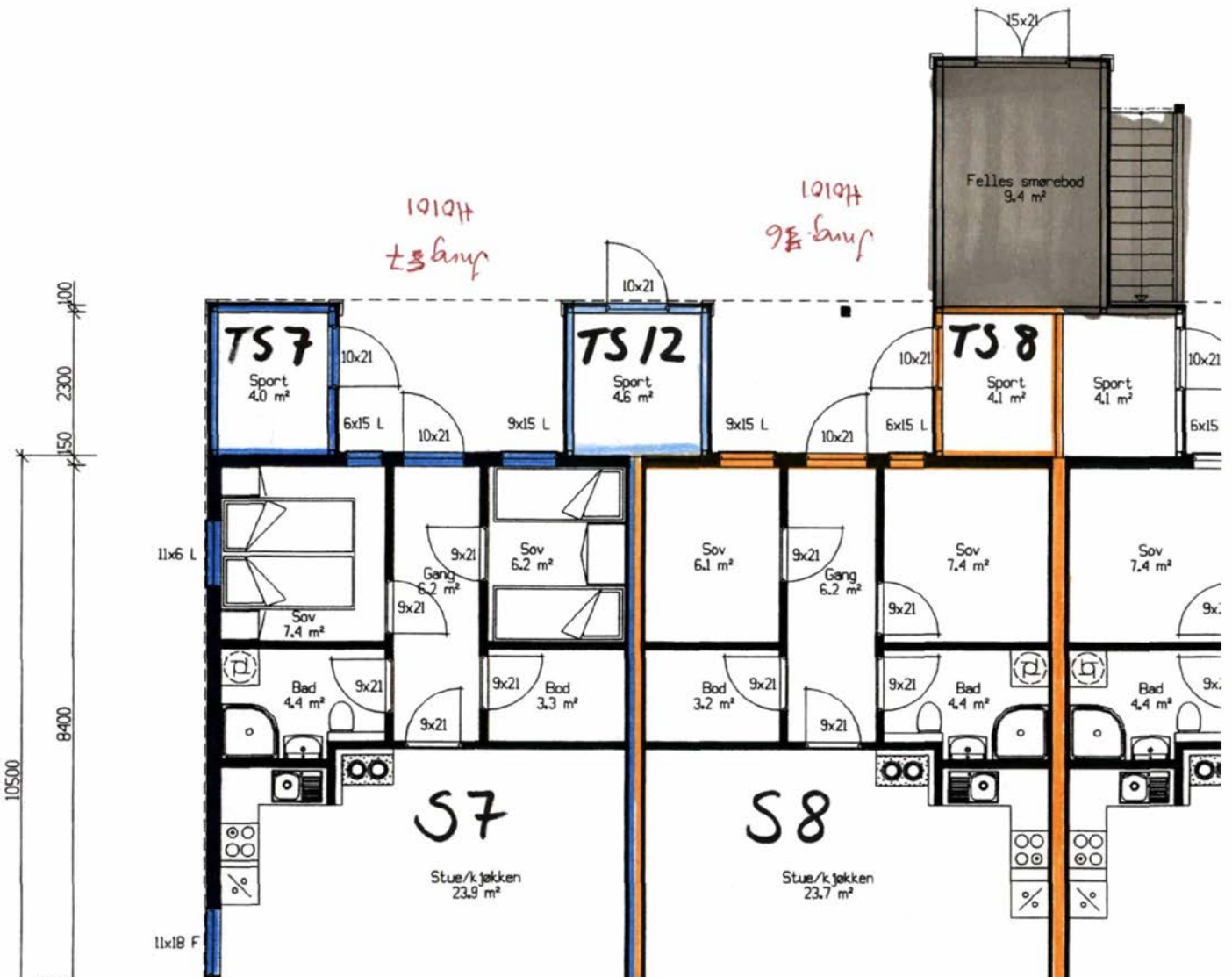
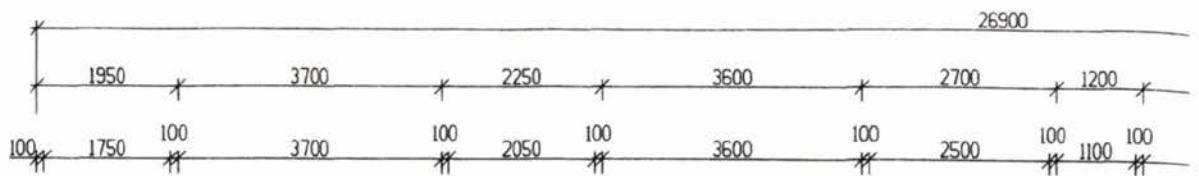
REV.	REVIDNINGEN GJELDER	REV.	DA/TO
------	---------------------	------	-------

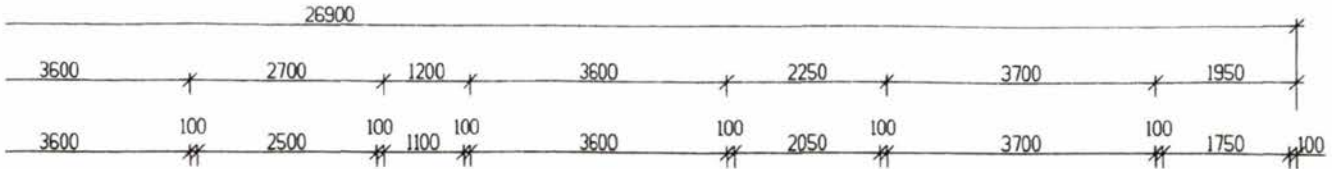
		SWS	02/01
		KOPPLINE	
TEK. NR.	0348	PROSJEKT	
VEKSL.		TEK. NR.	504
MÅL	1 x 300		
DATO	01.06.2008		

9

BYGG 2 (bygningstype 2)

7





100

100

100

150

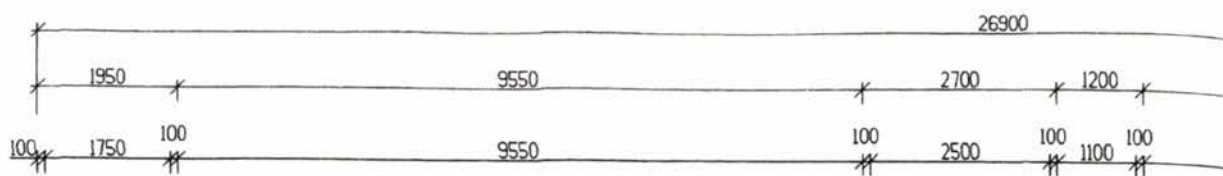
150

150

150

150

9

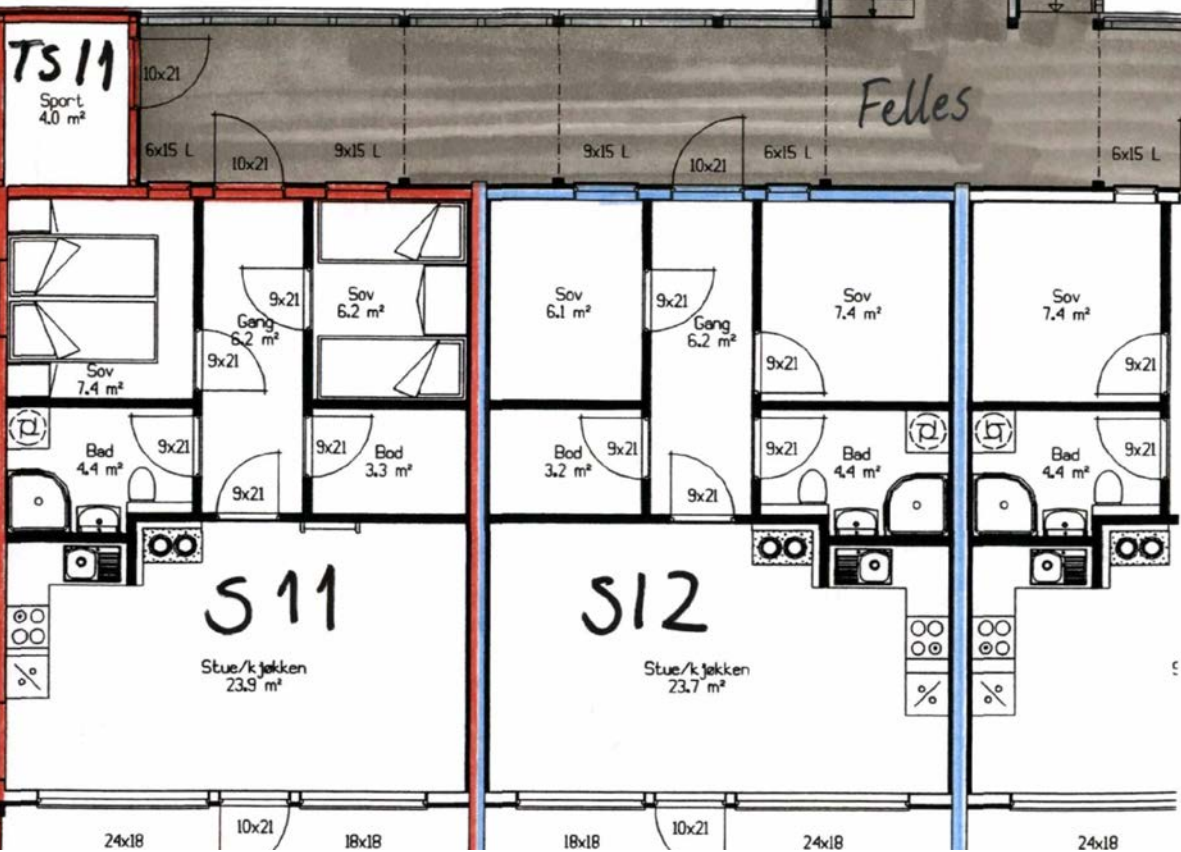


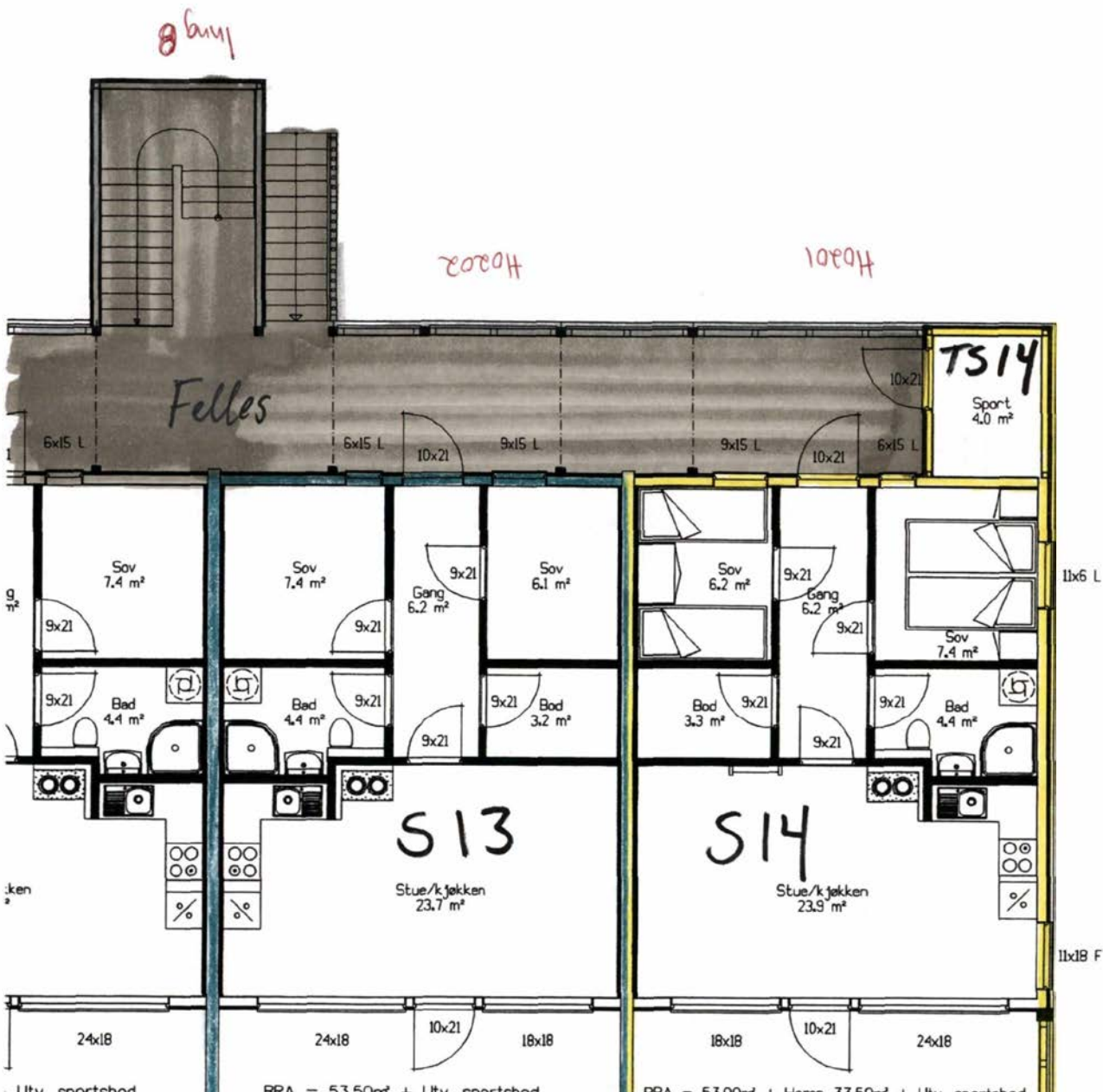
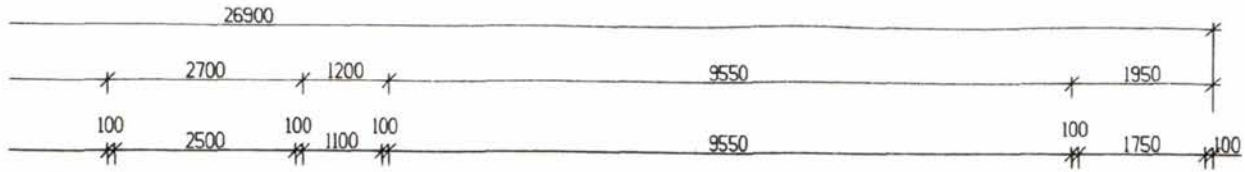
8-bunn

H0204

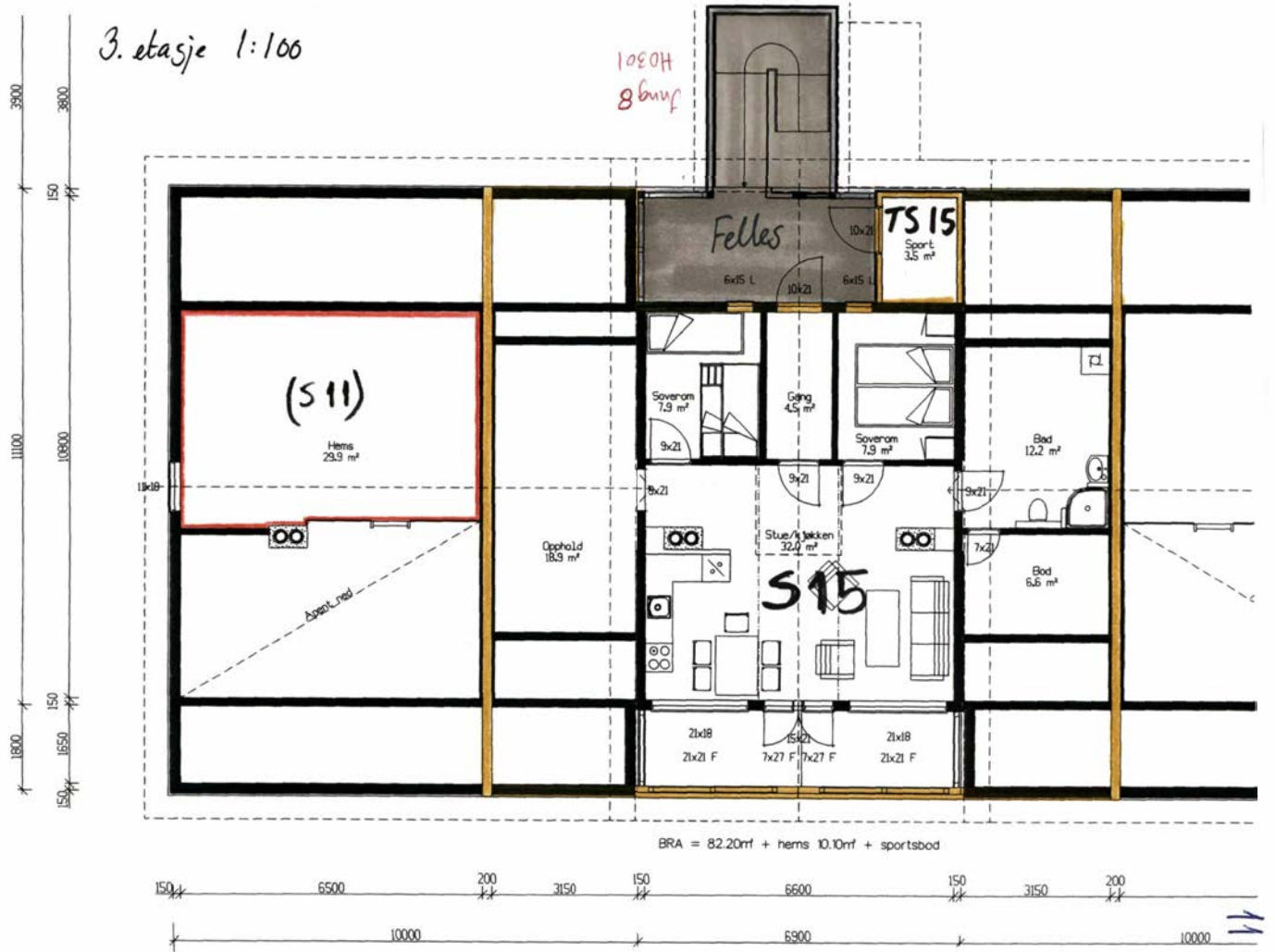
H0203

Felles



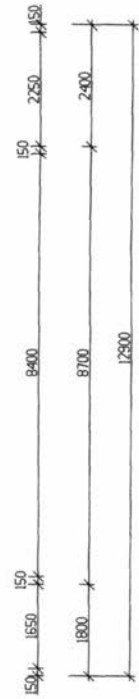
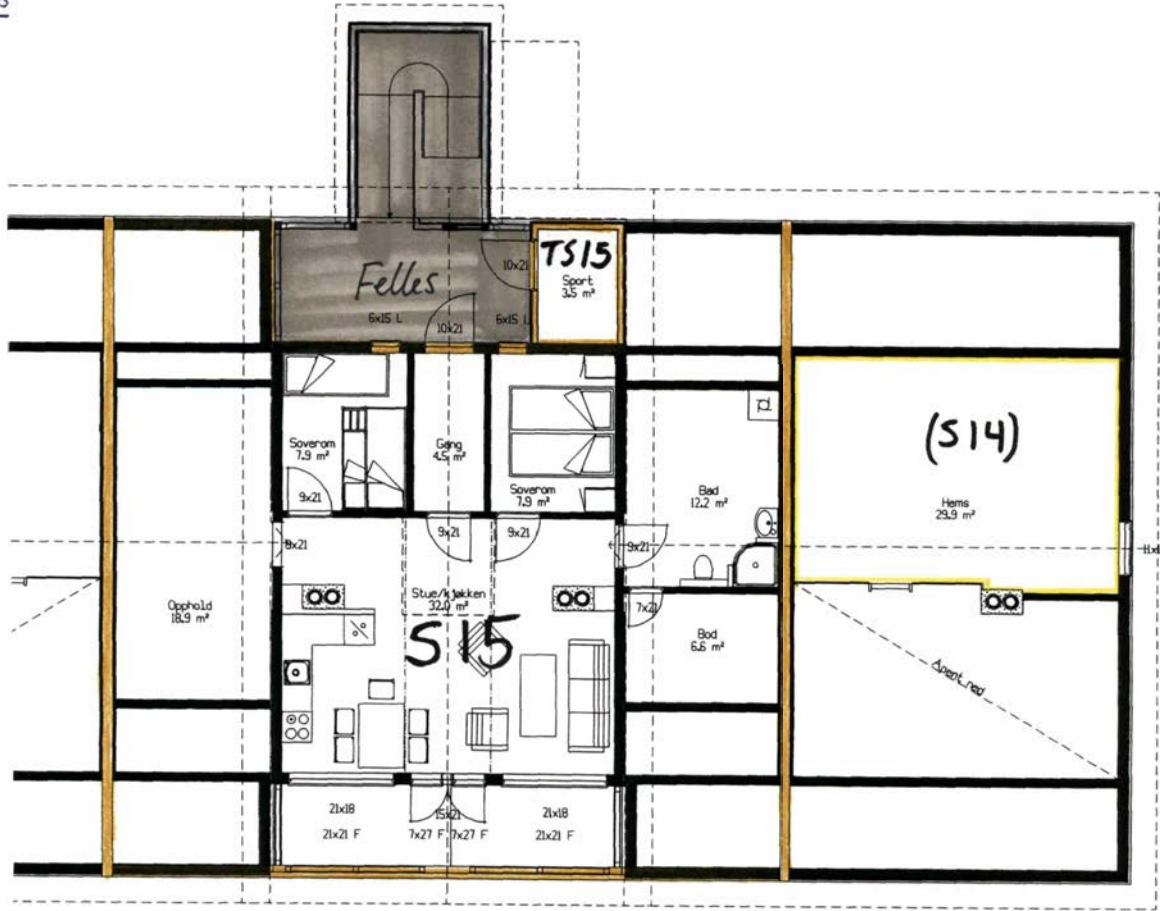


3. etasje 1:100



12

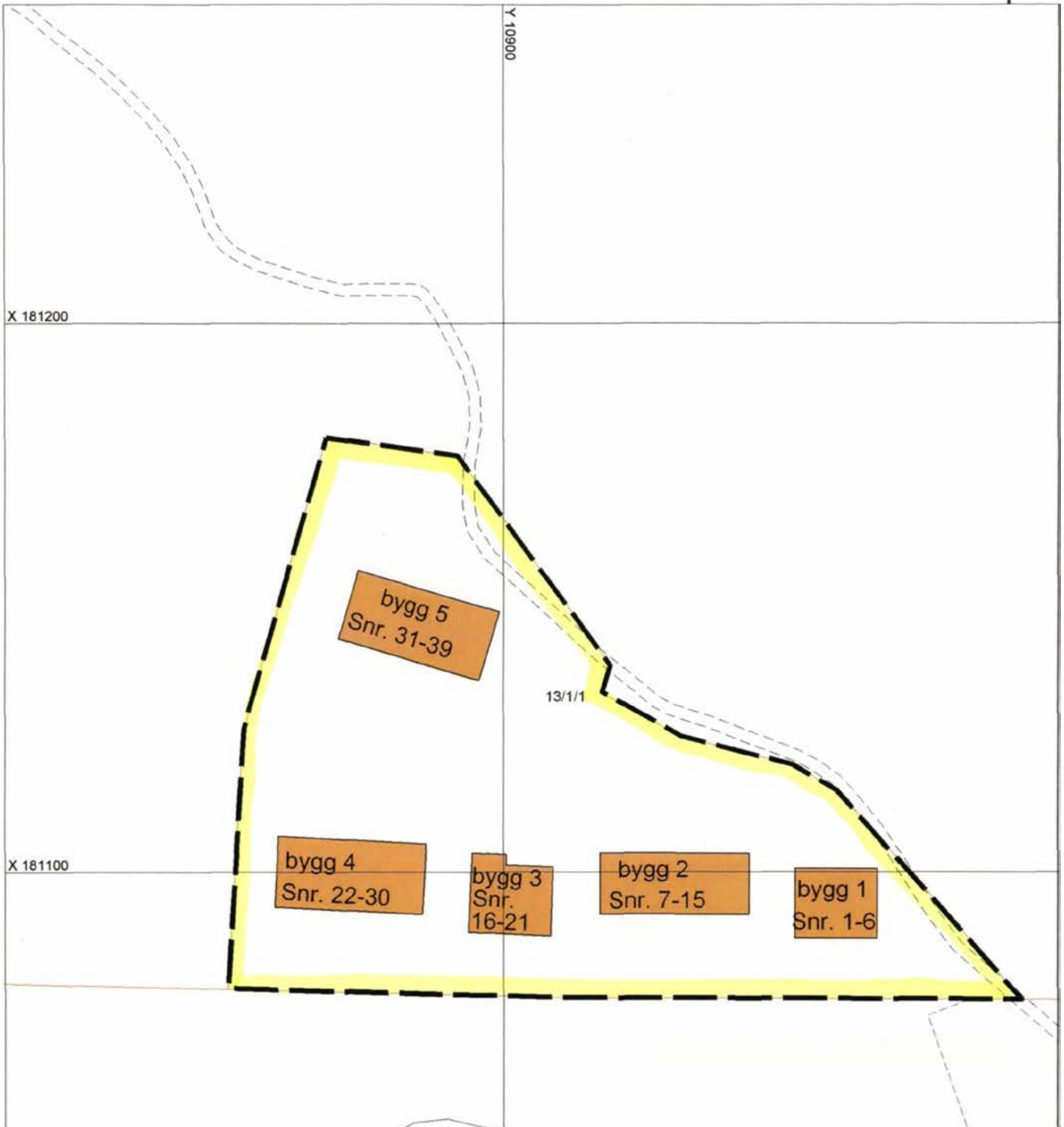
3 etasje 1:100



BRA = 82.20mf + hems 10.10mf + sportsbod

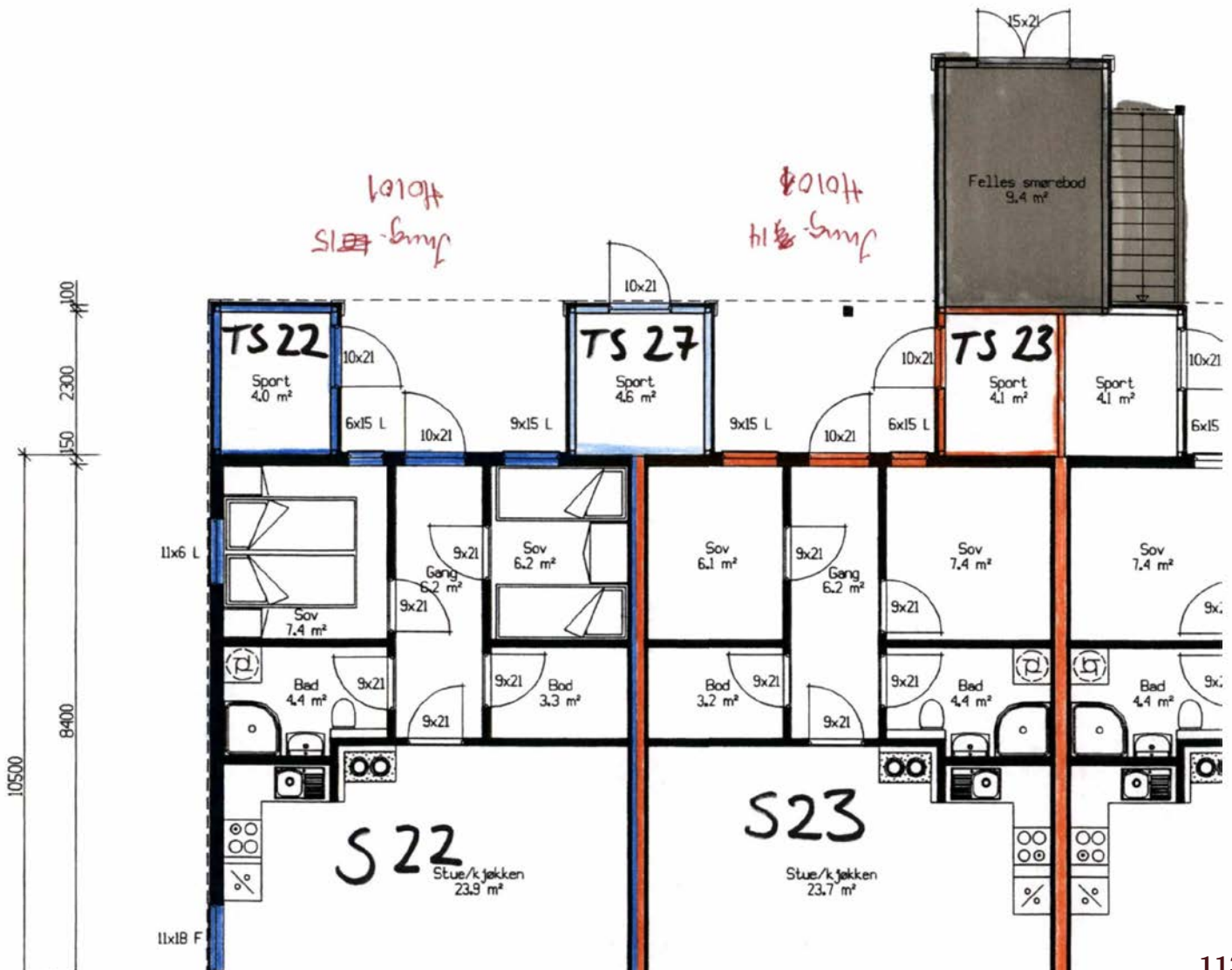
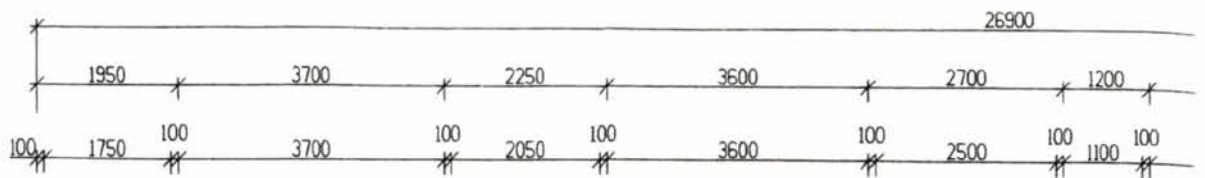


1



BYGG 4 (bygningstype 2)

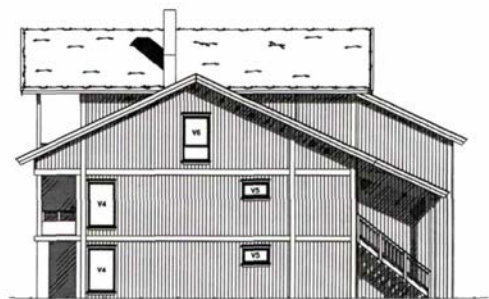
18



BYGG 4 (bygningstype 2)



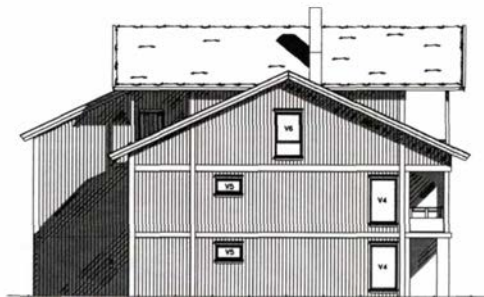
FASADE MOT SØR



FASADER MOT ØST



FASADER MOT NORD



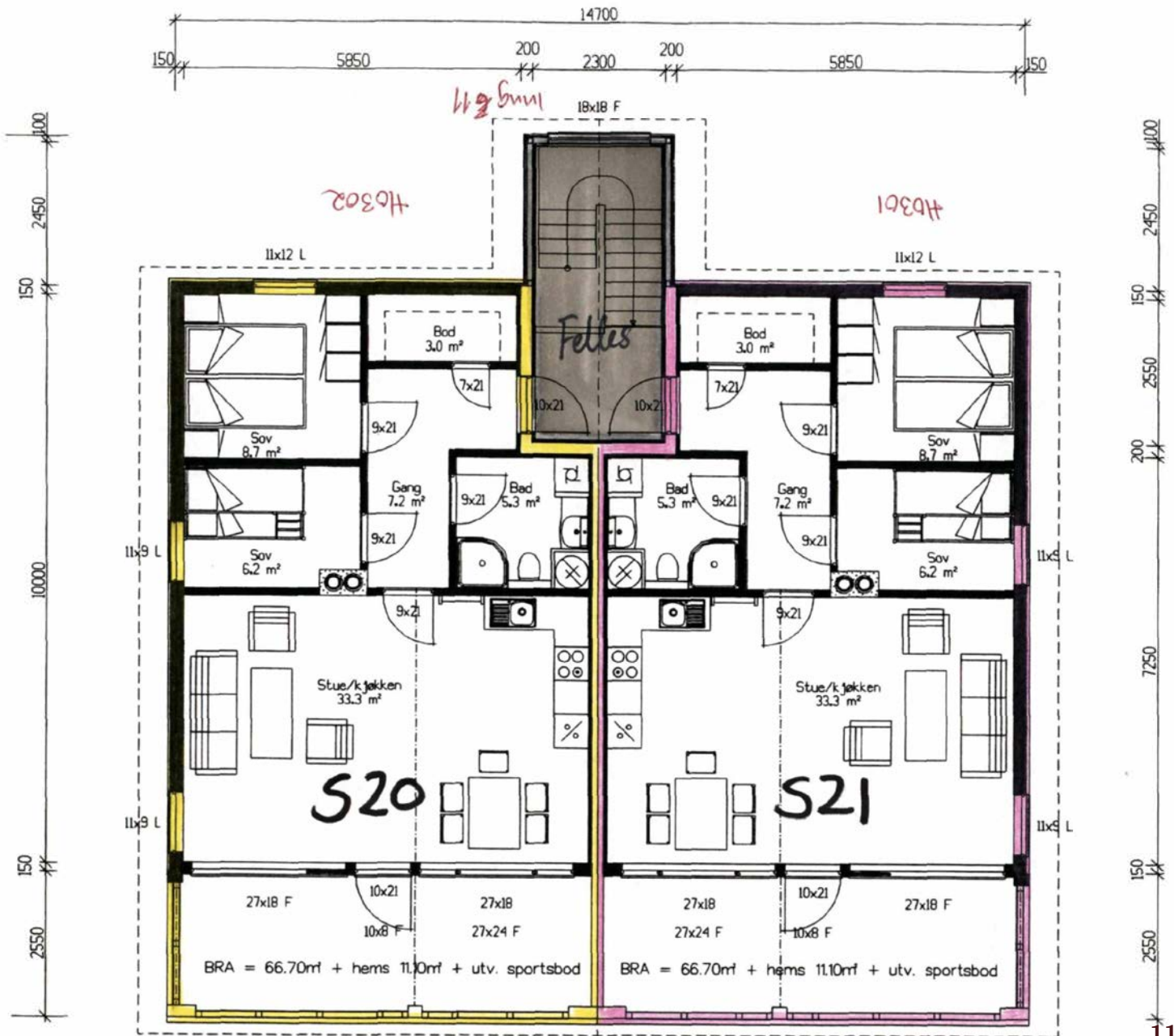
FASADER MOT VEST

E	Tek. over 1/4 m. 1989	REV.	01.08.2008
D	Revisjon 1/2 m. 1989	REV.	02.08.2008
C	Revisjon 1/3 m. 1989	REV.	03.08.2008
B	Revisjon 1/4 m. 1989	REV.	04.08.2008
A	Revisjon 1/5 m. 1989	REV.	05.08.2008

PROSJEKT	SVANDALEN HYTTEBYGGING AS	BYGG	BYGG
BYGG	SVANDALEN HYTTEBYGGING AS	KOPPIR	
TEK. NR.		PROSJEKT	0348
BYGG		TEK. NR.	504
BYGG		TEK. NR.	504

mundus

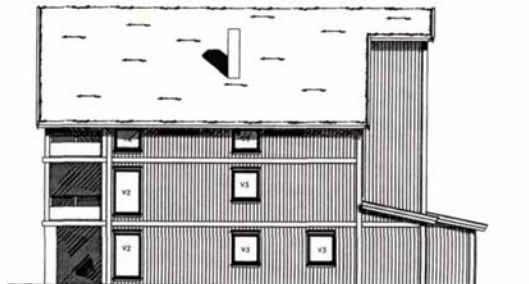
71



BYGG 3 (bygningstype 1)



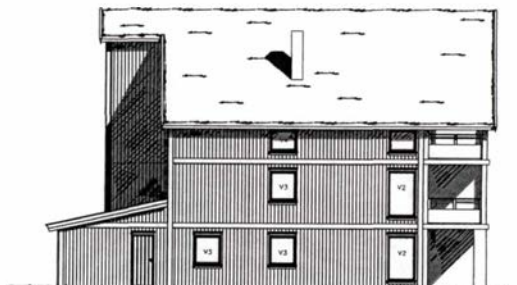
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST




FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

D	Drift, vedlikehold, maleri, elektriske arbeid, etc. (ikke oppført)	2008/08/08
F	Bygningens vedlikehold, fargelegg	2008/08/08
E	Reparasjon og fargelegg	2008/08/08
C	Bygningens vedlikehold	2008/08/08
B	Bygningens vedlikehold	2008/08/08
A	Konstruksjonsarbeid	2008/08/08

REV. / ART.	REVISJONEN GRUNN	SEN	DATO
		GAFL	BAAL
SVANDALEN HYTTEBYGGING AS		OPPLAND SALDA	
TEKN.	0349		
DRUKT.	0349		
PROJ.	SD4		
TEKN. NR.			
PROJ. NR.			
DRUKT. NR.			
PROJ. NR.			
DRUKT. NR.			

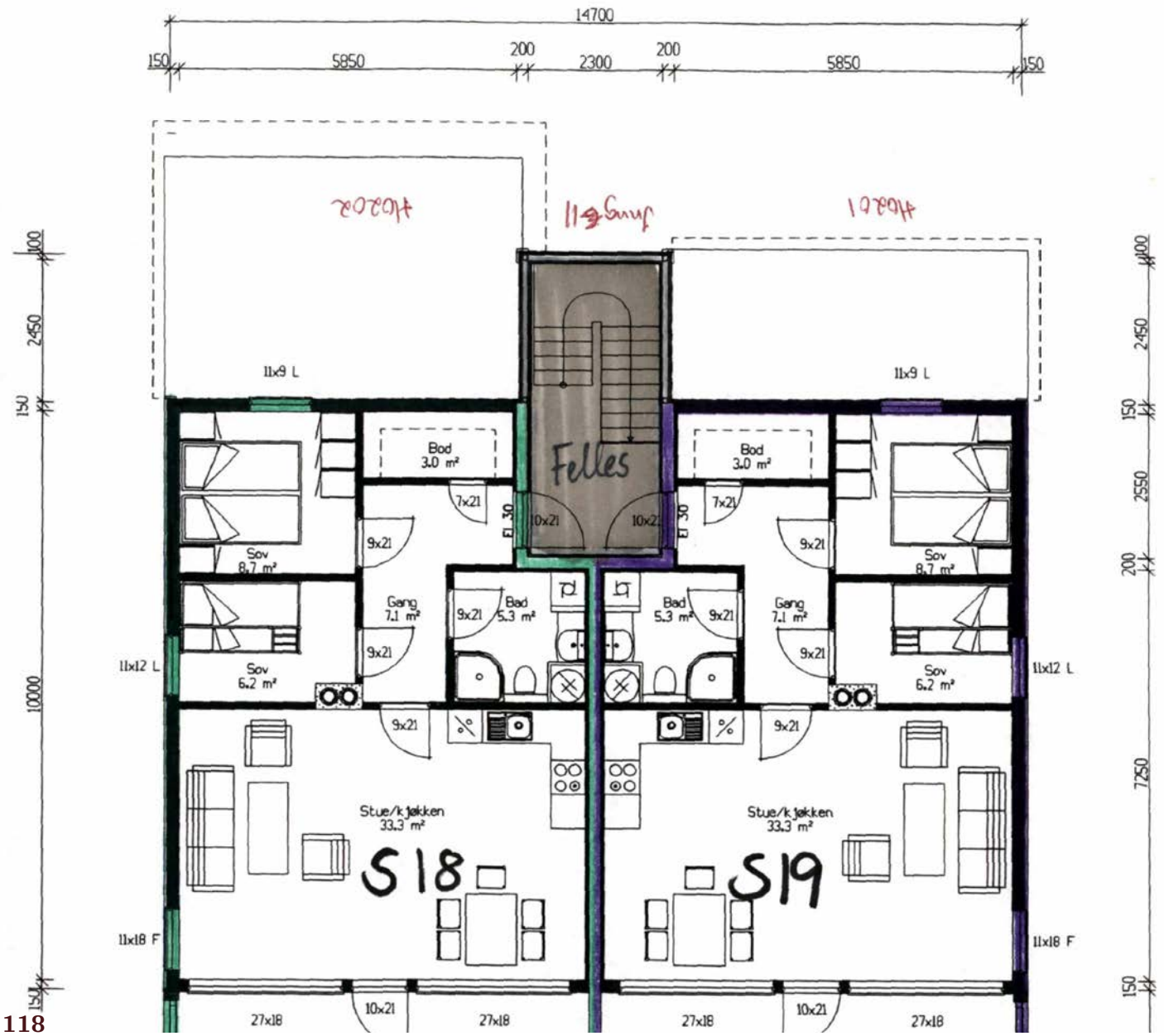


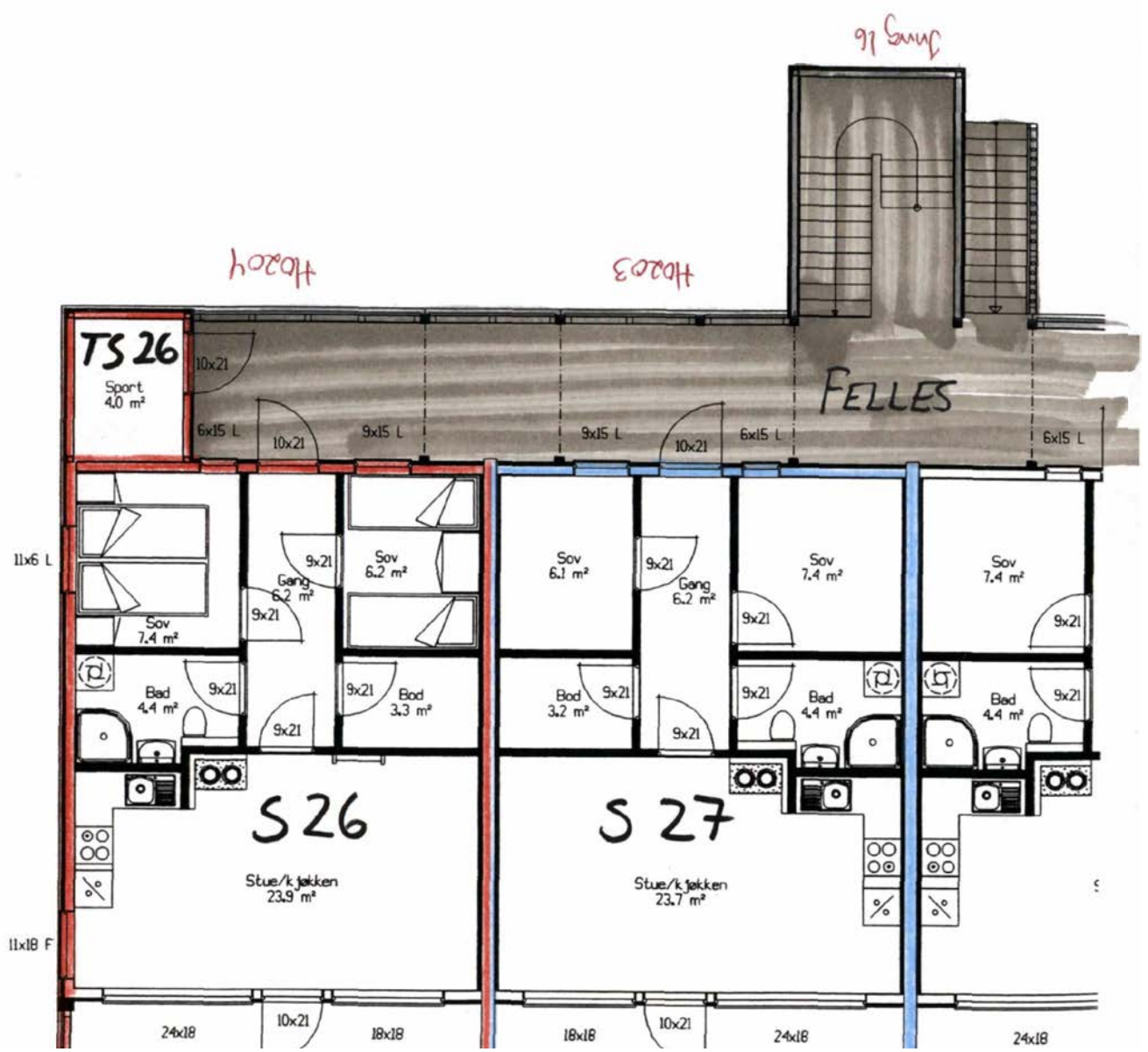
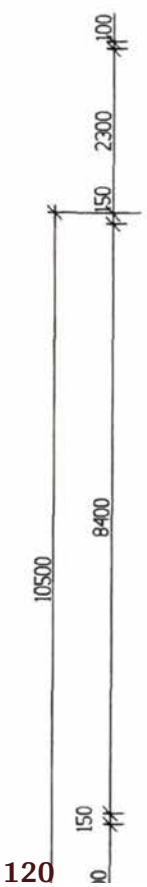
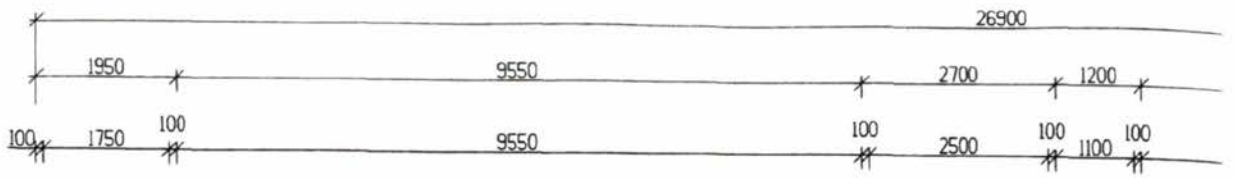
13

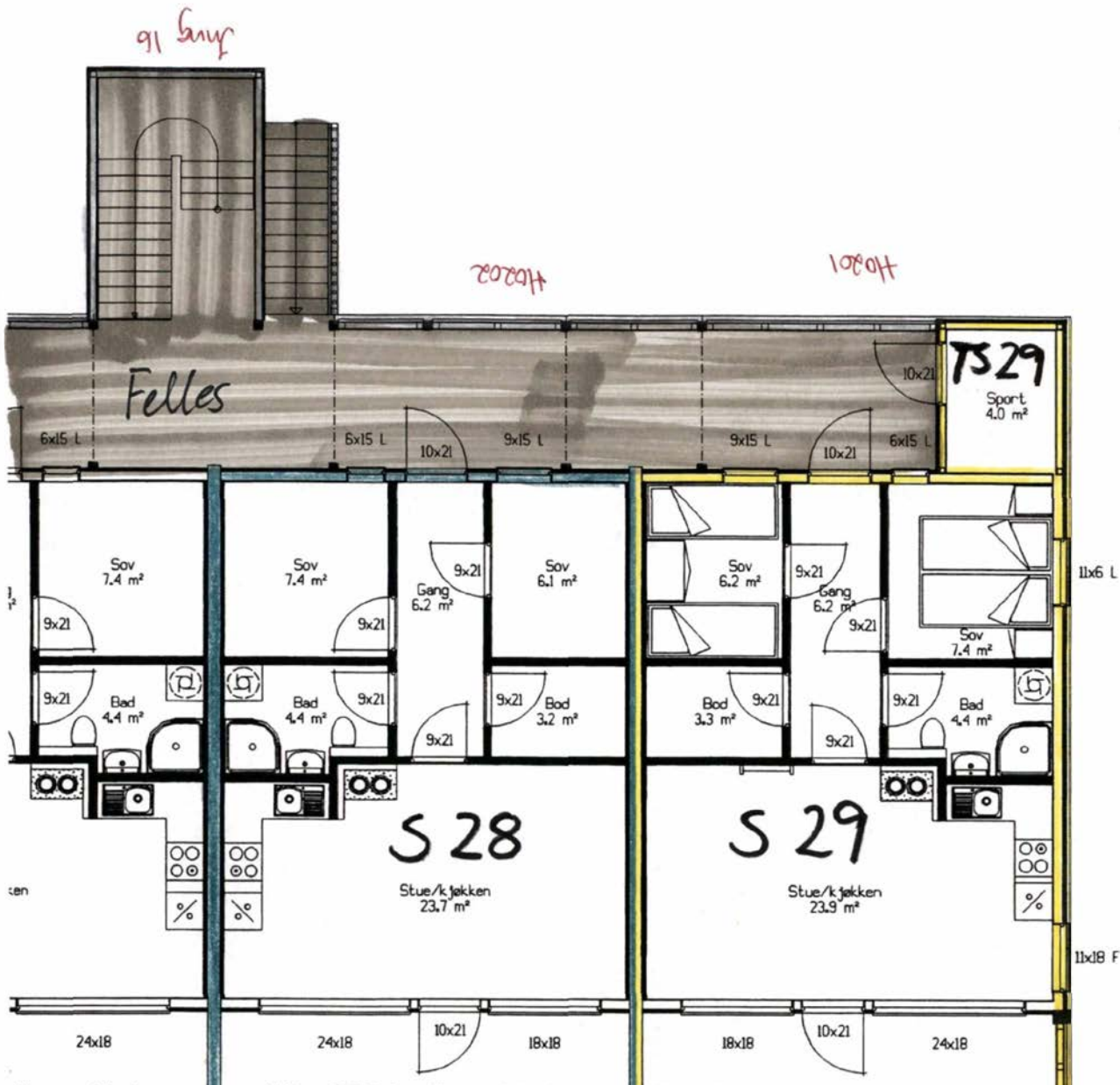
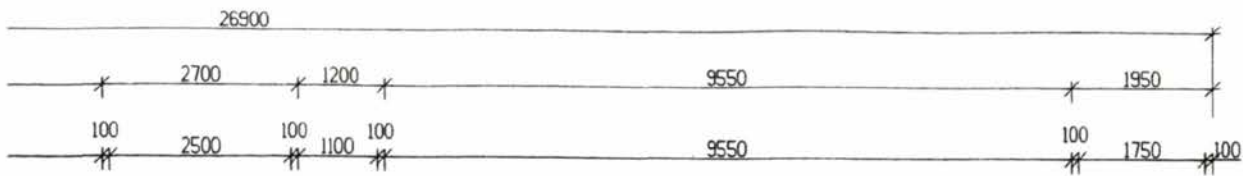
Bygning 3 (bygningstype 1)

