



aktiv.

Hustveit/Honganvik, 4208 SAUDASJØEN

**Koselig hytte med fantastisk
uteplass og sjøutsikt | Egen
strandlinje | Naturskjønne
omgivelser | Naust ved sjøkanten**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 26 100,-
Total ink omk.: Kr 1 016 100,-
Selger: Tore Harry Johnsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 31/65 kvm
Tomtstr.: 987.8 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1509250189

Koselig hytte med fantastisk uteplass og sjøutsikt | Egen strandlinje | Naturskjønne omgivelser

Velkommen til Hustveit/Honganvik - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/Aktiv Eiendomsmegling!

En koselig hytte beliggende i nydelige omgivelser, med naust, egen kai og strandlinje. Tomten er opparbeidet med idylliske uteplasser med panoramautsikt mot sjøen. Her får du en tomt og hytte med stort potensiale.

Eiendommen ligger naturskjønt og fredelig til i Saudasjøen, kun 10–15 minutter fra Sauda sentrum. Her bor du landlig, men med kort vei til dagligvare og øvrige servicetilbud. Området byr på vakker natur med fjord og fjell, og rike muligheter for friluftsliv hele året – som fotturer, ski, fiske og bading.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	90
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 m² Entré, Stue, Kjøkken, Bad

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Utvendig bod

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Naustrom

Ikke målbare arealer

Loftsrom er ikke måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

-Det er ikke rømningsvei fra hems/loft, og evt., krav til dette er usikkert da etasjen ikke

er måleverdig. Det er uansett ikke rømningsvindu iht. dagens krav, og dette bør undersøkes nærmere om hems likevel brukes til varig opphold. Det er noen mindre vinduer som er mulig for noen å komme seg ut av.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

987.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning, ellers naturtomt.

Eiendommen er oppgitt til å ha middels nøyaktige grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Arealet er mottatt fra Sauda kommune. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Saudasjøen, kun en 10-15 minutters kjøretur fra Sauda sentrum. Her bor du landlig og fredelig, samtidig som du har kort vei til alle sentrale fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler, barnehager og servicetilbud.

Området er kjent for sine vakre fjorder og mektige fjell, og byr på et rikt tilbud av friluftaktiviteter året rundt – enten du liker fotturer, ski, fiske eller bading.

Nærheten til Sauda sentrum gir også tilgang til kulturelle og sosiale tilbud, inkludert idrettsanlegg, badeanlegg, kafeer og restauranter.

Kort vei også til Sauda skisenter!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av spredt bebyggelse med fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Odd Schive Kiperberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Enkel hytte fra 1980-tallet.

Grunnmur av lødd stein. Etasjeskiller, yttervegg og takkonstruksjon antatt utført av treverk. Taket et tekket med plater av metall.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært arbeid utført på bad/våtrom?

-Montert dusjkabinett ca 2010. Arbeid utført av hytteeier.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe?

-Sot ved takgjennomføring pipe.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget ellr andre installasjoner?

-Hytte med 12.v. anlegg.

Tilleggs kommentar:

Pkt 8, har forekommet tilfeller av flaggermus som kommer under alu. takplater på dagtid for å sove.

Innhold

Boligen er oppført over 2 plan og inneholder:

1. etasje:

Entré, stue, kjøkken og bad (se pkt. ferdigattest):

Loft:

Loftsrom (opprinnelig byggemeldt som soverom, men iht. opplysninger i tilstandsrapport er ikke loftet måleverdig).

Standard

1. etasje:

Stue av god størrelse med flere innredningsmuligheter. Det er vedovn strategisk plassert, som sørger for effektiv oppvarming. Videre er det flere vindusflater som sørger for godt med lysinnslipp.

Kjøkkenet er godt utnyttet med god skap- og benkeplass. Det har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er gasskomfyr (denne medfølger i

handelen).

Romslig bad av enklere standard. Badet har vanntoalett, dusjkabinett og en stor baderomsseksjon med servant.

Koselig entrè med god plass til oppheng av yttertøy og trapp opp til loft.

Loft:

Loftsrom benyttet som soverom med plass til dobbelseng og sovealkove (se pkt. ferdigattest.)