14

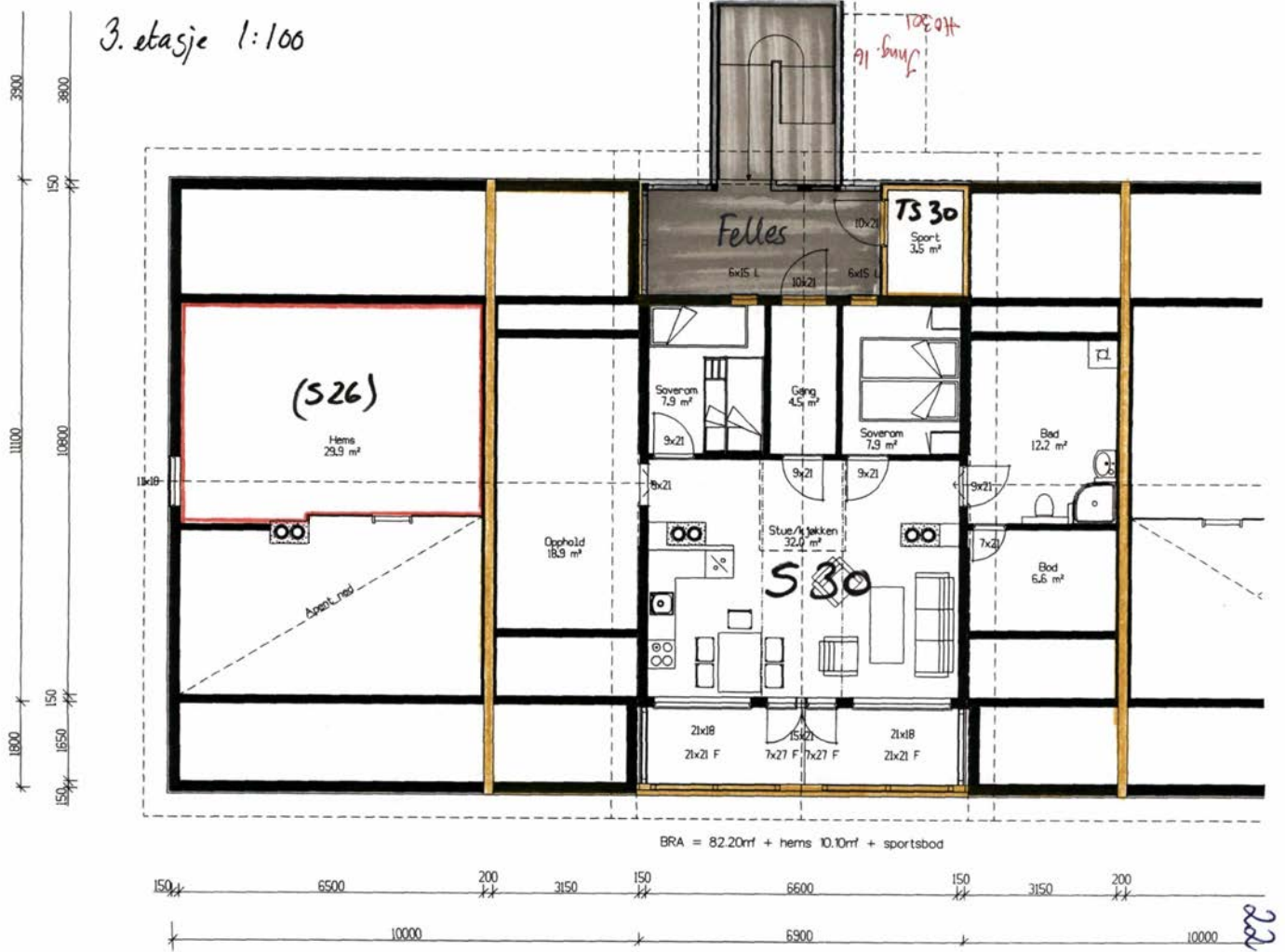




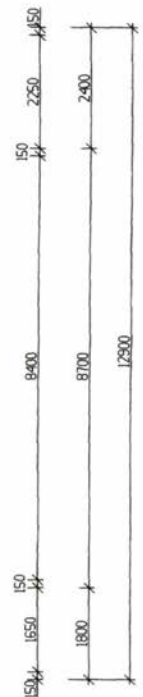
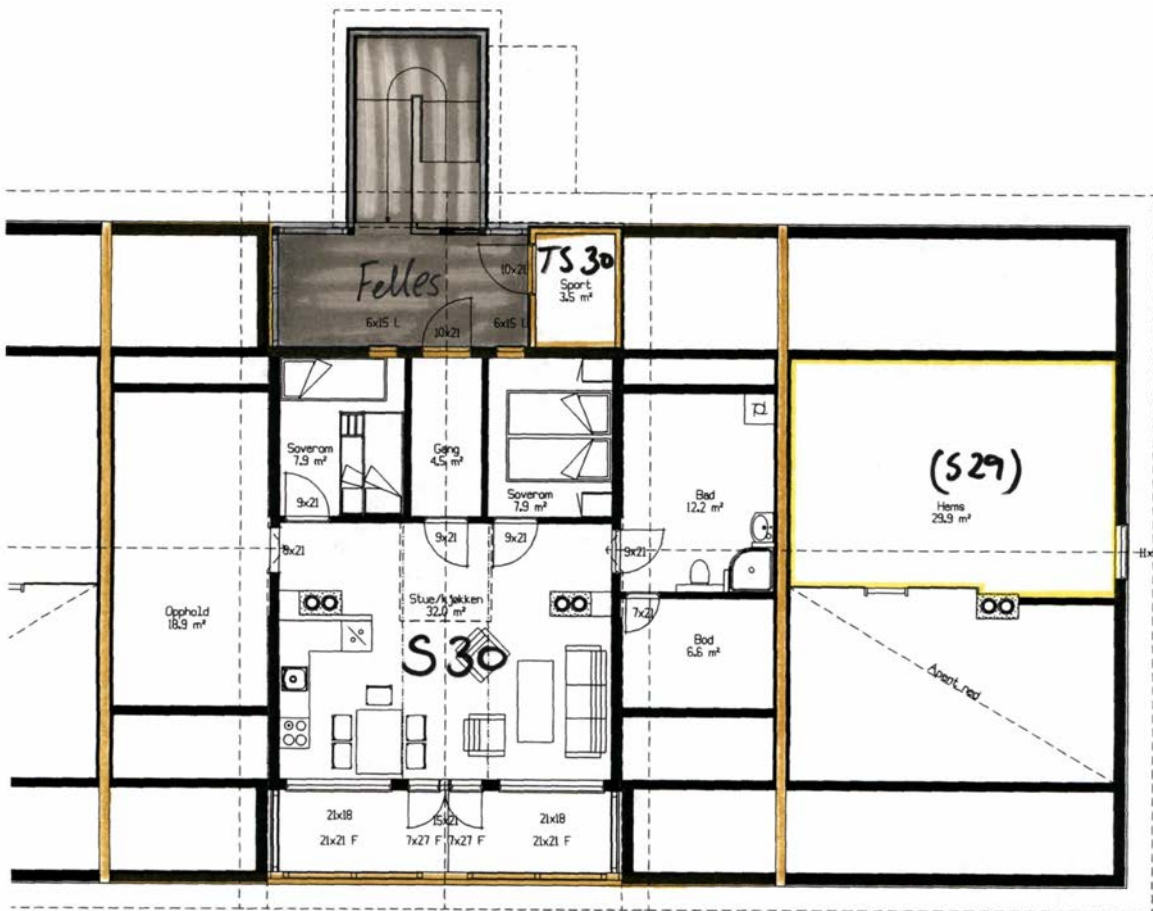




3. etasje 1:100



3 etasje 1:100



BRA = 82.20rnf + hems 10.10rnf + sportsbod

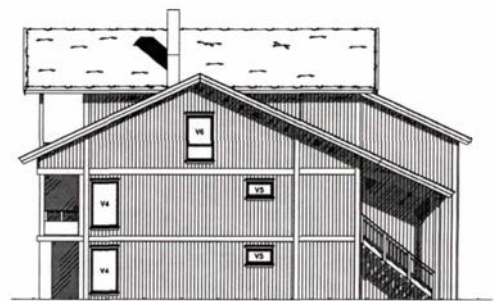


23

BYGG 5 (bygningstype 2)



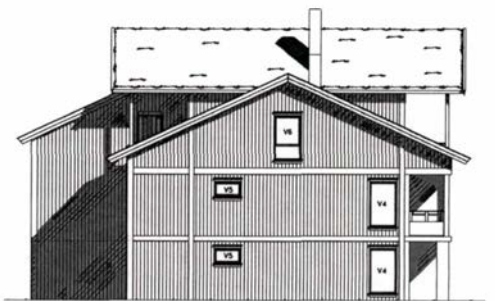
FASADE MOT SØR





FASADER MOT ØST



FASADER MOT NORD



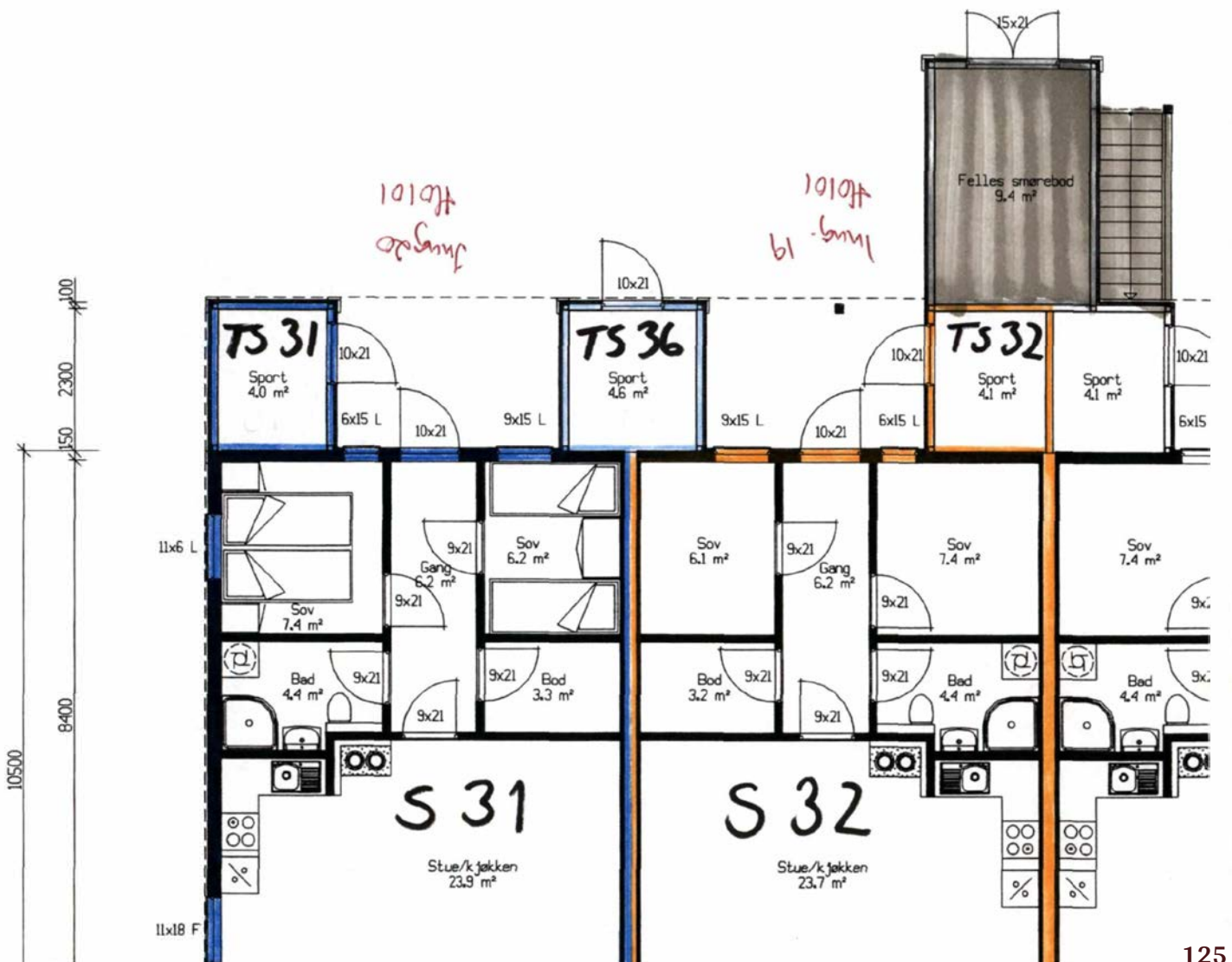
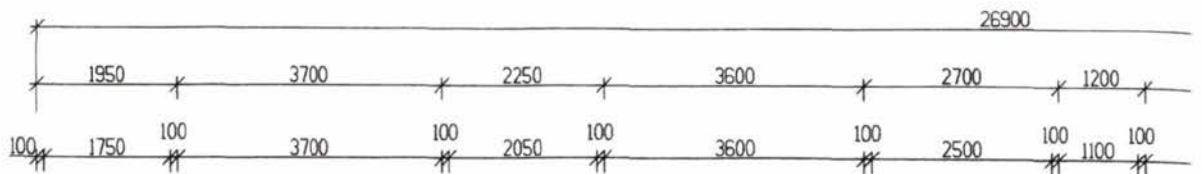
FASADER MOT VEST

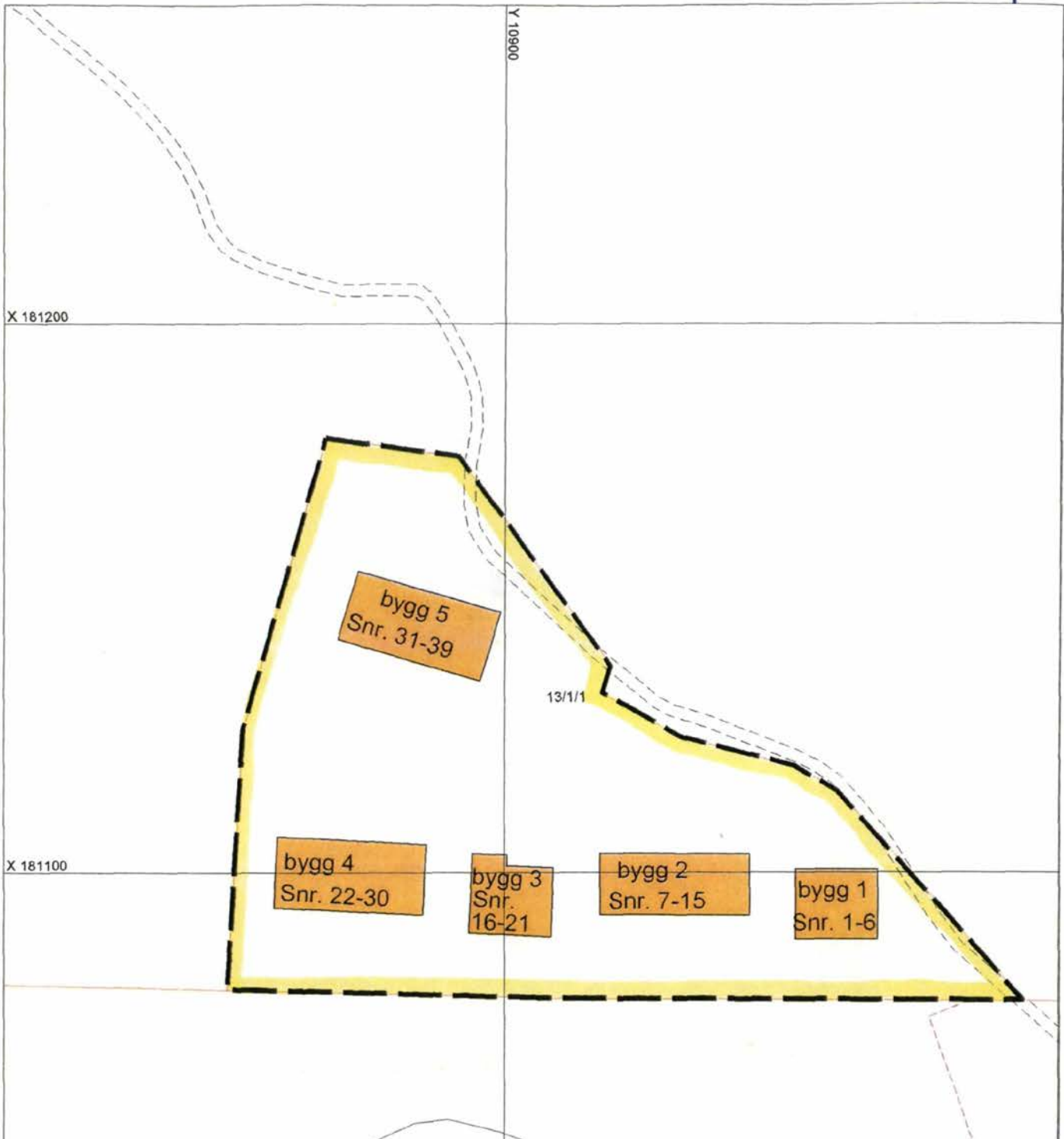
E	Tak med 12% fald	01	01.01.2008
D	Kuldebroer	01	02.01.2008
C	Kuldebroer	01	03.01.2008
B	Kuldebroer	01	04.01.2008
A	Kuldebroer	01	05.01.2008
REV. A.M.C.	REVERENDEN GJELDER	SEN	DATE
 SVANDALEN HYTTEBYGGING AS		GJEL	BYGG
 mundus		KOPPLING TEGN. av: PROSJEKT 03-03 DOK. av: PVL 1 x 03 TEGN. NR. 504 DATO: 01.01.2008	

24

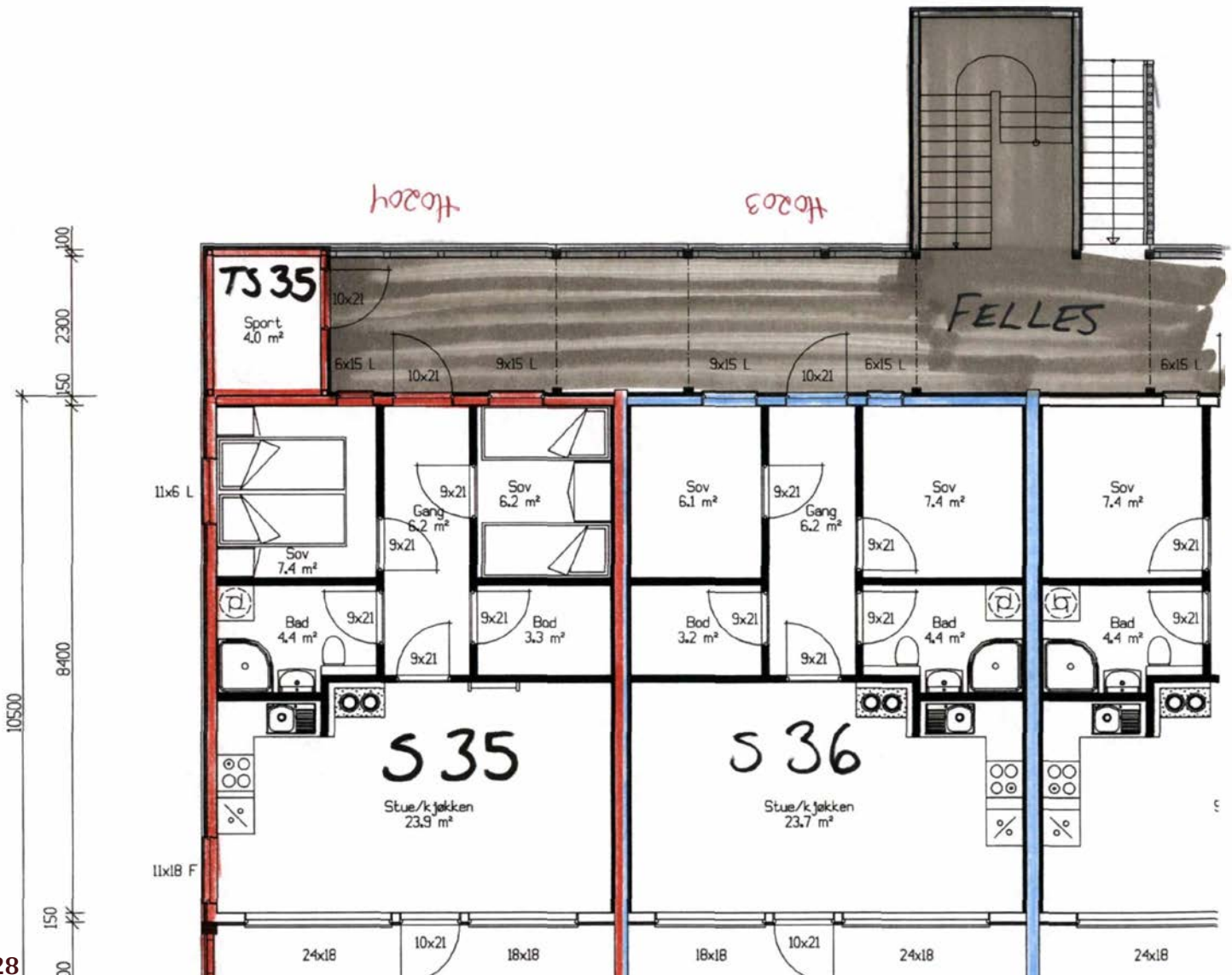
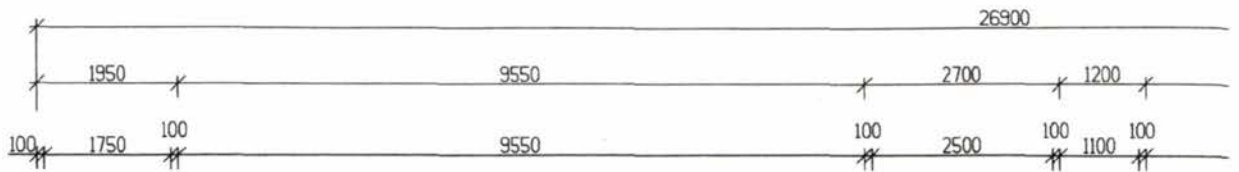
BYGG 5 (bygningstype 2)

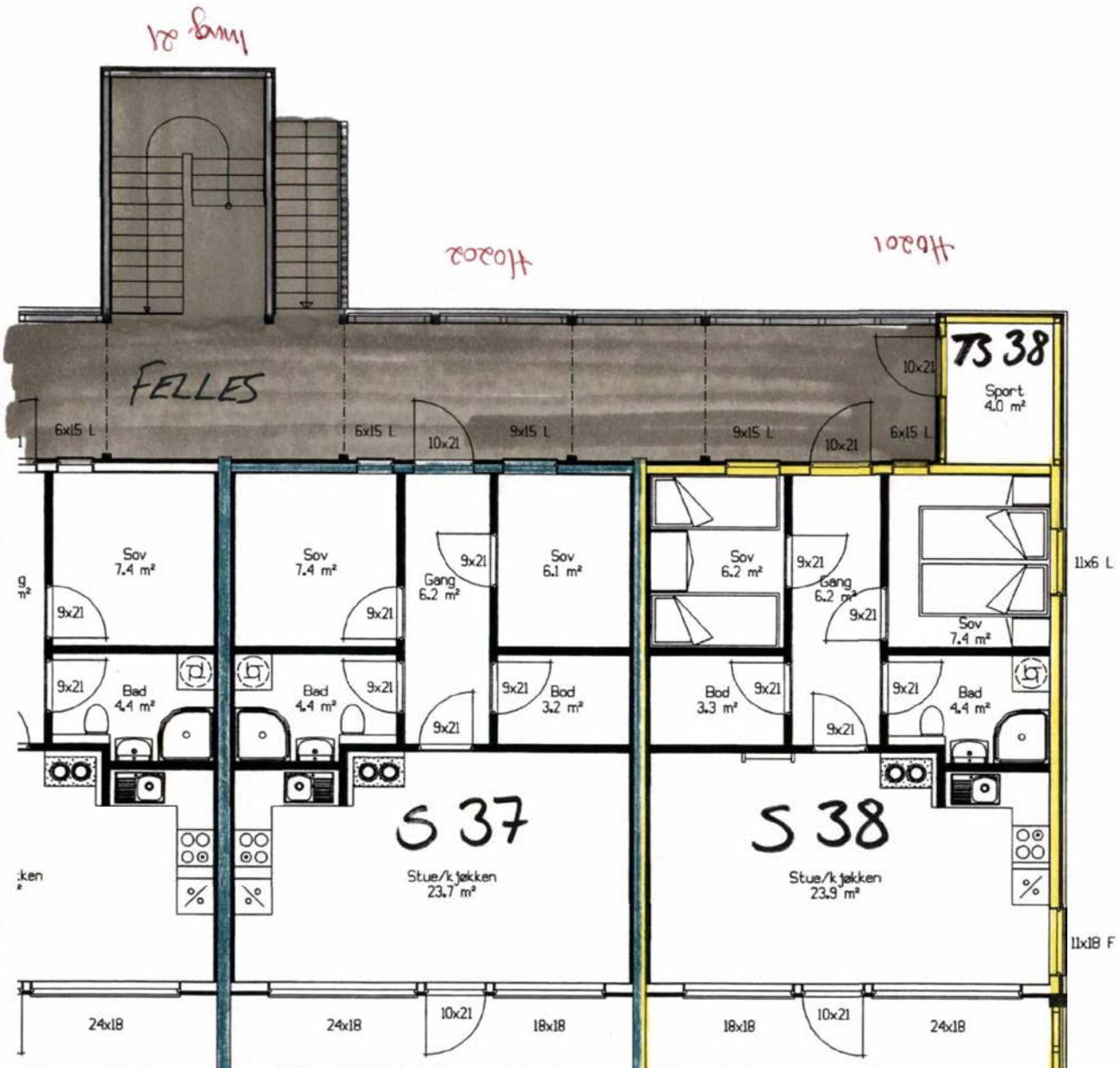
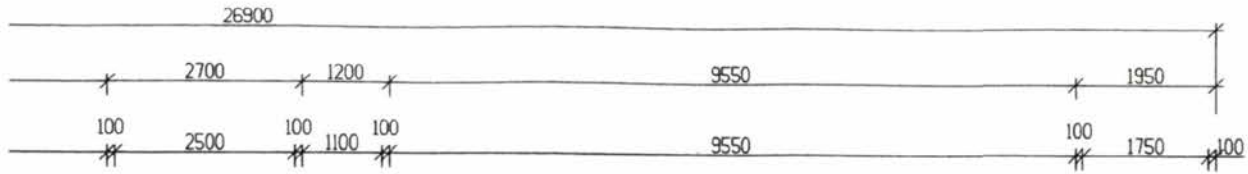
25





27

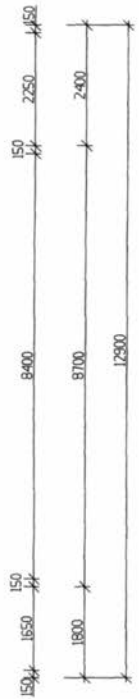
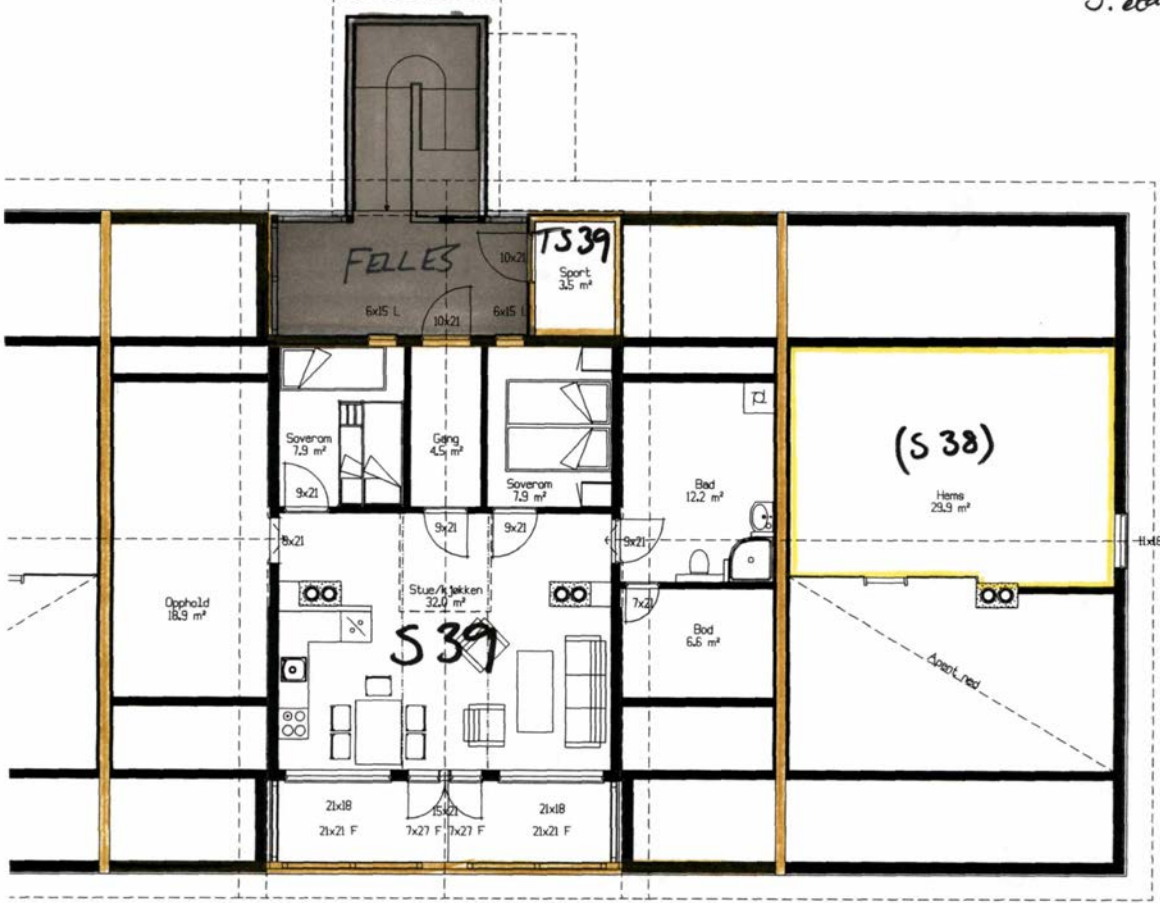




Betasje 1:100



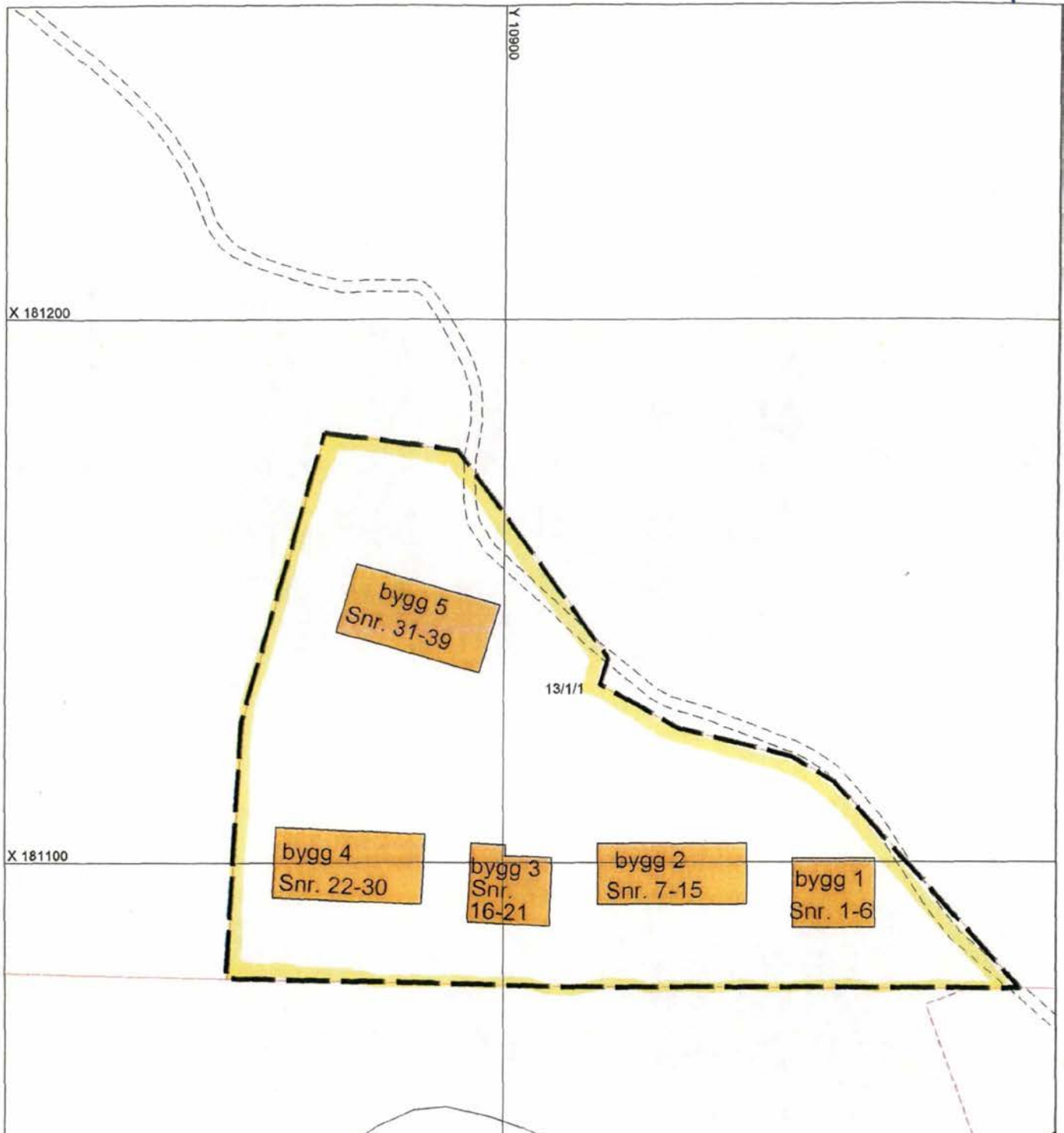
3. etasje 1:100



BRA = 82.20rnf + hems 10.10rnf + sportsbod



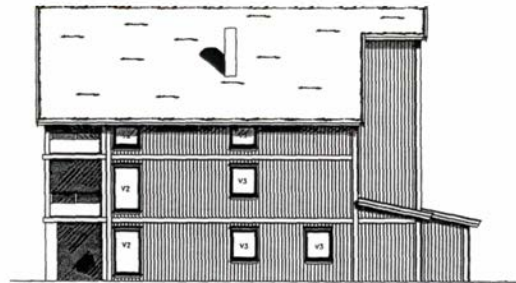
30



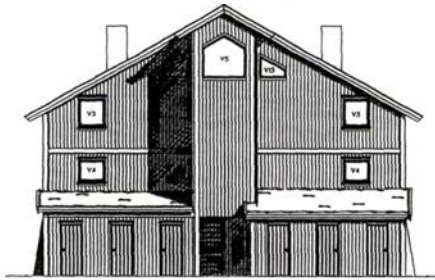
DYUUS I (bygningstype 1)



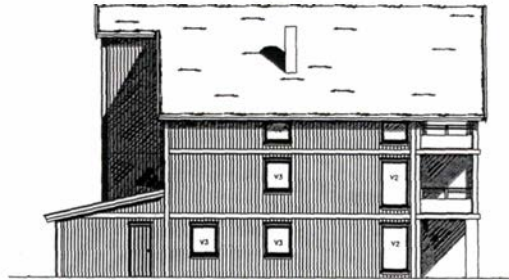
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØ



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

D	Bygghjelp	01.01.2019	01.01.2019
F	Bygghjelp	01.01.2019	01.01.2019
C	Bygghjelp	01.01.2019	01.01.2019
B	Bygghjelp	01.01.2019	01.01.2019
A	Bygghjelp	01.01.2019	01.01.2019

SVANDALEN HYTTEBYGGING AS		OPMÅLER	SAUGA
TEK. NR.	0345	TEK. NR.	504
BYGG. NR.		BYGG. NR.	

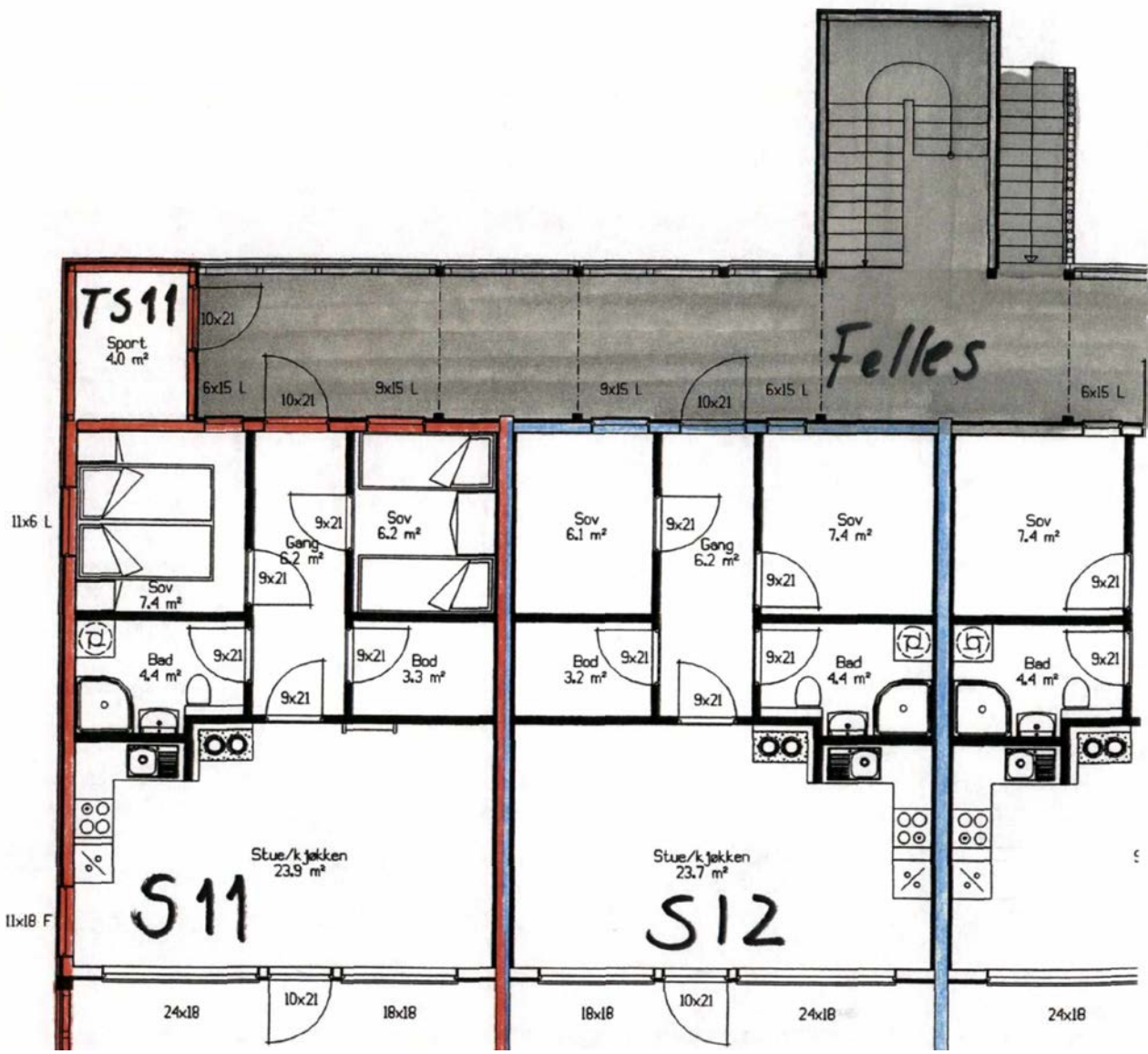
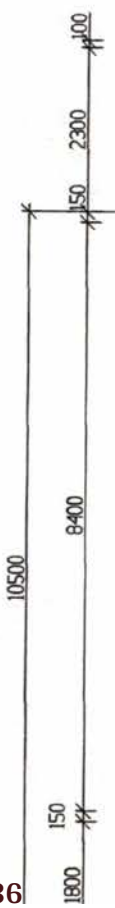
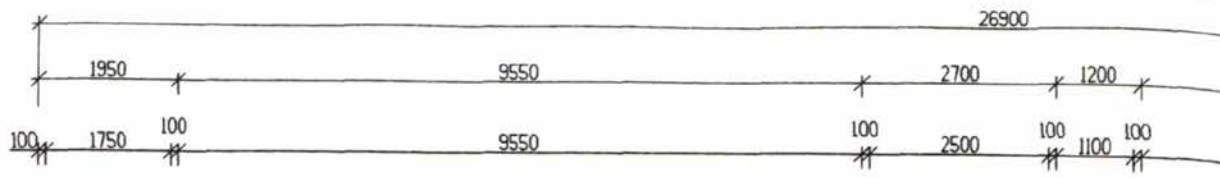
BYGG 1 (bygningstype 1)

3

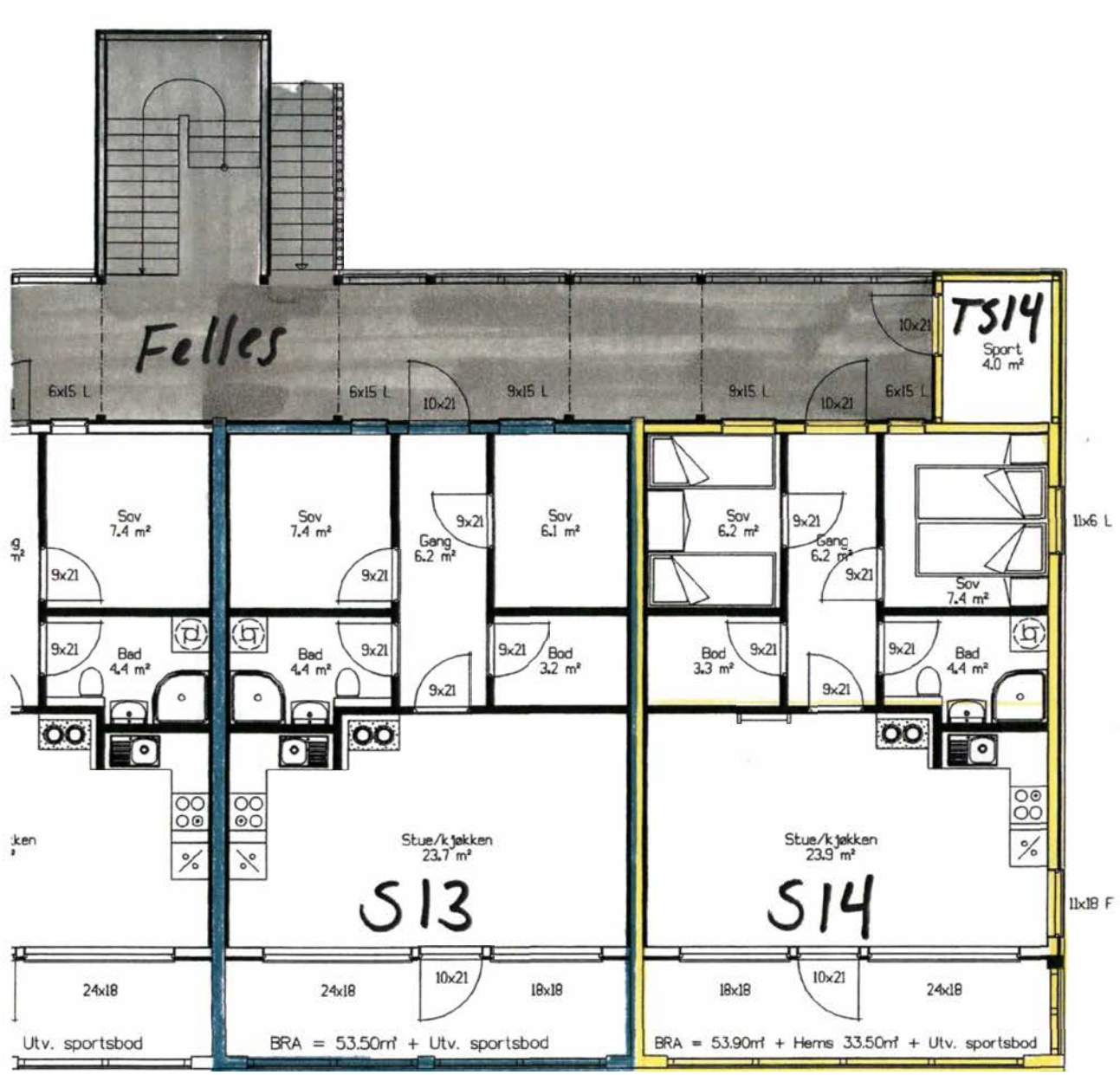
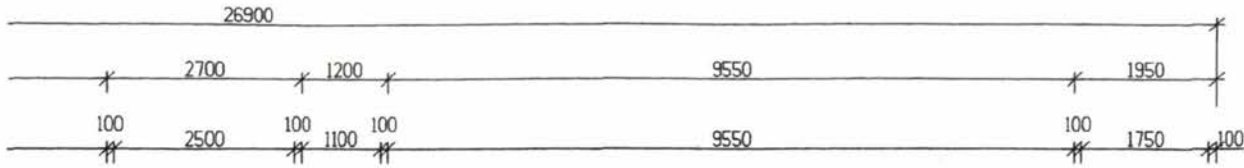


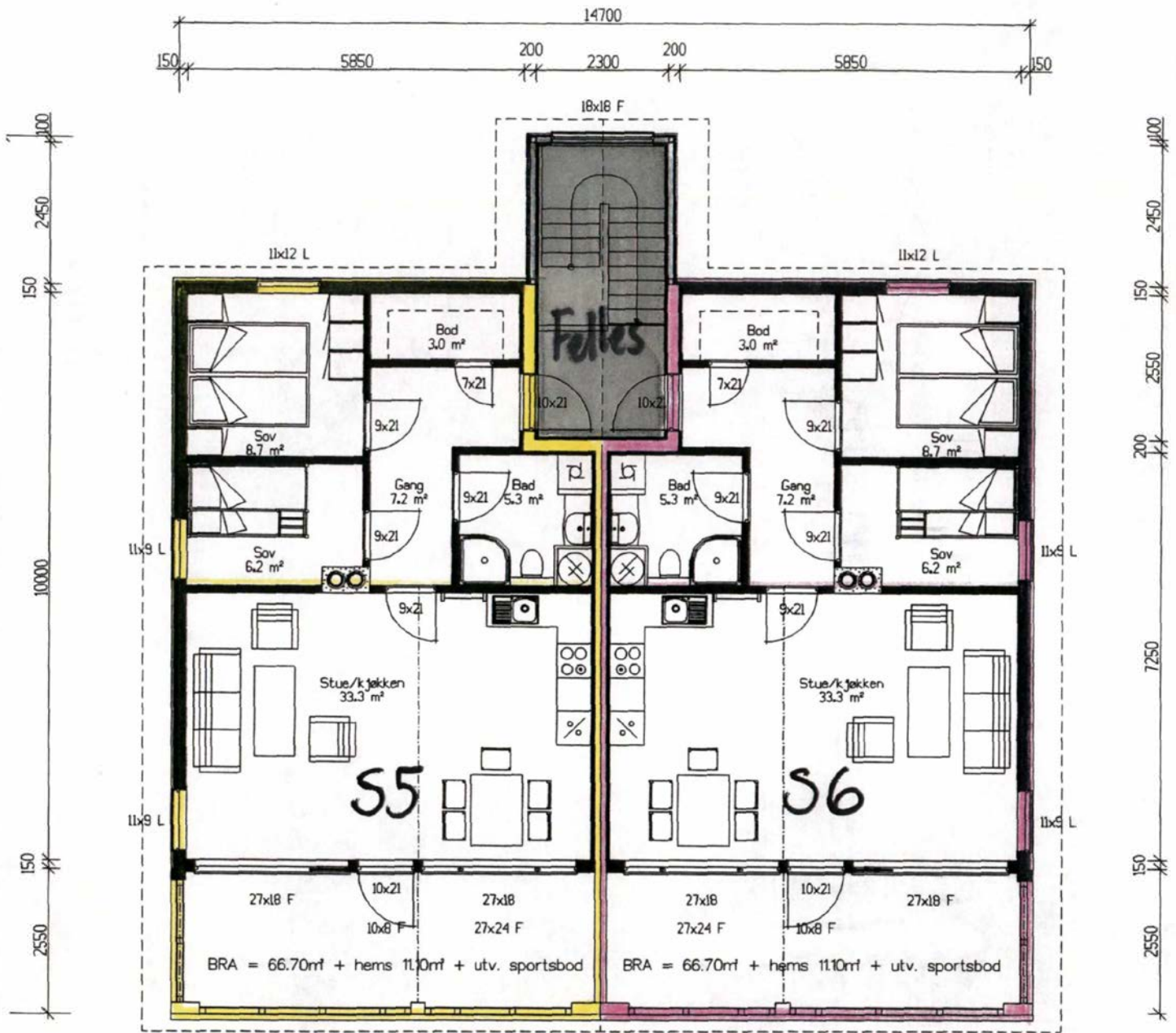


9



10

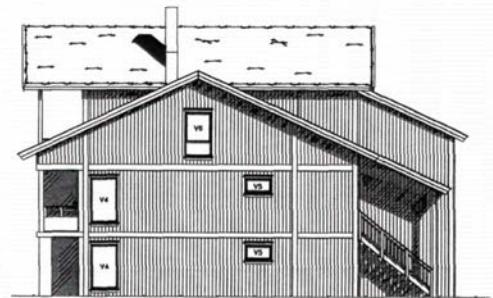




BYGN L (bygningstype 2)



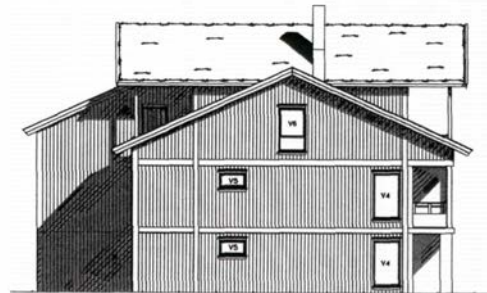
FASADE MOT SØR



FASADER MOT ØST



FASADER MOT NORD



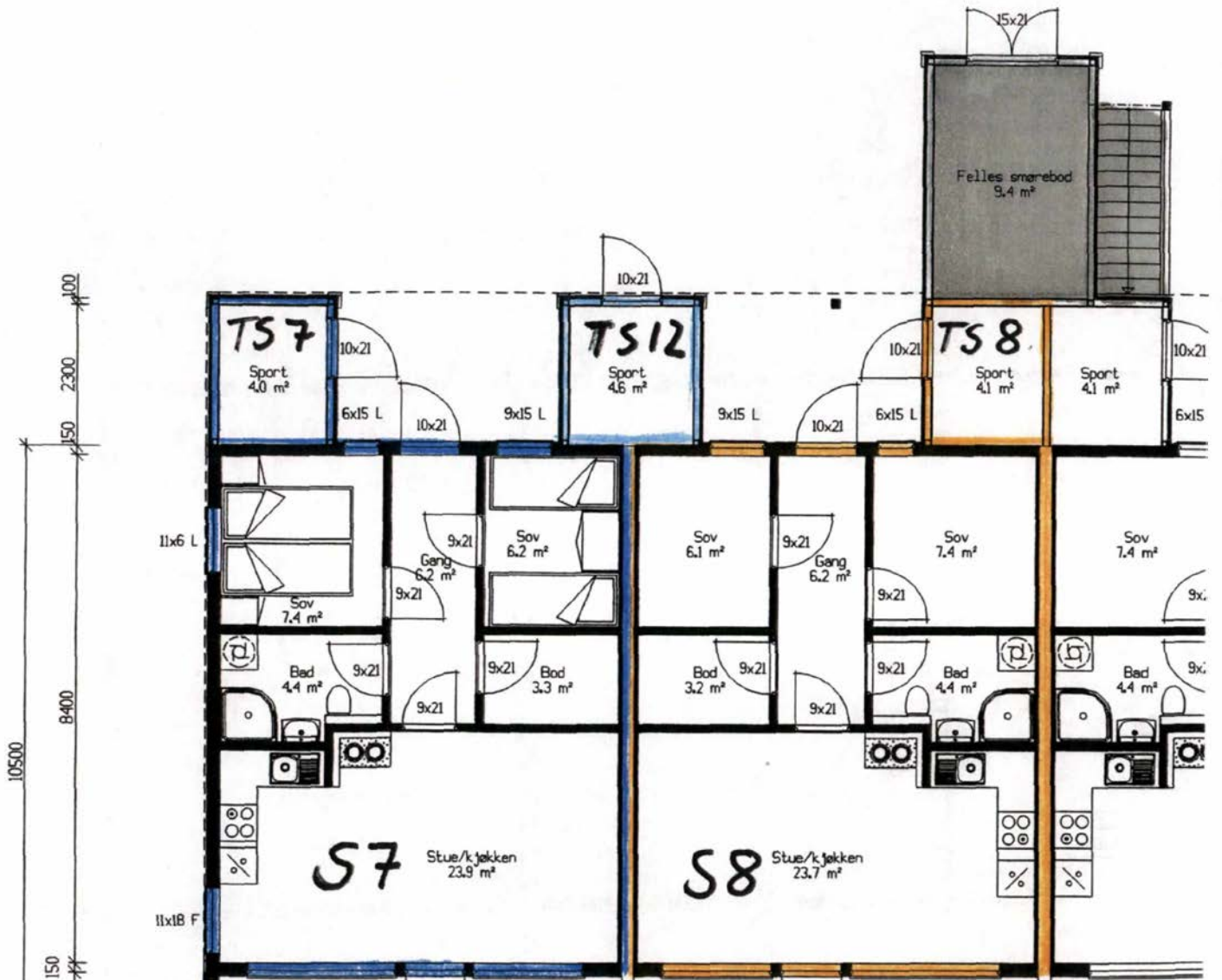
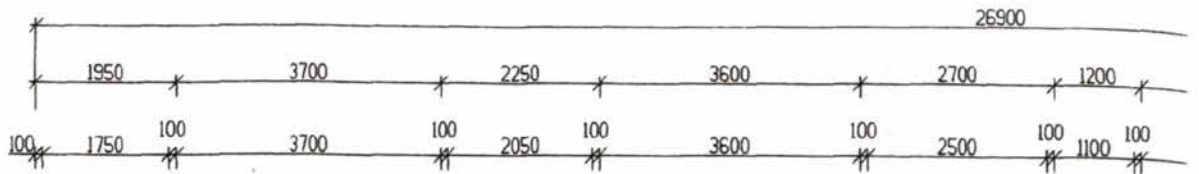
FASADER MOT VEST

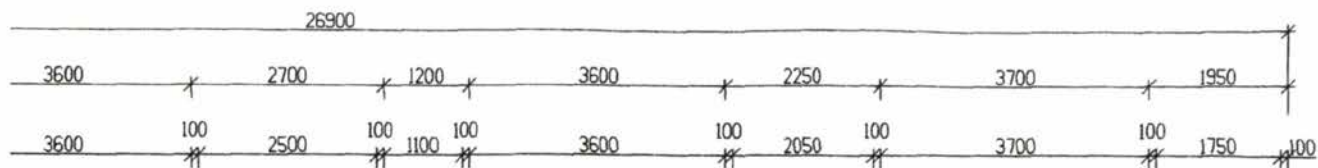
E	Tek. over den 1. etage	01/01/2008
D	Arbejdsbeskrivelse	01/01/2008
C	Arbejdsbeskrivelse	01/01/2008
B	Arbejdsbeskrivelse	01/01/2008
A	Arbejdsbeskrivelse	01/01/2008
REV. ANV.	REVISORENS GRUND	01/01/2008

	SVANDALEN HYTTEBYGGING AS	KOPPLAG	GMK	04/01
	mundus	PROSJEKT	0346	
		TEK. NR.	504	
		TEK. NR.		
		TEK. NR.		
		TEK. NR.		

BYGG 2 (bygningstype 2)

7





1000

1000

1000

1000

1000

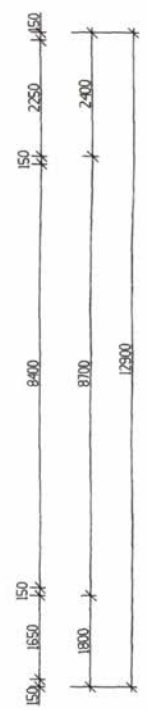
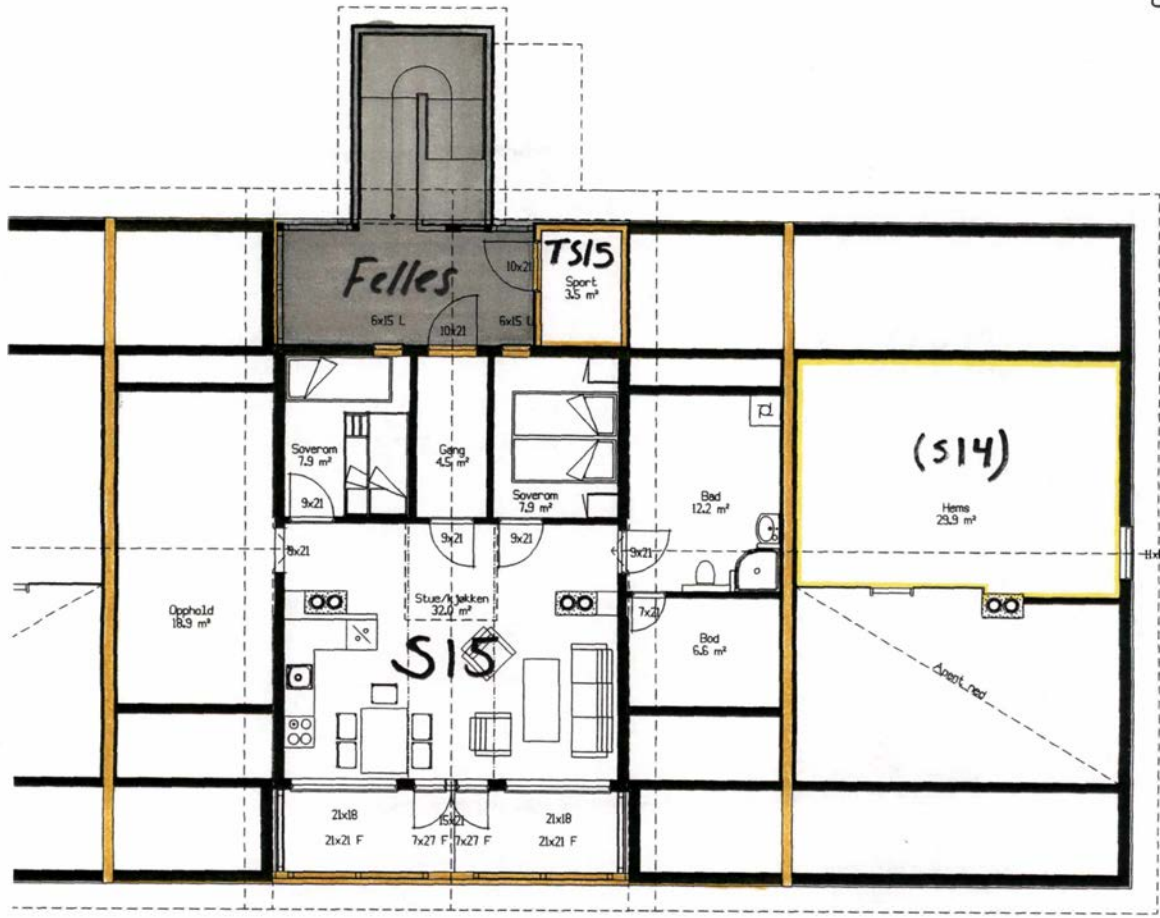
1000

1000

150

150

3. etasje 1:100



BRA = 82.20mf + hems 10.10mf + sportsbod

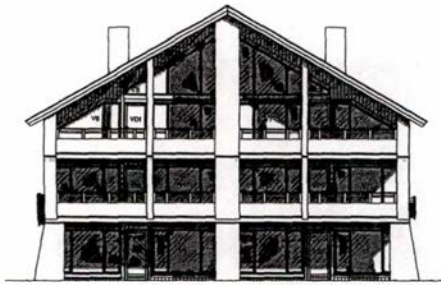
200 3150 150 6600 150 3150 200 6600 cm

12

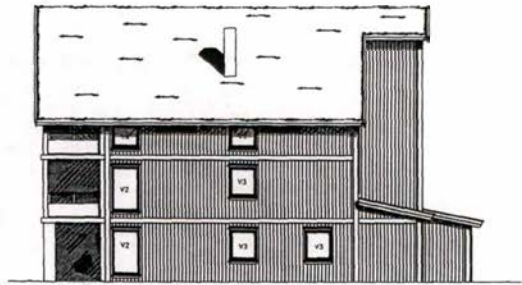
3etasje 1:100



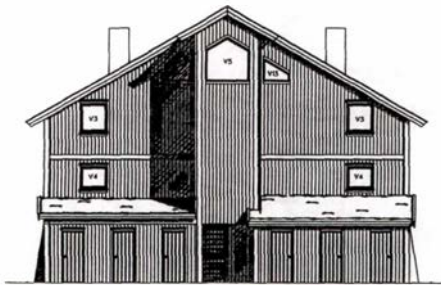
DYGG 3 (bygningstype 1)



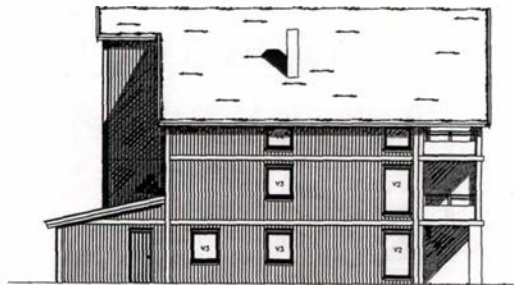
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

1	Bygningstypen	1000,000
2	Bygningstypen	1000,000
3	Bygningstypen	1000,000
4	Bygningstypen	1000,000
5	Bygningstypen	1000,000
6	Bygningstypen	1000,000
7	Bygningstypen	1000,000
8	Bygningstypen	1000,000
9	Bygningstypen	1000,000
10	Bygningstypen	1000,000
11	Bygningstypen	1000,000
12	Bygningstypen	1000,000
13	Bygningstypen	1000,000
14	Bygningstypen	1000,000
15	Bygningstypen	1000,000
16	Bygningstypen	1000,000
17	Bygningstypen	1000,000
18	Bygningstypen	1000,000
19	Bygningstypen	1000,000
20	Bygningstypen	1000,000
21	Bygningstypen	1000,000
22	Bygningstypen	1000,000
23	Bygningstypen	1000,000
24	Bygningstypen	1000,000
25	Bygningstypen	1000,000
26	Bygningstypen	1000,000
27	Bygningstypen	1000,000
28	Bygningstypen	1000,000
29	Bygningstypen	1000,000
30	Bygningstypen	1000,000
31	Bygningstypen	1000,000
32	Bygningstypen	1000,000
33	Bygningstypen	1000,000
34	Bygningstypen	1000,000
35	Bygningstypen	1000,000
36	Bygningstypen	1000,000
37	Bygningstypen	1000,000
38	Bygningstypen	1000,000
39	Bygningstypen	1000,000
40	Bygningstypen	1000,000
41	Bygningstypen	1000,000
42	Bygningstypen	1000,000
43	Bygningstypen	1000,000
44	Bygningstypen	1000,000
45	Bygningstypen	1000,000
46	Bygningstypen	1000,000
47	Bygningstypen	1000,000
48	Bygningstypen	1000,000
49	Bygningstypen	1000,000
50	Bygningstypen	1000,000

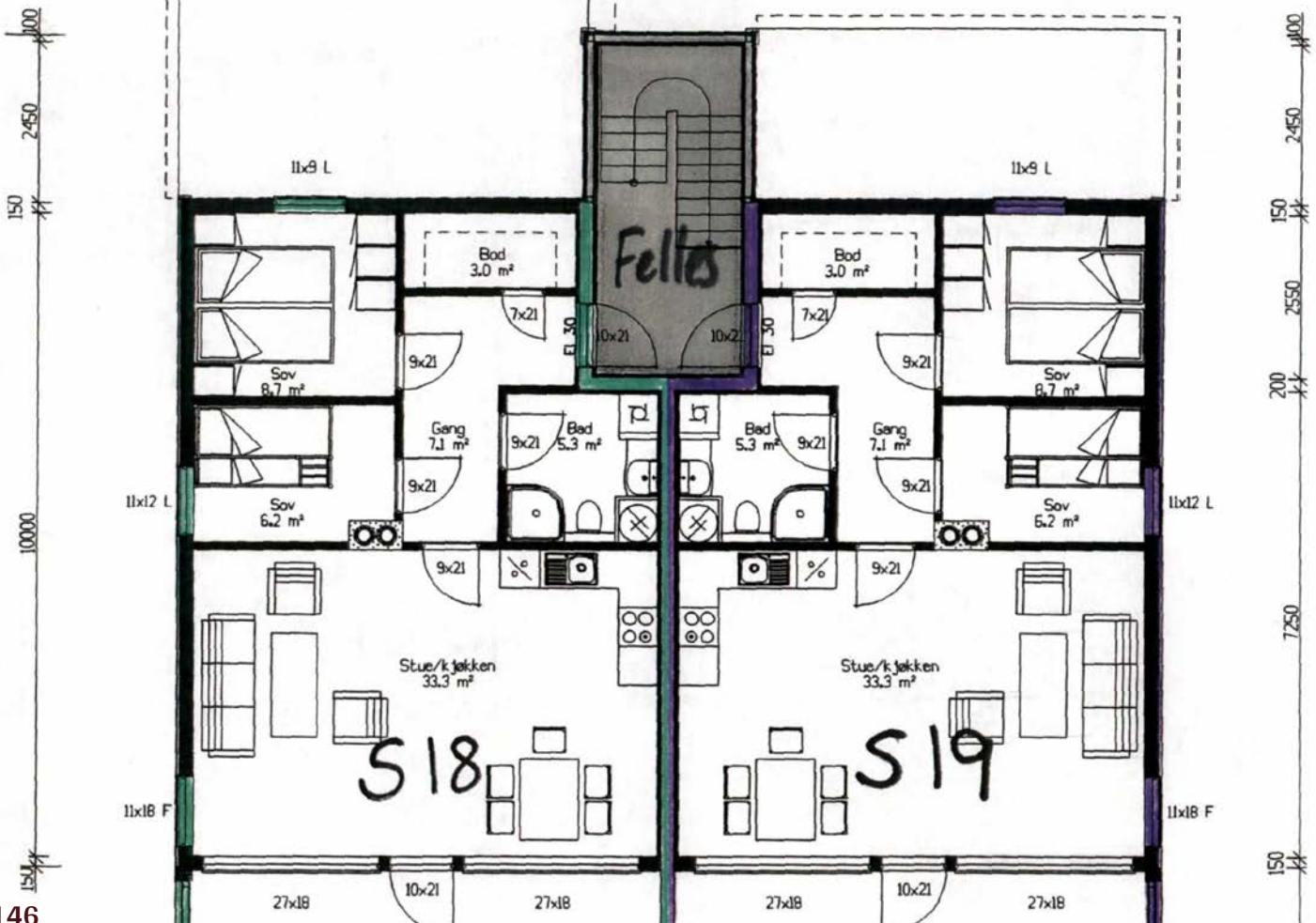
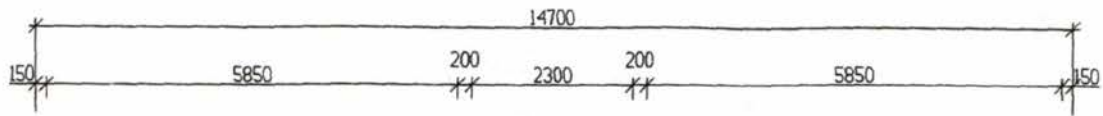
REVISJON		REVISJONEN	GRUNN	DATE
KONTRAKT		SVANDALEN HYTTEBYGGING AS		
BYGGER		KOPPLUND SAUGA		
PROSJEKT		03-09		
BYGGER		TESSA HØI		
DATE		2020		

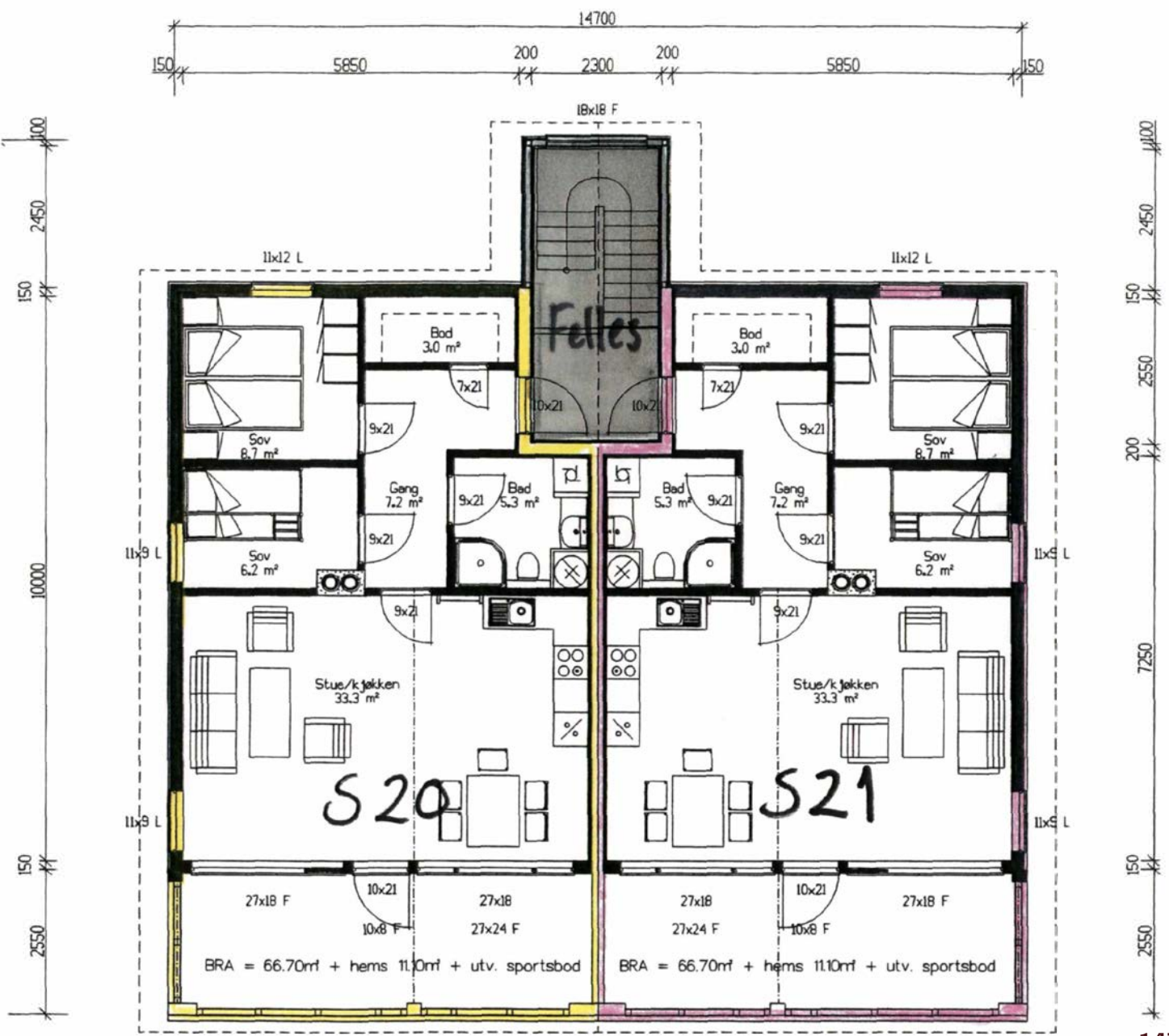
mundus

BYGG 3 (bygningstype 1)

14



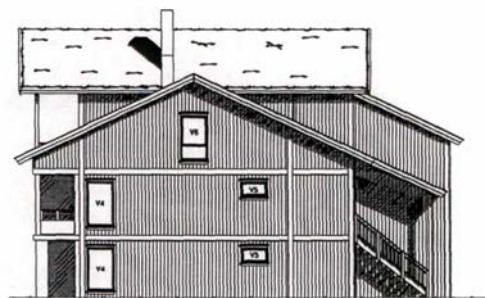




BYGGA 7 (bygningstype 2)



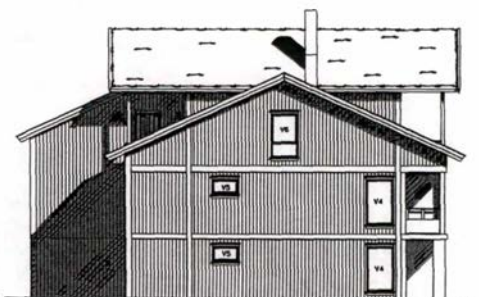
FASADE MOT SØR





FASADER MOT ØST



FASADER MOT NORD



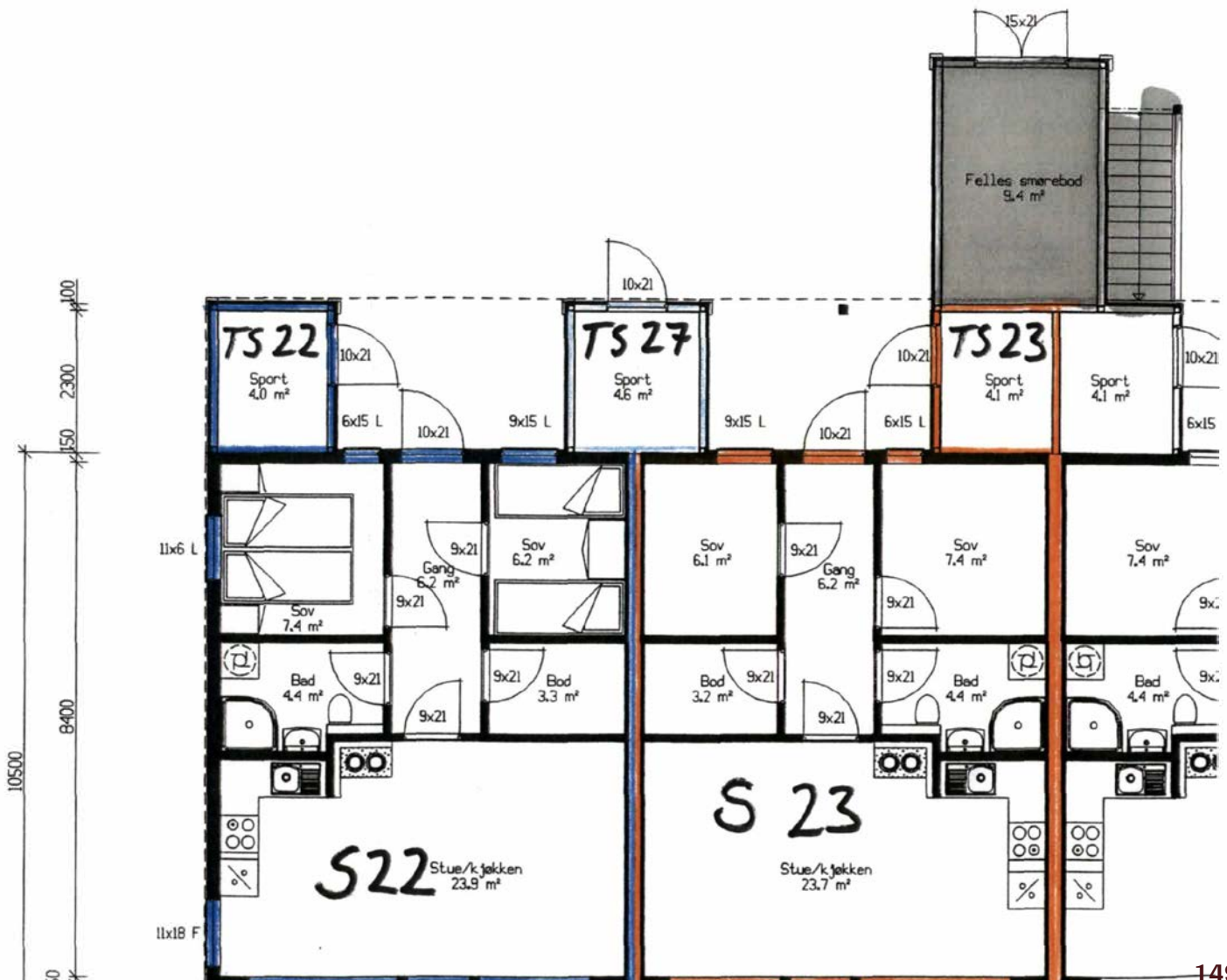
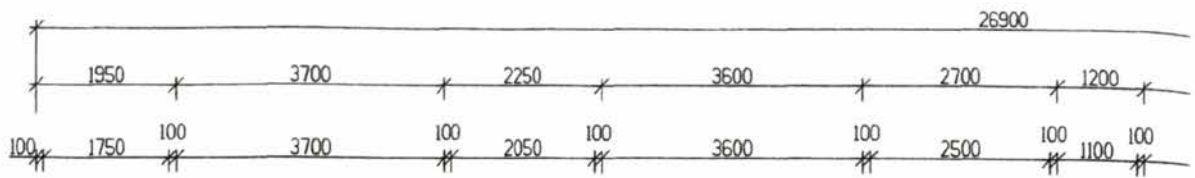
FASADER MOT VEST

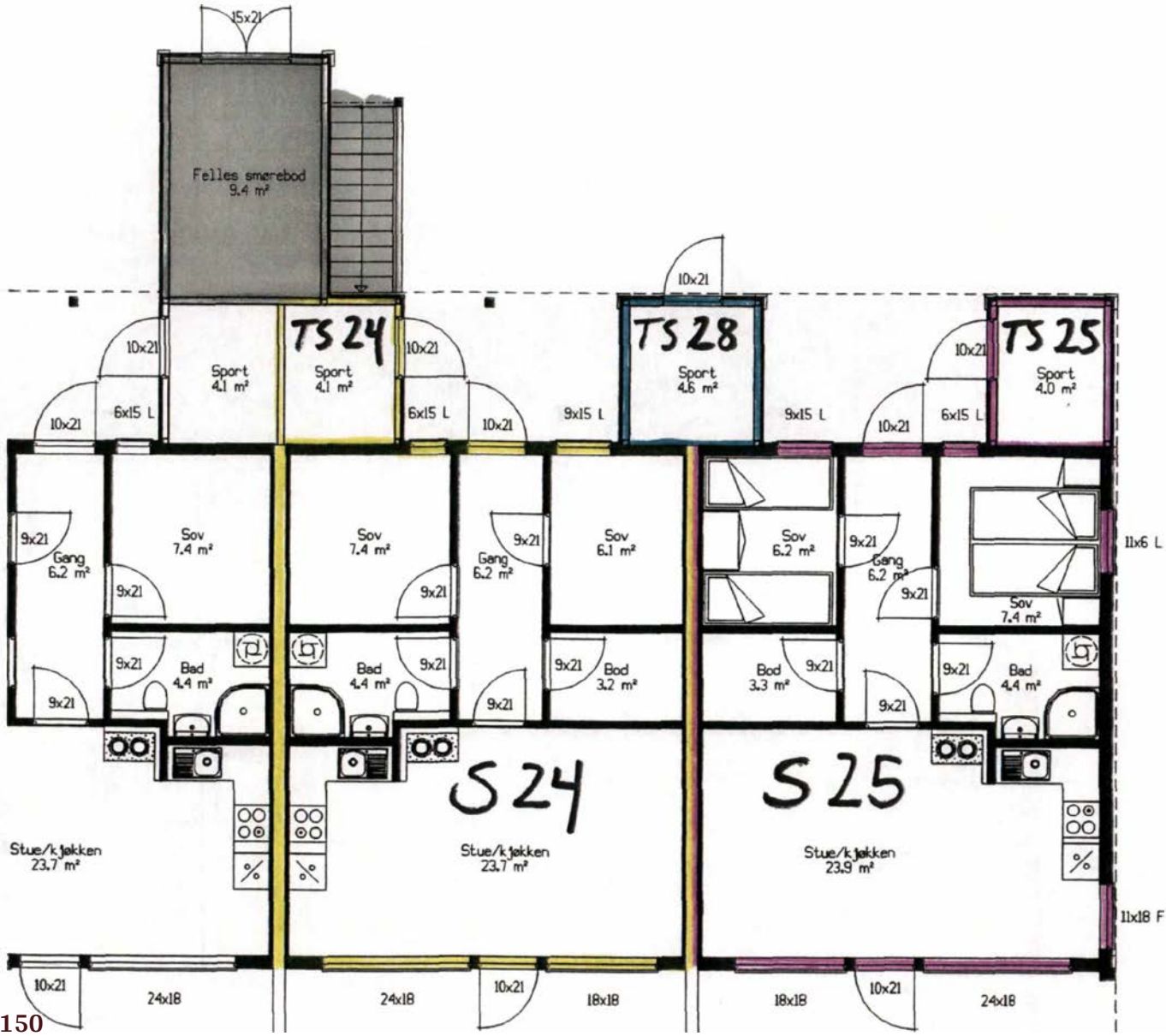
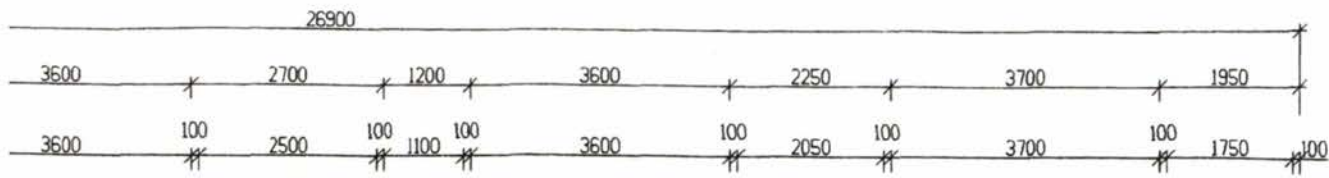
E	Tek. og/eller tegner	01/01/2008
D	Arbejdsledende	01/01/2008
C	Arbejdsledende	01/01/2008
B	Arbejdsledende	01/01/2008
A	Arbejdsledende	01/01/2008
REV. NR.	REVISIONEN ERHOLD	SRN. DATO
		GVL BVL
SVANDALEN HYTTEBYGGING AS		
		KOPPLING PROSJEKT 03-48
PPL 1 + 00 DATO 04/08/08	TEKN. NR. 504	

1

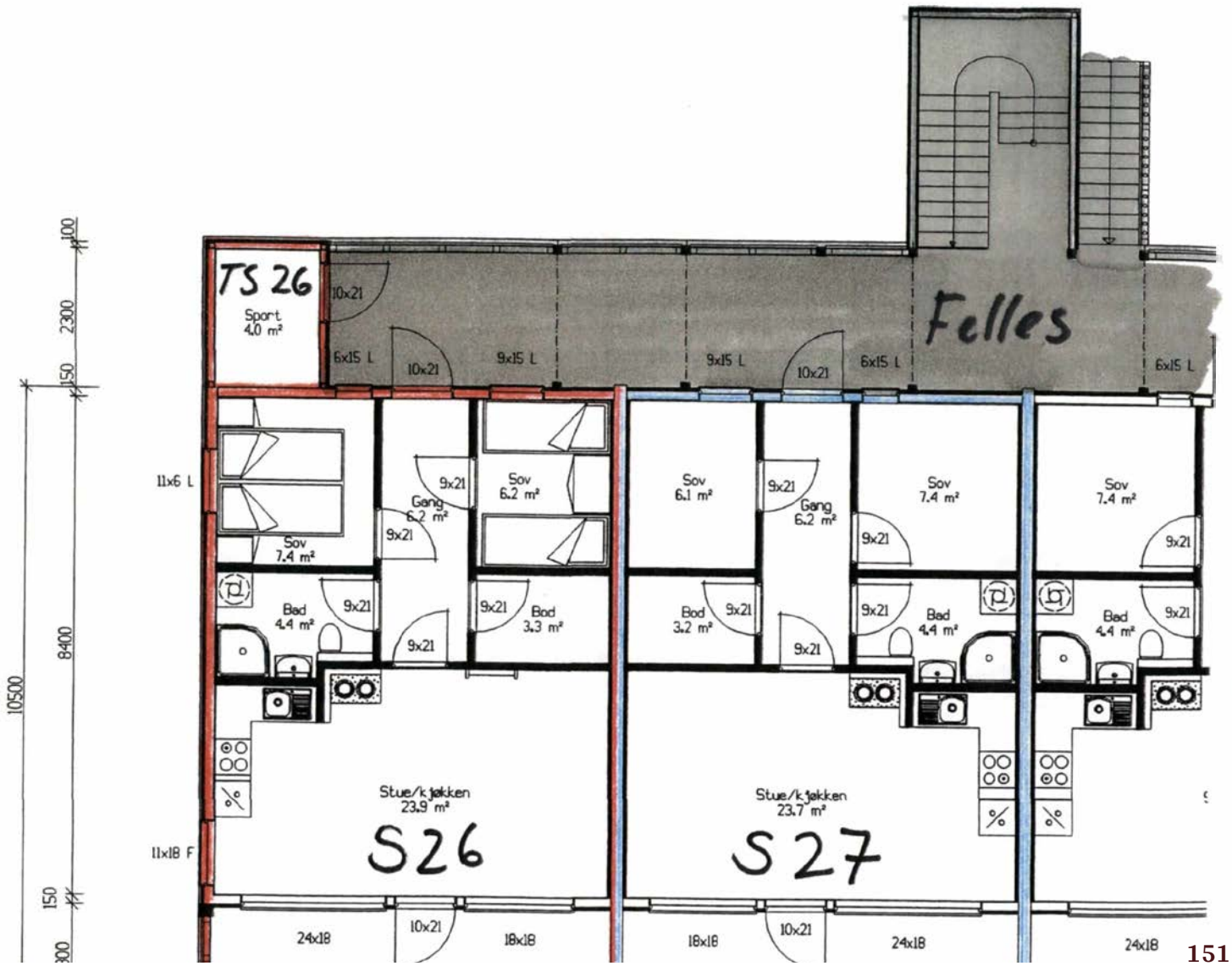
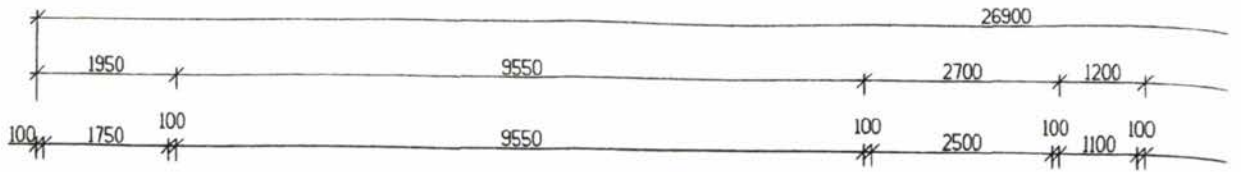
BYGG 4 (bygningstype 2)

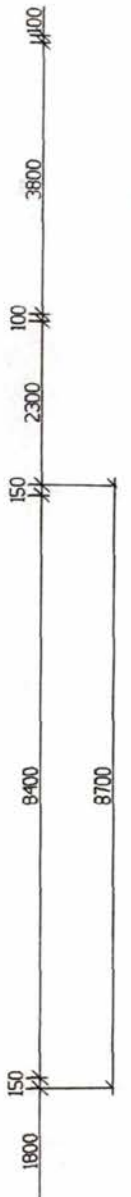
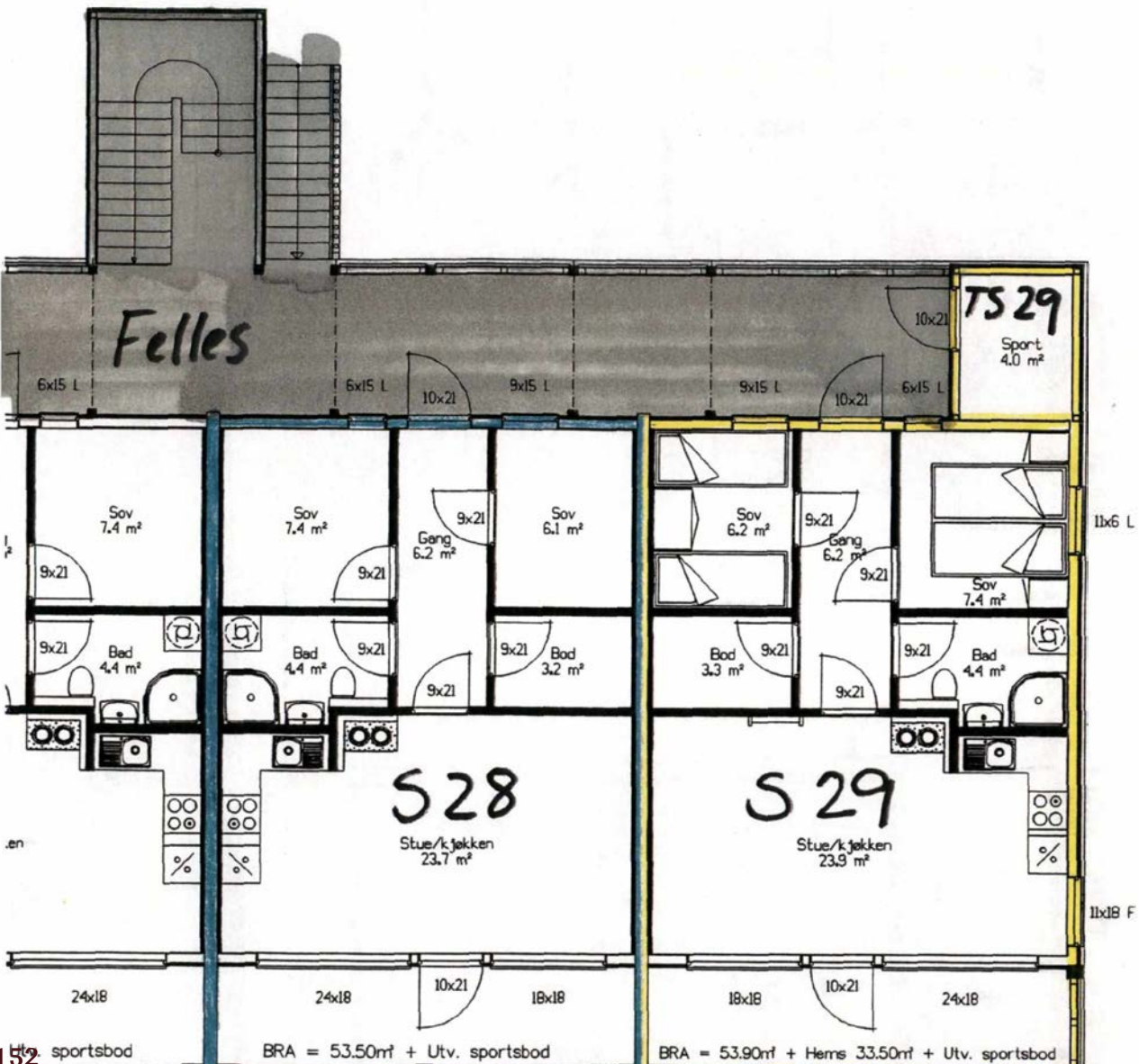
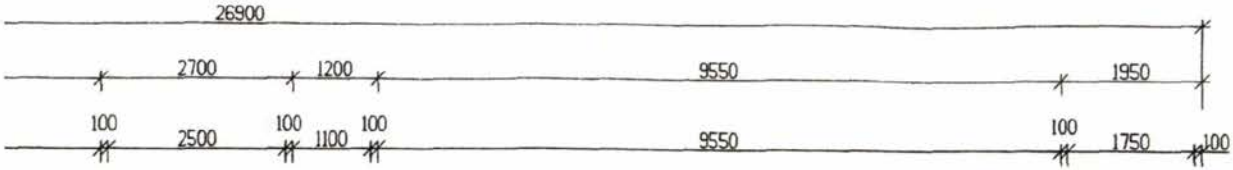
18



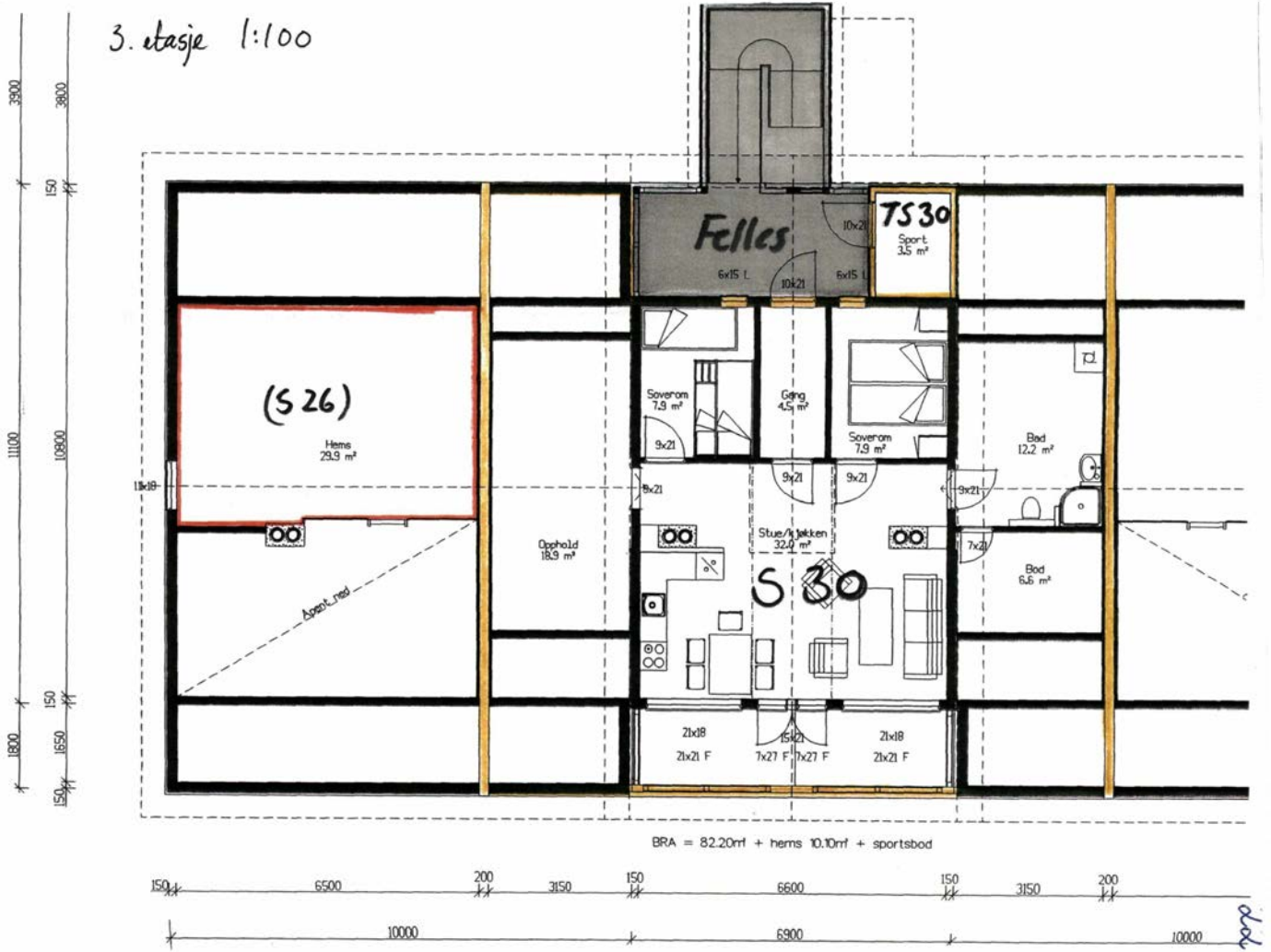


20

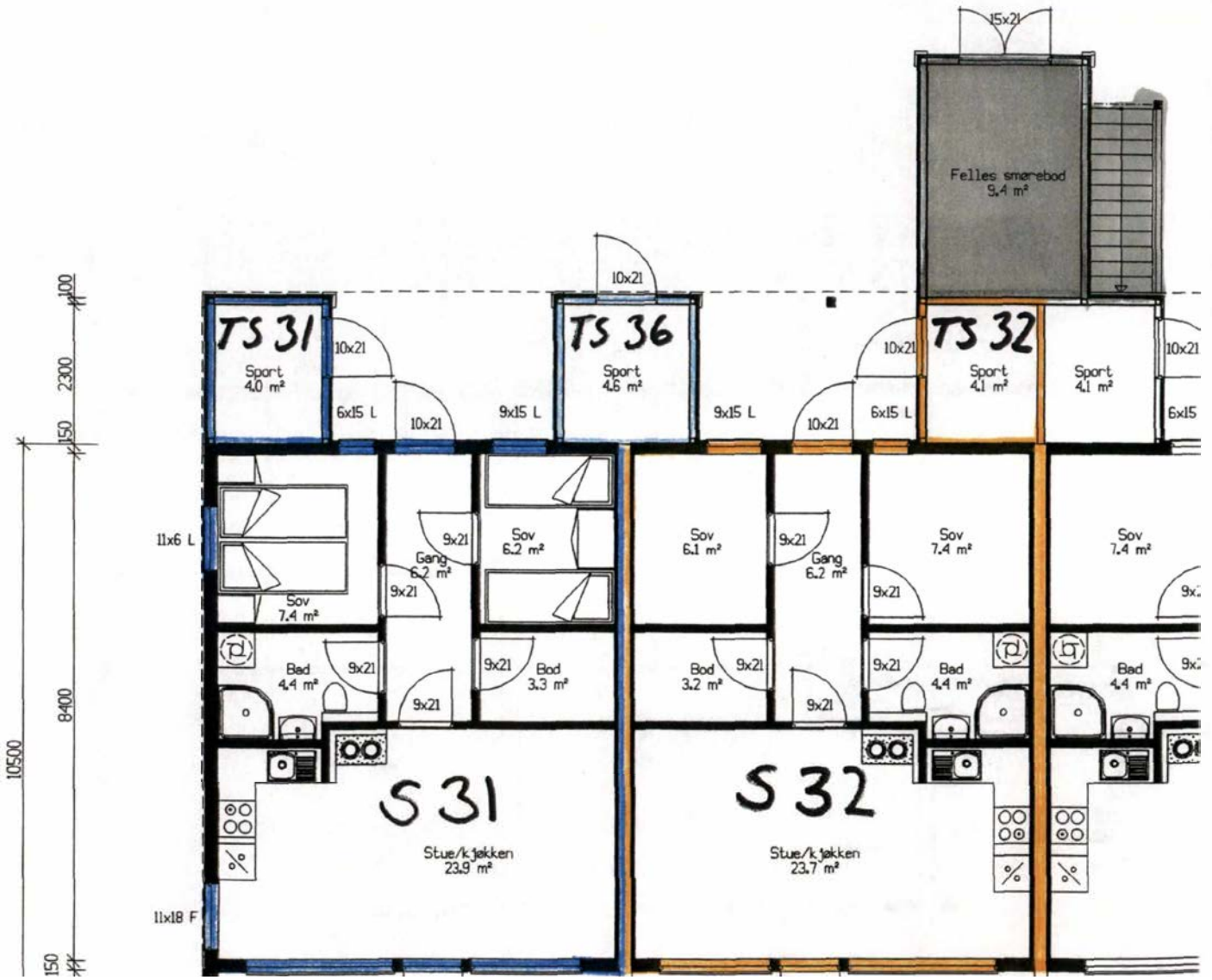
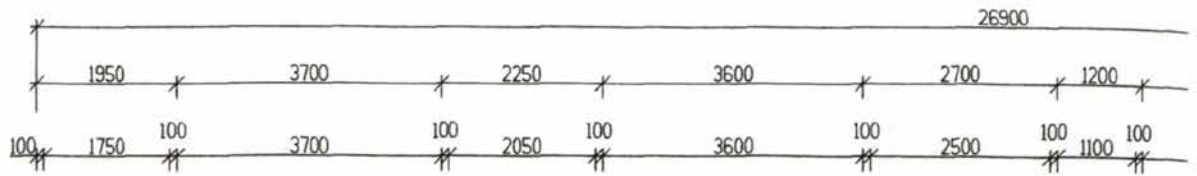


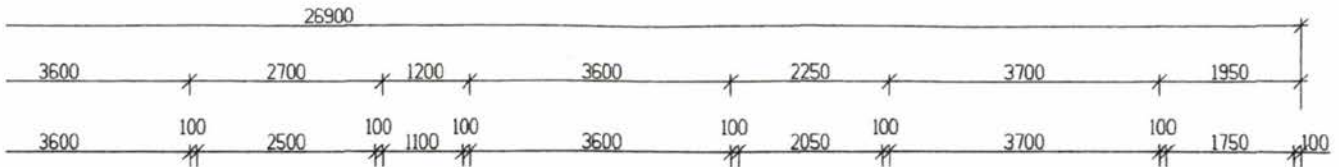


3. etasje 1:100



BYGG 5 (bygningstype 2)



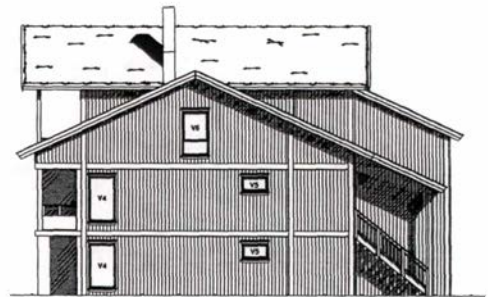


100
100
100
150
150
150

BYGN 5 (bygningstype 2)