Overflatene består hovedsaklig av laminat og heltre gulv samt panel på vegger og tak.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Platene er fra byggeår og eier opplyser de er lagt på en slik måte at det høres mindre "knitring" når de utvider seg ift. temperaturendring.

-Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Vinduer: Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen. Det anbefales nærmere undersøkelser.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik.

-Pipe og ildsted: Det er påvist sotskjolder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

-Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

-Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

-Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

-Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

-Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

-Kjøkken - Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Forhold som har fått TG3:

-Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

Det følger med 2 båter (14 fot og 8 fot). Oppjustert 9,9 hk Tohatsu påhengs og en del fiskeutstyr og garn. Det følger videre med en god del verktøy og en Jonsred motorsag.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er ingen tinglyst avtale vedrørende parkeringsplass. Praksis i dag er at hytteeier parkerer ved den private vegen 10 min gange fra hytten. Se forøvrig pkt. vei, vann og avløp vedr. veirett.

Diverse

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.

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.

Eiendommen har ikke registrert adresse.

Byggeår er noe usikkert.

Selger opplyser at naustbygningen tilhører den freda Hustveit gard, men står oppført på hytteeiers eiendom. Både forrige og nåværende hytteeier har brukt naustet i alle år. De har aldri blitt kontaktet av noen angående naustet. Ihht. tinglyst servitutt har eier rett til å føre opp naust i strandlinja.

Se ellers vedlagt liste med info fra selger.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kr 4 493

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Eiendomsskatt: Kr. 1237,-

Feiing: Kr. 474,-

Renovasjon: Kr. 2782,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær

Kr 172 975

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold etc.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/1/4:

14.12.2020 - Dokumentnr: 3484389 - Fredningsvedtak

Forskrift om vern av Vikaneset naturreservat

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Forskrift om vern av Vikaneset naturreservat. Formålet er å ta vare på et område med viktig og variert natur, spesielt løvskog med edelløvtrær som alm, ask og eik. Målet er å bevare naturen mest mulig urørt. Se forøvrig vedlagt servitutt.

21.11.1988 - Dokumentnr: 7628 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:1 Bnr:2

23.11.1988 - Dokumentnr: 7693 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:1 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om naustplass

Med flere bestemmelser

MEGLERS KOMMENTAR: Kjøperen har veirett over 1/2 fra riksvei, samt "rett til vann fra oppkomme" og "rett til å føre opp naust i strandlinja".

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på noen av tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dog, foreligger det godkjente bygningstegninger med ukjent datering.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggemeldt tegninger datert 29.04.1982. Det er registrert endringer fra disse:

Stuen er utvidet ved å benytte kjøkken, og kjøkkenet er byggemeldt som soverom. Baderommet er byggemeldt som wc-rom og uthus. Deler av baderommet er ikke bruksendret hos kommunen, og rommet et ikke godkjent til rom for for varig opphold.

Loftsrom er opprinnelig byggemeldt som soverom, men iht. opplysninger i tilstandsrapport er ikke loftet måleverdig.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av naustet.

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.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei - det foreligger tinglyst veirett over Gnr. 1, Bnr. 2 fra riksvei. Det foreligger ingen formell veirett videre inn til eiendommen (Gnr. 1, Bnr. 1). Forøvrig adkomst via båt.

Vann: Vann til hytten kommer fra fjellet med falltrykk inn mot hytten og badet. (Det foreligger tinglyst "rett til vann fra oppkomme" på Gnr. 1, Bnr. 2. - eiendommen grenser ikke til denne). Dette vannet kan ikke drikkes, så en må ha med eget medbrakt drikkevann.

Avløp: Privat anlegg. Avløp går til slamavskiller nedenfor hytten. Denne deles med hyttenabo og det foreligger en intern avtale mellom eier og hyttenabo om at slam blir tatt ut hvert 2. år og gravd ned.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanen avsatt til LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger også i hensynssone:

KPHensynsonenavn H720 - Båndlegging etter lov om naturvern.

Utdrag fra kommuneplanen vedr. naturvern: "LNFR- områder med omsynssoner H560, H720 og H740 er områder som er relativt urørde, med sammenhengende utmarksareal og/eller verna vassdragsområde. Arealene er spesielt viktige med tanke på skogbruk, landbruk, biologisk mangfold, friluftsliv og naturvern. Det er ikke ønskelig å etablere busetnad av

nok en art i disse områdene. Det er også ønskelig å avgrense talet på skogsbilveier og

andre tekniske inngrep i disse områda."