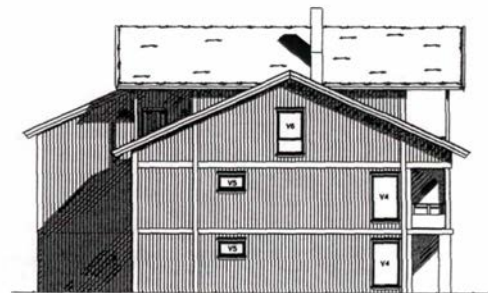
FASADE MOT SØR




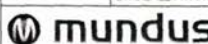
FASADER MOT ØST



FASADER MOT NORD

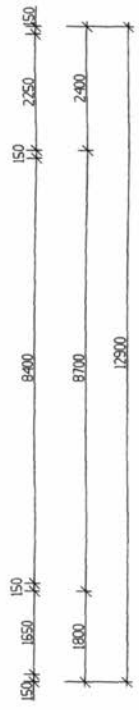
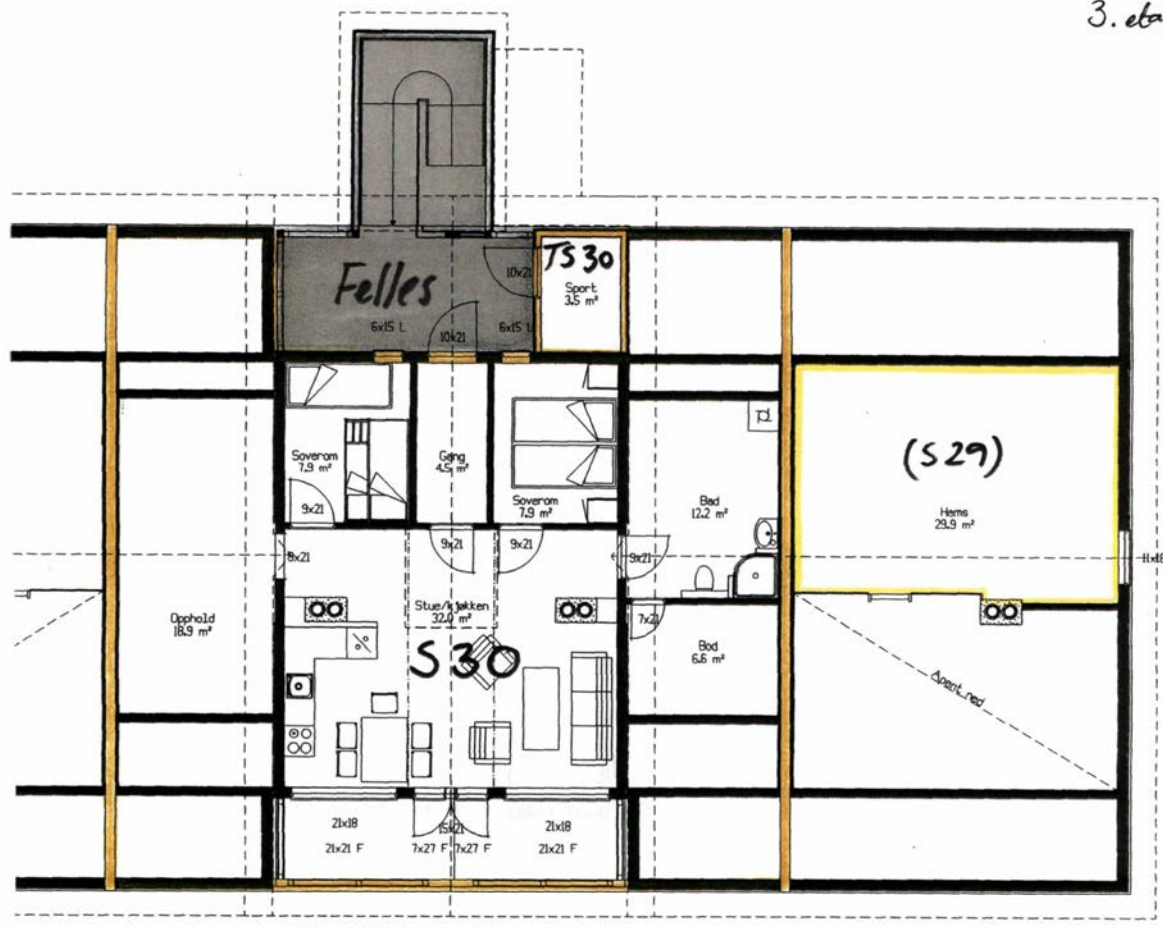


FASADER MOT VEST

E	Fø. over vika. tings	01.01.2005
D	Konstl. tegning	01.01.2005
C	Konstl. tegning	01.01.2005
B	Konstl. tegning	01.01.2005
A	Konstl. tegning	01.01.2005
REV. NR.	REVISJONEN GRUDD	REN. DATO
		GJEL. REN.
SVANDALEN HYTTEBYGGING AS		
	TEKN. NR. 03-48	PROSJEKT.
PAK. 1 + 98	TEKN. NR. 504	DATO 01.01.2005

FR

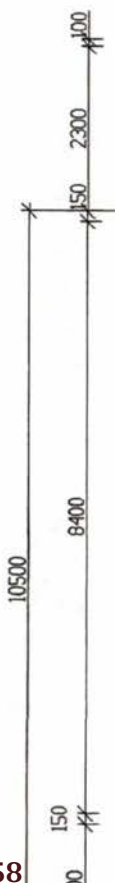
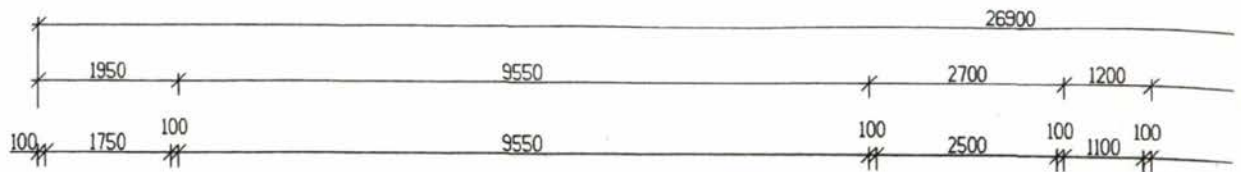
3. etasje 1:100

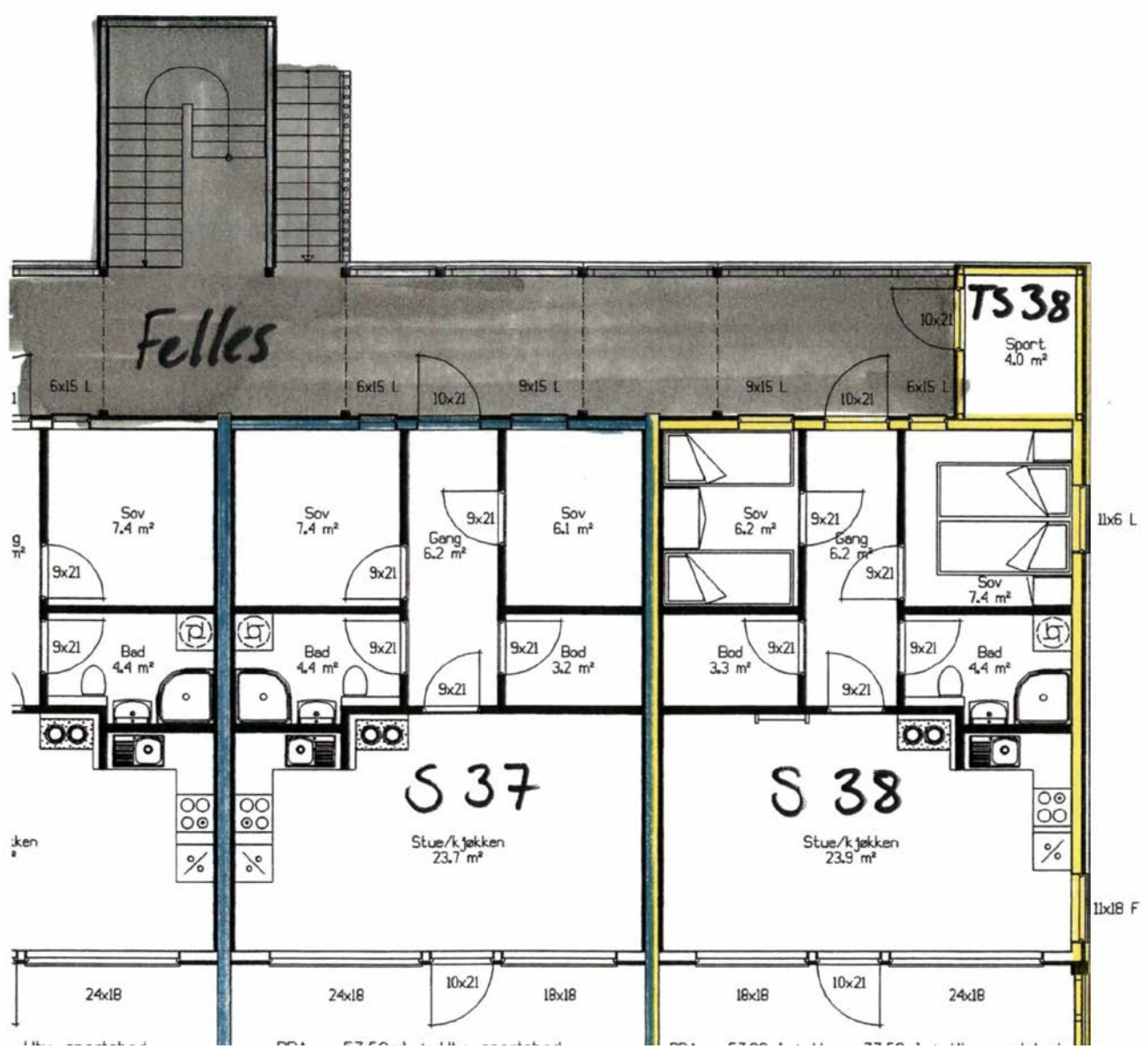
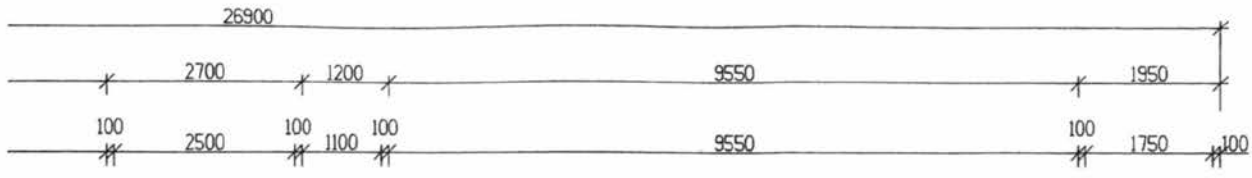


BRA = 82.20m² + hems 10.10m² + sportsbod

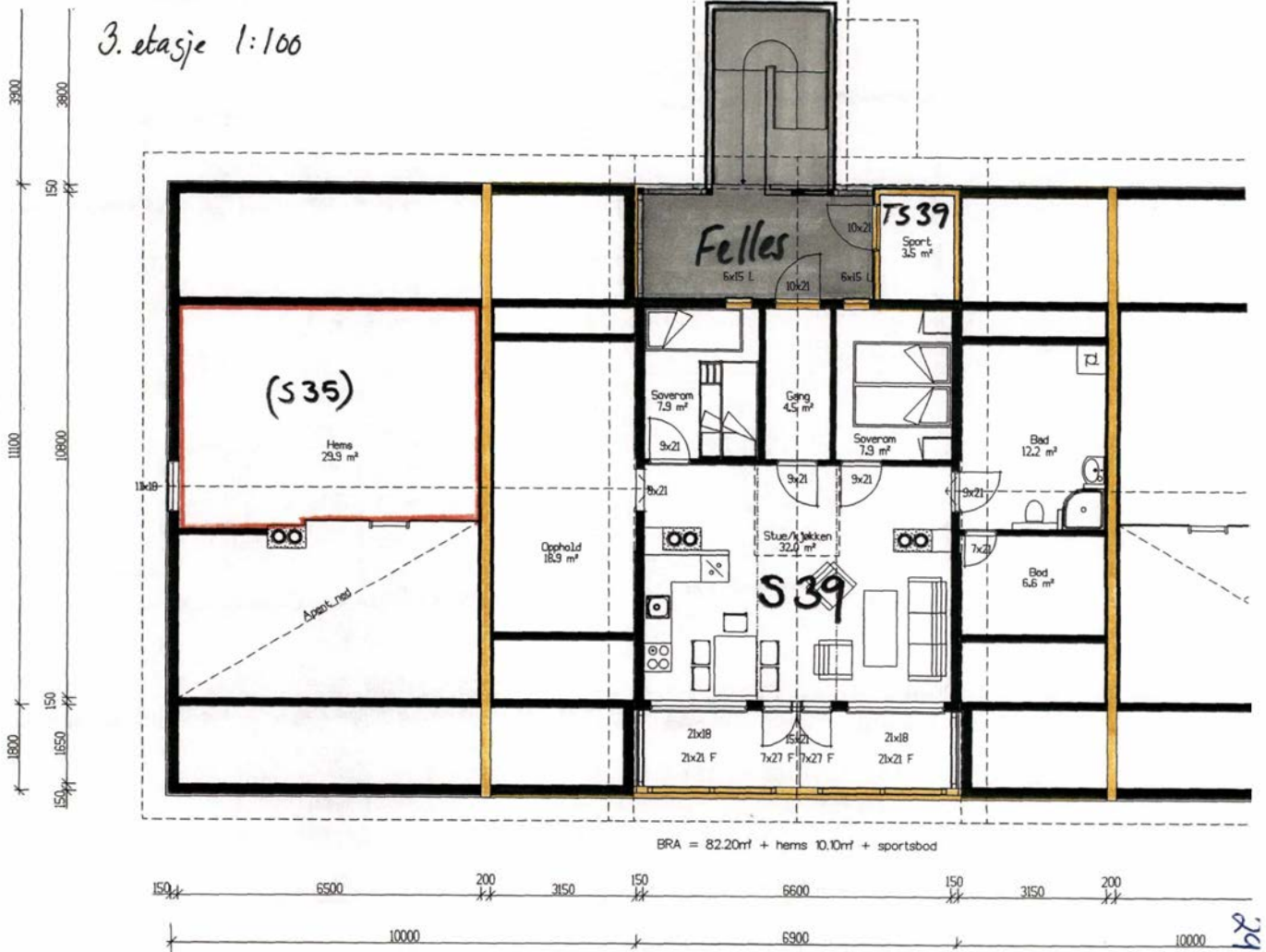


23

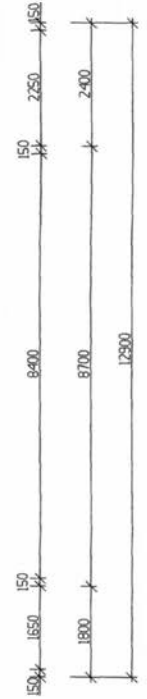
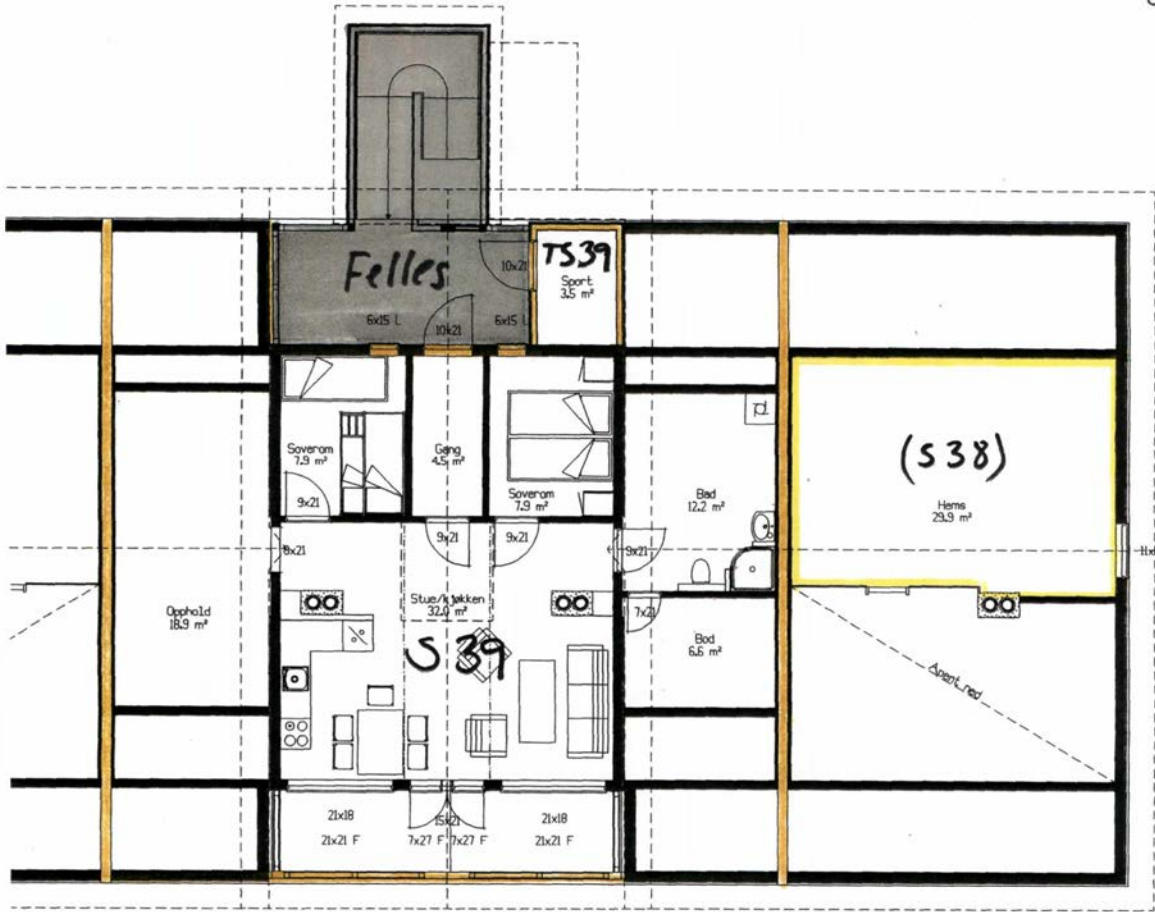




3. etasje 1:100



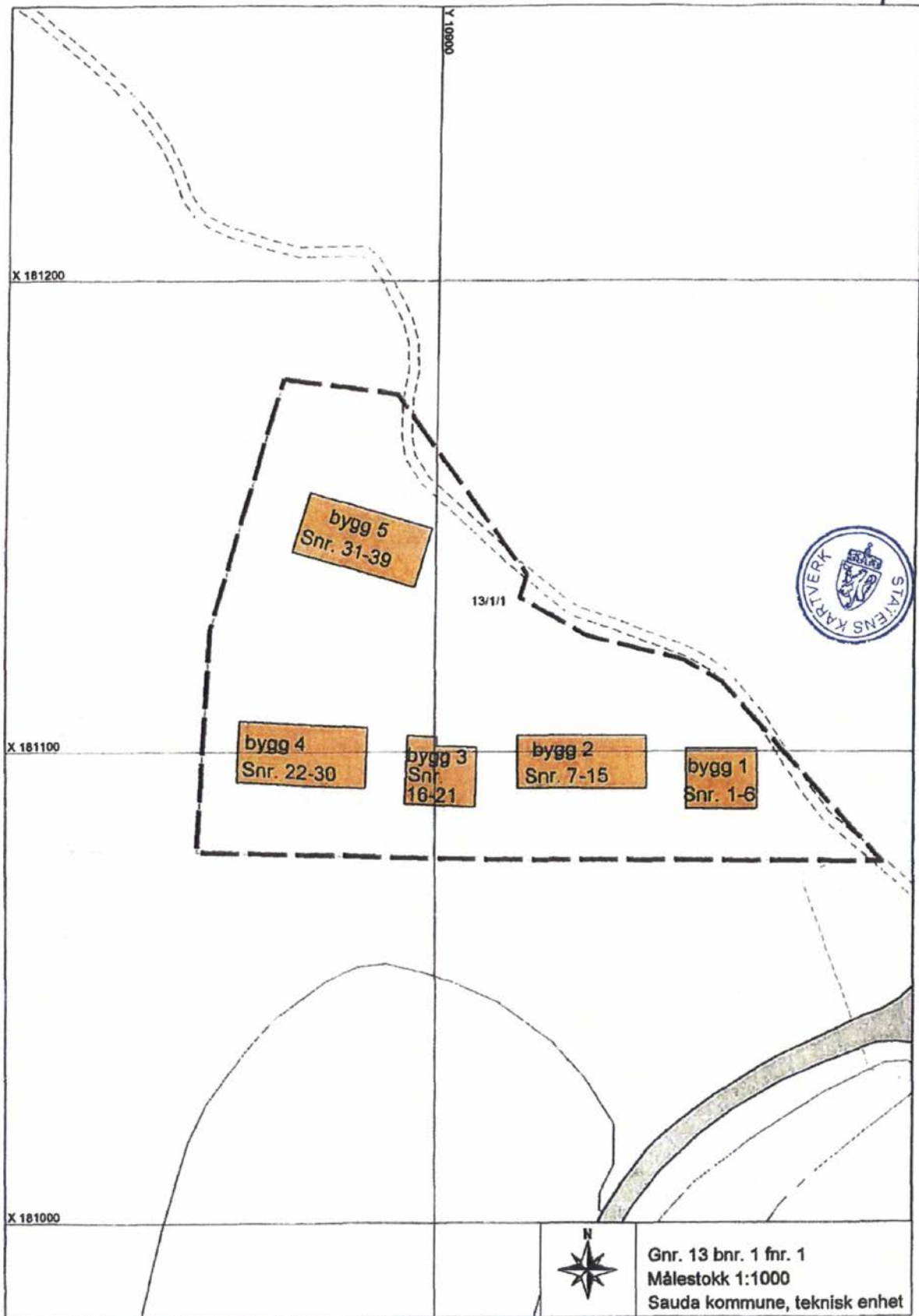
3. etasje 1:100



BRA = 82.20mf + hems 10.10mf + sportsbod

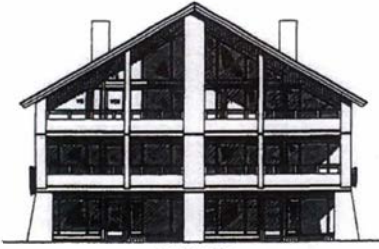


50

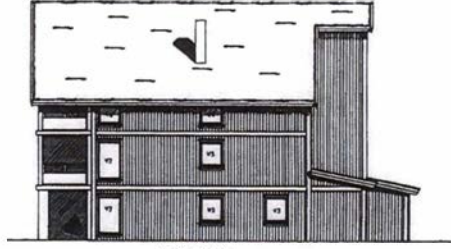


Gnr. 13 bnr. 1 fr. 1
 Målestokk 1:1000
 Sauda kommune, teknisk enhet

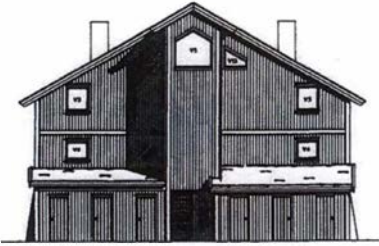
BYGG 1 (bygningstype 1)



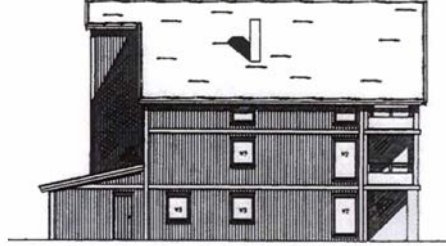
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

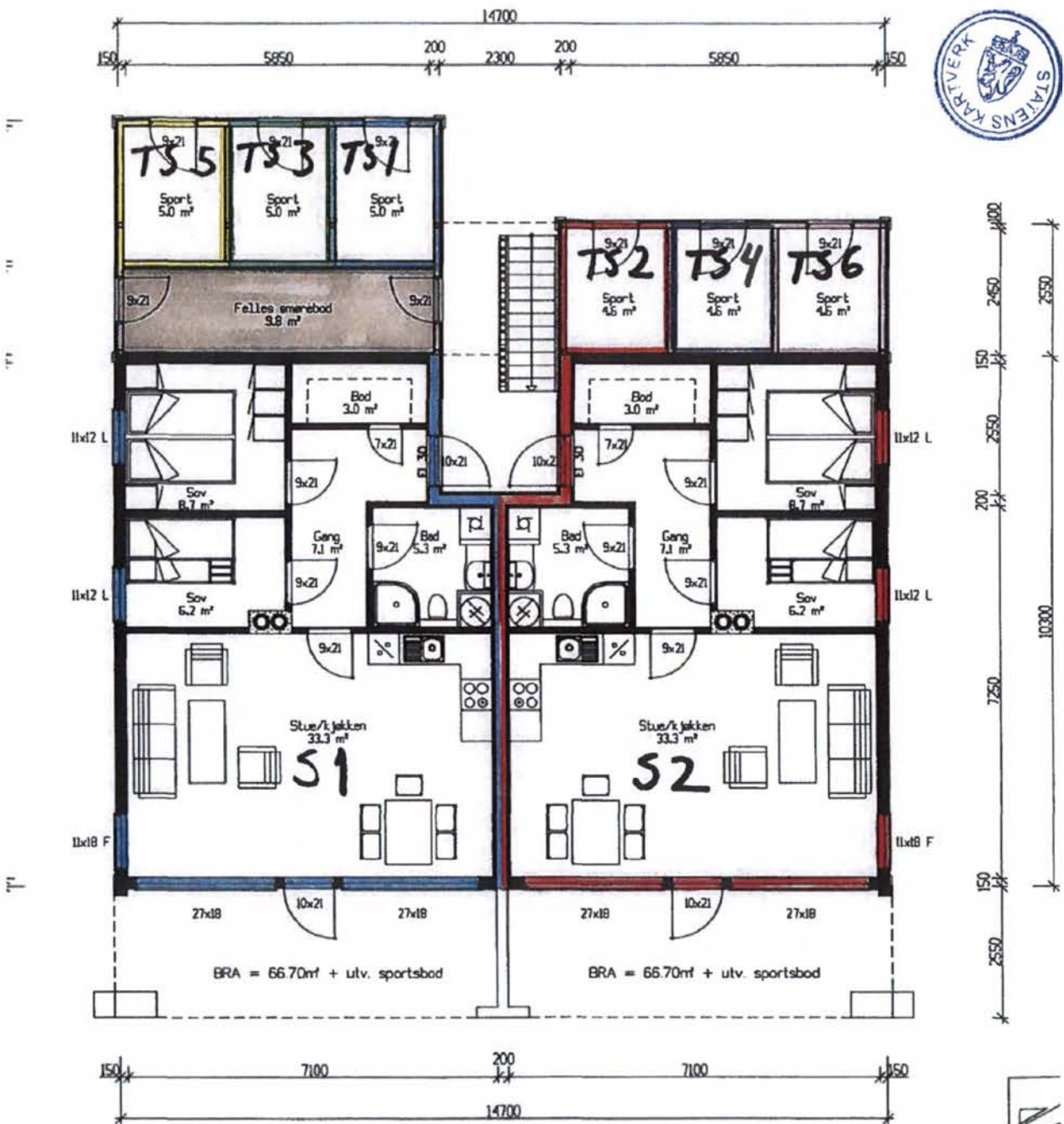


BYGG 1		EUR	BWL
SYNDALDI HYTTEBYGGING AS		HYTTE, SALDA	
SYNDALDI HYTTEBYGGING AS		PROJEKT	03/0
SYNDALDI HYTTEBYGGING AS		TEK. NR.	504
SYNDALDI HYTTEBYGGING AS		SYNDALDI HYTTEBYGGING AS	

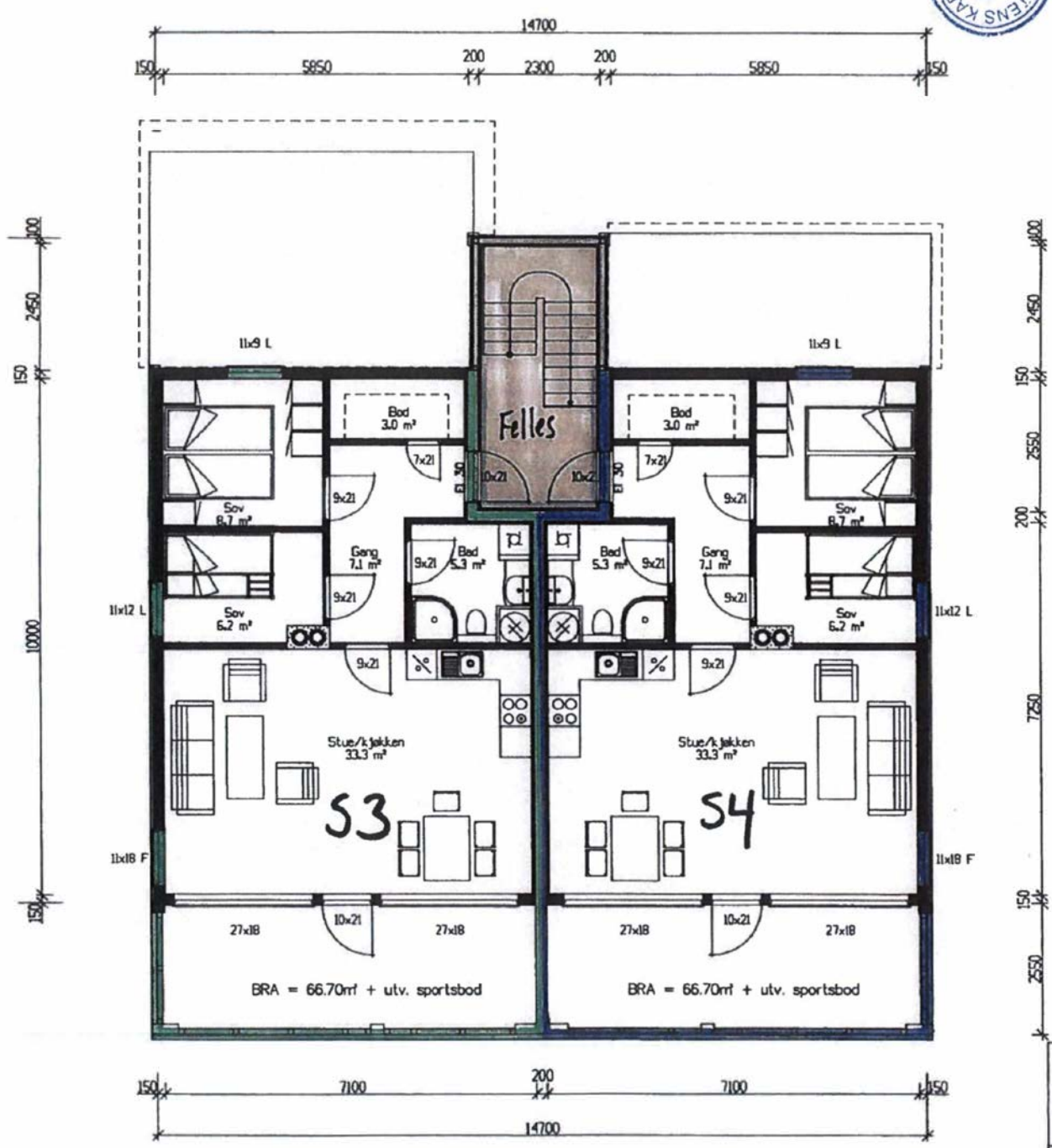
2

BYGG 1 (bygningstype 1)

3

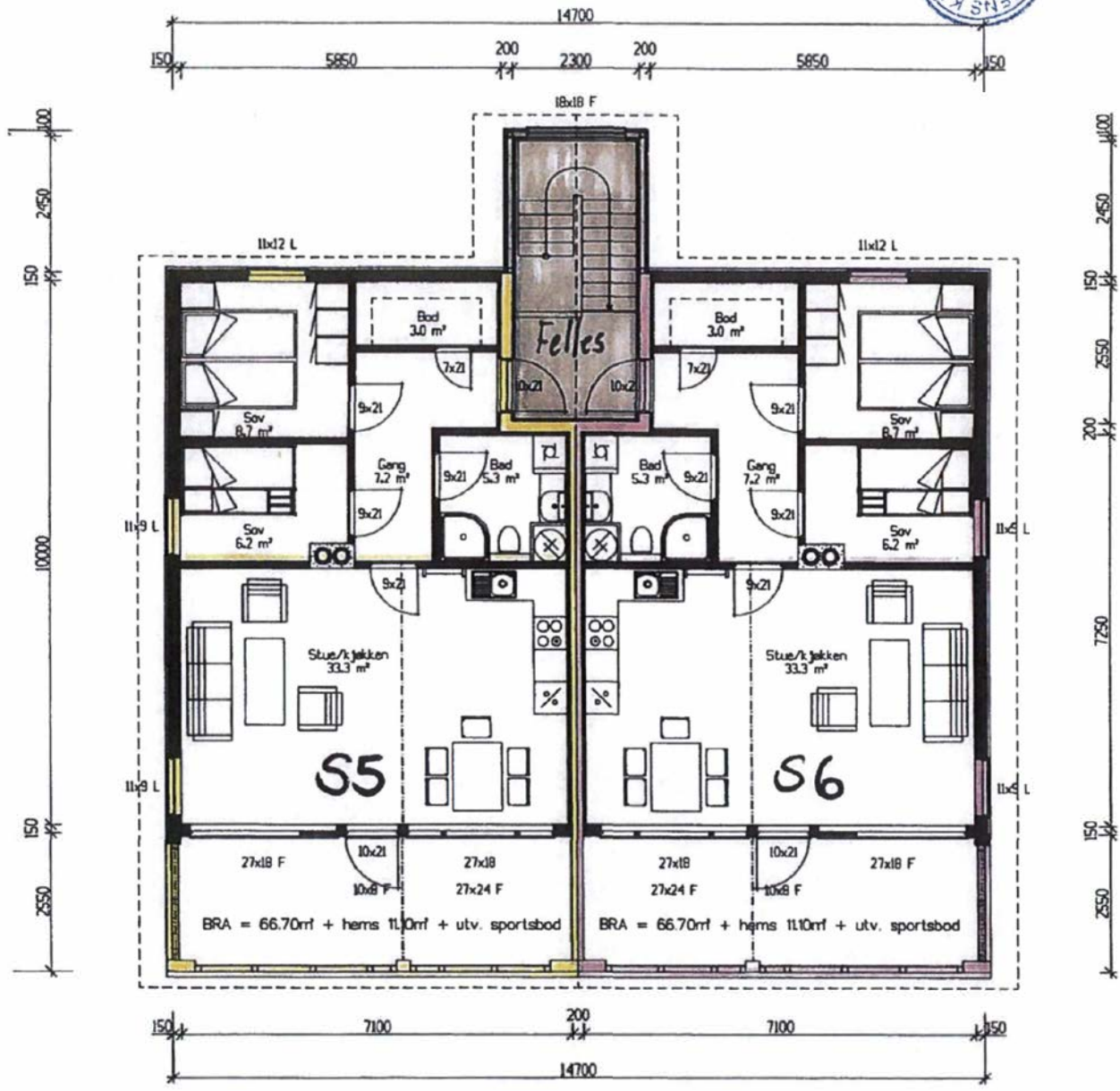


PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

1:100

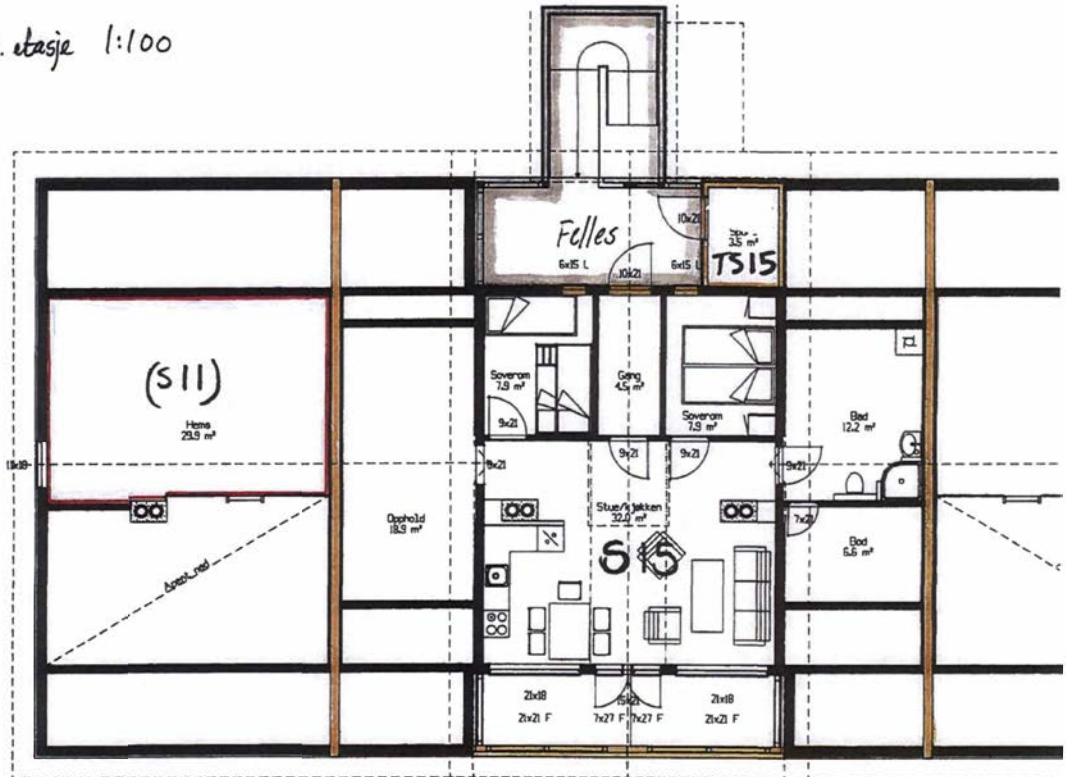


PLAN 3. ETASJE

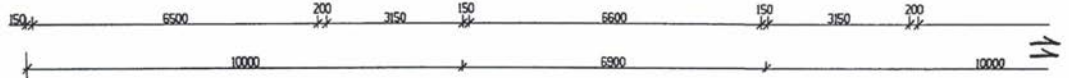
	PLAN 3
	SVAND/

1:100

3. etasje 1:100

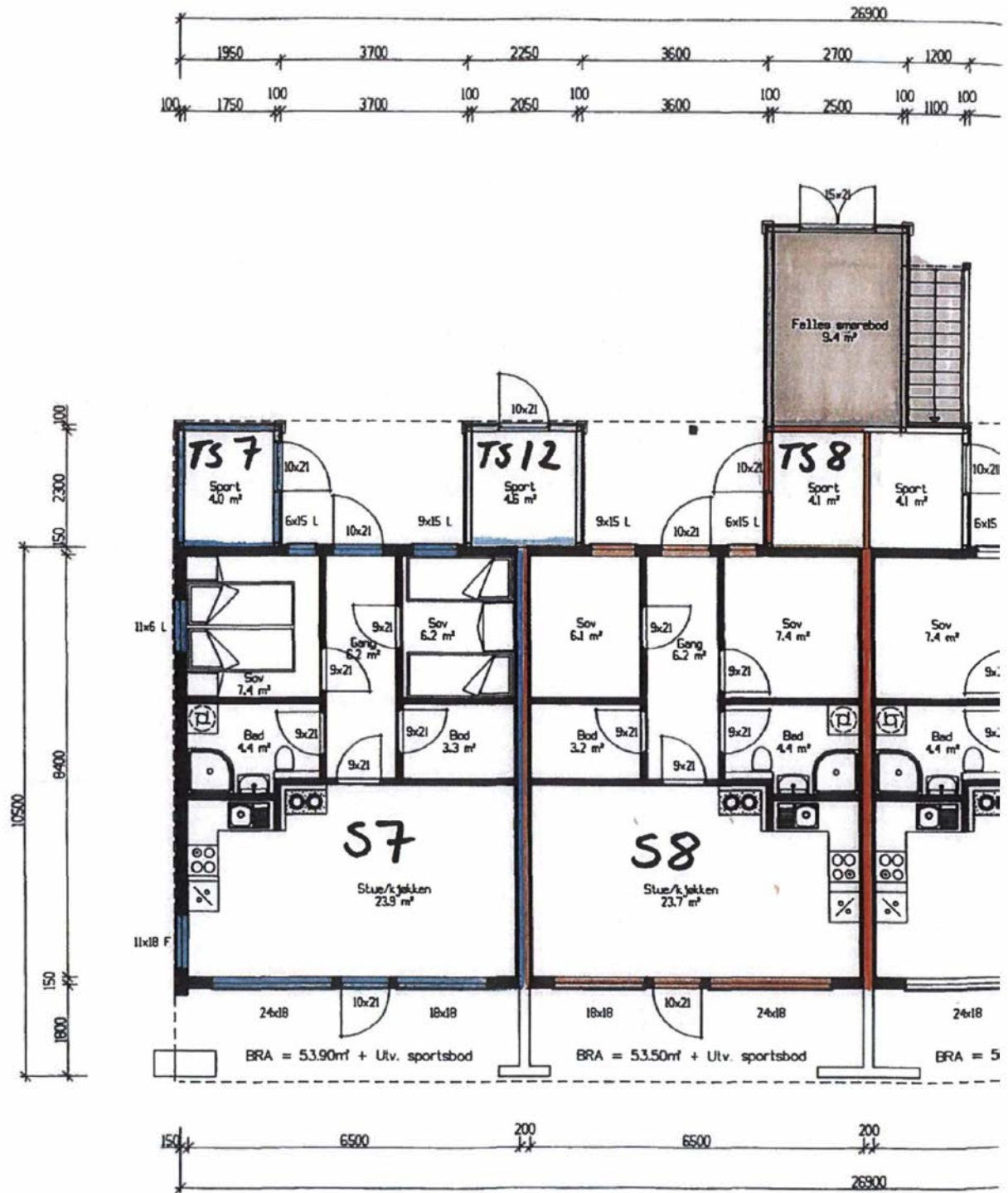


BRA = 82.20mf + hems 10.10mf + sportsbod



BYGG 2 (bygningstype 2)

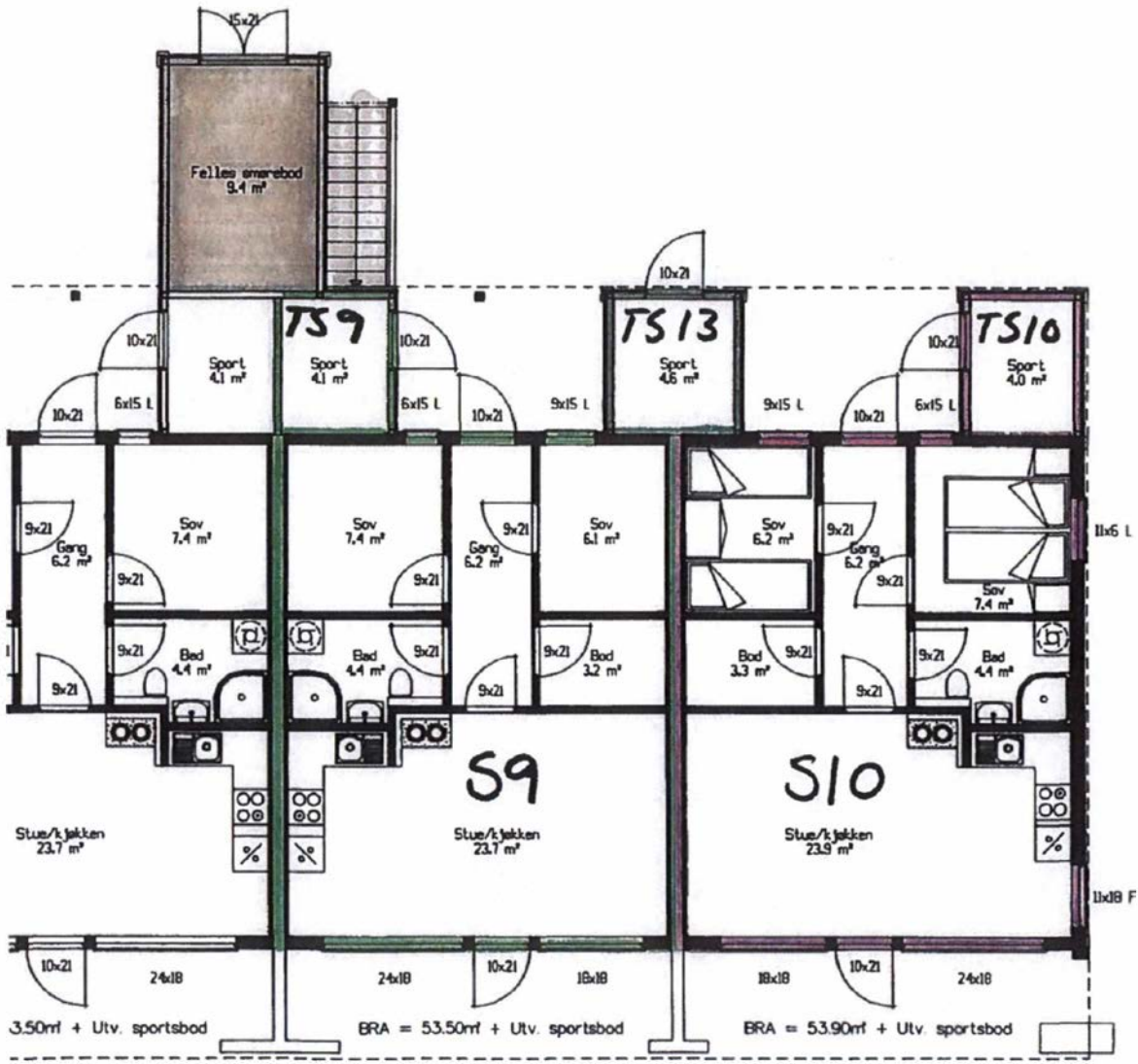
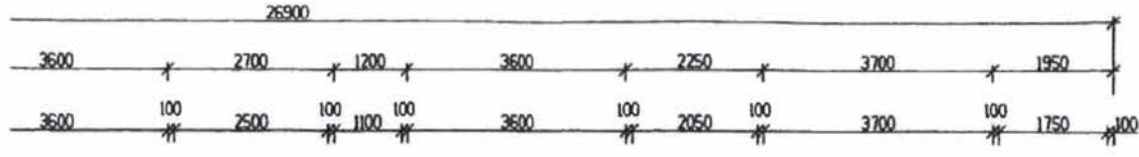
7



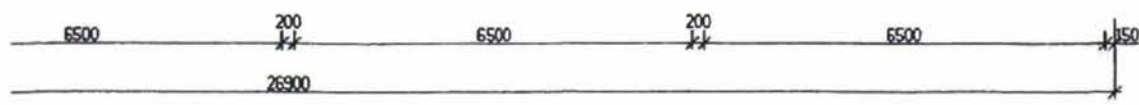
1. ETAGE

1:100





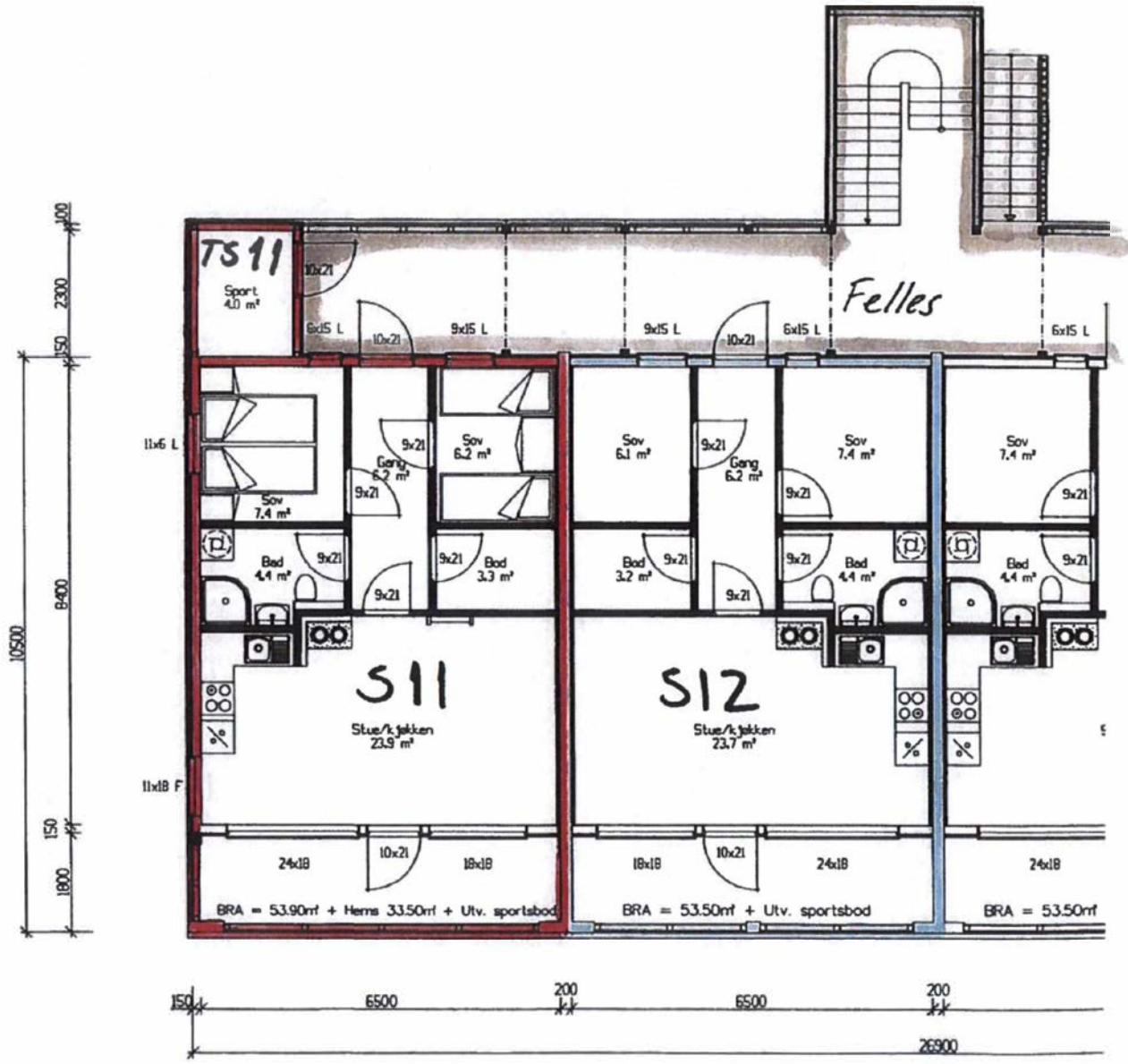
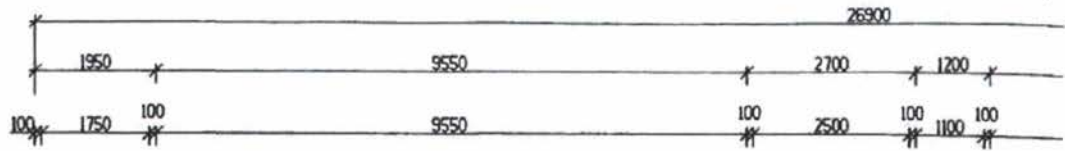
100
150
150
150



1. etasje
1:100



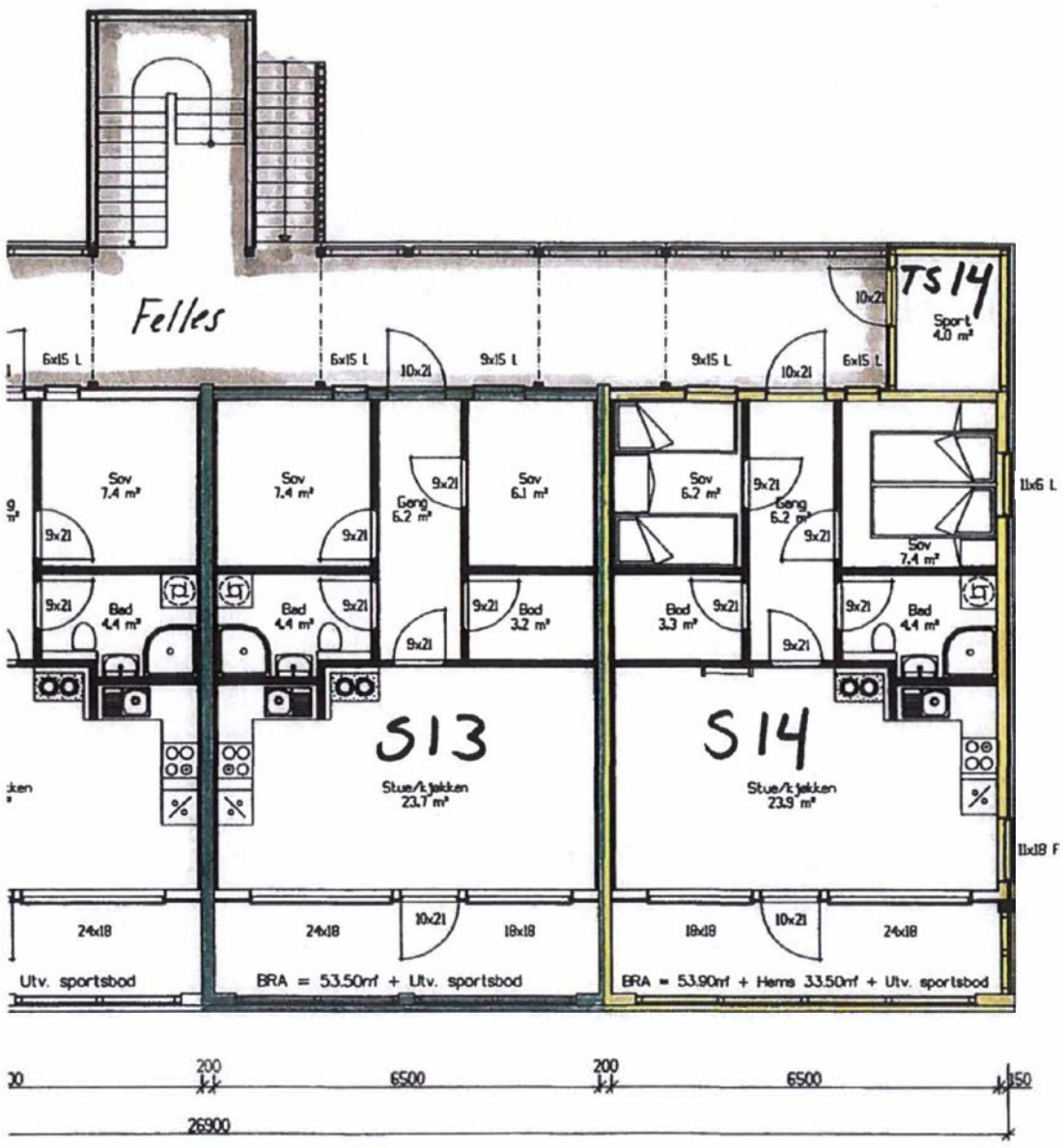
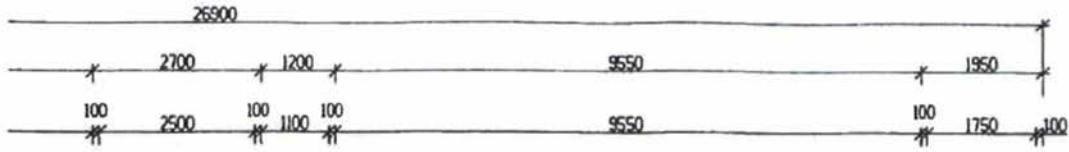
9



2ETASJE

1:100

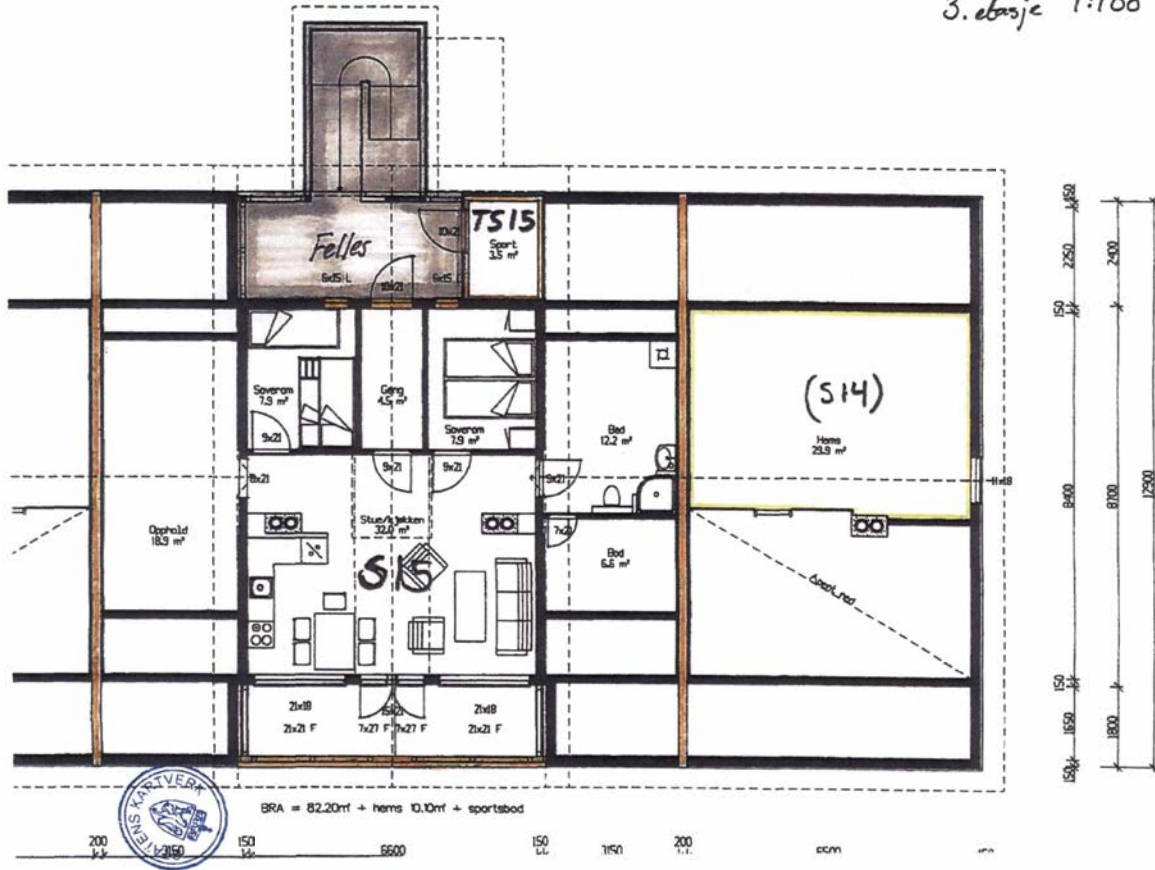




2. etasje
1:100



3. etasje 1:100



12

BYGG 3 (bygningstype 1)

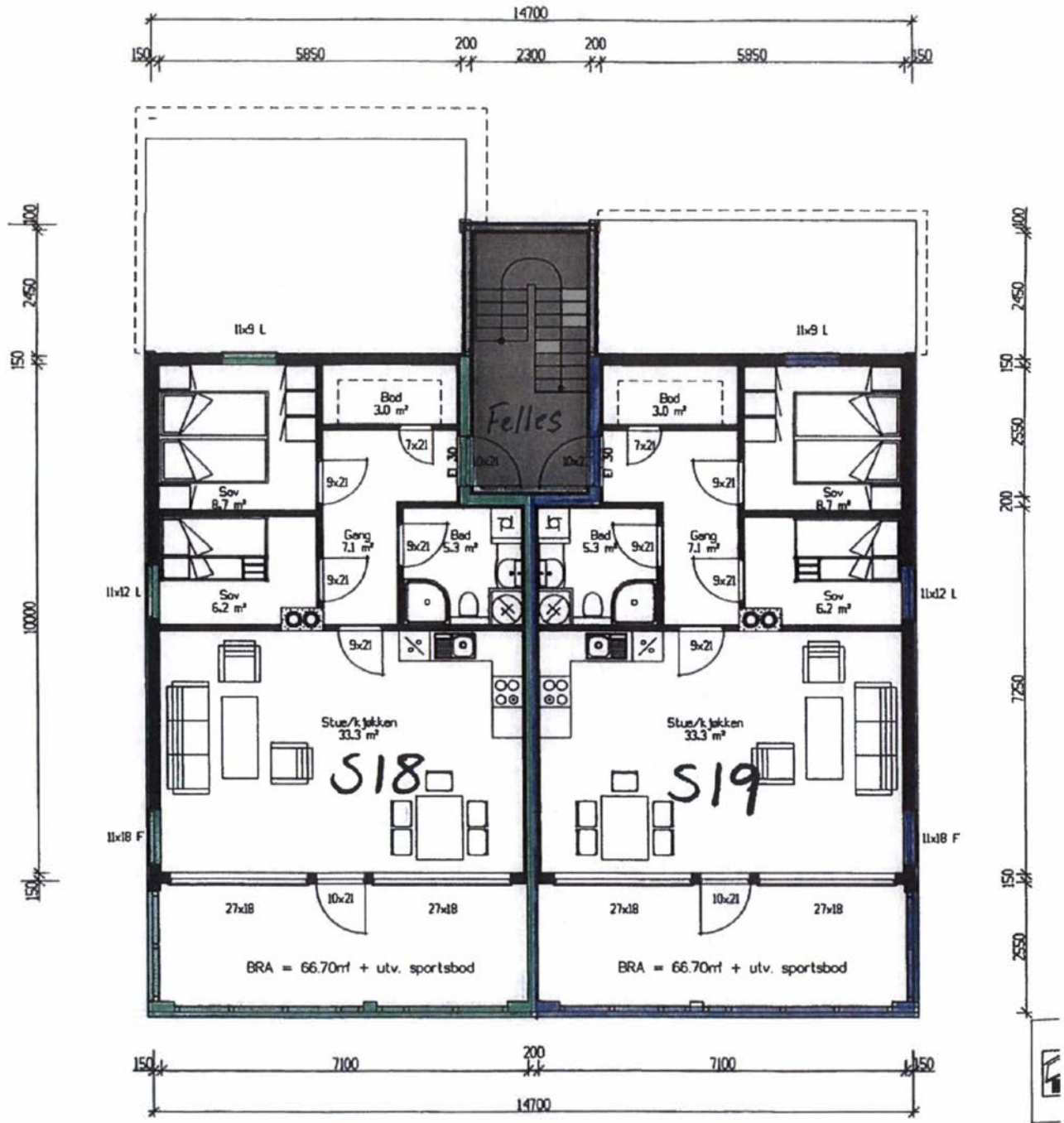
14



PLAN I. ETASJE

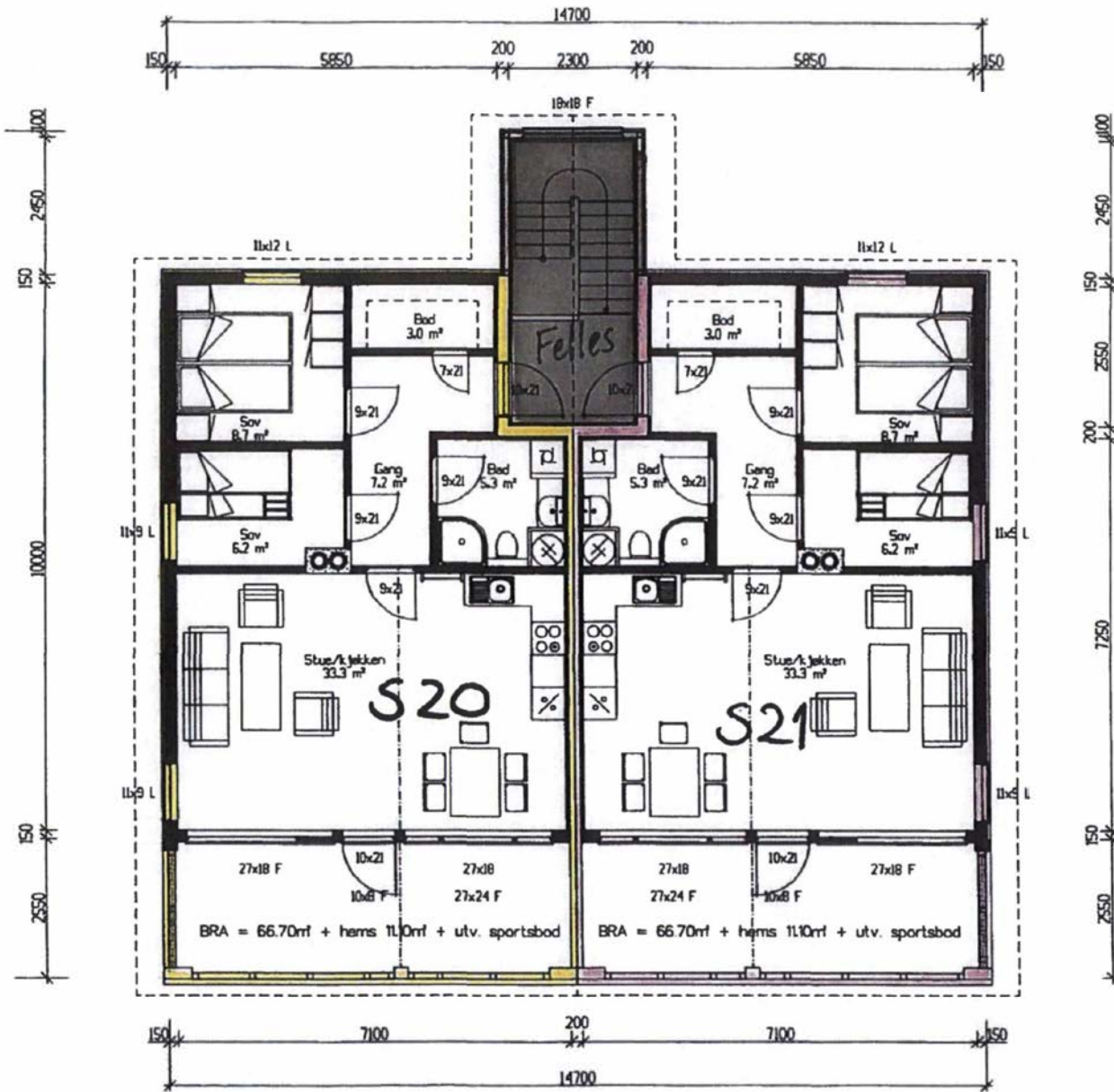


1:100



PLAN 2.ETASJE

1:100



PLAN 3. ETASJE

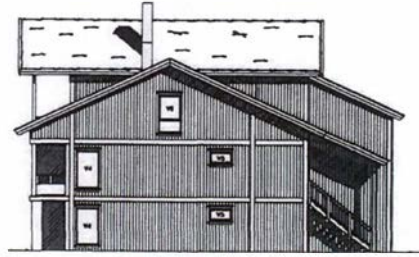
	PLAN 3
	SVAND

1 : 100

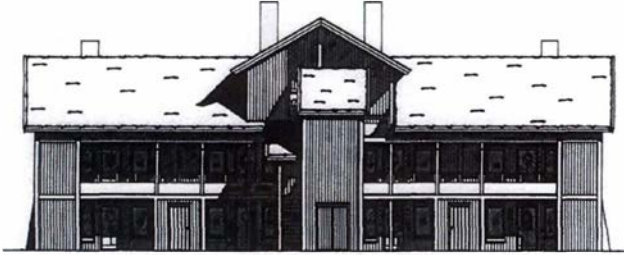
BYGG 4 (bygningstype 2)



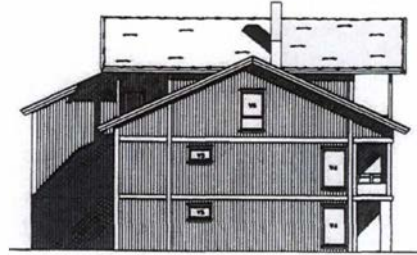
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



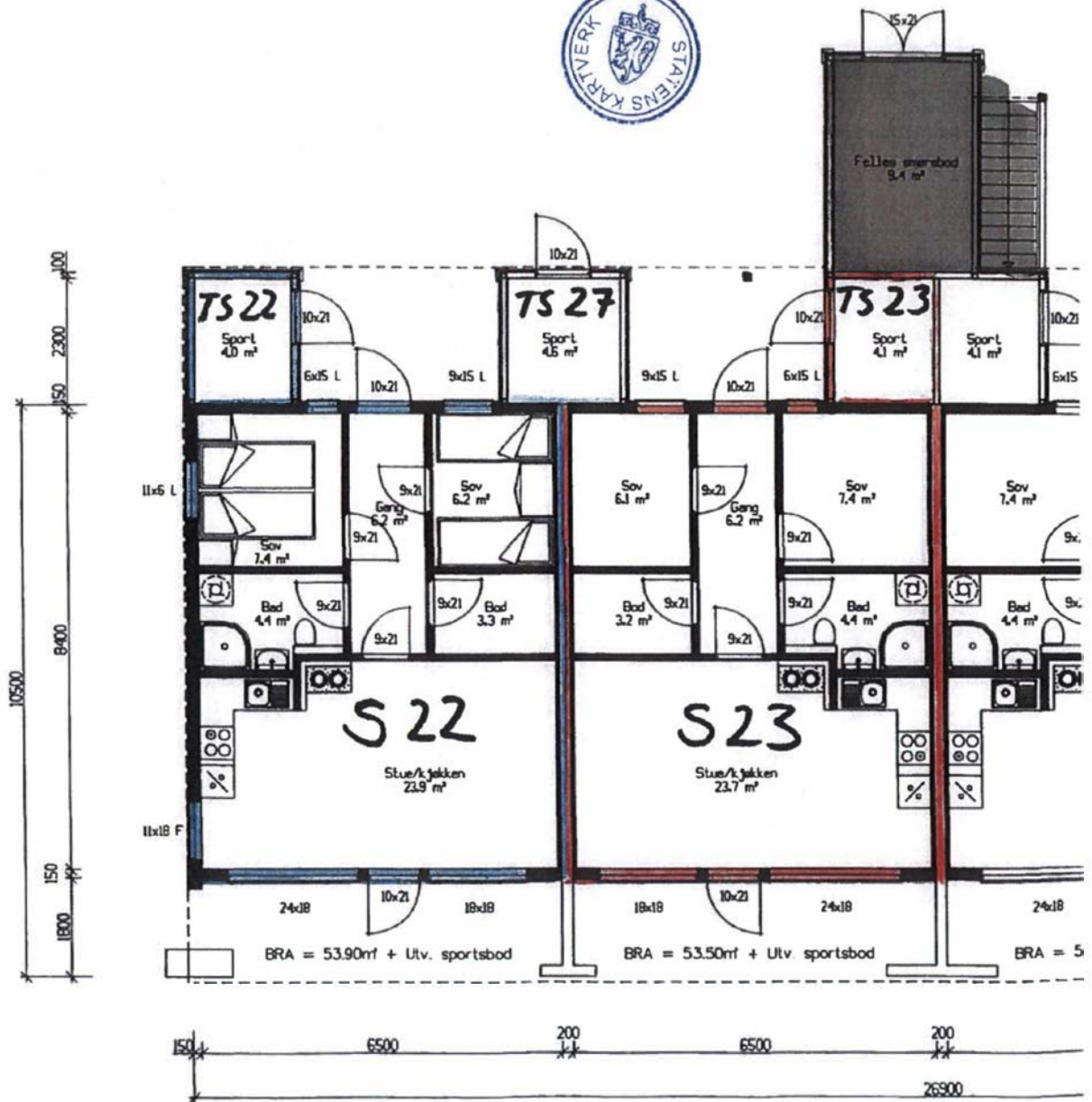
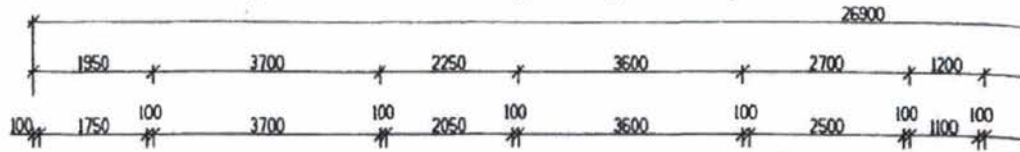
FASADE MOT VEST



For nærmere oplysninger kontakt SVANDALEN HYTTEBYGGING AS SVANDALEN 10 2800 SKJERVING		ELEV 2014	BYGG 2014
mundus		PROJEKT 0348	TEGN. NR. 504

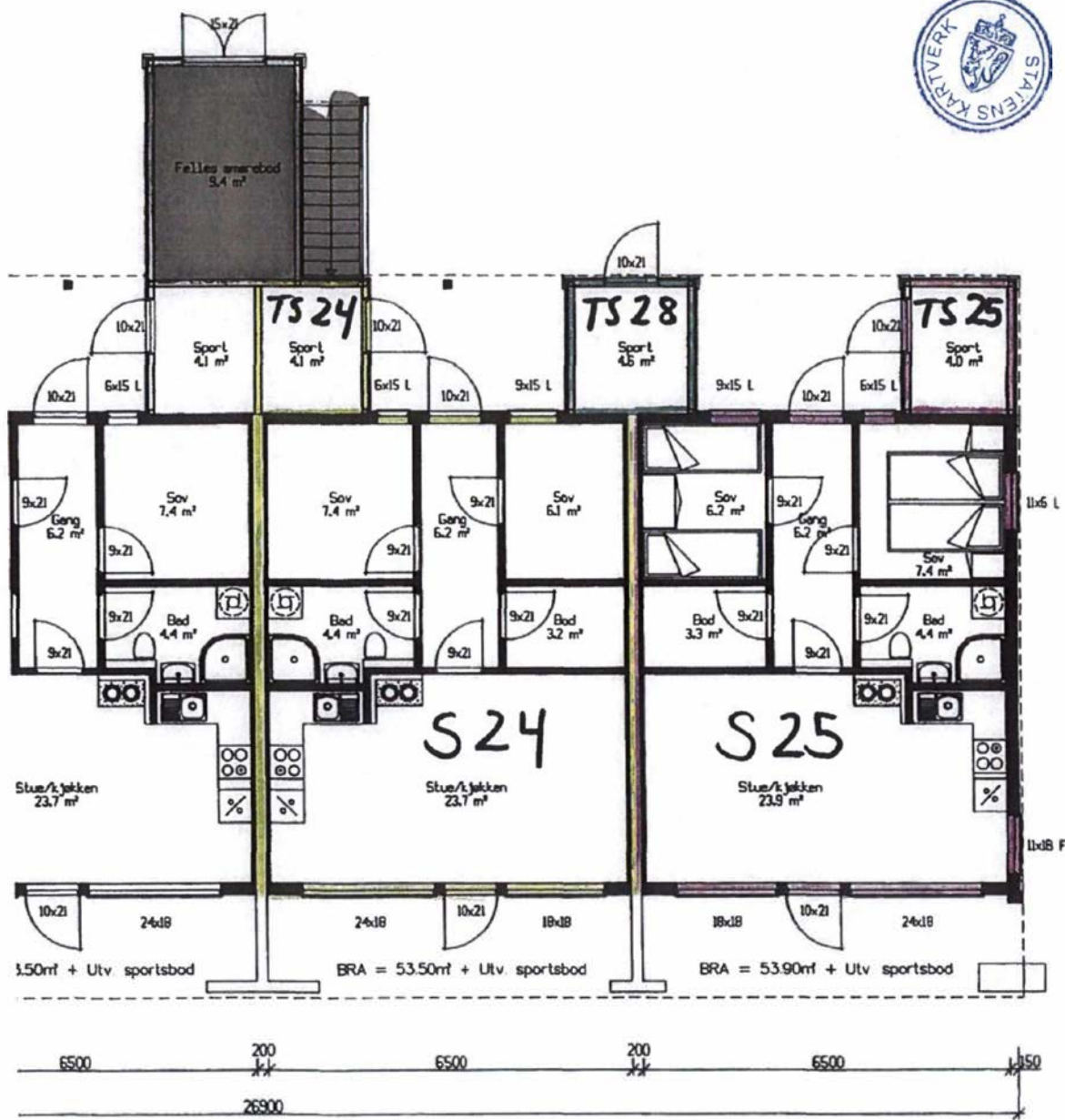
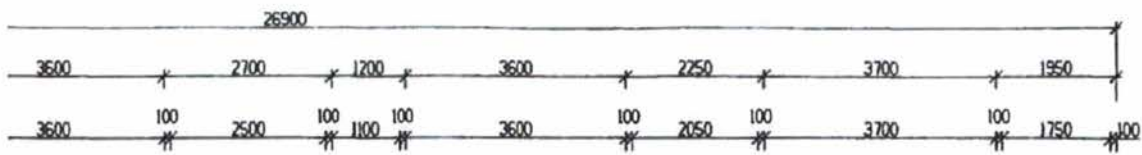
17

BYGG 4 (bygningstype 2)

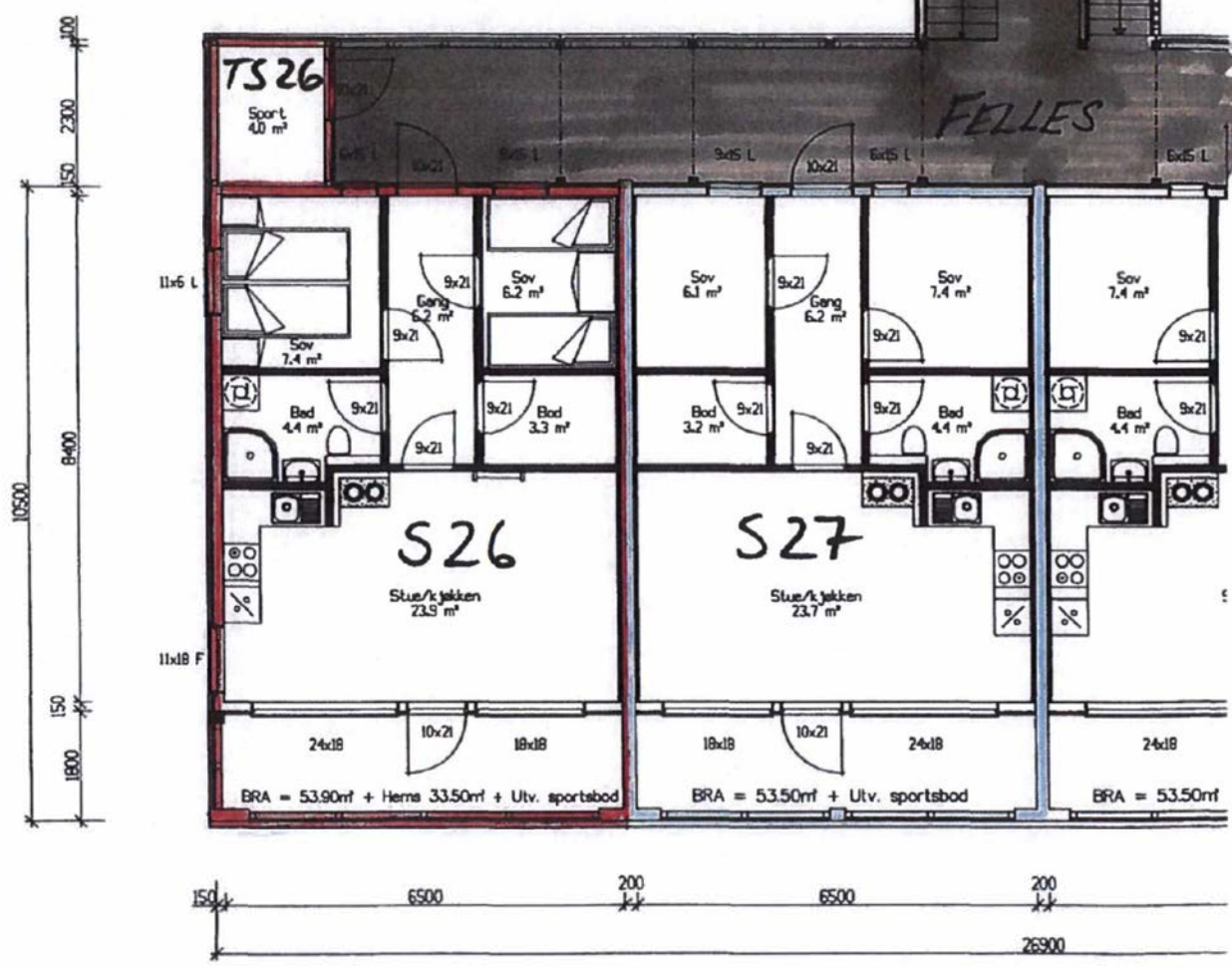
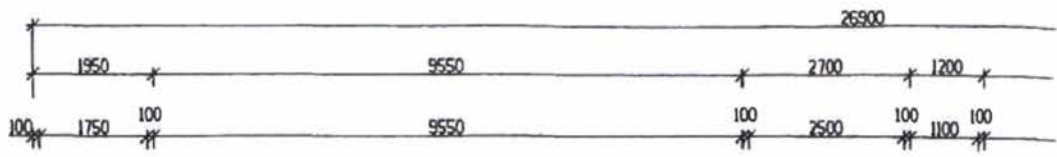


1. ETASJE

1:100

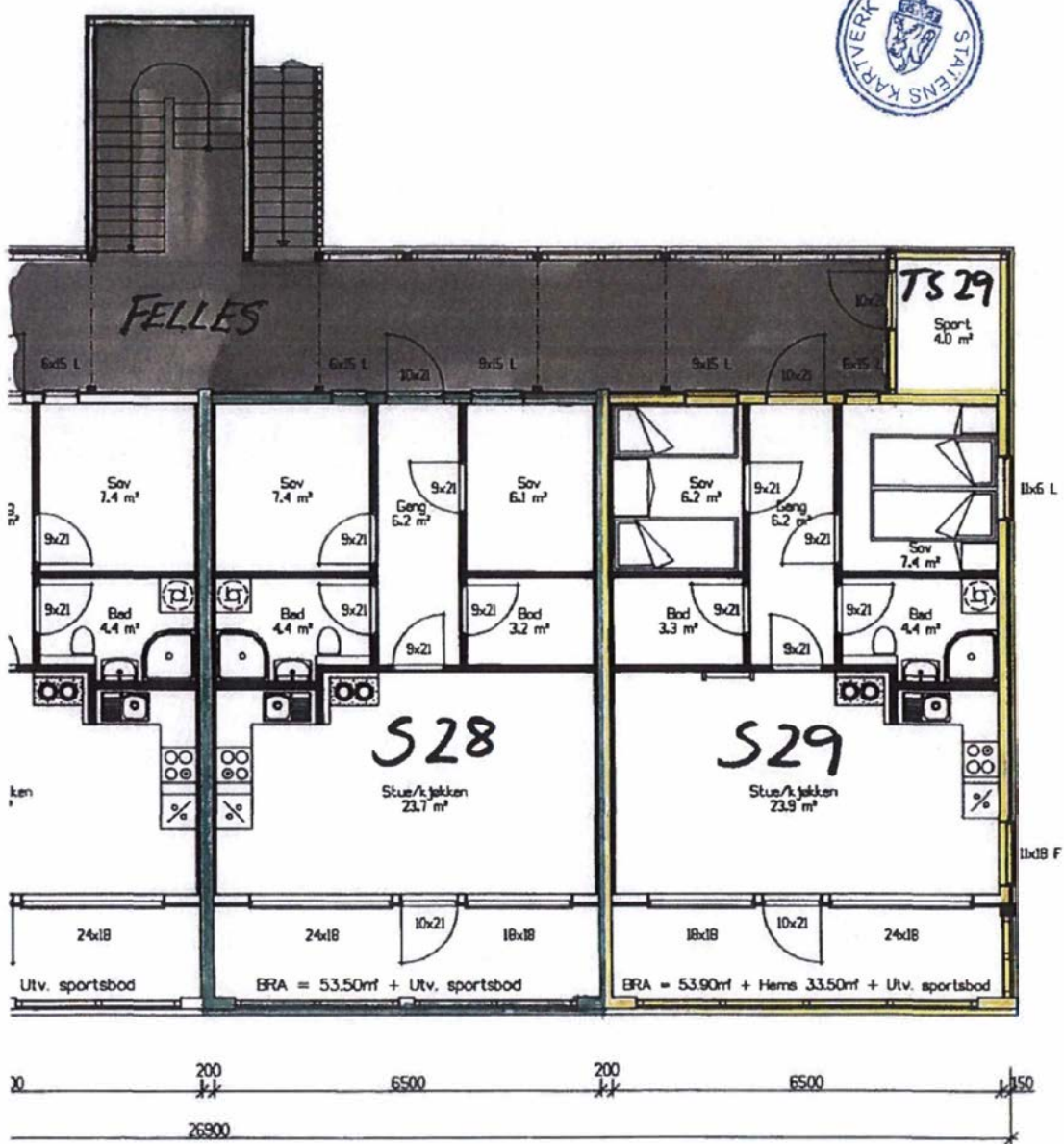
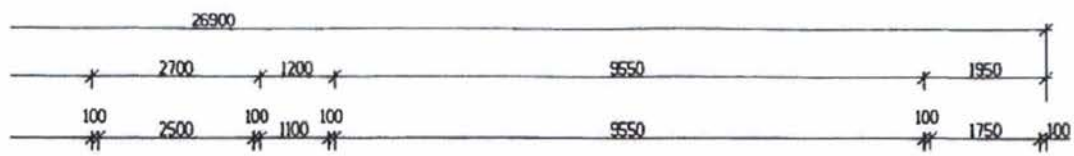


1. etasje
1:100



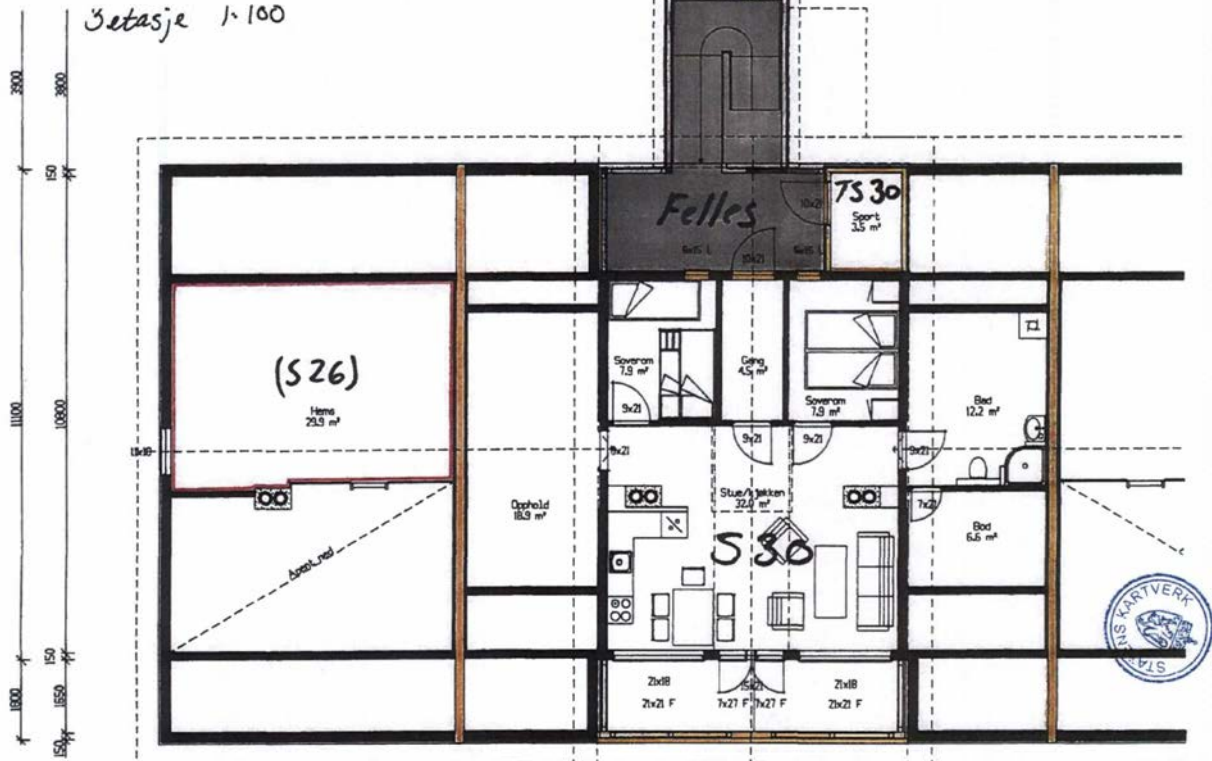
2 ETASJE

1:100

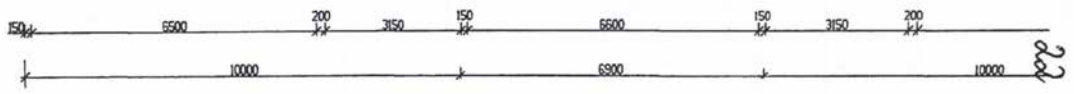


2. etasje
1:100

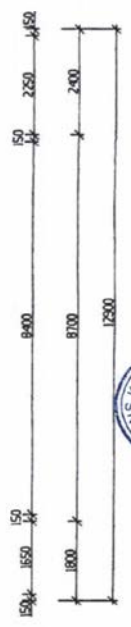
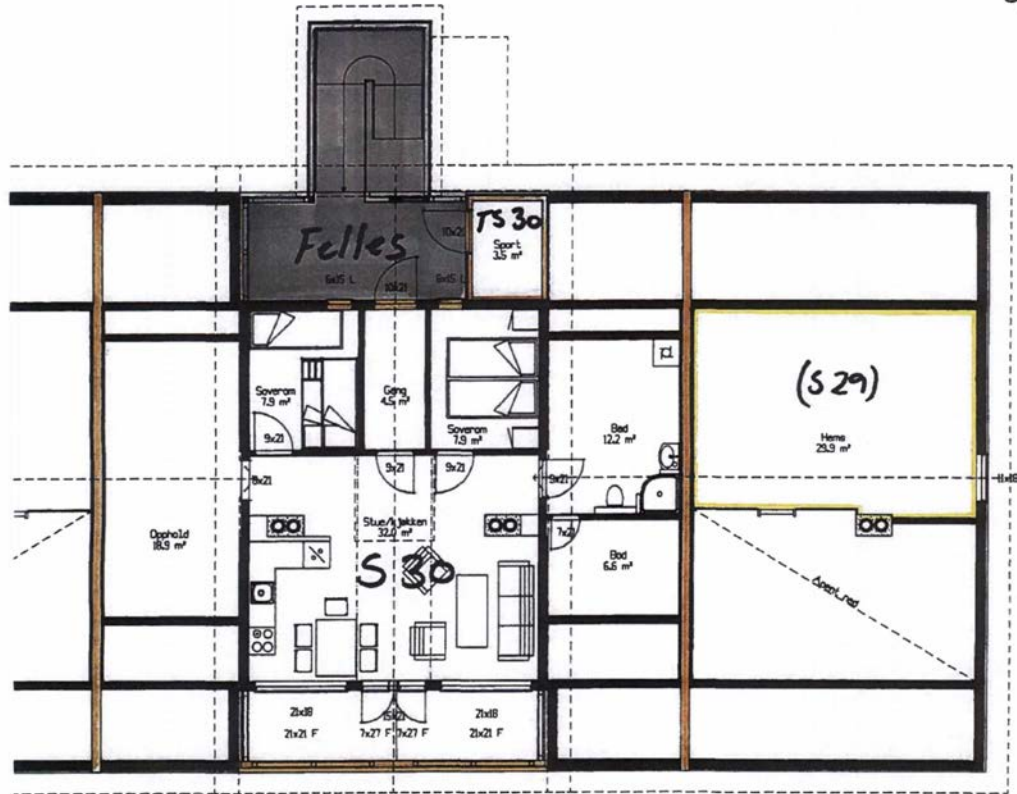
Setasje 1:100



BRA = 82,20m² + hems 10,10m² + sportsbod



3. etasje 1:100

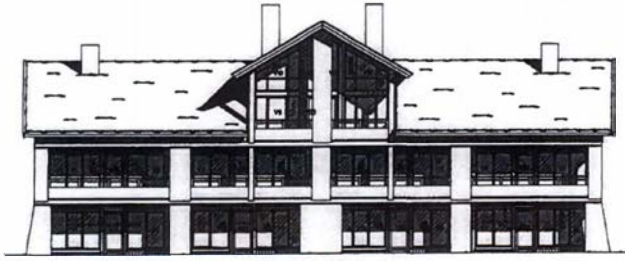


BRA = 82.20mf + hems 10.10mf + sportsbod

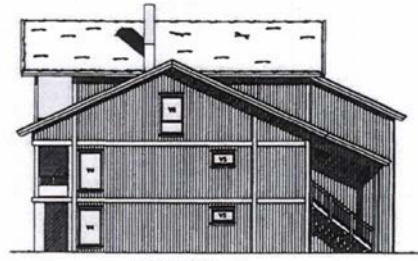


23

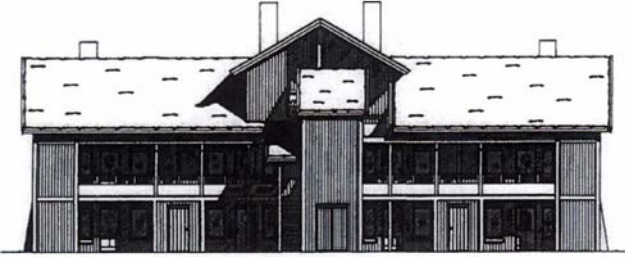
BYGG 5 (bygningstype 2)



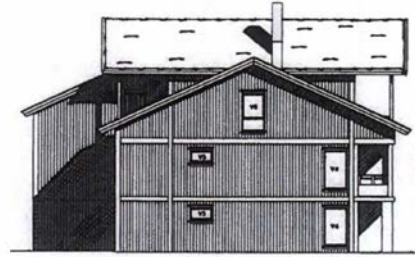
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



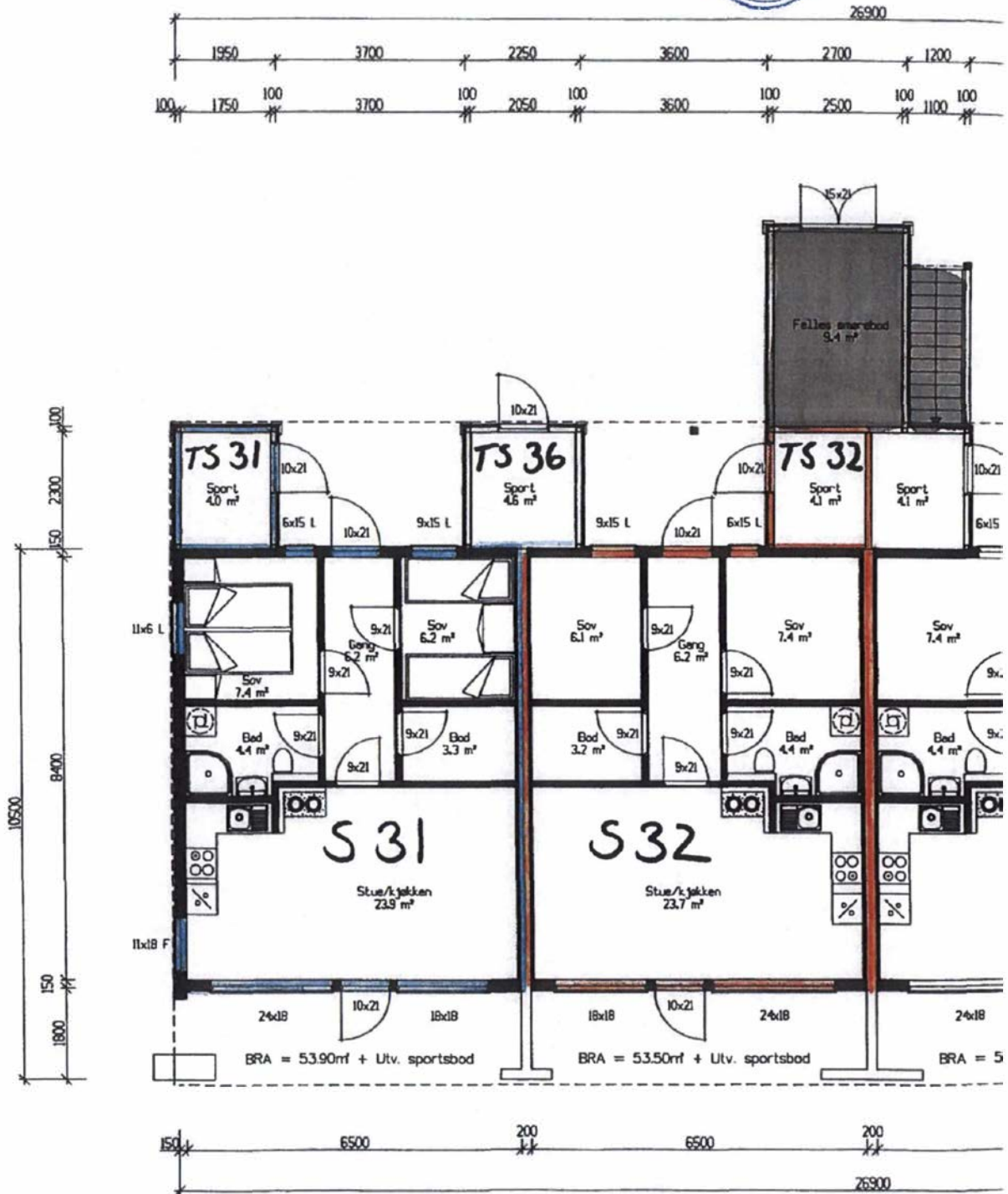
For arkiv og salg Arkivnummer Salgsnummer Bygningstype Bygningens adresse		EML SML	11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11
SVANDALN HYTEBYGGING AS		KONTAKT TIDEN TIDEN NR. TIDEN NR.	0346 504
mundus			

21

BYGG 5 (bygningstype 2)