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

26 100 (Omkostninger totalt)

42 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 016 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 032 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 034 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 100

Betalingsbetingelser

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris kr. 65 000,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk.

Totalt kr: 121 005,-

Alle beløp er inkl. mva. 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

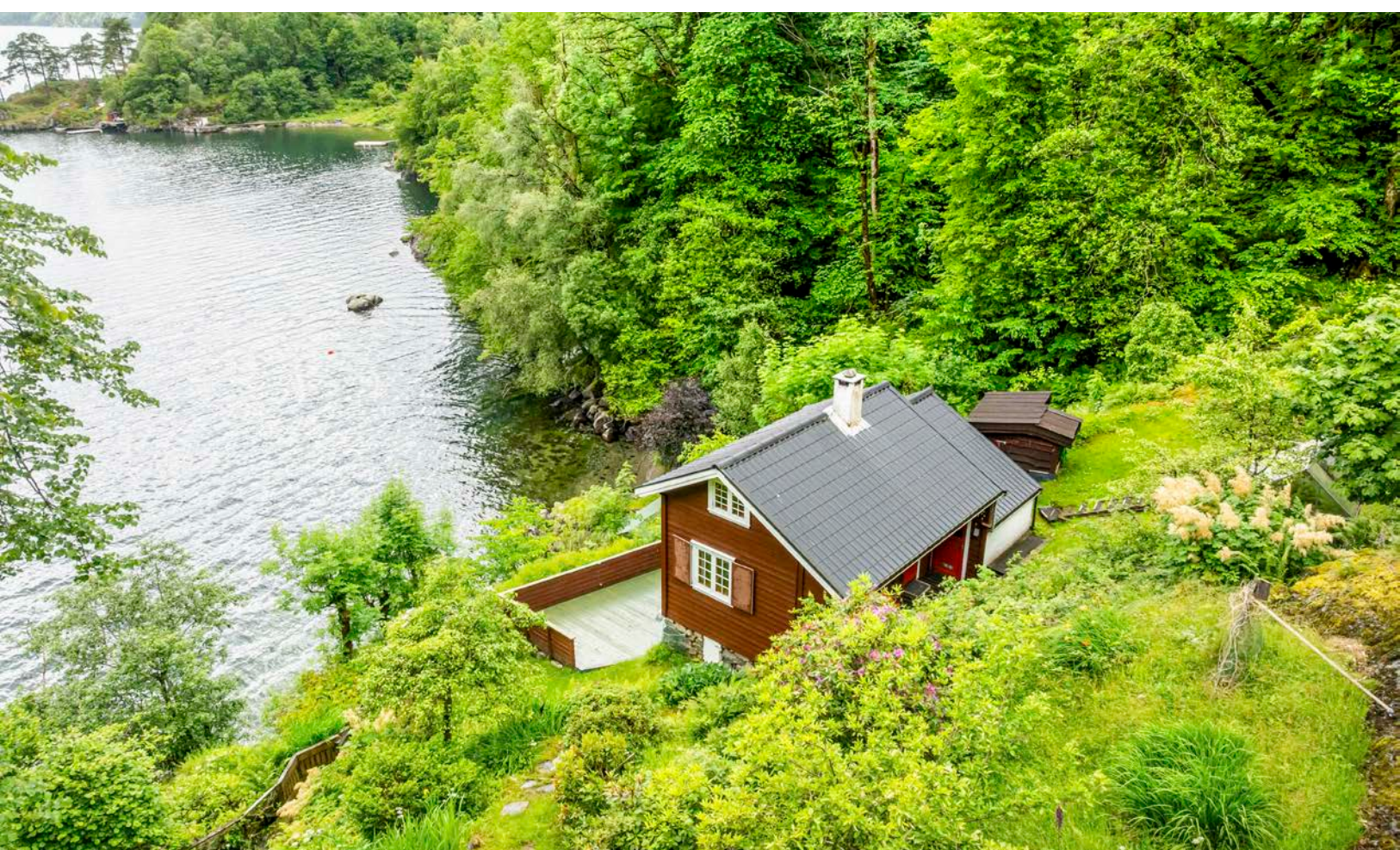
Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