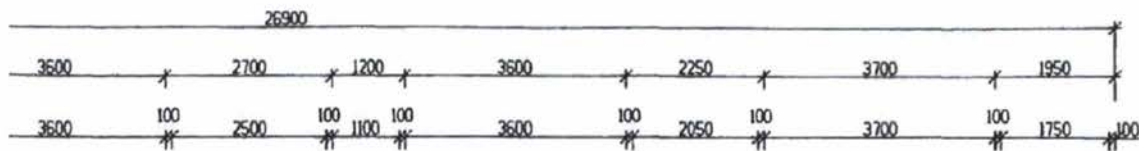


25

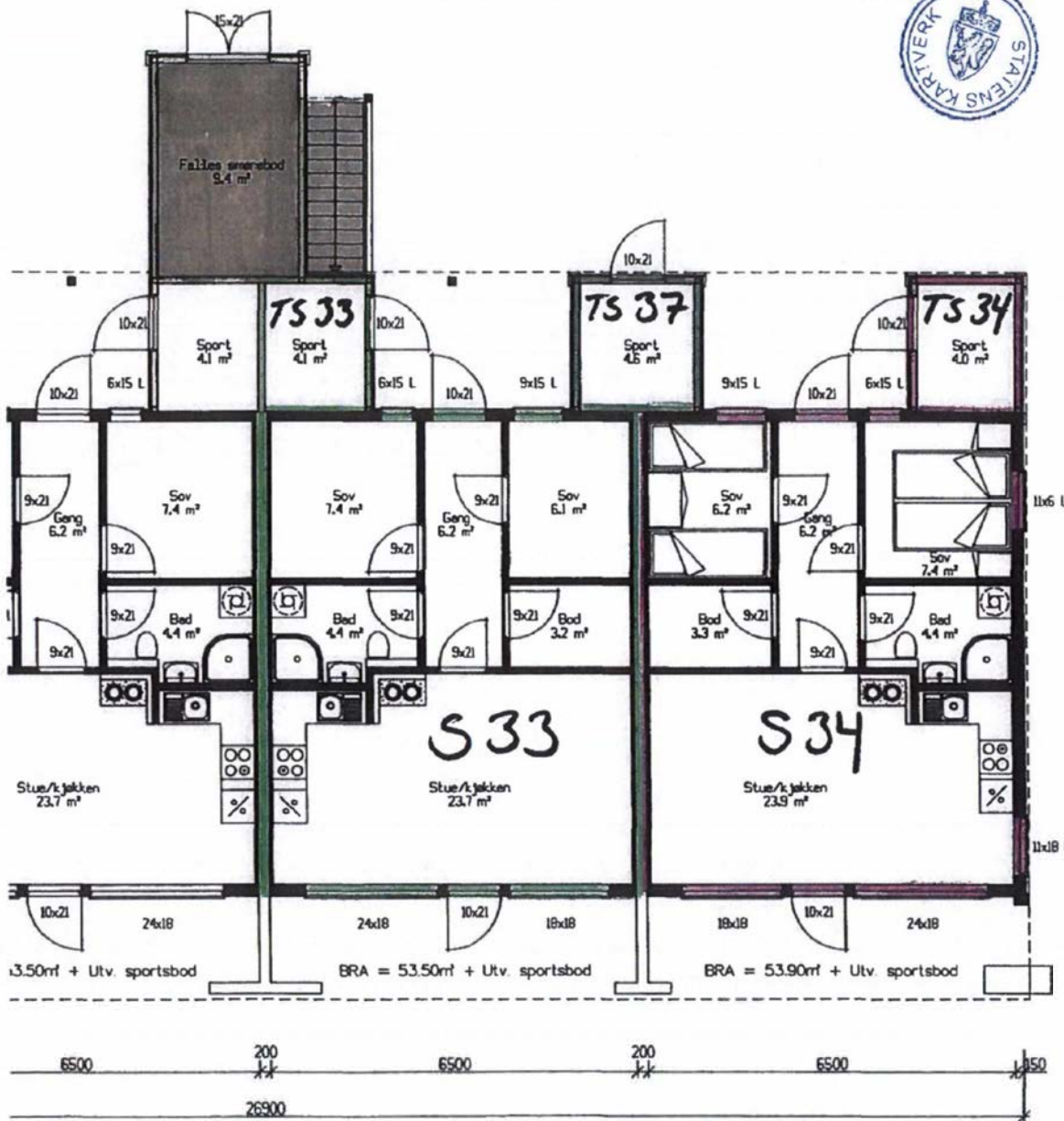


1 ETASJE

1:100

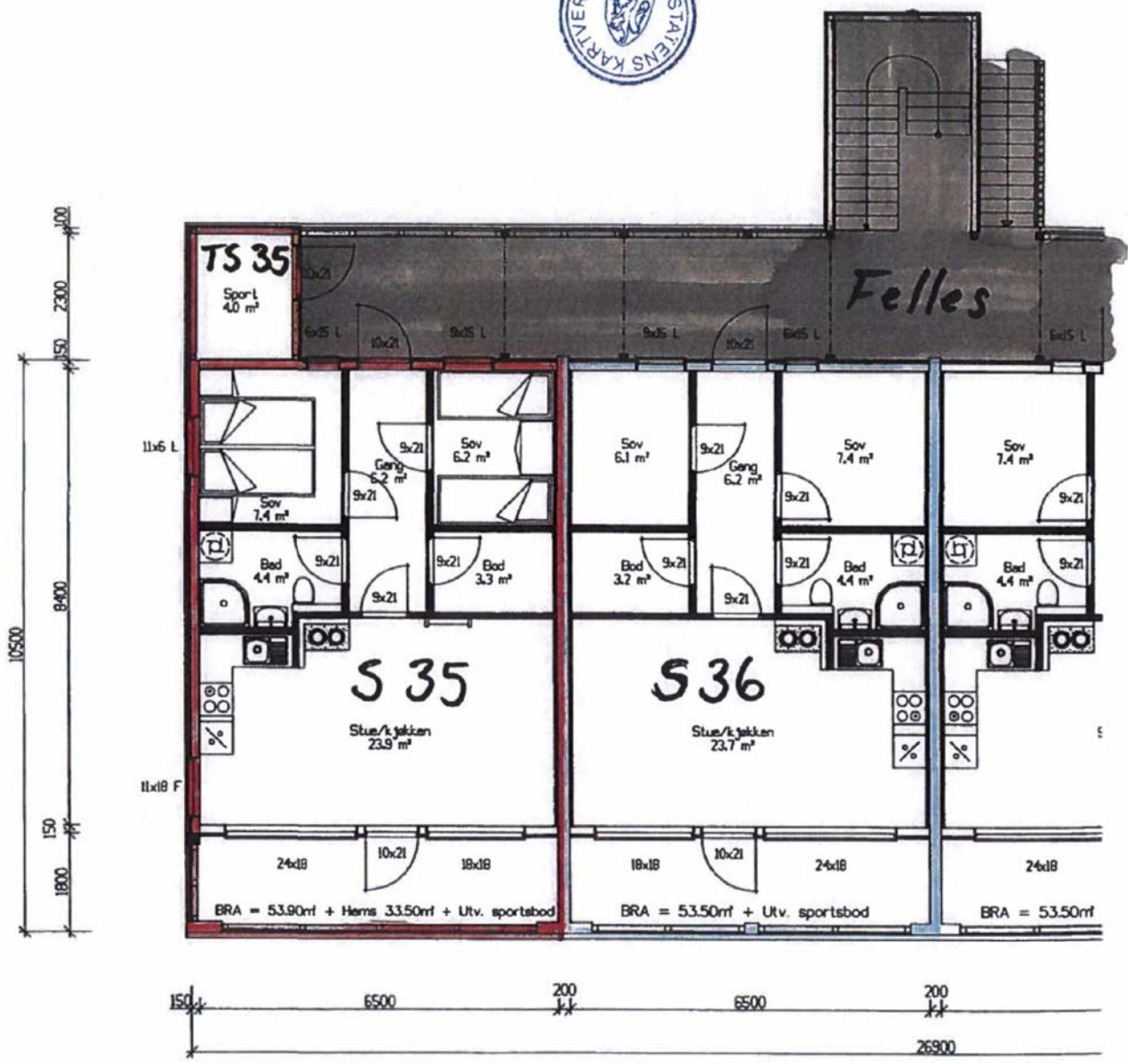
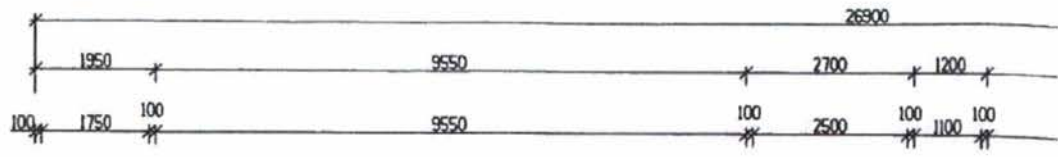


100
150
150
150



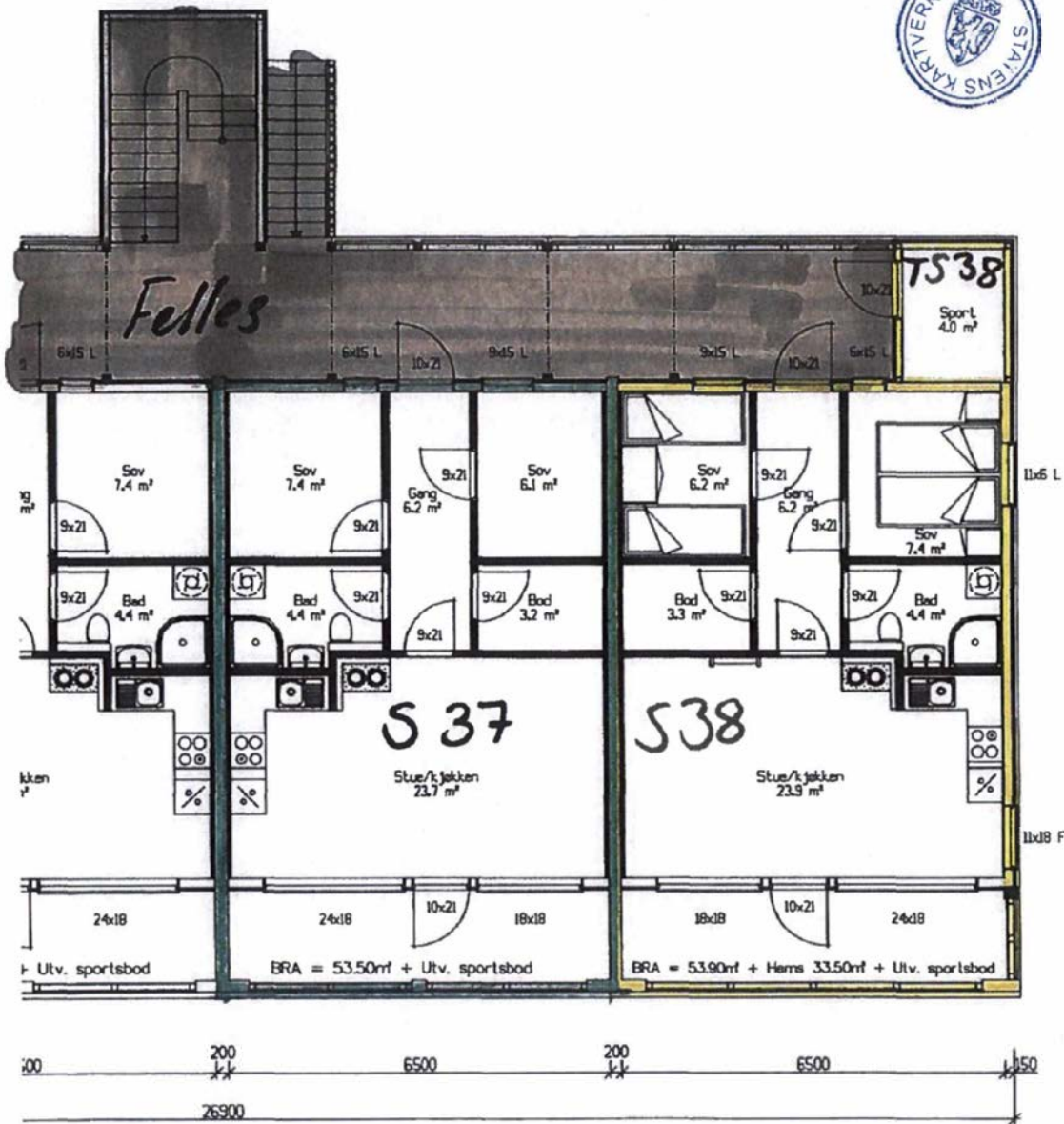
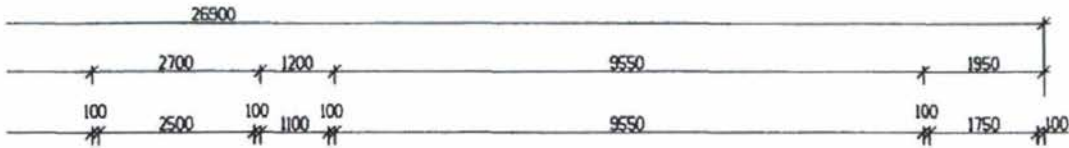
1. etasje

1:100



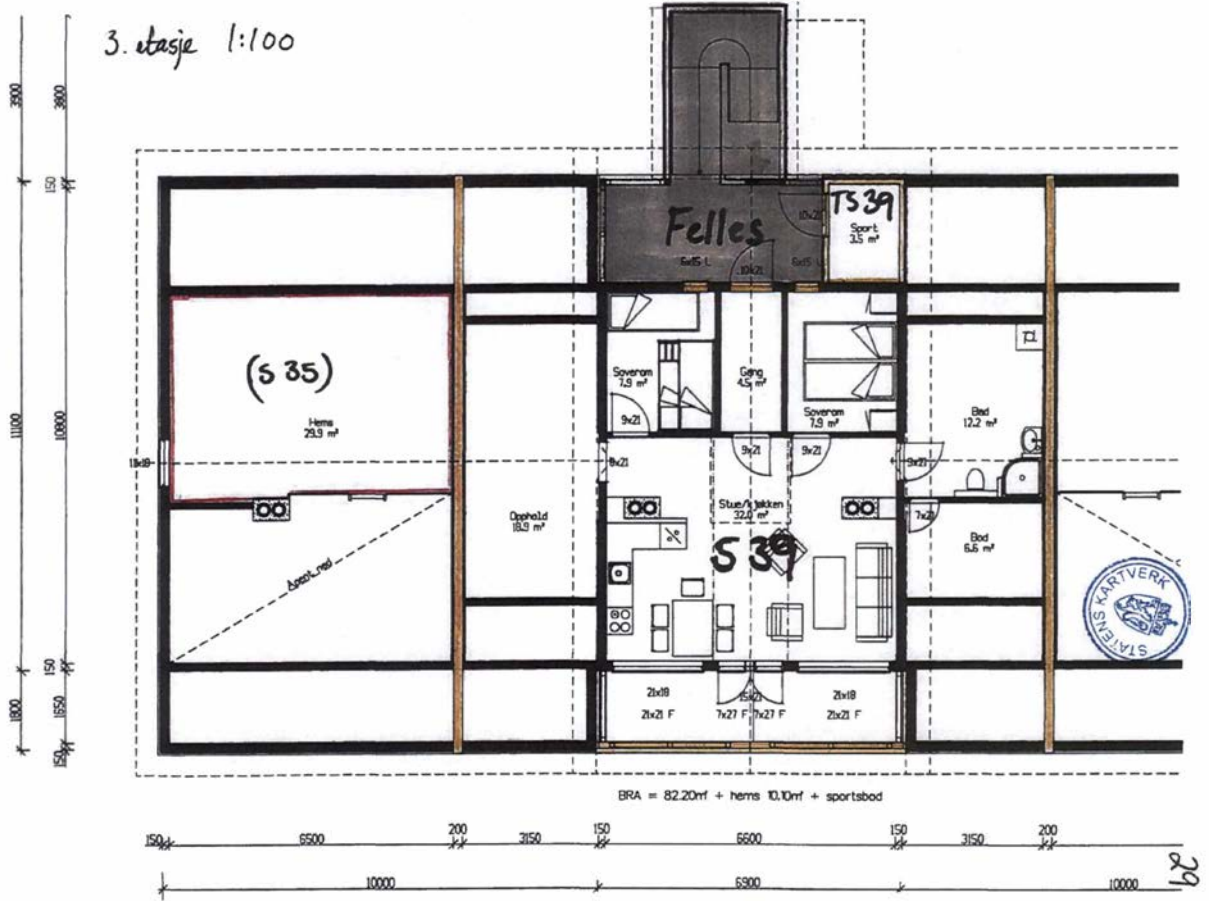
2. ETASJE

1:100

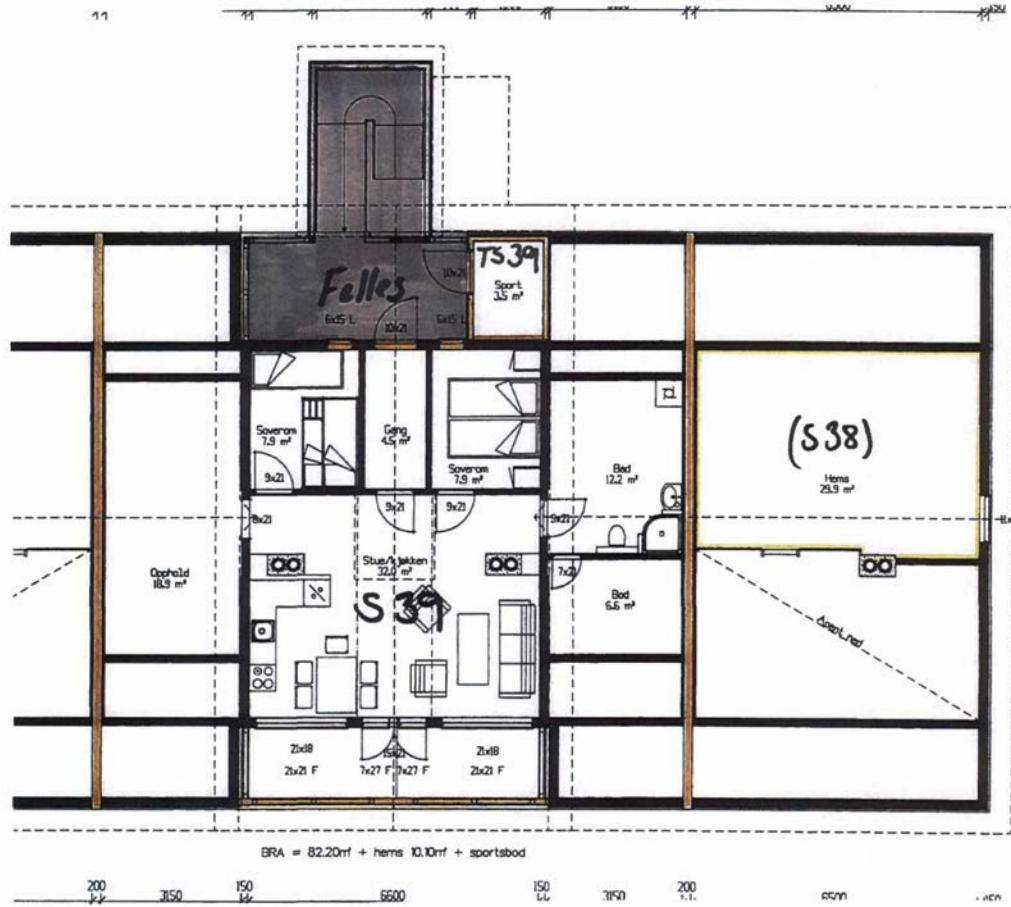


2. etasje
1:100

3. etasje 1:100



3 etasje 1:100



30

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Svandalen Panorama	Vår ref.: 1342/21
Svandalsvegen 155	Type: Eierseksjonssameie
4200 SAUDA	Eiere: Hilde Glette
Organisasjonsnr: 991 937 501	Seksjonsnr: 21

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 2 109

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 573
	Festeavgift	536

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	71 051
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 500 350

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Egil Flokktveit
Adresse: Fjellprydveien 12
Postnr/-sted: 4072 RANDABERG
Telefon: Mob.: 95811579
E-post: svandalenpanorama@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	71 051	Andre inntekter:	826
Annen formue:	28 452	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 13/1/1
Bygningstype: Rekkehus
Årlig festeavgift: 250 035,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562519
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2008	SSBnr:	20
Etasje:		Oppvarmingstype:	P/E		
Heis:	Nei	BRA	82		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Svandalen Panorama	Vår ref.:	1342/21
Svandalsvegen 155	Type:	Eierseksjonssameie
4200 SAUDA	Eiere:	Hilde Glette
Organisasjonsnr: 991 937 501		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 39 seksjoner.
 - Seksjonene oppvarmes av varme i form av vedfyring i stuen og elektriske panelovner i øvrige rom der det ikke er gulvvarme. Det er gulvvarme på bad, innvendig bod, vindfang og hall.
 - Utvendig bod er plassert på grunnplanet ved siden av trappeoppgang.
 - Sameiet har brøyteavtale.
 - Sameiet har festet tomt som reguleres hvert 5.år. Reguleres med KPI
 - Årlig festeavgift ganges med 10 og fordeles som gjeld på eierne i tredjepartsopplysningene.
 - Parkering for sameiet er på felles gruset område utenfor bygningene
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

RETNINGSLINJER FOR BRUKERE AV SVANDALEN PANORAMA.

REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0700.

Boring og banking skal ikke forkomme mellom kl. 1900 og 0800.

Radio og TV skal ikke høres utenfor egen leilighet.

ALTAN

Altanen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres.

BRUK AV PARKERINGSPLASS

Parkering av skal være på sameiets område.

DYREHOLD

Dyrehold er tillat så sant det ikke er til sjenanse for andre

Det er båndtvang

AVFALL

Alt avfall skal kildesorteres:

Blå dunk - papir (aviser, blader, papp etc.)

Sort dunk - restavfall (annet vanlig boss)

Brun dunk - våtorganisk avfall (matavfall, kaffefiltre, blomster etc.)

Flasker, glass, hermetikkbokser (rengjøres) og plastemballasje kastes i egne beholdere ved miljøstasjoner.

Plastemballasje samles i egen pose som også leveres ved egnet miljøstasjon.

Rømningsdører skal være fritt tilgjengelige til en hver tid

Husordensreglene er utarbeidet for at alle som benytter anlegget skal kunne ha en trivelig og avslappende ferie i Svandalen Panorama.

Ved eventuelle feil og mangler ta kontakt med.....

Hilsen

Styret i Svandalen Panorama.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Svandalen Panorama
Årsmøtet ble gjennomført digitalt i perioden 05.05. - 09.05.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Odd Egil Flokktveit ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Steven King ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 12 seksjonseiere som deltok i behandling av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 62.220. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Finn Kjetil Rege og Hilde Glette ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Anne Bergsagel ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Odd Egil Flokketveit valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Finn Kjetil Rege valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Hilde Glette valgt for 2 år i 2025

Varamedlem Anne Bergsagel valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sauda 09.05.2025

Protokoll for Sameiet Svandalen Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Odd Egil Flokketveit (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Steven Allan King (sign.)	16.05.2025

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET I SVANDALEN PANORAMA.

GNR.1, BNR.1, FNR. 1, SNR. 1 til 39

I SAUDA KOMMUNE

Vedtatt i sameiermøte
den 13. august 2007
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) "Svandalen Panorama Eierforening"
Gnr.1 Bnr.1 Fnr. 1 Snr 1 til 39 i Sauda kommune.
Sameiet består av 39 fritidsboligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den
24.8.2007.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av byggene og eiendommen, Gnr.1 Bnr.1 Fnr. 1 Snr. 1 til 39 i Sauda kommune.

Eiendommen er bebygget med totalt 5 bygninger. Sameierne vil i fellesskap bli ansvarlige for drift og vedlikehold m.v for byggene og det avgrensede området som er tilhørende festenummer 1.

**§ 2
Organisering av sameiet og råderetten**

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet, den bod og de parkeringsplasser som er knyttet til eiendommen. Med unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Salg skal meddeles forretningsfører / styret for registrering.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Belysning /strøm felles arealer/boder måles med felles målere og inngår i fellesutgiftene.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger er sameiets ansvar.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige – eventuelt kvartalsvise – betaling til dekning av fellesutgiftene. Dette fondet styres av forretningsfører.

§ 6

Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredje del av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene og grunneier med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne og grunneier om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Grunneier har møterett og rett til å uttale seg på sameiermøtet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles :

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets reviderte regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Fastsettelse av bidrag til dekning av fellesutgifter
- Valg av styremedlemmer
- Valg av forretningsfører
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt under innkallingen

§ 12

Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 13

Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Grunneier skal innkalles og har rett til å uttale seg på sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederens og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiemøte. Regnskapet og årsoppgjøret skal være overensstemmende med lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35. Revisor skal være statsautorisert revisor eller registrert revisor.

§ 15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Generelle regler

1. Avtale om brøyting og eventuelle vaktmestertjenester organiseres av styret.
2. Det tillates kun innvendige antenner. For øvrig organiseres TV og radiosignaler gjennom felles antenneanlegg og abonnement opprettet av sameiet.
3. Hvert år innen utgangen av mai kontrolleres og eventuelt repareres gjerde, ferister, sluker, grunder, utvendige installasjoner, parkeringsplasser og området generelt.
4. Samtidig kontrolleres og eventuelt repareres torvtak, kledning og annet for skader.
5. Det er hver enkelt sitt ansvar at fellesboder, lekeområde og liknende holdes ryddig og i orden.

§ 20 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtaktene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Skal returnerast


 Doknr: 674299 Tinglyst: 24.08.2007
 STATENS KARTVERK

Krav¹⁾ om oppdeling i eigarseksjonar/reseksjonering
 (stryk det som ikkje høver)

Opplysningane i felta 1-4 skal registrerast i grunnboka

1. Eigedomen			
Kommunenr Kommunenaamn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
1135 SAUDA	13	1	1

2. Heimelshavar(ar)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Namn	Ideell part ³⁾
2510.63.814.8.3.4.7	HALVOR ØYGAREN	
984788002	SVANDALEN HYTTEBYGGING AS	
	Frøde Sælen	
	Mette H. Seim	

3. Krav																
Ein krev oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.																
S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	
1	B	71	B	13	B	58	B	25	B	57	B	37	B	58	B	49
2	B	71	B	14	B	87	B	26	B	87	B	38	B	87	B	50
3	B	71	B	15	B	95	B	27	B	58	B	39	B	95	B	51
4	B	71	B	16	B	71	B	28	B	58	B	40				52
5	B	82	B	17	B	71	B	29	B	87	B	41				53
6	B	82	B	18	B	71	B	30	B	95	B	42				54
7	B	57	B	19	B	71	B	31	B	57	B	43				55
8	B	57	B	20	B	82	B	32	B	57	B	44				56
9	B	57	B	21	B	82	B	33	B	57	B	45				57
10	B	57	B	22	B	57	B	34	B	57	B	46				58
11	B	87	B	23	B	57	B	35	B	87	B	47				59
12	B	58	B	24	B	57	B	36	B	58	B	48				60
Sum teljarar:								2735	= nemnar:	2735						

4. Utfyllande tekst ⁷⁾
I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglystast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

- a) seksjoneringa gjeld planlagd bygning der det er gjevne byggjeløyve, eller
 seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
- b) seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
- c) inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining
- d) føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller
 det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
- e) ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.
- f) areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett
- g) hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboiegedom
- h) kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller
 bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller
 alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
- i) det er fastsett vedtekter (§ 28).

Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).
6. Teikningar mm

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubrotne sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

- a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
- b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet.
 På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskilt rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
- c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

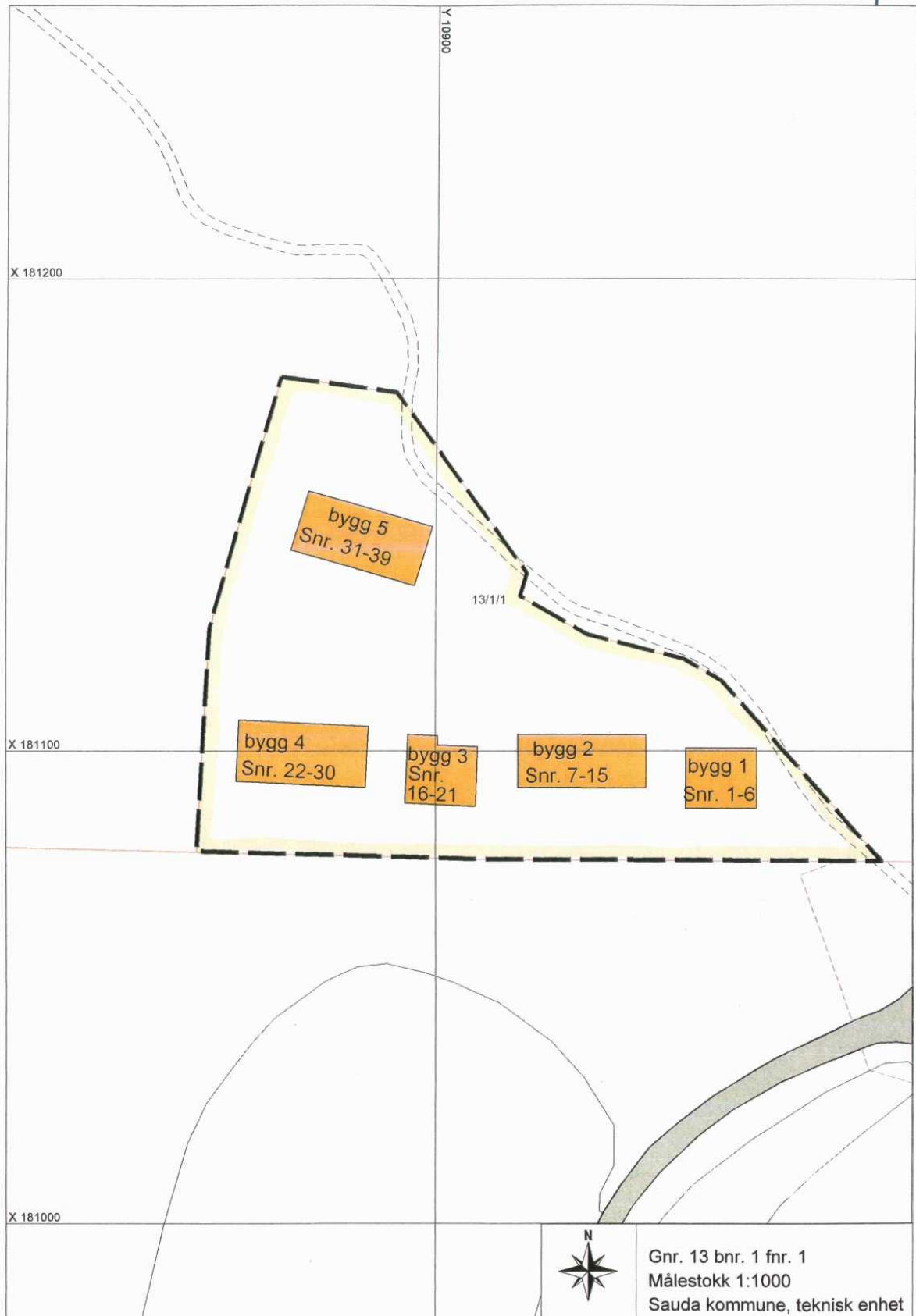
7. Underskrifter

Stad, dato	Hovudshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektemake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevest det samtykkje frå ektemake/registrert partnar der sameigebrøken blir redusert)
Svandalen 6/6-07 Sauda 21/8-07	Halvor Øygaren Frode Jullen Mette H. Seim	

8. Samtykkje mm frå styret ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret sannar at sameigarmøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Det er halde synfaring <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Løyve er teke inn nedanfor <input type="checkbox"/> Løyve ligg ved				
Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
13	1	1		SAUDA kommune
Dato		Stempel og underskrift		
25/6-07		 		

Notar:
1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planteikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar; eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapir.
2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrok med heile tall i teljaren og nemnaren.
6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
7) Det er berre tre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje leden. Panterett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.
8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf § 30.
9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



BYGG 1 (bygningstype 1)

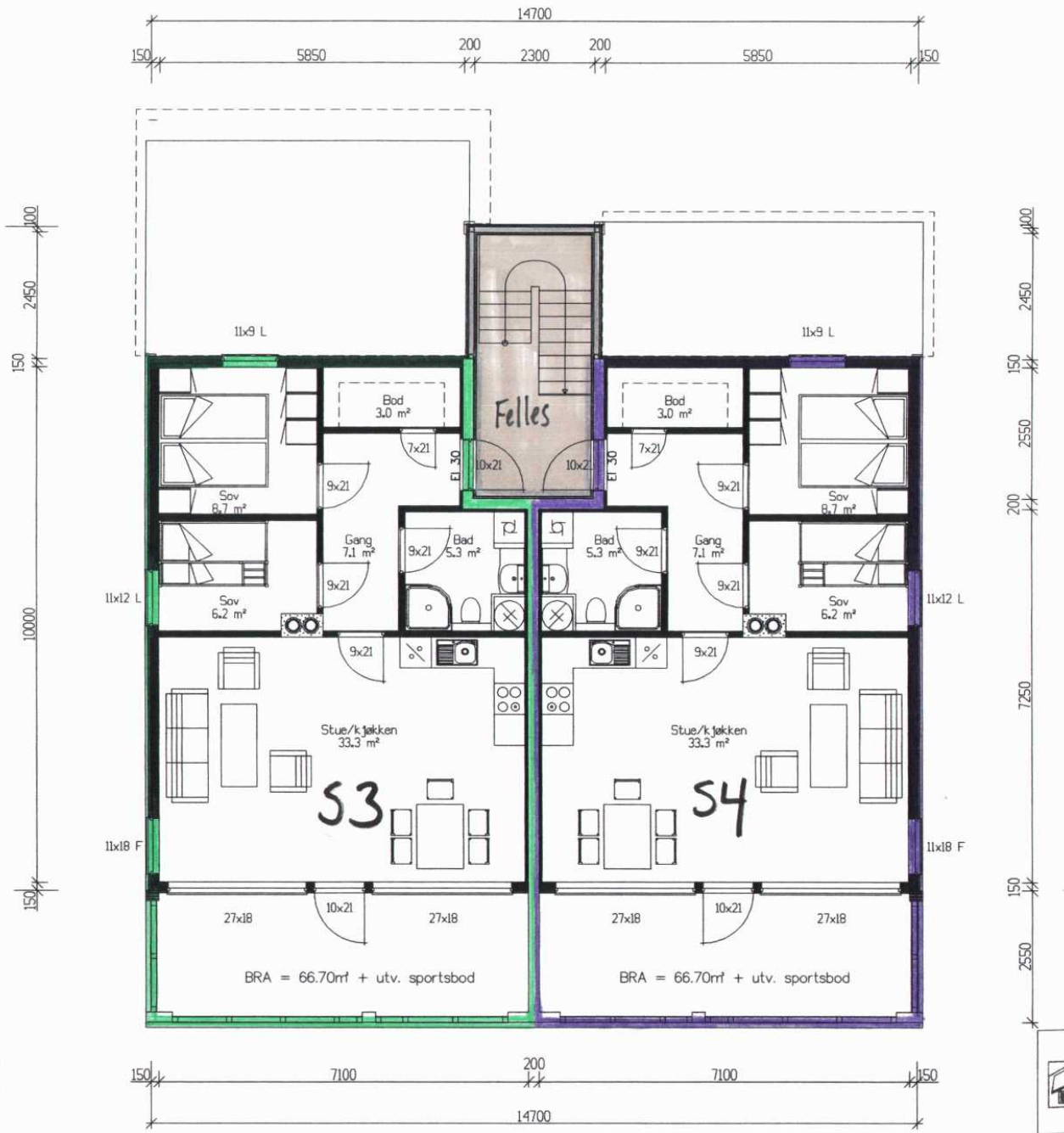
3



PLAN 1.ETASJE

1:100

4



PLAN 2. ETASJE

1:100

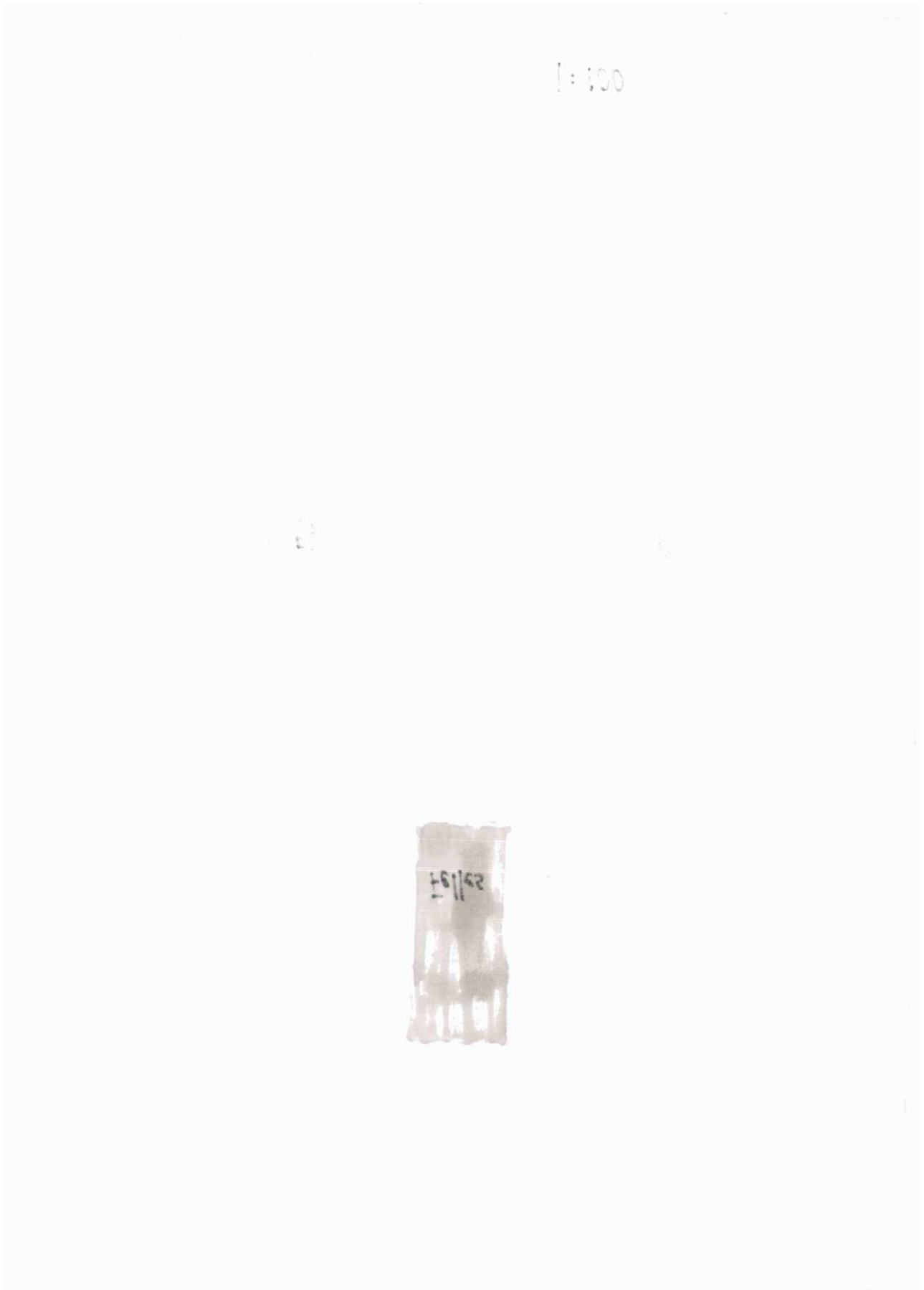
5



PLAN 3.ETASJE

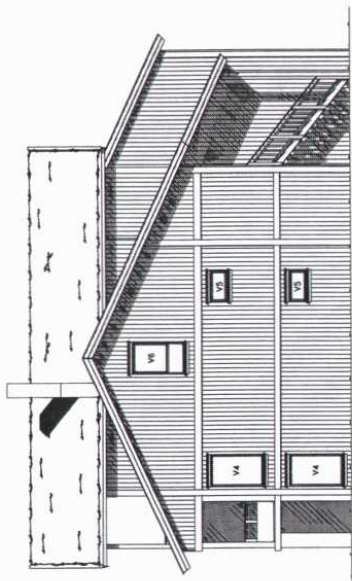
 REKNES BYGGJEVÅRER L.L.	PLAN 3
	SVAND/
 munc	

1 : 100

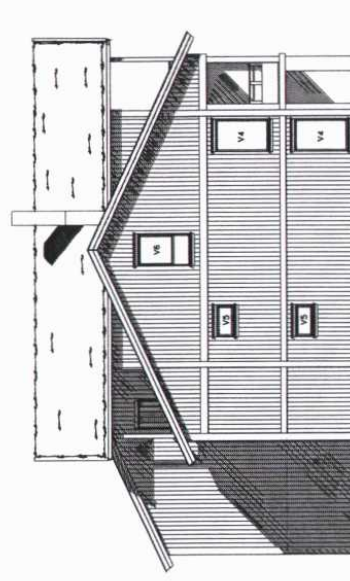


6

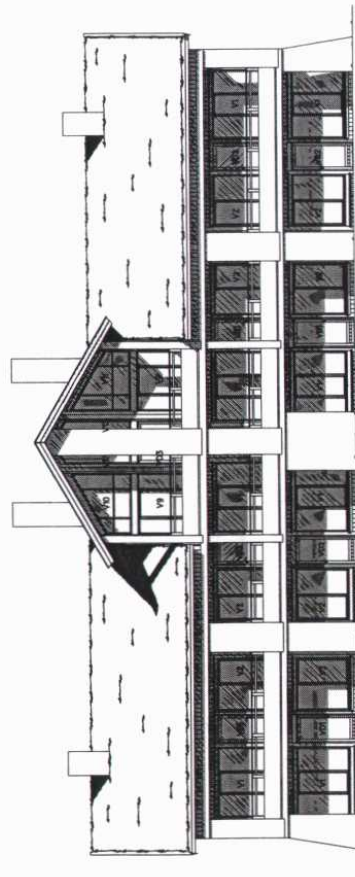
BYGG 2 (bygningstype 2)



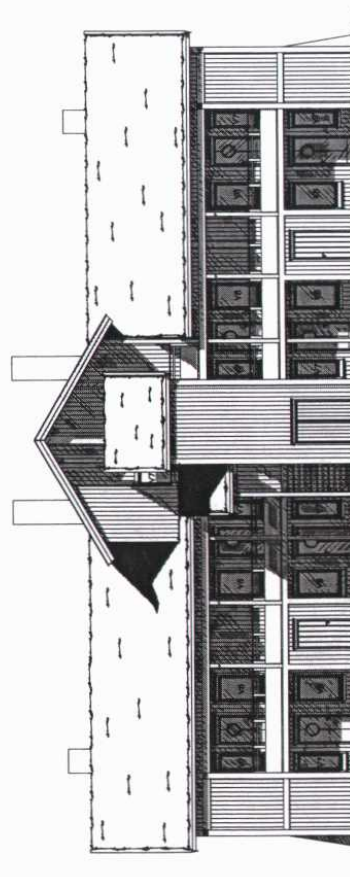
FASADER MOT ØST



FASADER MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADER MOT NORD

NUM. 2006	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Tiltaksnavn: SVANDALEN HYTTEBYGGING AS Prosjekt: SVANDALEN HYTTEBYGGING AS Prosjekt nr.: 0048 Tekn. nr.: 504																				
SVANDALEN HYTTEBYGGING AS KOPPELVEG 0048 1. ETG 504										mundus SVANDALEN HYTTEBYGGING AS KOPPELVEG 0048 1. ETG 504										

BYGG 2 (bygningstype 2)

7



1. ETASJE

1:100

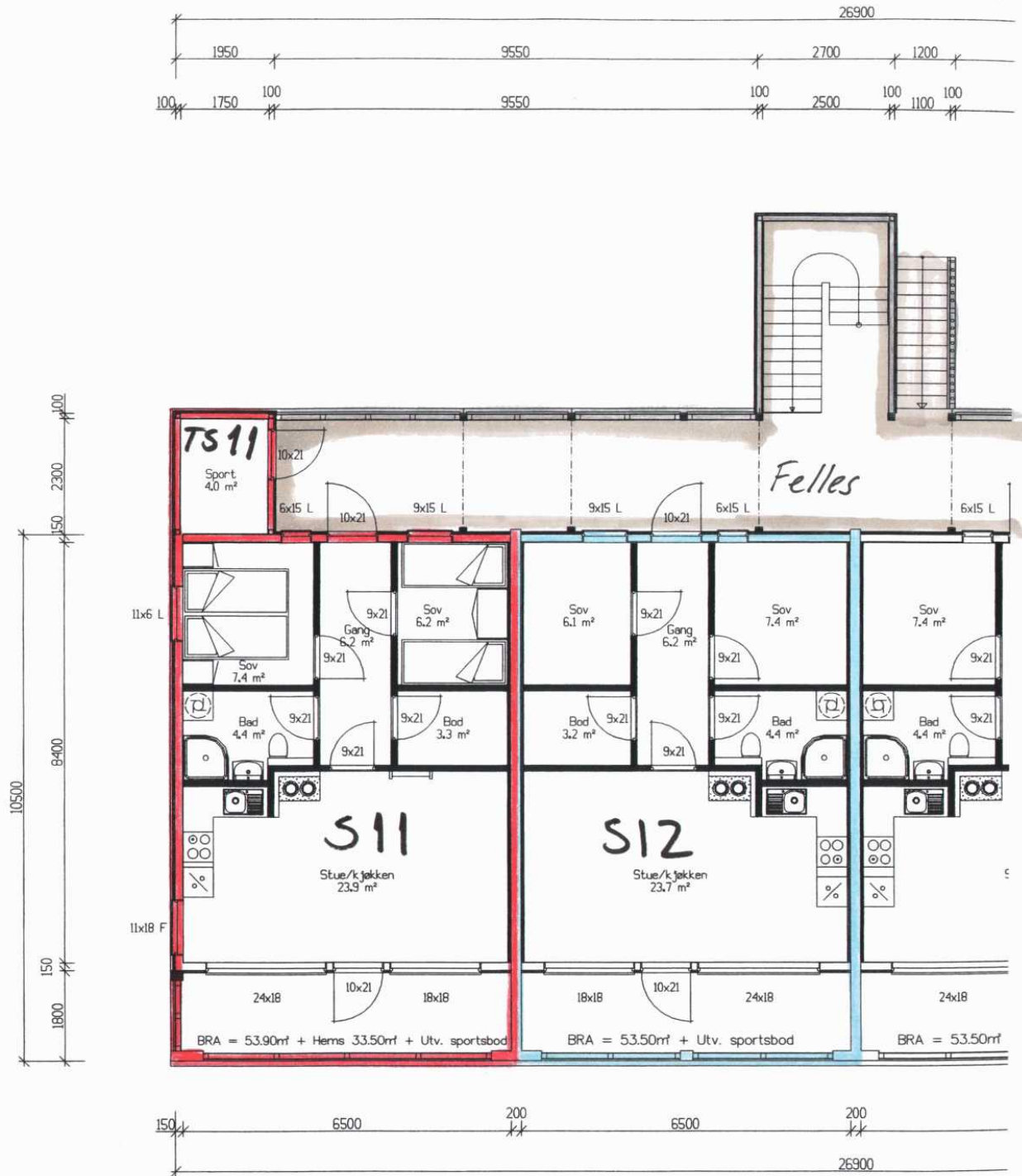
8



1. etasje

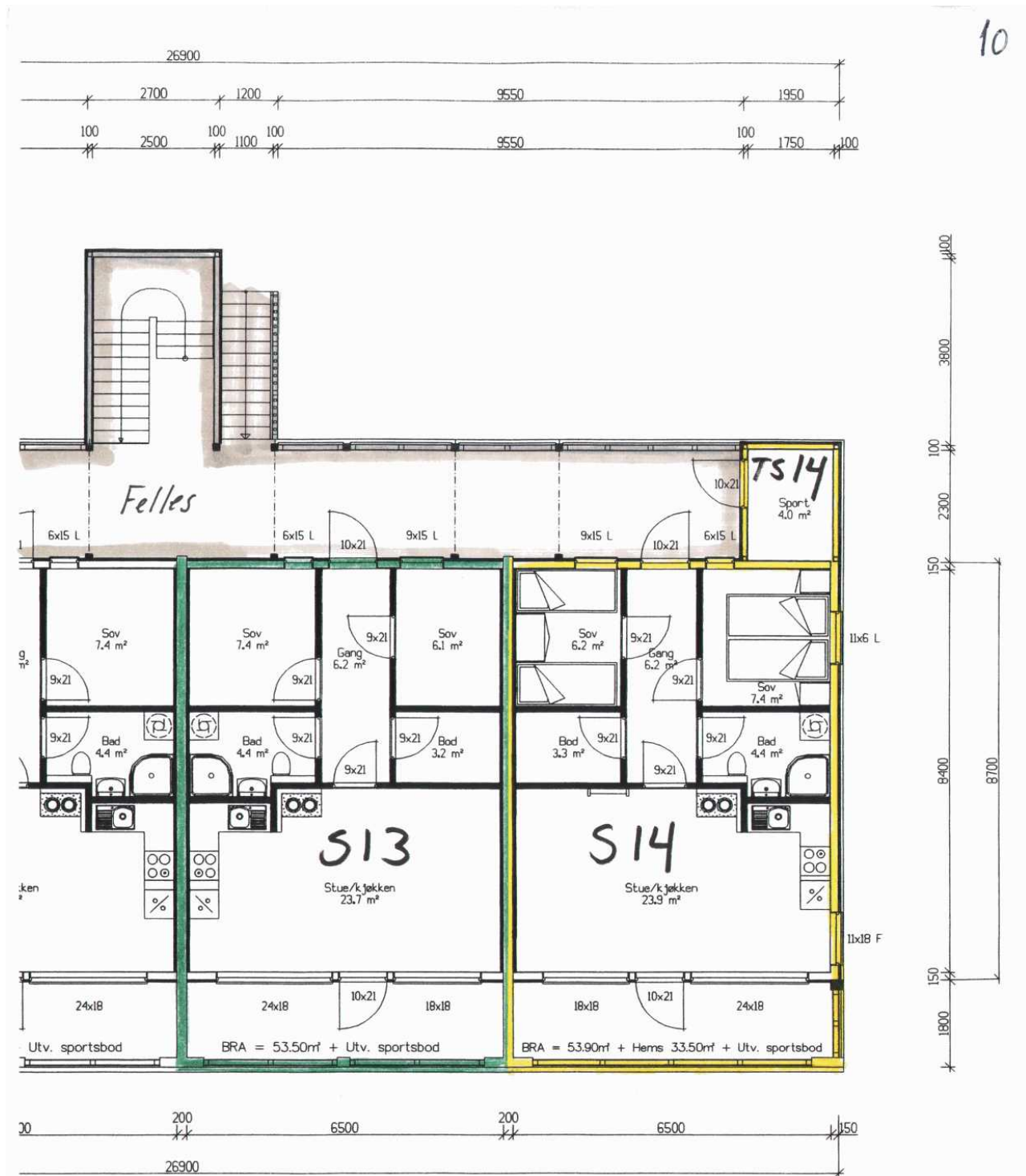
1:100

9



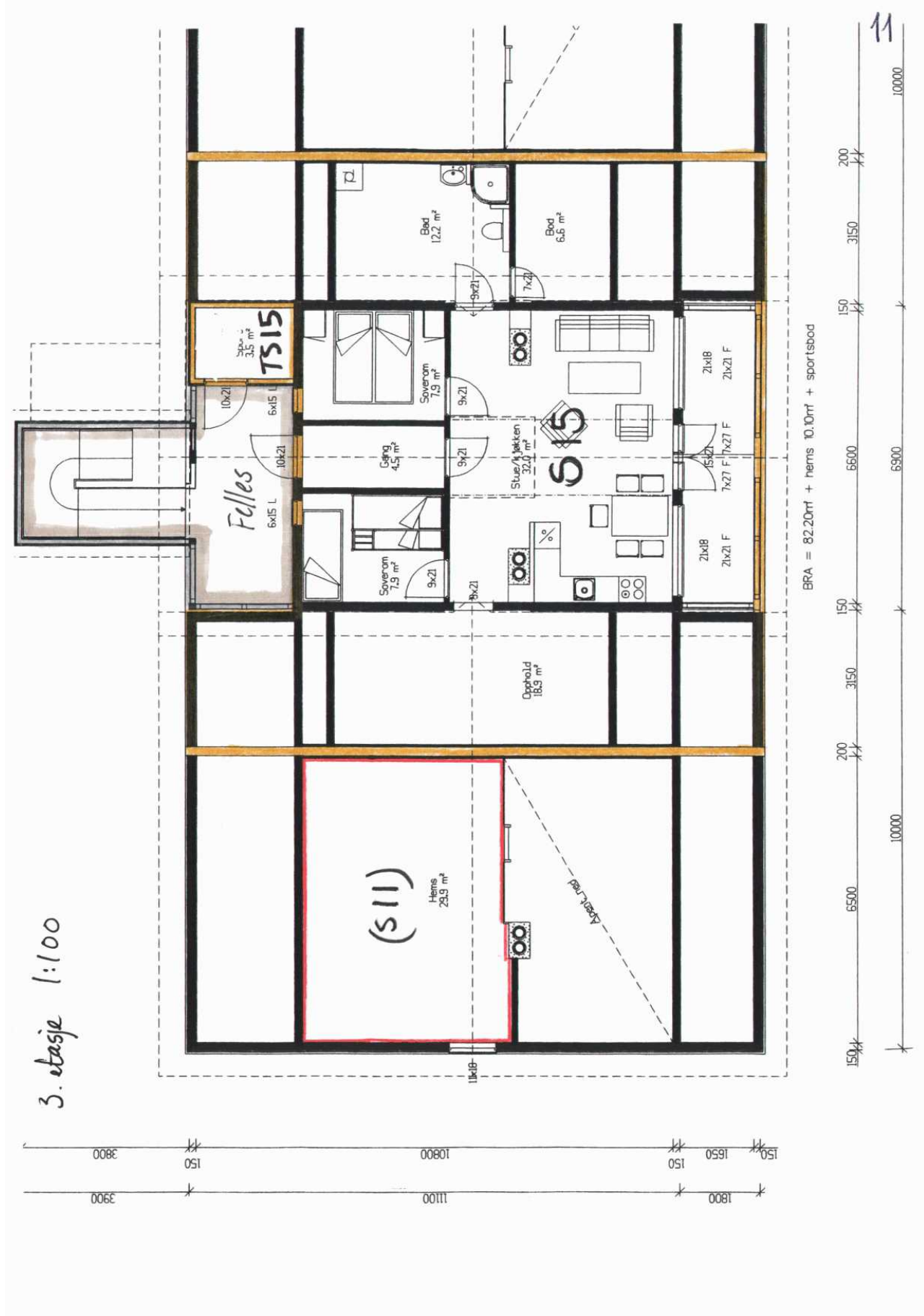
2.ETASJE ~~2. ETASJE~~

1:100

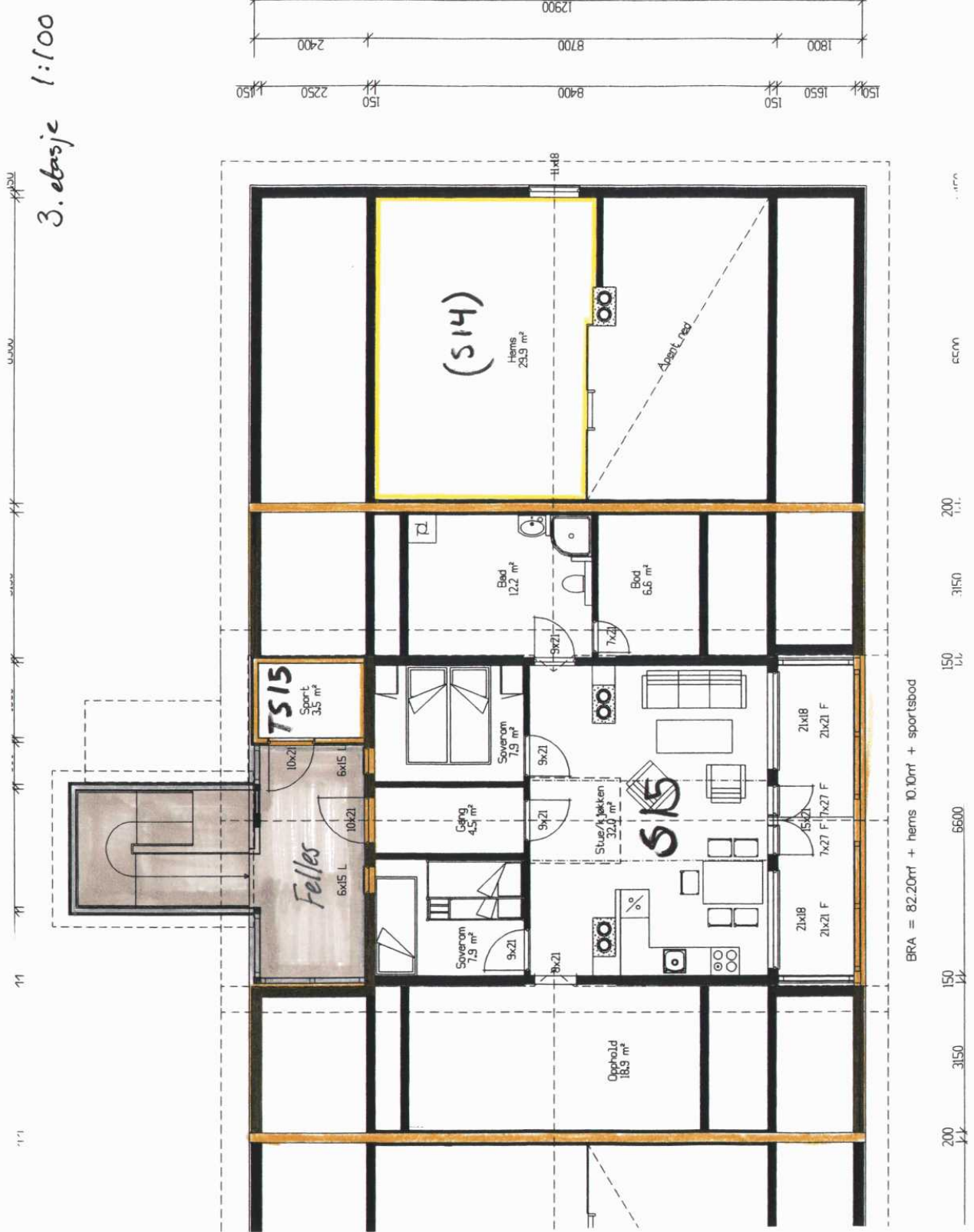


2. etasje

1:100



12



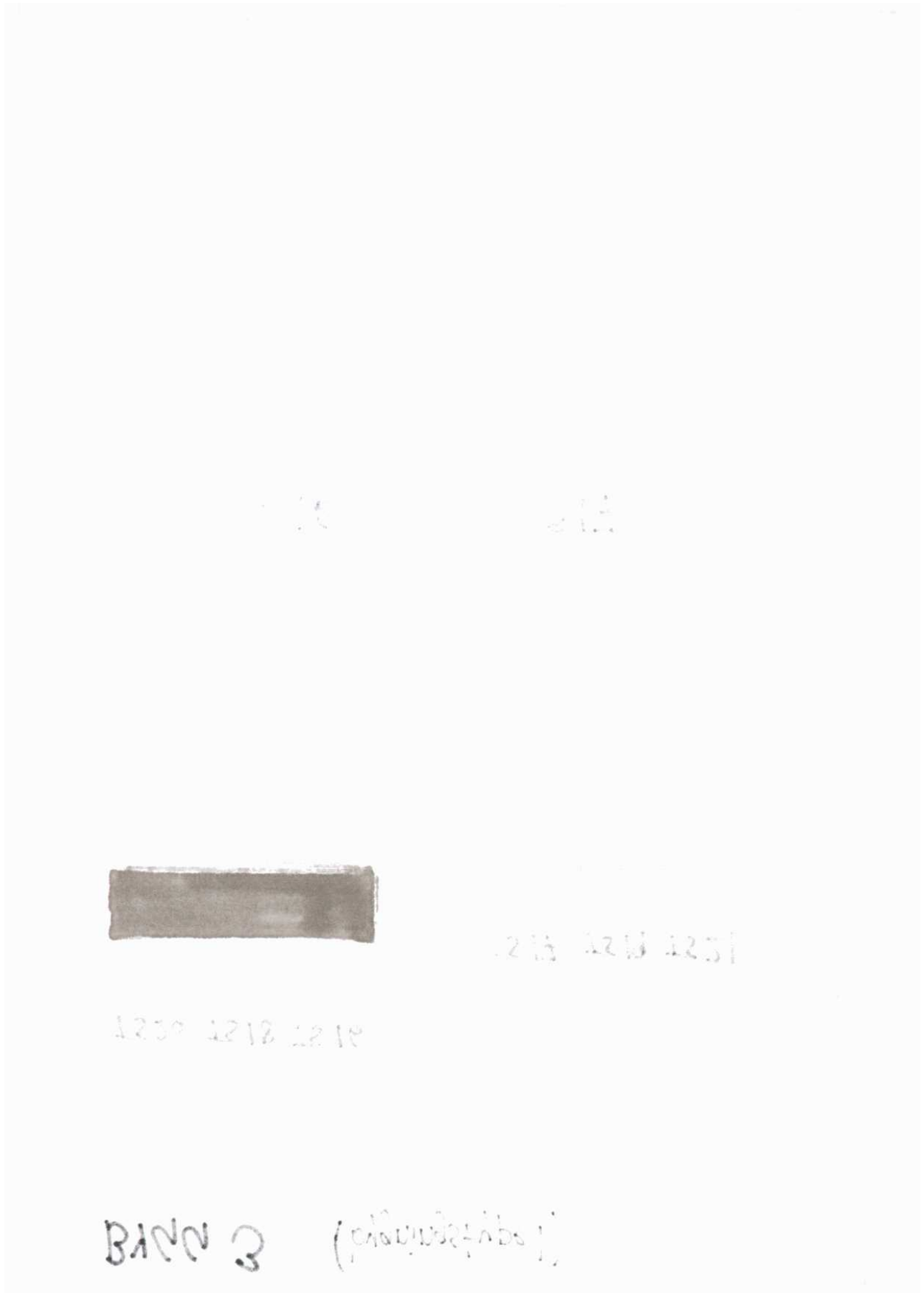
BYGG 3 (bygningstype 1)

14



PLAN 1. ETASJE

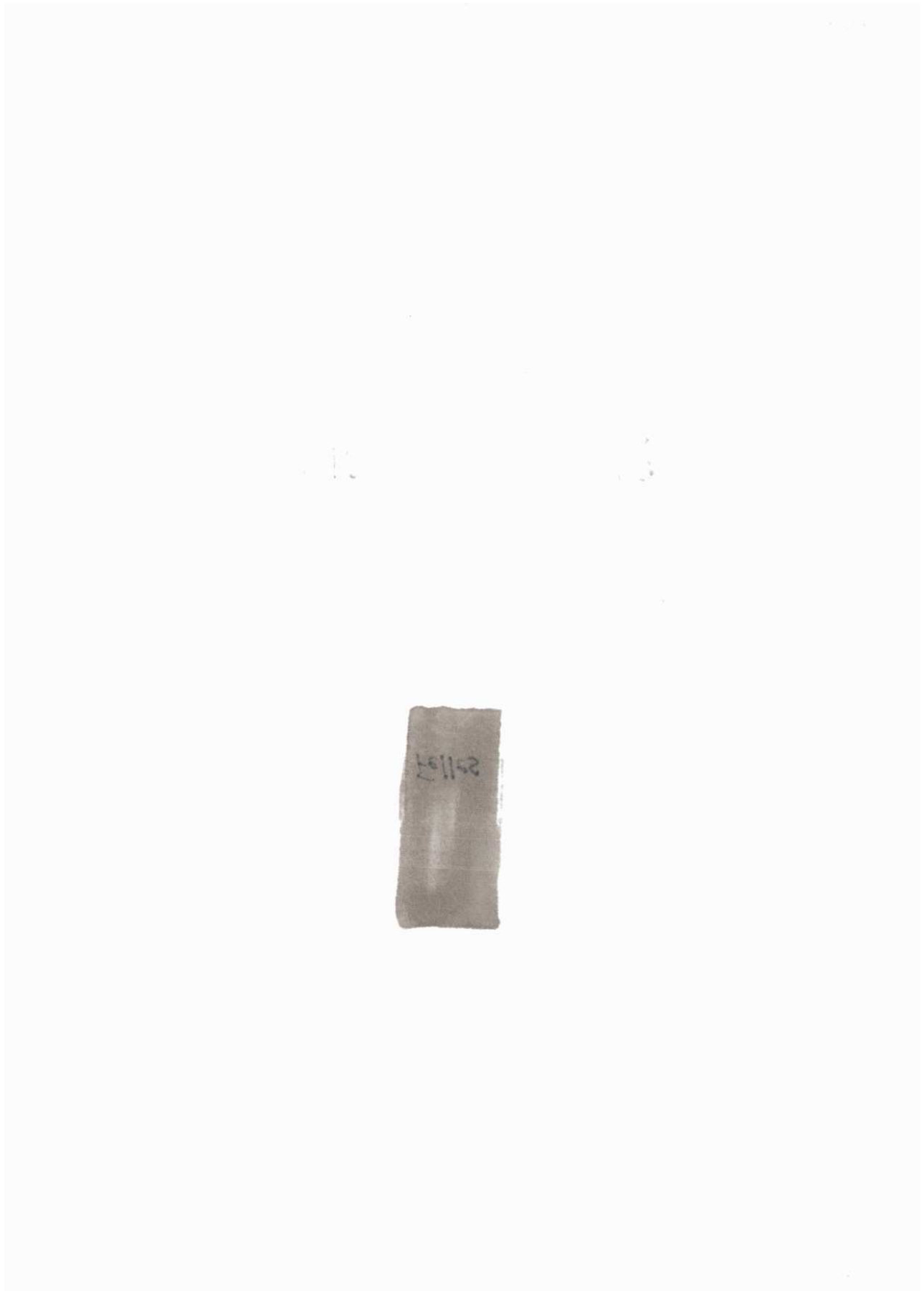
1:100



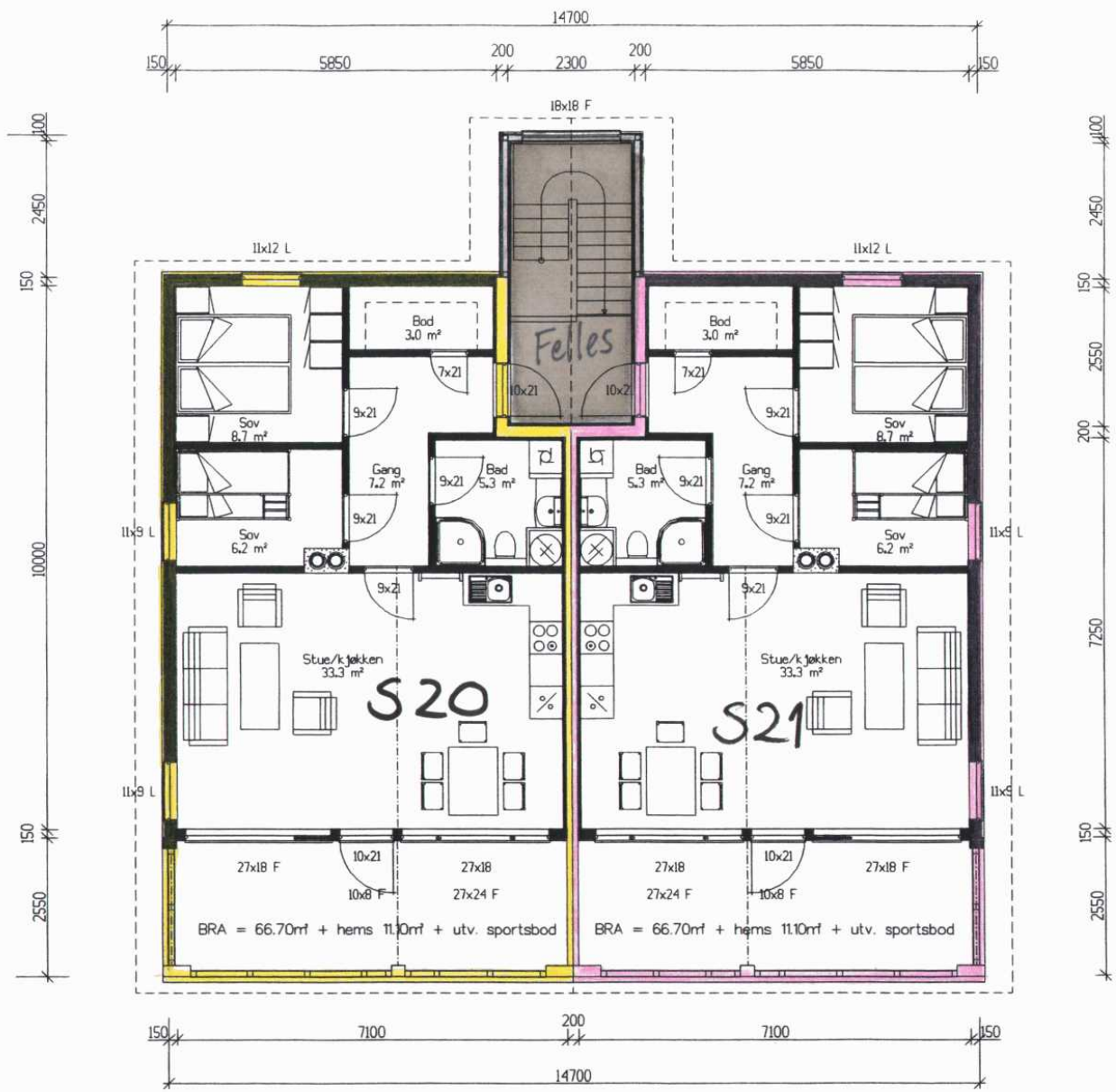


PLAN 2.ETASJE

1:100



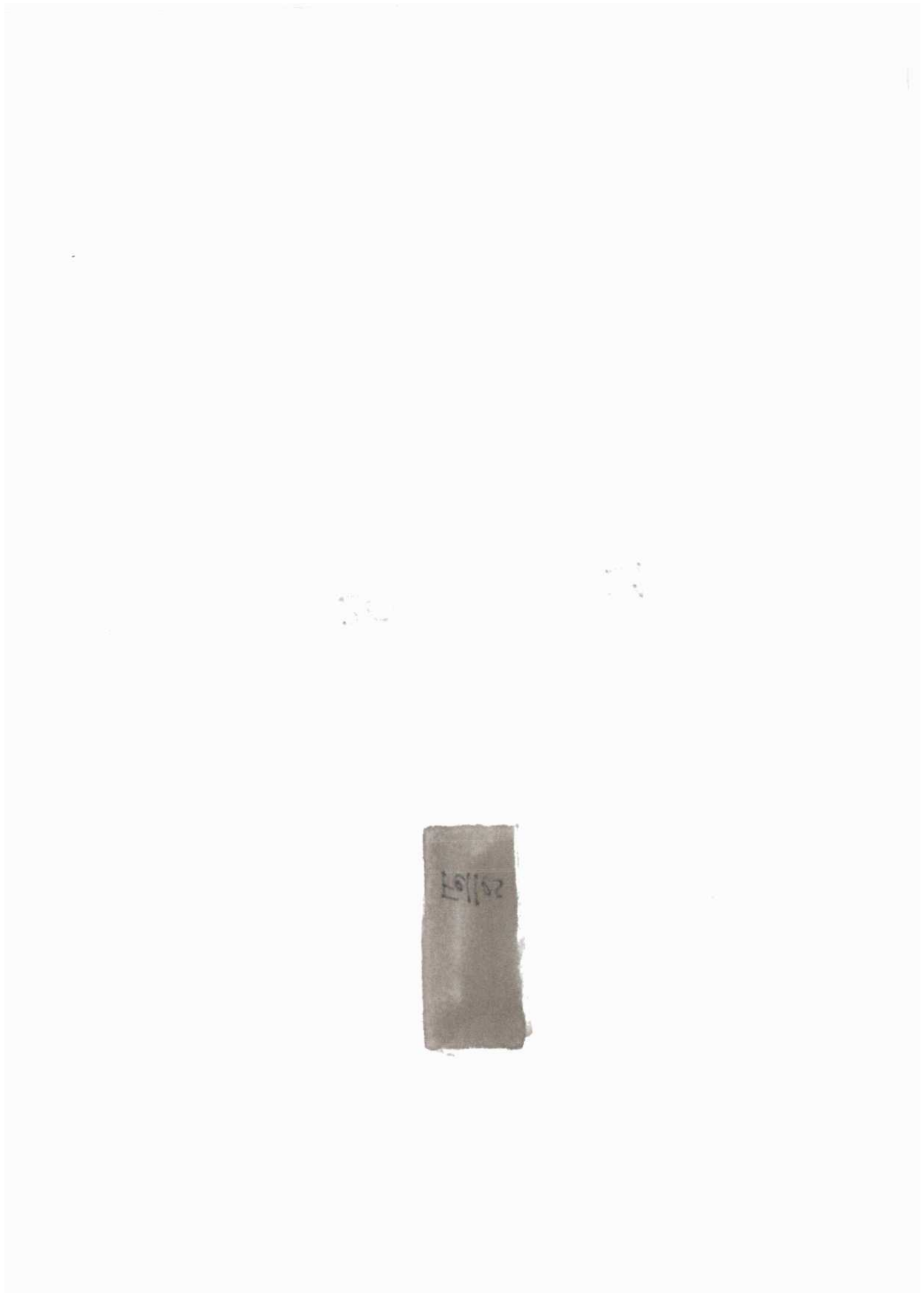
16



PLAN 3. ETASJE

 REKNES BYGGJEVNER L.L.	PLAN 3
	SVAND/
 munc	

1:100



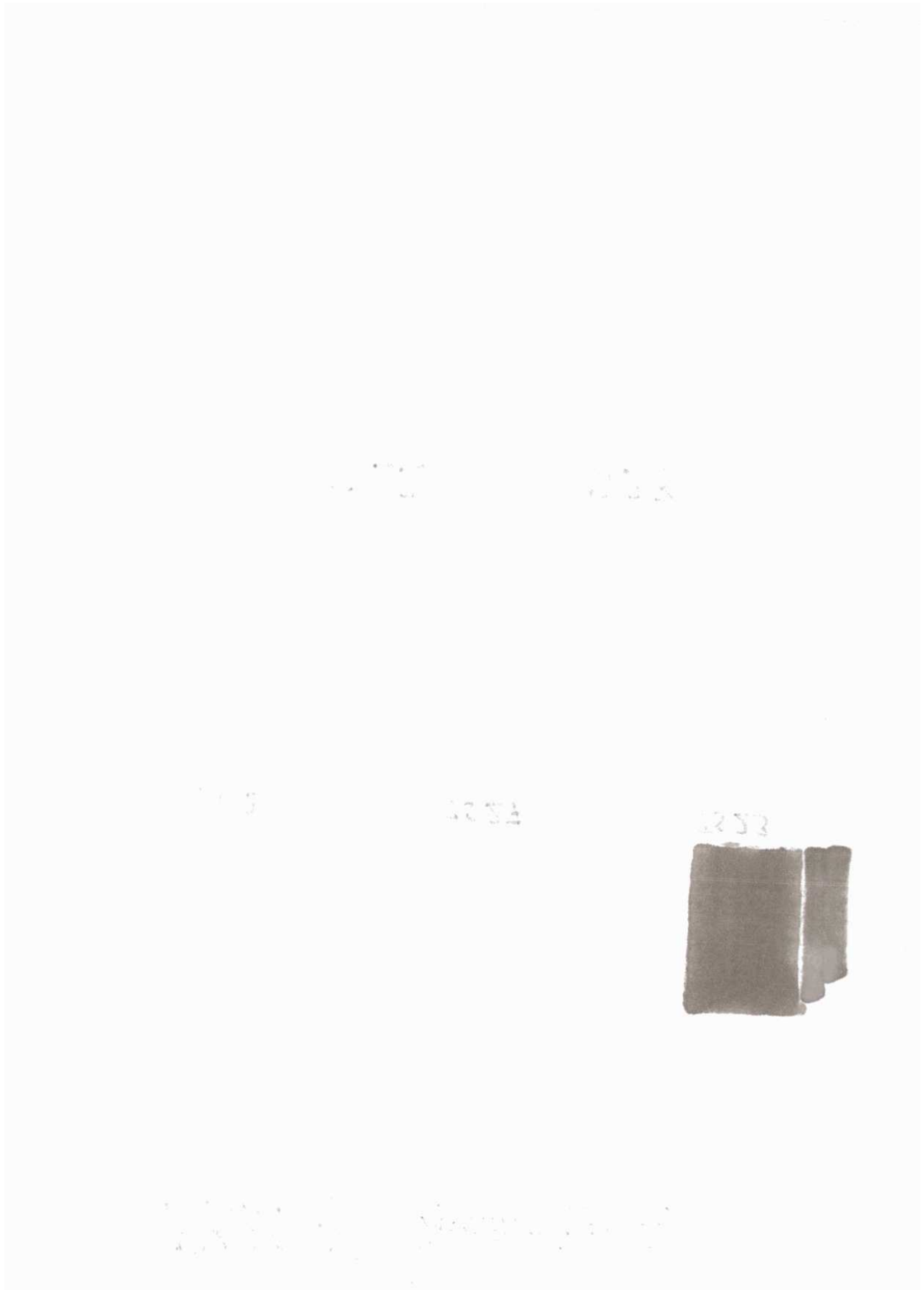
BYGG 4 (bygningstype 2)

18



1. ETASJE

1:100

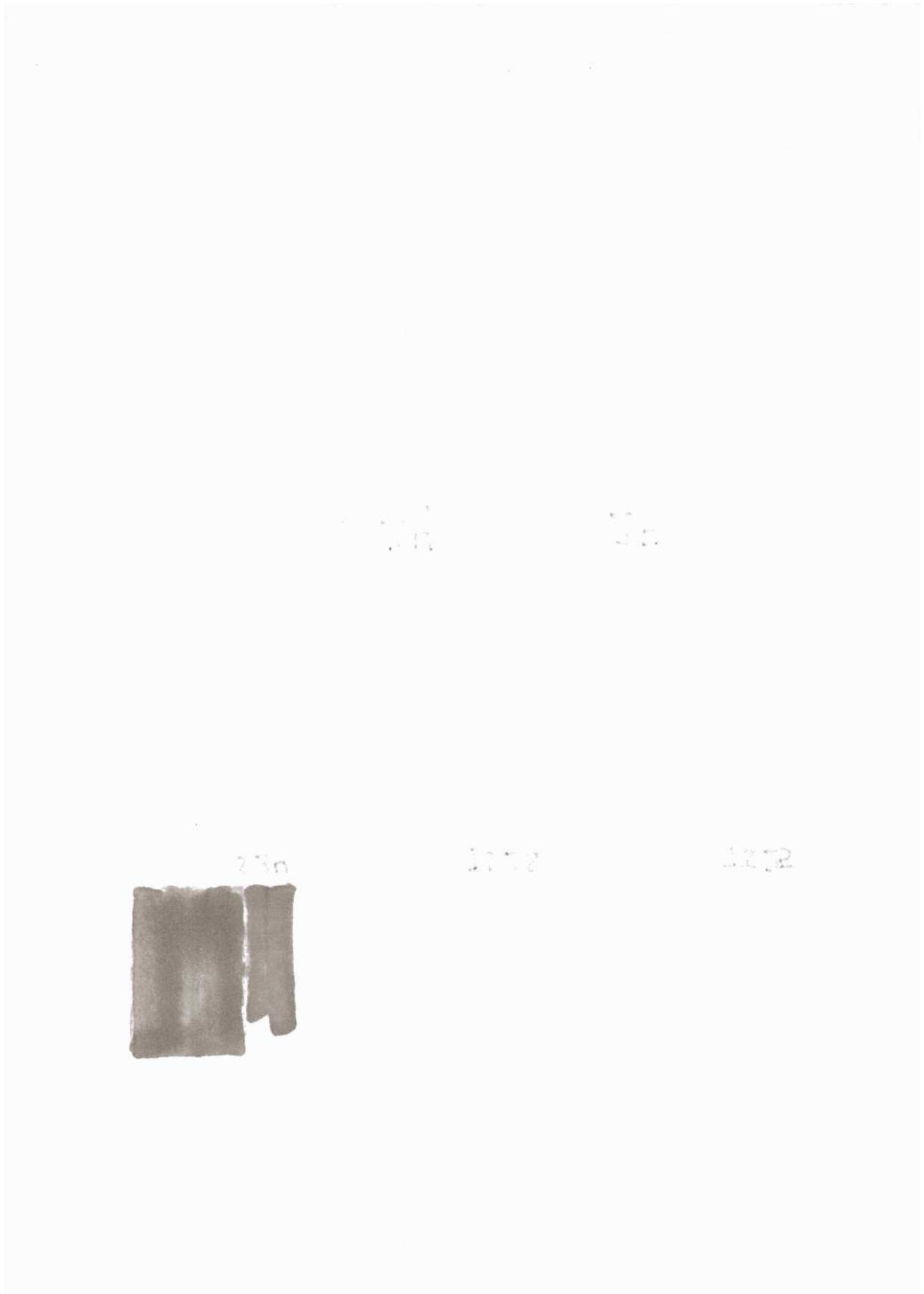


19

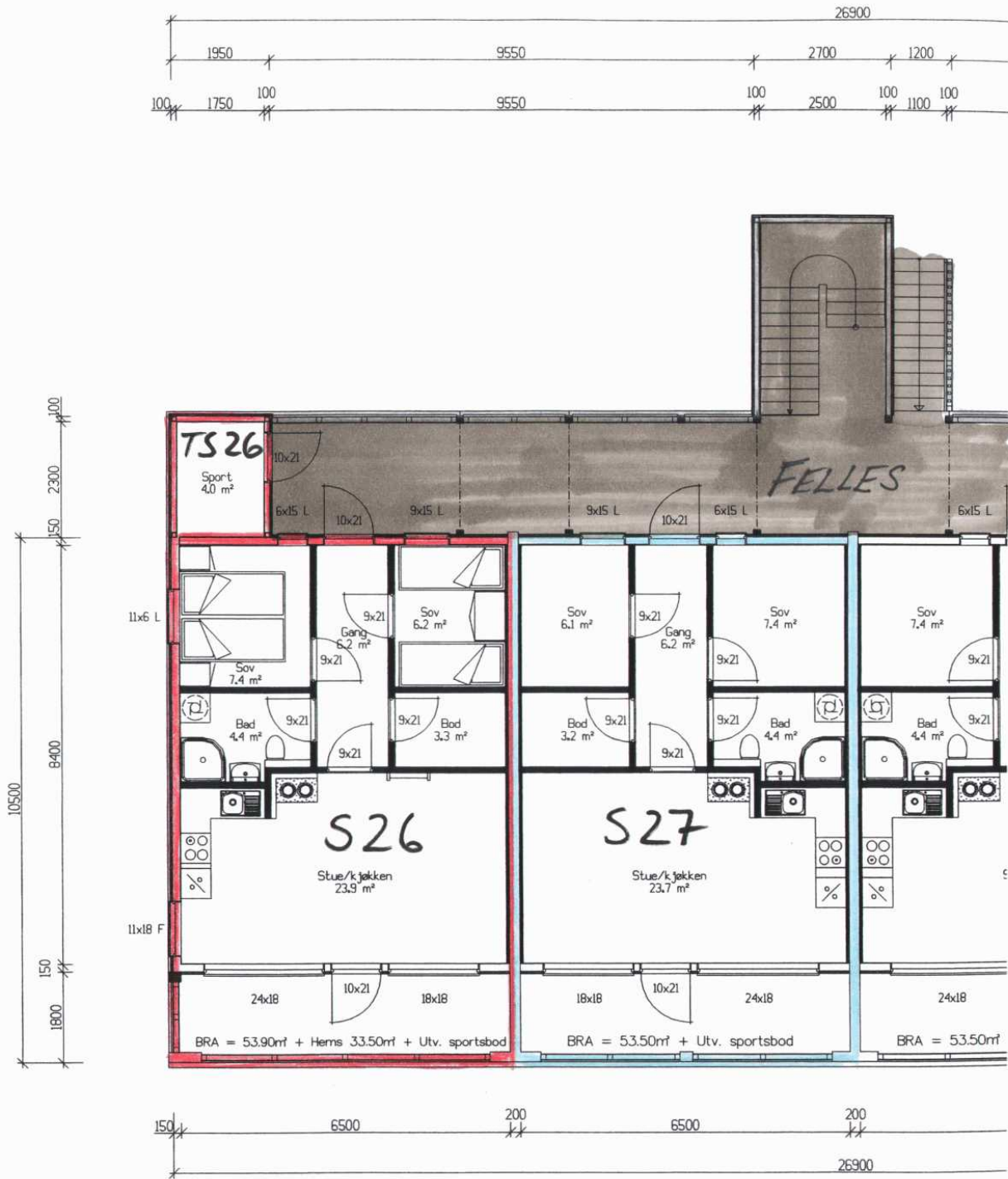


1. etasje

1:100

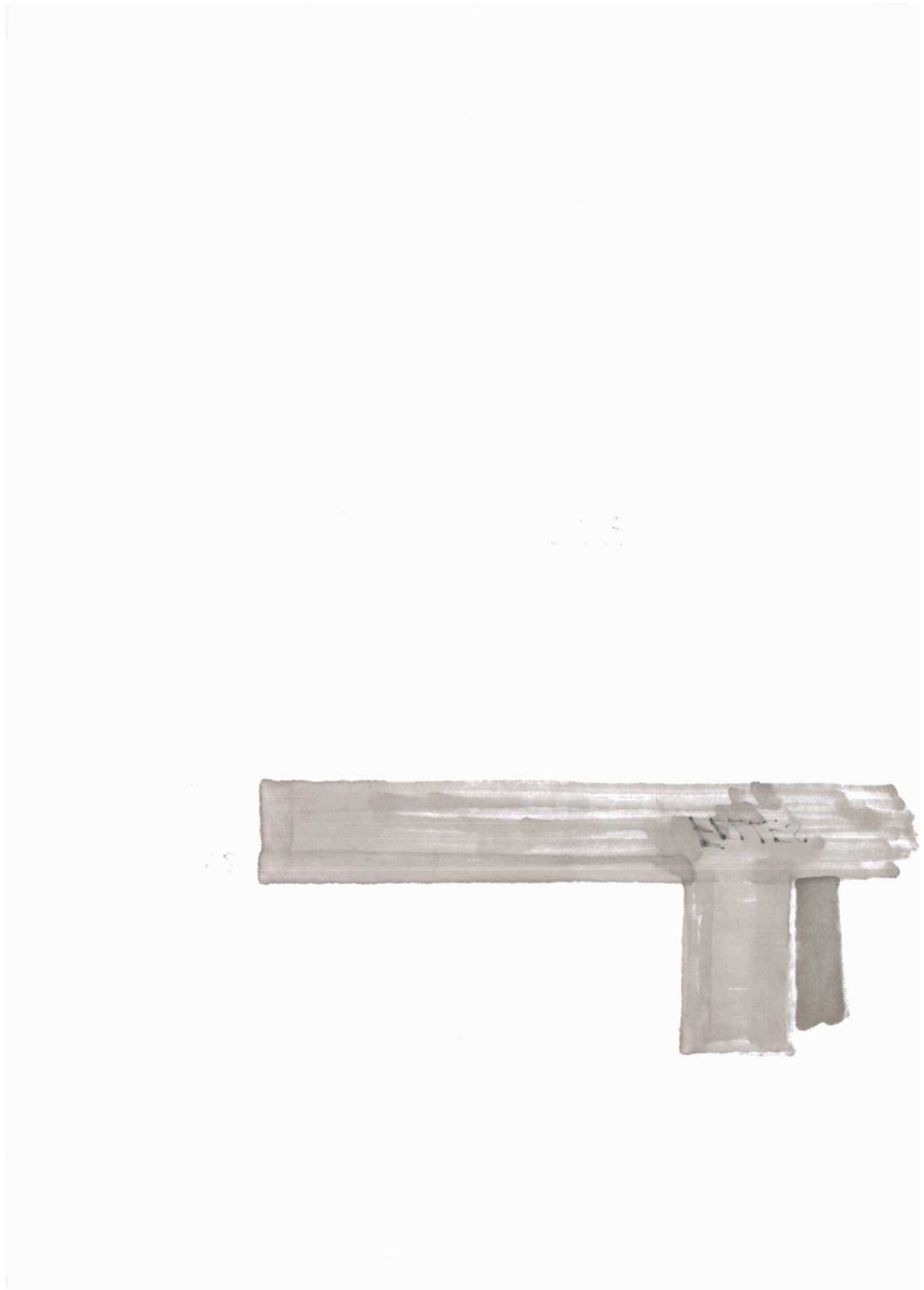


20

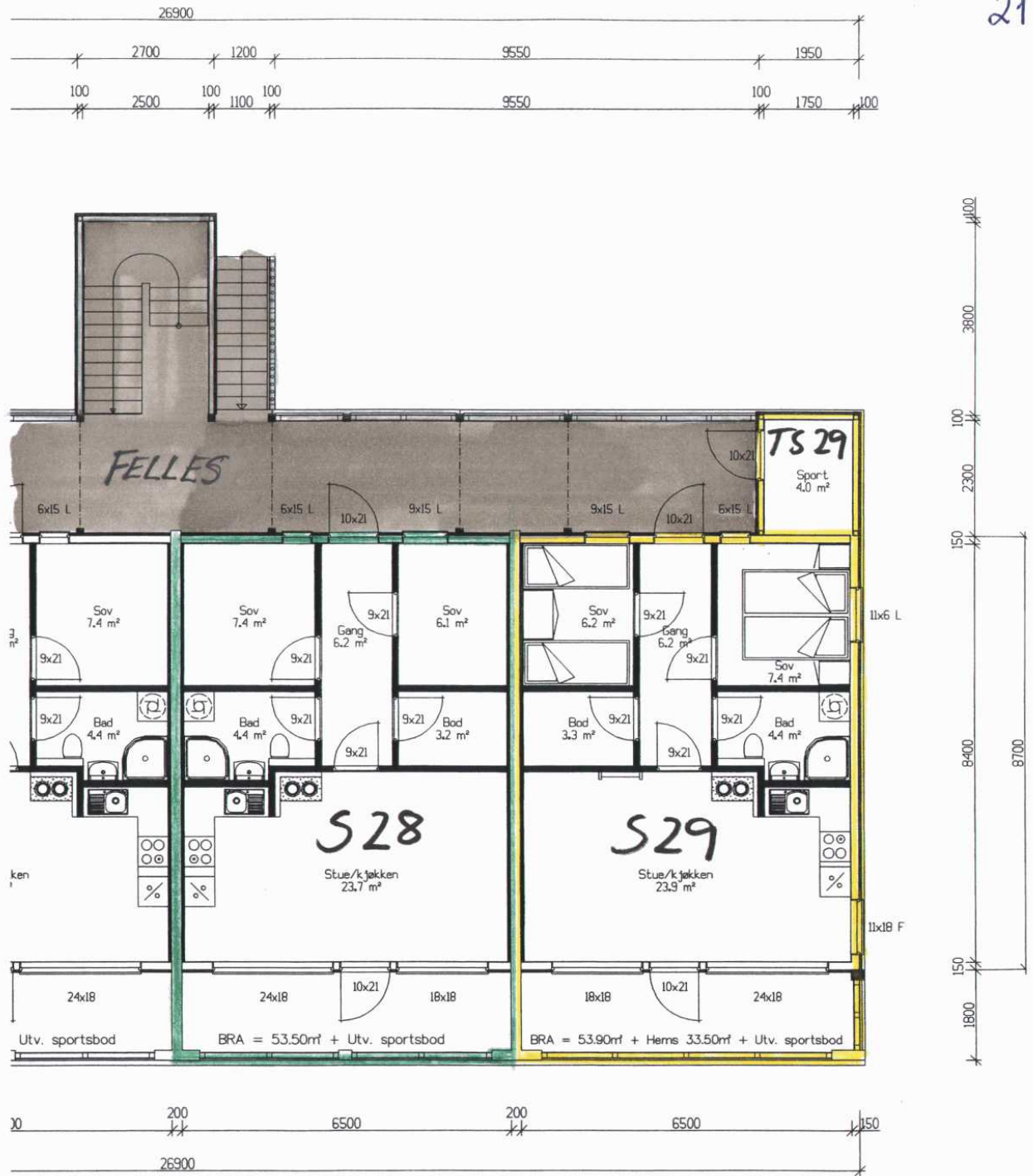


2. ETASJE

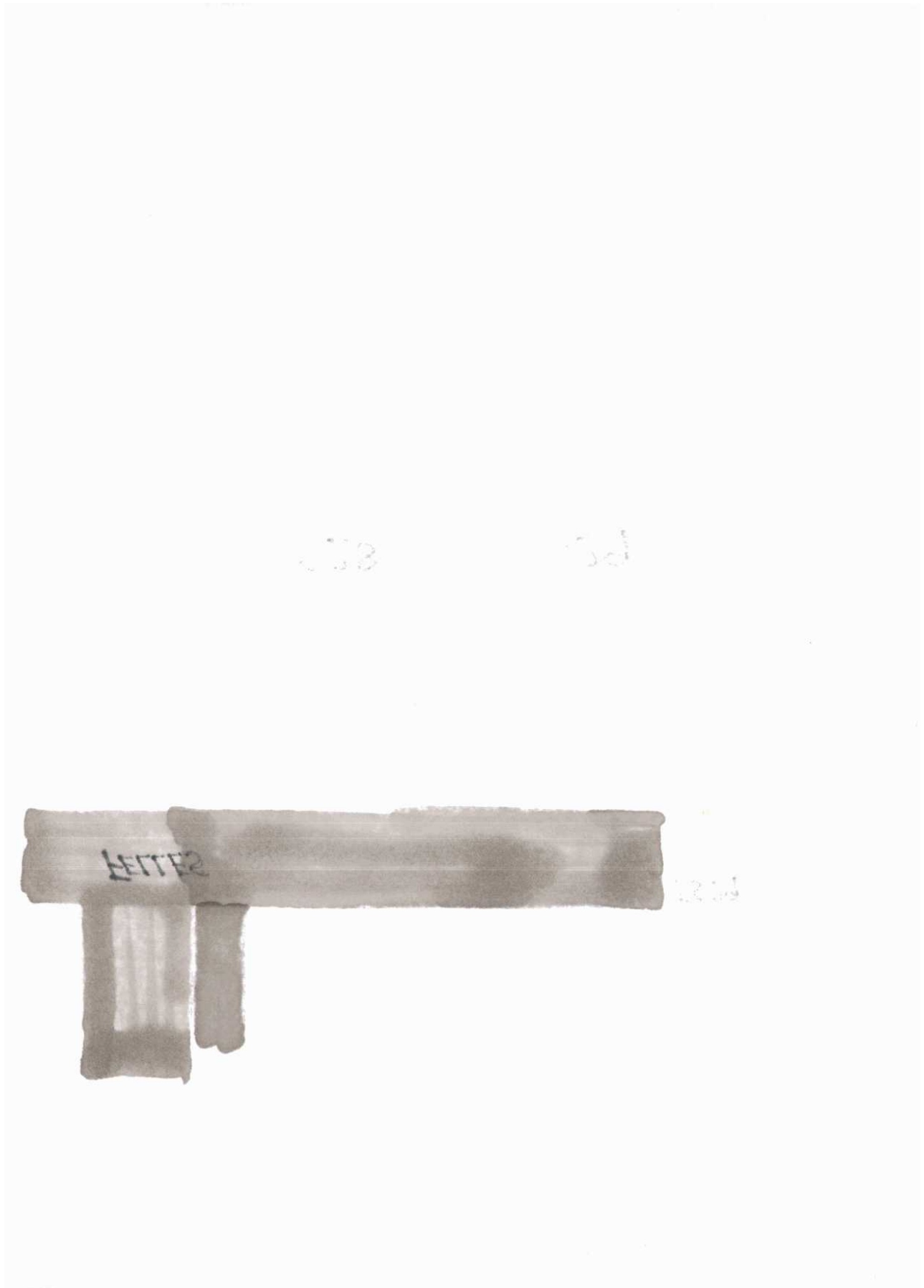
1:100



21



2. etasje
 1:100



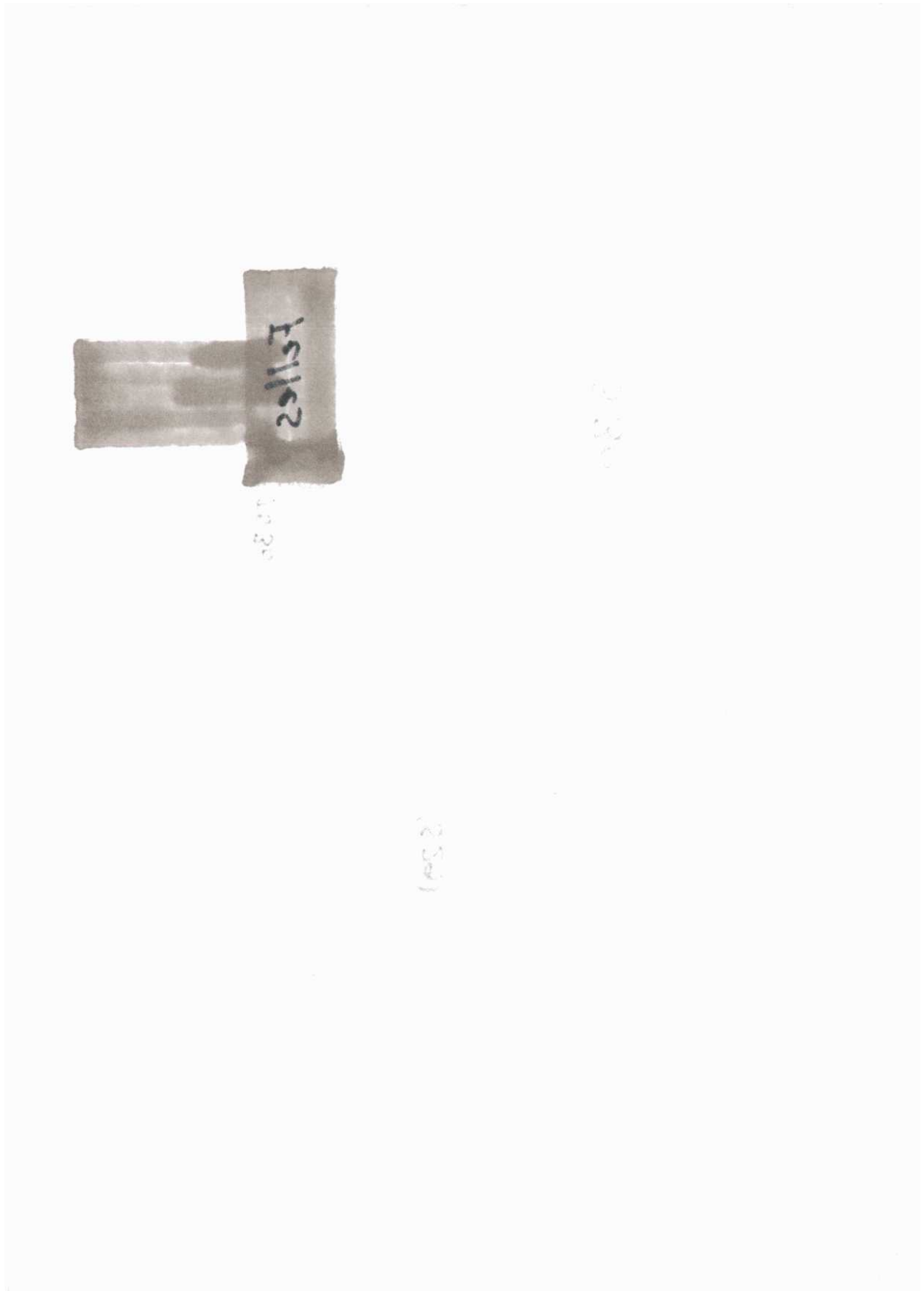




23

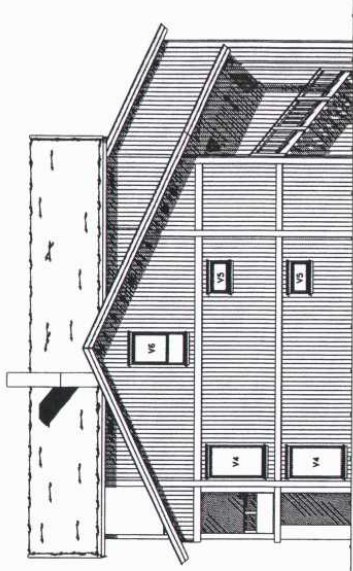
3. etasje 1:100



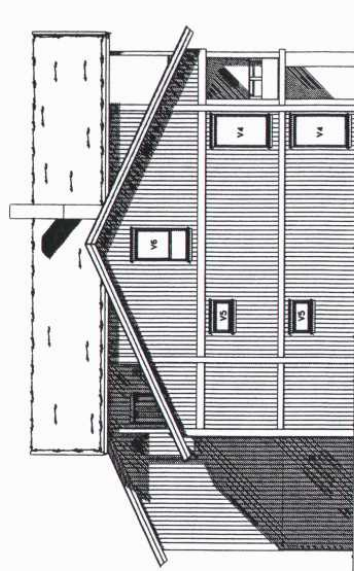


24

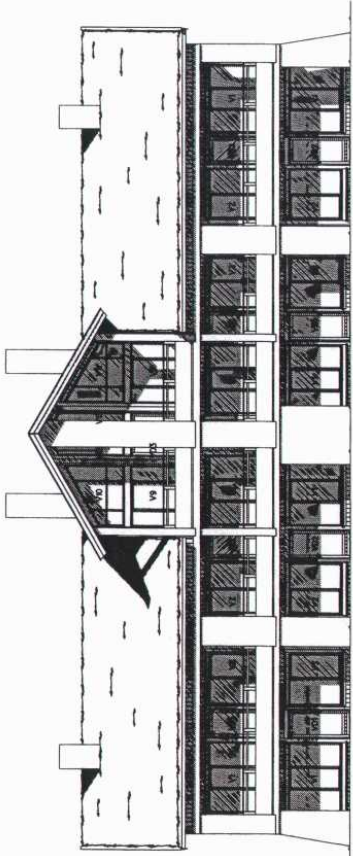
Bygningstype 2)



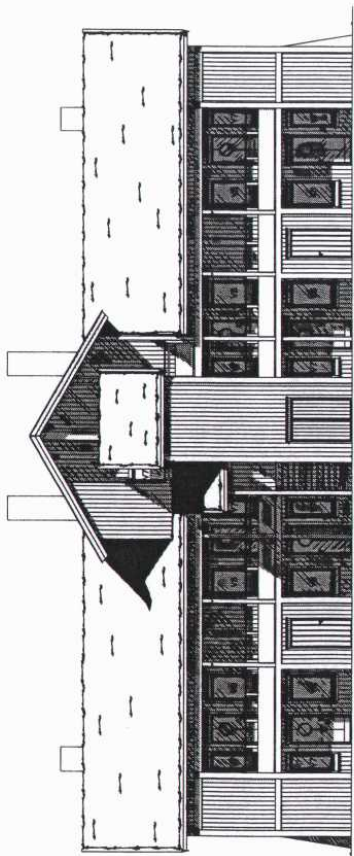
FASADER MOT ØST



FASADER MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADER MOT NORD

SVANDALEN HYTTEBYGGING AS KOPPLING PROSJEKT 0346		TEGN. NR. 504 DATO 10.05.2006	
E: 14.05.2006 D: 01.02.2006 C: 01.02.2006 B: 01.02.2006 A: 26.05.2006		GNR. BNR. REVIDERT DOKUMENT	
F: 14.05.2006 G: 01.02.2006 H: 01.02.2006 I: 01.02.2006 J: 26.05.2006		TEGN. NR. 504 DATO 10.05.2006	

BYGG 5 (bygningstype 2)

25



1. ETASJE

1:100



26

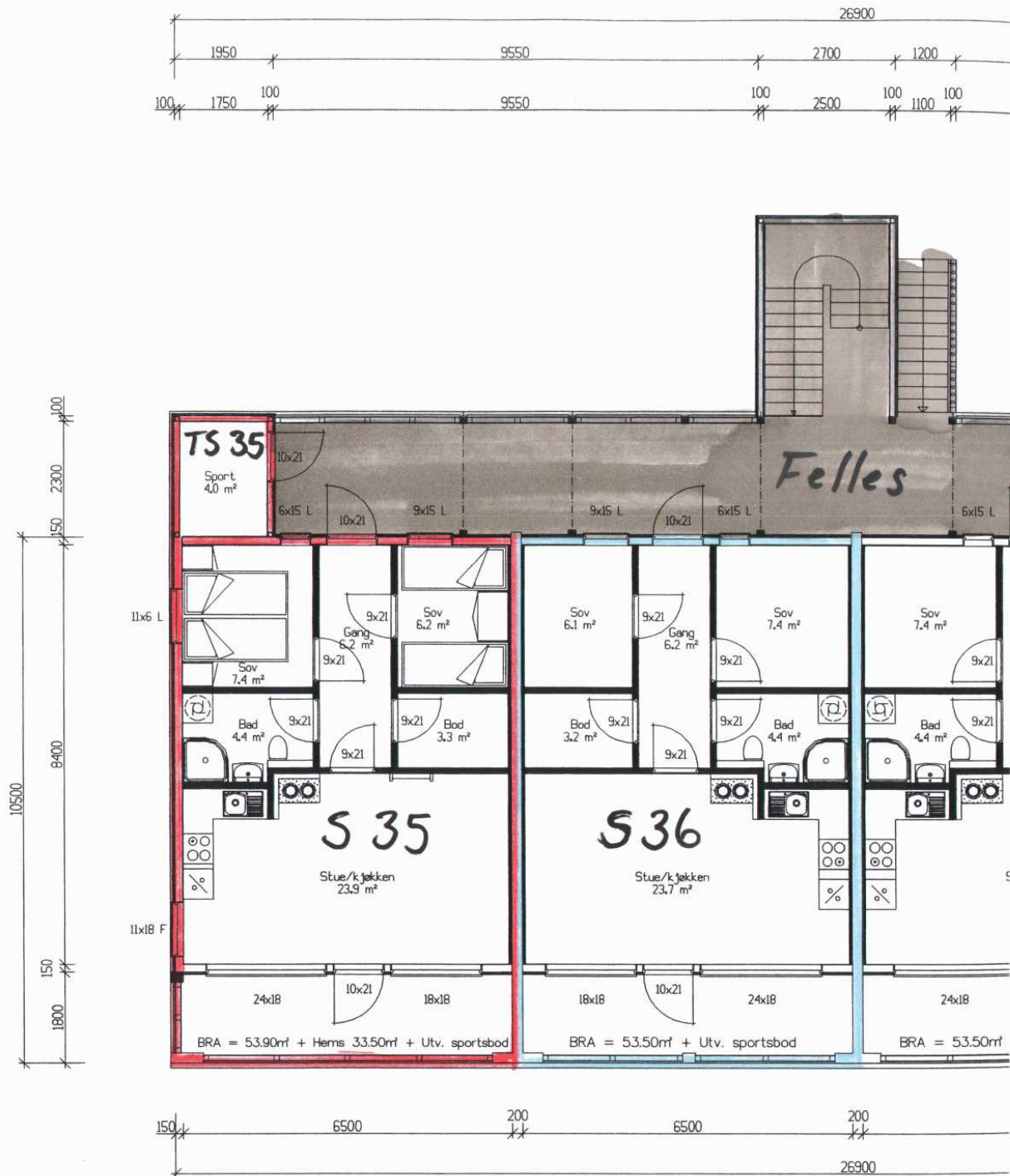


1. etasje

1:100

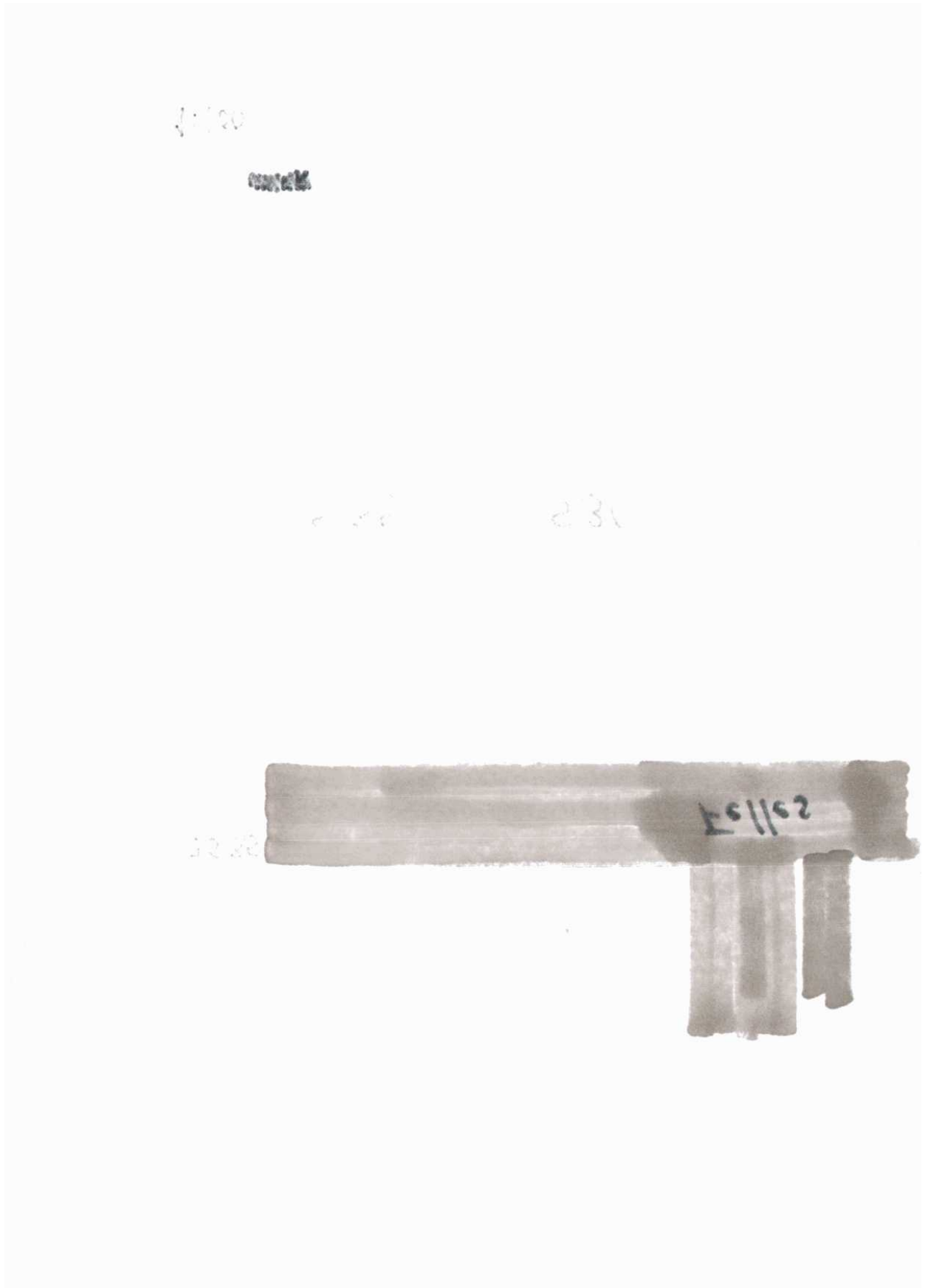


27

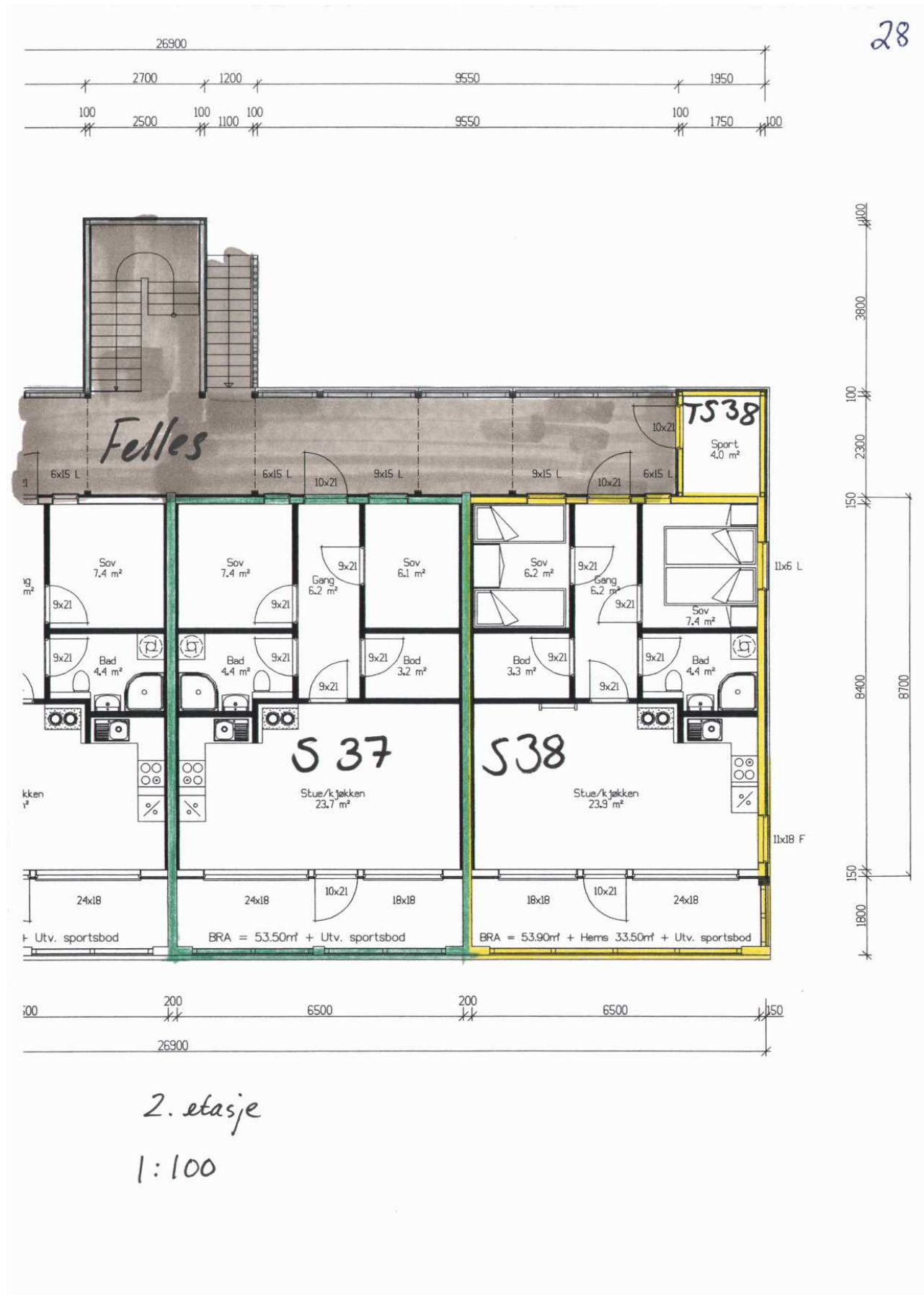


2. ETASJE

1:100

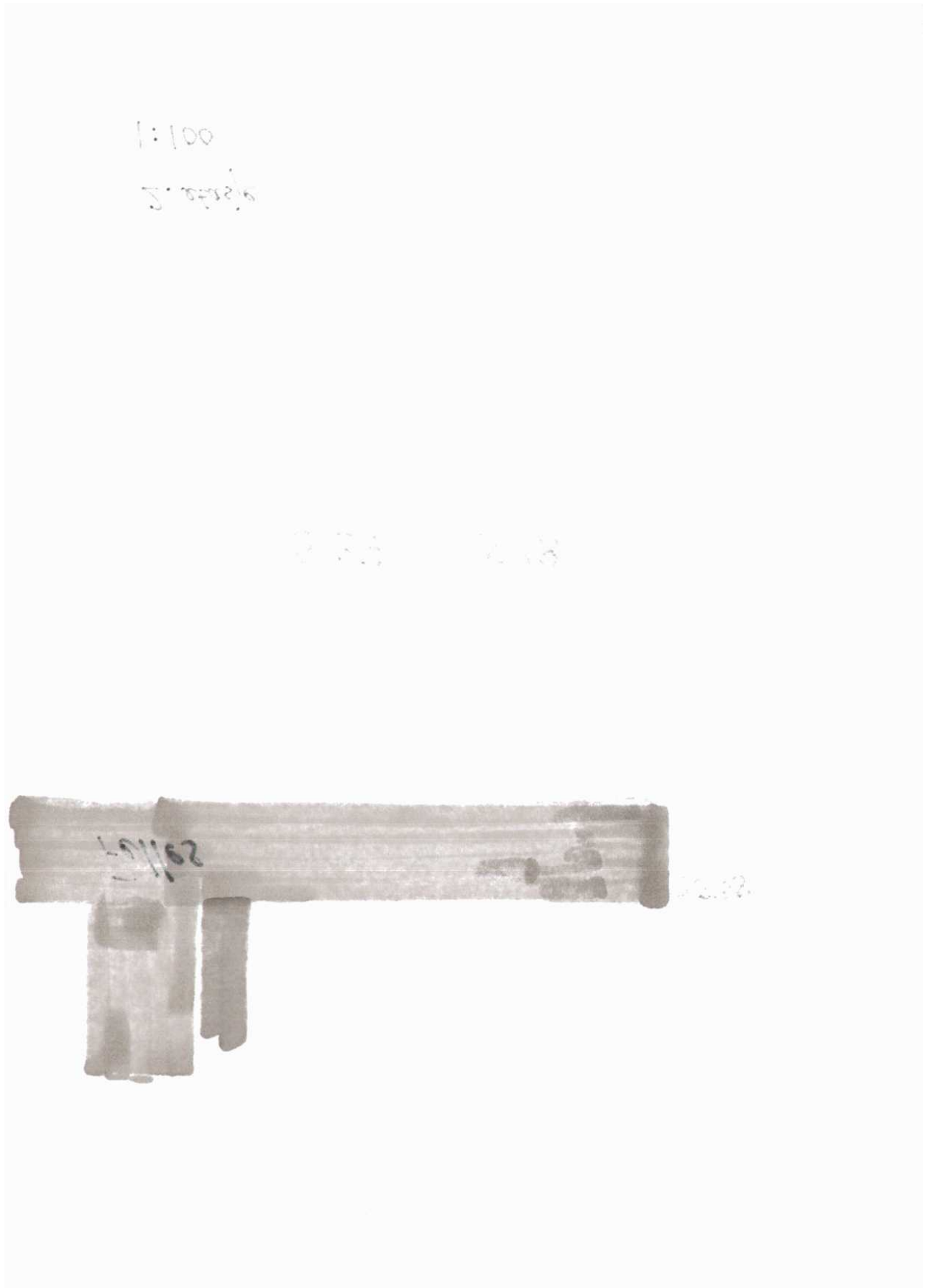


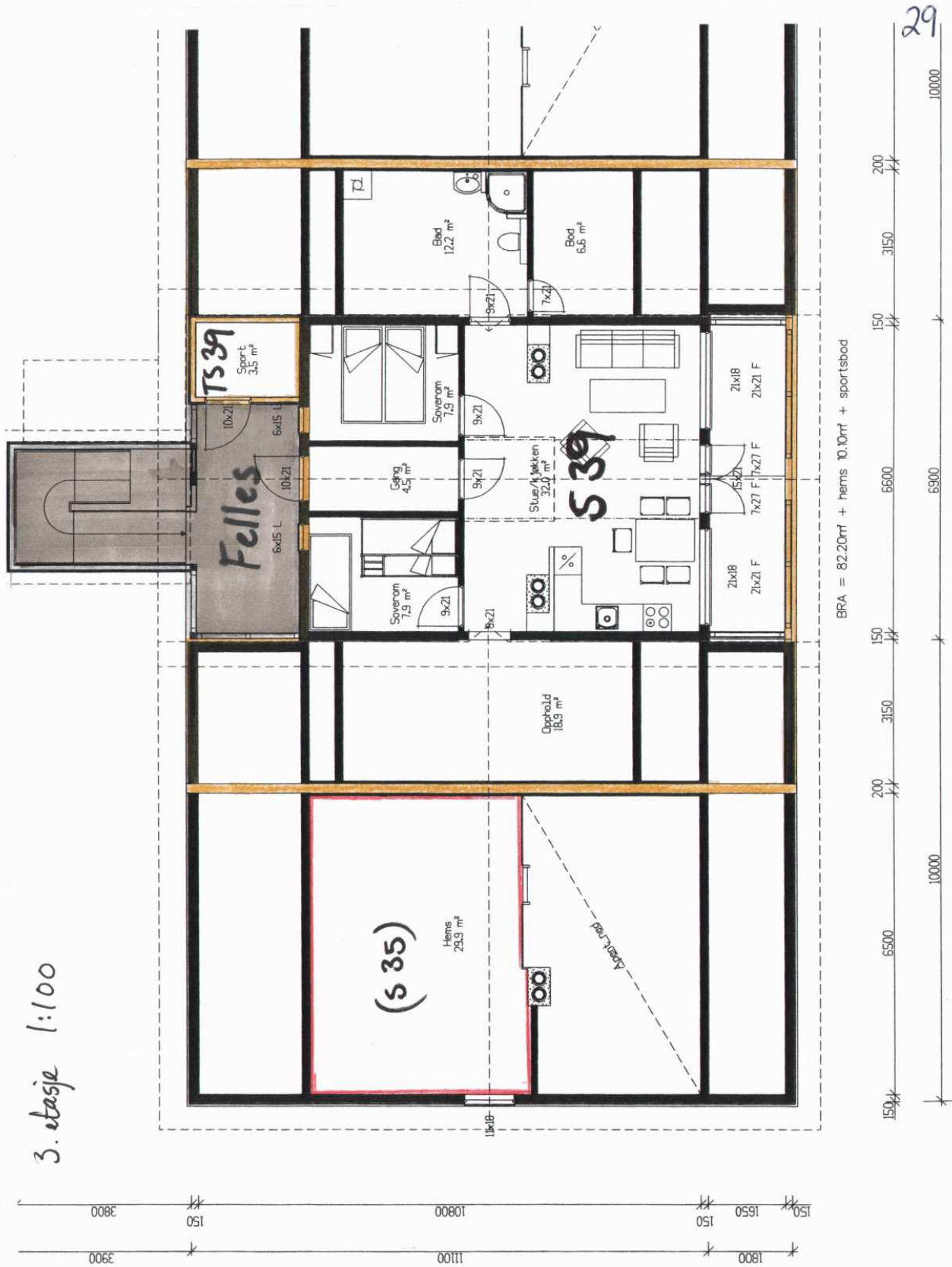
28



2. etasje

1:100

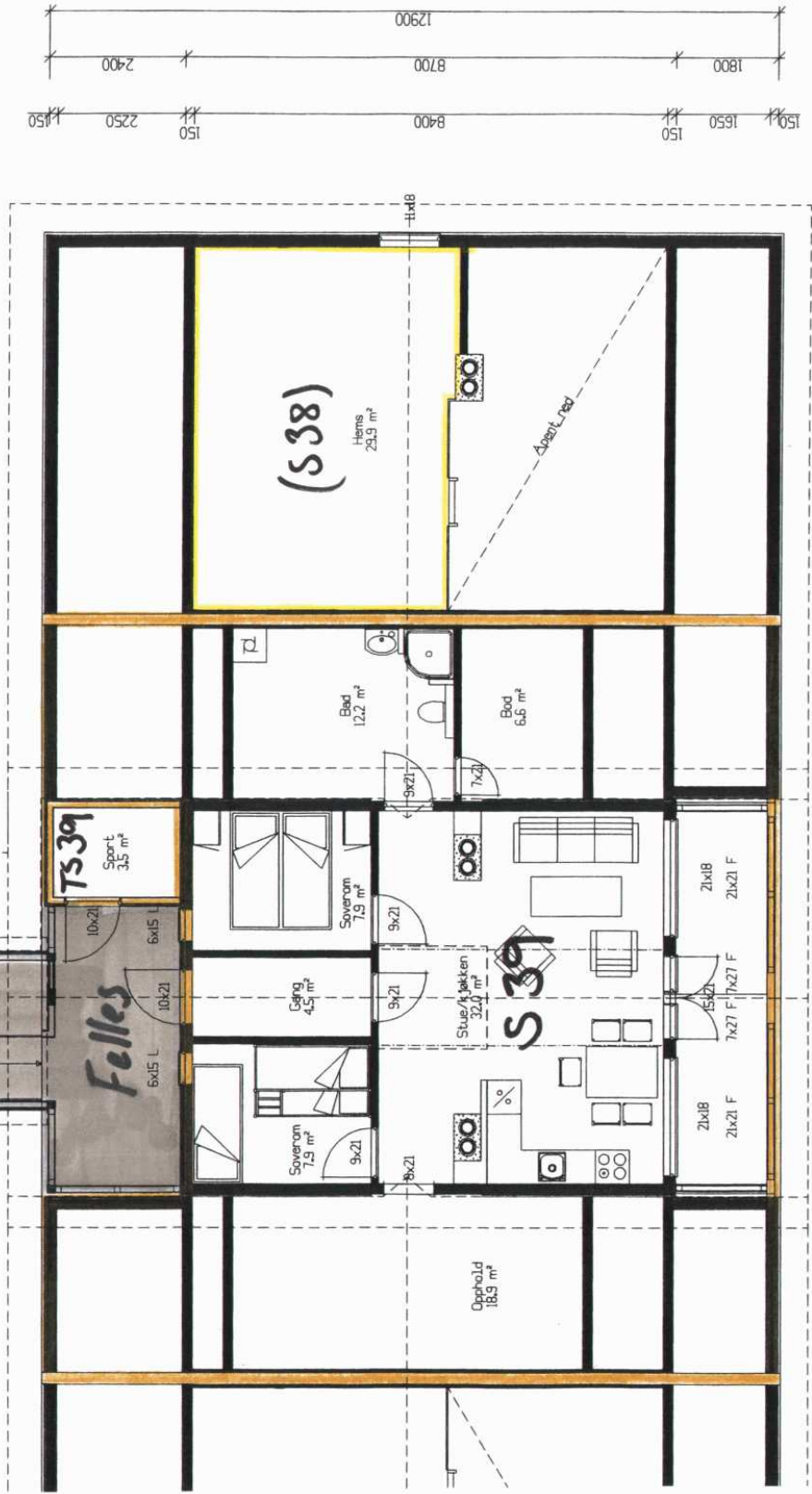




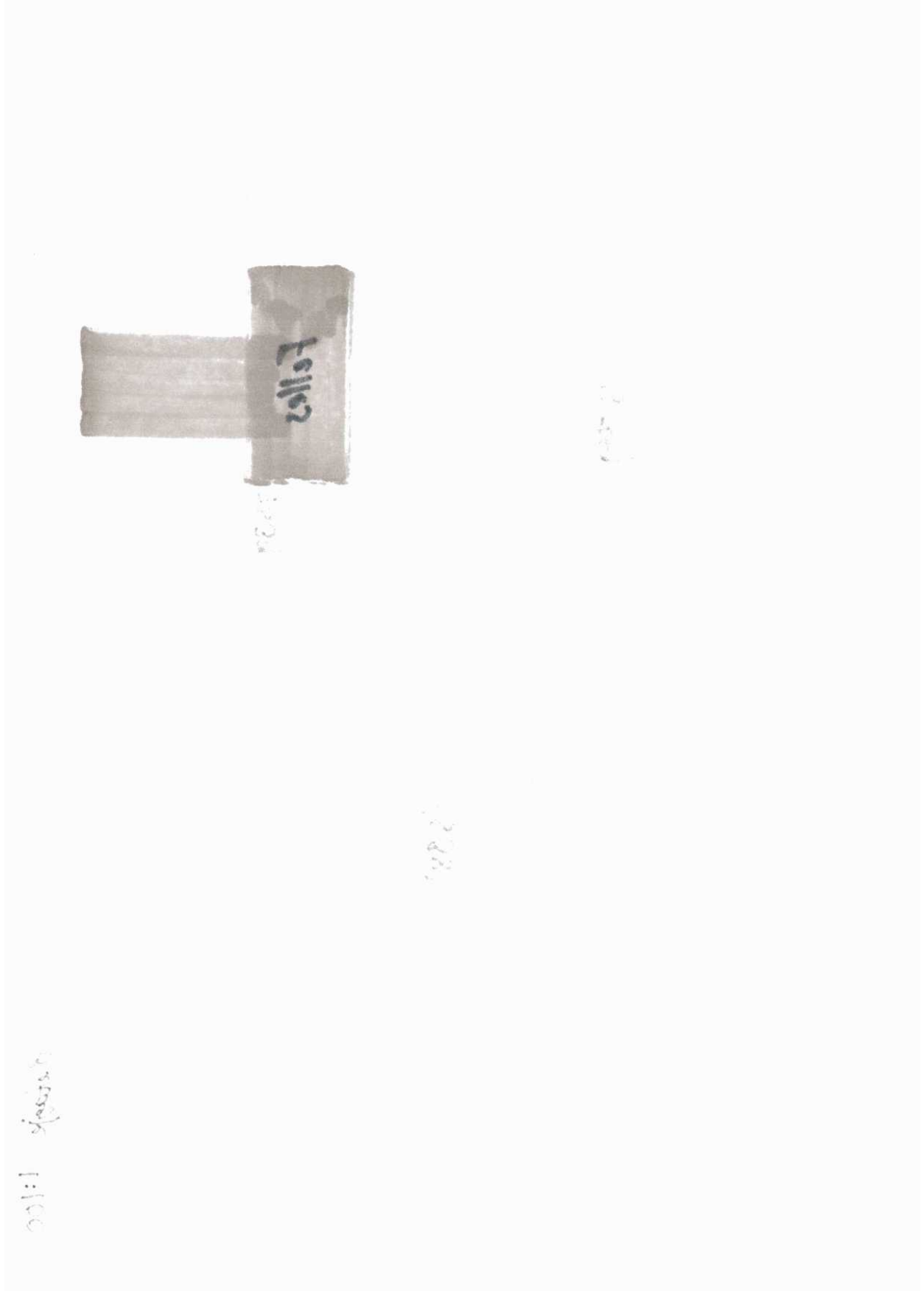


30

3 etasje 1:100



ERA = 82,20m² + hems 10,10m² + sportsbod



Festekontrakt

Namn på rekvirent Svandalen Hyttebygging AS	
Adresse Postboks 228, Skulegata 4	
Postnr. 4201	Poststad SAUDA
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 984788002	Ref. nr.



Doknr: 674128 Tinglyst: 24.08.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningane i feltene 1-7 skal registrerast i grunnboka.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Underfestenr.
1135	SAUDA	13	1	1

Er det bygningar på eigedomen? <input checked="" type="checkbox"/> 1 Ja ¹⁾ <input type="checkbox"/> 2 Nei	Tomteverdi 4.000.000,-
---	---------------------------

Kva skal grunnen nyttast til?				
<input type="checkbox"/> B Bustadeigedom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritidseigedom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor		
<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.veg	<input type="checkbox"/> A Anna	

2. Eigedomen(ane) blir bortfesta av (bortfestaren)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Namn	Ideell part
250638	HALVOR ØYGAREN	1/1

3. Eigedomen(ane) blir bortfesta til (festaren)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	Fast busett i Noreg?	Ideell part
984788002	SVANDALEN HYTTEBYGGING AS	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

4. Festeavgift per år	5. Festetid
kr 175.500,-	Festetida er _____ år rekna frå - dato _____

6. Panterett for festeavgifta ³⁾
Bortfestaren har panterett i festeretten og bygningane på tomta for inntil <u>3</u> års forfallen festeavgift.
<input checked="" type="checkbox"/> Panteretten til bortfestaren skal ha 1. prioritet
<input type="checkbox"/> Panteretten til bortfestaren skal ha prioritet etter:



7. Tilleggstekst ⁴⁾
Obs! Her skal det berre ferast opplysningar som skal og kan tinglysast
Festekontrakten er tidsubestemt. Fester har rett til å si opp feste med 2 års oppsigelsestid. Fester har ingen rettigheter utenfor det regulerte område utover nødvendig adkomst for vann og avløp. Vei over regulert område er åpen for alminnelig ferdsel til tilligende eiendommer.
Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 5. år basert på indekstallet for januar måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Festeavgiften pr. boenhet reguleres i henhold til ovenforstående og utgjør kr 4.500,- pr. boenhet. Det skal ikke betales festeavgift for enheter før den er formelt overlevert til ny eier.

Notar:
1) Det må ferdast ut skøyte på bygningen/bygningane dersom han/dei skal overdragast samstundes.
2) Det er organisasjonsnummeret i Einingsregisteret som skal nyttast.
3) Dersom ingenting er sagt her, har ein lovfasta pant for 3 års forfallen festeavgift etter tomtefestelova (§ 14).
4) Det er berre rettsstiftingar som skal (og kan) tinglysast som skal inn her. Som dørne kan nemnast eventuelle avgrensingar i retten til å overdra festeretten.

Dato 21.08.07	Underskrifta til bortfestaren <i>Halvor Øygaren</i>
------------------	--

8. Rettar og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert 08.05.07	
	<input type="checkbox"/> Attest frå kommunen etter delingslova § 2-6	Datert	Tomta er sidan vist på kart eller i marka
Regulering av feste- avgift	<input type="checkbox"/> Bortfestaren kan regulere festeavgifta etter føresegnene i tomtefestelova, jf. § 15		
	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfestaren kan regulere festeavgifta etter følgjande føresegn som fråvik tomtefestelova § 15 Se pkt. 7		
Innløys- ingsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløyning og forlenging følgjer føresegnene i tomtefestelova fullt ut, jf. tomtefestel. Kap. VI		
	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløyning og forlenging fråvik føresegnene i tomtefestelova kap. VI med følgjande føresegn: Se pkt. 7		
Over- draging og pantsetjing	Festaren har rett til å overdra og pantsetje festeretten. Festeretten skal pantsetjast saman med alle rettane til festaren og bygningane som er eller blir oppførde, jf. tomtefestelova § 18 og pantelova § 2-3. Dei rettane og pliktene som ligg til partane, går ved overdraging over på rettsetterfølgjarane deira. NBI Avgrensingar i retten til overdraging skal førast opp under felt 7 på fyrste sida.		
Vilkår til føremon for pant- havarar	Så lenge det finst lån med pant i festeretten, skal: a. festekontrakten ikkje gå ut, jamvel om det er avtala kortare festetid, b. det ikkje kunne krevjast at tomta blir rydda, c. bortfestaren bære ha prioritet for inntil eitt års forfallen festeavgift, forutan retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthavarane.		
Kostnader	Utgifter i samband med tomta og festekontrakten skal dekkjast av: Svandalen Hyttebygging AS		
	(medrekna gebyr for kartforretning/oppmåling, prinstakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell meklarprovisjon etter tariff).		
Tvistar o.a.	Eventuelle tvistar med opphav i denne festekontrakten skal avgjerast etter føresegnene i lov om tomtefeste, som gjeld fullt og heilt for denne kontrakten. Rettskrinsen som eigedomen ligg i, blir vedteken som verneeting. Det er ein føresetnad for denne festekontrakten at festaren får konsesjon dersom bortfestaren er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommuni- kasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykkjer i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Andre rettar og vilkår (som ikkje skal ting- lysast)	Alt vedlikehold av regulert område (festetomten) holdes av beboerne. Det er gjerdeplikt for det regulerte området (festetomten) og utgifter med dette holdes av beboerne.		

Denne festekontrakten er utferda i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

9. Underskrifter			
Stad Svandal		Dato 21.08.07	
Underskrifta til bortfestaren	Her med blokkbokstavar HALVOR ØYGAREN		
			
Stad Svandal		Dato 21.08.07	
Underskrifta til festaren	Her med blokkbokstavar SVANDALEN HYTTEBYGGING AS FRODE SULEN METTE H. SEIM		
			

Plass for tinglysingsattest, påteikningar o.a.

Dato
21.08.07

Underskrift til borthestaren

Halvor Engelsen

SAUDA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GNR.:13 BNR.:1
SVANDALEN

PKT.1:

Disse bestemmelsene gjelder for området slik det er vist med plangrense på plankartet.

PKT.2:

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde:	Område for fritidsbebyggelse
Landbruksområder:	Område for jord- og skogbruk
Spesialområder:	Strømtransformator Privat vei
Fellesområder:	Felles lekeplass for barn Felles parkeringsplass

PKT.3:

BYGGEOMRÅDE

- 1) 5 Fritidsleilighetsbygg plasseres etter planen. Hvert bygg har 3 etasjer. Hver leilighet vil ha et maksimalt boareal på 100 m². Takvinkel skal ikke overstige 30 grader. Det er også mulighet for å lage kjeller for parkering, men dette vil komme under terrengnivå og vil da ikke påvirke fasaden.
- 2) Fasade på fritidsleilighetene skal ha et tiltalende utseende som avpasser og harmoniserer med omgivelsene. All bebyggelse skal oppføres i henhold til enhver tids gjeldende kommunale bestemmelser for fritidsboliger.
- 3) Grunnmurshøyde må ikke overstige 1 meter.
- 4) Høyde fra overkant grunnmur til gesims skal ikke overstige 6,5 meter.
- 5) Fasadematerialet skal være av tre, naturstein eller annet naturlig tiltalende materiale.
- 6) Det skal benyttes torv på alle takflater.
- 7) Inngjerding av fritidsleilighetene skal kun skje i området for fritidsbebyggelse.
- 8) Eiere plikter å holde bebyggelsen og områdene rundt denne i god stand.
- 9) Fremføring og fordeling av elektrisitet skal skje via jordkabel.
- 10) Hver leilighet skal ha innlagt vann. Vannforsyningssystem skal være godkjent og i henhold til bestemmelser gitt i Drikkevannsforskriften.
- 11) Det skal installeres vannklosett i hver leilighet. Avløp er planlagt i henhold til forurensingsloven.
- 12) Eiere av leiligheter plikter å delta i renovasjonsordninger og andre tiltak som pålegges av myndighetene.
- 13) Snauhogst tillates ikke, og hogst skal begrenses til et minimum.

PKT.4:

LANDBRUKSOMRÅDER

Området for jord- og skogbruk skal være åpent for allmenn ferdsel. Snauhogst tillates ikke, men opparbeidet plantefelt skal kunne drives og holdes i hevd.

PKT.5:

SPECIALOMRÅDER

Områdene skal benyttes til opparbeidelse av strømtransformator og privat veg. Ny veg fra avkjørsel til fylkesveg 711 og fram til leiligheten er privat veg og skal senere bli adkomstveg til eventuelt fremtidige leiligheter vest for reguleringsplanen. Veier som går frem til felles parkeringsplasser skal brøytes om vinteren. Eksisterende veg (traktorveg) fra fylkesvegen og videre mot nordvest er åpen for allmenn ferdsel sommer og vinter.

Adkomst fra fylkesveg 711 skal være ferdig og utformet i samsvar med krav i vegnormalene før leilighetene tas i bruk.

I krysset med fylkesvegen skal det være fri sikt innenfor sikttrianter på min. 4x50 meter. I dette området skal det være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.

PKT.6:

FELLESOMRÅDER

Området skal brukes til lekeplass, gjelder for alle leiligheter.

Området skal brukes til felles parkeringsplass, det vil bli opparbeidet parkering for 1,5 biler til hver leilighet. Parkeringsplass skal brøytes om vinteren.

**FOR ØVRIG VISES DET TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER I
KOMMUNEDELPLAN DEL AV SVANDAL, VEDTATT I KOMMUNESTYRET
02.10.2003.**

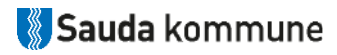
**VED SIDEN AV DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER GJELDER
BESTEMMELSENE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.**

**UNNTAK FRA DISSE BESTEMMELSER KAN, NÅR SÆRLIGE GRUNNER TALER
FOR DET, TILLATES AV DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER, INNENFOR
RAMMEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS REGLER.**

Red. 29.12.2005.

Vedtatt i k.st. 11.11.04, sak 056/04.
Samt endr. i plan utv. 18.10.06, sak 115/06.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031



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 leggja 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 byggeareal 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

Ordfører 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 osv. skal vera. Føresegnene utfyller plankartet og definerer nærmare korleis områda kan brukast, kva som kan byggjast, kva som skal bevarast, osv. 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

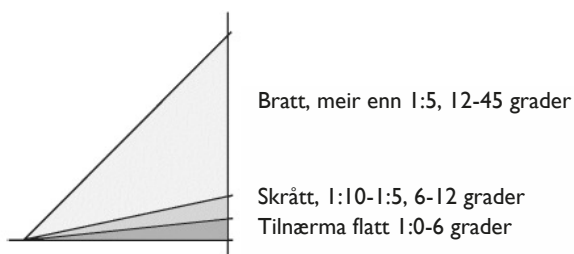
Ein kommunedelplan er ein overordna plan på eit meir detaljert nivå enn kommuneplanen. Ein kommunedelplan kan til dømes utarbeidast for eit geografisk område eller eit bestemt tema med tilhøyrande kartdel og føresegner.

Reguleringsplan

Det finst to typar reguleringsplanar; områderegulering og detaljregulering.

- Områdeplan blir nytta der det er behov for meir områdevis 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 m²BRA.
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 eigna til uteopphald. Konsekvensane av tiltaka i bratt terreng kan bli tap av eksisterande naturmark og store, kostnadskrevjande terrengarbeid.



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** – bebyggd areal på ei tomt beskrivast som m2-BYA
% BYA - Prosent bebyggd 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. **LNF** – Landbruk, Natur, Friluftsliv og reindrift. Areal for landbruk, reindrift og gardstilknytt verksemd basert på garden sine ressursar.

LNF 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 retningslinjer 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- registrerte 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 planskapt arealverdiar kan fordelast på ein rettferdig måte. Fordeling av planskapt 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.

I. 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, retningslinjer, 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. Føringer for planlegginga

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging Kwart 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 skapa et sosialt bærekraftig samfunn. Å skapa 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 følgende 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 tilknytning 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 spreiring 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 Saudabuuarar. Naturområde må sikrast og tilgang til områda må opparbeidast i takt med utvikling.

Både urbane og grønne 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 framtidsetta by- og tettstadsutvikling. Regjeringa ønskjer eit moderne og framtidsetta transportsystem, som gjer trafikkavviklinga raskare, sikrere 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 sykklar, utvikling av kollektivtilbod og styrking av vegnettet. Omsynet til klima blir vektlagt gjennom tett utbygging og redusert transport, ved at framtidens 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 rekkfølge-utvikling innanfrå og utover i kvar tettstad.

I planforslaget er det gjort grep for å leggja 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 verdjar 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 regiondelsenter. 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 innbyggjarane. Kommuneplanen sin arealdel skal omfatta plankart, planføresegner og planskildring. Dette skal ivareta nasjonale mål og retningslinjer 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 byggeområde 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 LNF-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 terrengingrep 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
Haakongsgaten	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 utgjør 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 at mange hytter det teoretisk kan byggast i byggeområda. I tabellen er det tatt utgangspunkt i ulik tettheit i byggeområda. I Svandal og i strandsonen er berekna tettheit 3da/hytte, i øvrige område er det rekna ein tettheit 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 leggja til rette for varierte og mangfaldige fritidsbustader. Det leggst opp til tre kategoriar for tilrettelegging av fritidsbustader i kommuneplan.

1. **Landsby:** Svandal blir tilrettelagt for store fritidsbustader på inntil 150 m² BRA tilknytt veg, vatn, avløp og fiber. Området skal utviklast med ein tettheit på 1 hytte pr 3da eller tettare.
2. **Klynger:** Fritidsbustader inntil 120 m² 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 80m² BRA). Felles parkeringsplassar og tilknytning til sti/løype. Dette skal gje rom for å tilpassing i områder med spreitt utbygging, eller i tilknytning 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 da /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-Vetthus-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 leggest 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 Søndena 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
Øyafåt			(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 leggest 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
Brattekakken	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 vegløyning til E 134 er vist med linje. Framtidig kryssløyning 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 høgfaringsbane 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 sykkelveggar er avsett Svandalfossen-sentrum, Birkeland-sentrum, Svandal-sentrum, sentrum-Espeland, Søndena-Løypesmyrane og sentrum – Austarheim - Lona (Verdens Ende).

Gang-sykkelfu

- Storelva-Brekke vil binde saman området ved Andersengja/Søndena med vidaregåande skule, Fløgstad skule, Åbøen/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 strandsoner

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 ål¹.

¹ Kommunal- og distriktsdepartementet sitt vedtak 23.05.2022

Grønstruktur

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

Frrområde

Areal er sett av ved skitrekke 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 leggja 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 leggja 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 -Sauga 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 drikkevatt.

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

Høgspentlyner er vist som faresone i plankartet.

Innanfor omsynssone H370 høgspenningsanlegg gjeld statlege retningslinjer 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 vegløyning 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 retningslinjer til omsynssonen. Avstand for krav om høring er satt til 500 m. Poenget med denne grensa er å sikre moglegheita 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 moglegheit 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 ubygdde 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 retningslinjer

Det er utarbeidd retningslinjer 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 BEBYGGELSESPANAR 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.

§ I 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 vurdere om plankravet trer inn.

Utbygging i LNF-spreitt område som inneber ei gruppe på fleire enn tre fritidsbustadar, utløyer 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 utløyer 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. Byggjehøgde, volum og byggegrensar 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 § 3-1 som 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 einsskilde plan jfr. PBL § 4-3.
- b. Gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast 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 trafikkssikker tilkomstveg, trafikkssikker avkøyrse/kryss, anlegg for gåande, syklende og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg, trafikkssikker 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 friluftsiresser, 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 syklende, trafikktryggleik og grønstruktur.

Tiltakets betydning 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 rekkefølgekav innafør 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: Trafikkssikker tilkomstveg og trafikkssikker avkøyrse/kryss, avkøyrse/løve, vatn- og energiforsyning, fiber, avløp, renovasjon, leike- og aktivitetsområder, parkering, anlegg for gåande, syklende og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg. Det må etablerast trafikkssikker veg mellom bustad, skule og friområder. For fritidsbustader gjeld og skiløyper og eventuelt elektriske anlegg til lysløyper.
- b. Nestjødnane: Alternativ til trafikkssikker vegløyving 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 byggeløve kan gis.
- d. Teknisk plan og utomhusplan skal vera godkjent før det vert gitt byggeløve. 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 bruksløve 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 føresegnes §2.1 d-f, skal dette etablerast før løve til etablering av nye bustadaningar gis.

§ 1.5 FØRESEGN OM INNHOLD 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. I Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Sauda kommune skal leggast 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 området 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 først 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 innfor ei sone på 500 meter frå freda kulturminne eller kulturminnefelt skal sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale.
- c. Innfor 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 innfor omsynssone H570_6 skal ikkje vera utilbørlig skjemmande på kulturminne id. 66 I I. 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 opphavsleg 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/ kommunepunkart 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 gjenopprett.

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 661 I-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 tilknytning 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. I biloppstillingsplass pr. bustad under 80 m².
- b. I sentrum og tettbygde område skal det settast av plass til minimum to parkeringsplassar for sykkel pr. bustad under 80 m². Utleigebustad under 50m² 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 sykklar skal vera enkelt og sykklar skal kunna låsast fast.
- d. Parkeringsplassar for funksjonsnedsette skal tilfredsstillast 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 leggst 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 leggst til rette med ladepunkt for elbil og/eller elsykkel når det finst tilgjengeleg straum. Kravet gjeld ikkje vinterparkering.

Retningslinjer for parkering.

Det skal settast av plass til sykklar 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 50m ² 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 80m ² 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 m ² BRA	2 p-plassar pr 50 m ² BRA	Min. 1 plass pr 50 m ² BRA
BIL	Inntil 1 plass pr 50 m ² BRA	1 plass pr 50 m ² BRA	Min. 1 plass pr 100 m ² BRA
	NÆRING		
SYKKEL	2 plassar pr 50 m ² BRA	2 plassar pr 100 m ² BRA	2 plassar pr 100 m ² BRA
BIL	Inntil 1 plass pr 50 m ² BRA	1 plass pr 50 m ² BRA 1 plass pr 100 m ² BRA lager	1 plass pr 100 m ² 0,5 plass pr 100 m ² lager
	FRITIDSBUSTADER I ALLE OMRÅDER		
BIL	2 p-plassar pr. hytte. Hytter med elektriske anlegg dimensjonert 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 eksisterende handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsføremål, slik dei er lokalisert, dimensjonert og avgrensa i gjeldande kommunepplan. 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 leggst 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 leggst 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 leggest 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 buening. Areal skal ligga på bakkenivå og vera mest mogleg samanhengande. Områda skal ha trafiksikker 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- leikeplass)	4-25	150 m ²	50 m
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25- 200	1500 m ²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150- 600	2500 m ²	400 m
Rekreasjons- område (sentralt leikefelt)	600- 1200	6000 m ²	500 m

- Sandleikeplass skal vera trafiksikker 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. Areal 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 innafør ein radius på ca. 500 m frå sentrum skal tettleiken vera minimum 3 bustader/dekar. Innafør 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 FRITIDSBUSTAD²

§ 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 byggjegrund. Det visast til rettleiar T-1450, «Planlegging av fritidsbebyggelse».
- c. Bygningar skal leggst 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 lokalisert 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 gesimshøgde vera 3,5 m og maksimal mønehøgde 5,5 m over eksisterande gjennomsnittleg terrengnivå.
- c. I byggeområder 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. gesimshøgde	4,5 m	4 m	3,5 m
Maks. mønehøgde	6,5 m	6 m	5,5 m
Vegframføring	Ja	Til nye utbyggingsområder	Der det er eksisterande lovleg framført veg kan det leggjast til rette for veg fram til felles parkeringsplassar.
Vann/avløp	Ja	Der det går veg fram	Der det er eksisterande 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. Mønehøgde 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 overstige 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. Frittstående garasjar eller garasje saman med bod/anneks tillatast ikkje.
- g. Fritidsbustadar i uregulerte område kan ha 1 frittliggande bod på inntil 15 m² 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 m² BRA pr. bygning. Mønehøgde 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 avvika 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 følgjende 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 hyttedefelt
2014003	Storemyr 32/4
2014004	Herheimsdalen
2015007	Haugane III

§ 2.4 SENTRUMSFØREMÅL

- a. Sentrum skal ha blanda bruk som byggeområde for detaljhandel, kontor, offentleg og privat tenesteyting, bustad og anna som bør lokalisert i sentrum.
- b. Minste byggehøgde er 2 etasjar.
- c. Leilegheiter og andre bueningar 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 leggest til rette for midlertidig parkering av bular 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 m³ 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 m³ masse og eitkvart uttak av naturstein er omfatta av konsesjonsplikt etter minerallova §43. Drift skal skje i samsvar med føresegnar 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 først opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unntak for dette er Treaskjær, der det kan leggst 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 verksemdar. Hamnebehov skal utgreiast og prioriterast før det vert gjeve løyve til nybygg og utviding av eksisterande verksemdar 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 leggst 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 leggst til rette for offentlig 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 m² BYA med mønehøgde på inntil 5,5 meter og gesimshøgde inntil 3 m rekna frå gjennomsnittleg eksisterande terrengnivå. Vindauge på naust skal avgrensast til 0,5 m².
- 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 retningslinjer 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 retningslinjer 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 leggst 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 avkøyring per eigedom. Avkøyring skal leggst til underordna veg der det er mogleg.

§ 3.5 FLYPLASS

Området på Treaskjær skal leggst til rette som landingsplass for nødeta.

§ 3.6 TURDRAG/TURLØYPE

Det skal settast av ein korridor på minst 20 m breidde på kvar side av turløypene. Der det ikkje er mogleg å legga til rette for den angjevne breidda, må bygningenes 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 ferdslar 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 gangveggar 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 leggest til rette for aktivitet og opphald, som universelt utforma områder.

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØR MÅL LNFr

§ 5.1 GENERELT

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

§ 5.2 LNFr(R), PBL § 11 – 7 NR. 5

Innanfor LNFr-områda er det generelt viktige område for vilt- og friluftsiinteresser, 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 gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Nye tiltak innafør 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 spreiddsveggar 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 dispensasjonar 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 annekst 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 rammer⁴:

	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 FERDSELSEOMRÅDE

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 KPA 2020

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 FØRESEGNAR 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 området funksjon som drikkevasskjelde.

§ 7.2 OMSYNSSSONE 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 innfor omsynssona, krevjast fagkyndig utgreiing av skredfare og ei vurdering av om arealet kan byggas ut. Utgreiinga skal gje grunnlag for å vurdere førebyggjande sikringstiltak. Nødvendige sikringstiltak mot skredfare skal vurderast og eventuelt godkjennast som ein del av byggjesaka og utførast før bygging. Nye tiltak skal oppfylle krav til sikkerheit etter plan- og bygningslova og teknisk forskrift.

§ 7.3 OMSYNSSSONE H320_1 FLAUMFARE § 11-8 a

Aktsemdsområde er vist i temakart. Sjå føresegnene § 1.7b.

Ved utbygging/tiltak i områda skal oppdaterte flaumsonkart 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 OMSYNSSSONE H320_2 HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO § 11-8 a

Sjå føresegnene § 1.7c

Mot sjøen skal alle nye tiltak i bølgeutsette område og i område lågare enn +3 meter over havet vurderast av fagkyndig og området sikrast.

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

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

§ 7.6 OMSYNSSSONE 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 OMSYNSSSONE 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 høgfarbane 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 retningslinjer 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 leggja til rette for næring som kan syna til dokumenterte behov for plassering og/eller tilknytning 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 visast til føresegner for kulturminner og kulturmiljø § 1.9

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

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

Retningslinjer:

- a. Vassdragsbeltet i og ved tettbygde områder og sentrum. Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier opplevingsverdi, friluftslivsverdi og tilgjengelegheit i og langs vass-strengen, bør ikkje tillatast.
- b. I nærrområde som består av utmark, skog- og jordbruksområde med spreitt busetnad, skal hovudtrekka i landskapet oppretthaldast. Inngrep som endrar kantvegetasjonen langs vassstrengen 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 vassstrengen 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 innafør H810.

§ 8.0 ANDRE RETNINGSLINER

§ 8.1 Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Sauda kommune PBL § 17

Utbyggingsavtaler med kommunen vil kunne vera ein føresetnad for å realisera planlagt utbygging, og at utbyggjar eller grunneigar kan gjennomføra godkjende arealplanar. For byggeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel skal det som hovudregel påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggeområde for bustader, næringsverksemd, senterområde, fritidsbustader, infrastruktur og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt. Utbyggingsavtaler 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 Retningslinjer 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 leggjast 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 Retningslinjer 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. Bygginge- 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 bevare 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, inneklemt 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 osv. Villkåra under PBL § 4.3 skal vera retningsgjevande.

3. I LNFr-områder med kulturminneinteresser skal alle byggetiltak lokalisert og utformast slik at eksisterande busetnad og landskapskarakter blir tatt vare på. Karakteristiske landskapstrekk som topografi, steingardar, trekker, bygningar, vegar, landskapsrom, vegetasjon og liknande skal takast vare på.
4. Naturmangfaldlova skal leggst 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. Arealane 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 skogsbilveggar og andre tekniske inngrep i desse områda.

LNFr- restriksjonen skal på denne bakgrunn generelt handhevast strengt.

§ 8.2.2 Retningslinjer 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 innfor 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 Retningslinjer 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 opphavelige 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 Retningslinjer 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 m² 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 Retningslinjer 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 40m² 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 Retningslinjer 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 innbyggjarar 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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svandalsvegen 155
4208 SAUDASJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag SkreeTelefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre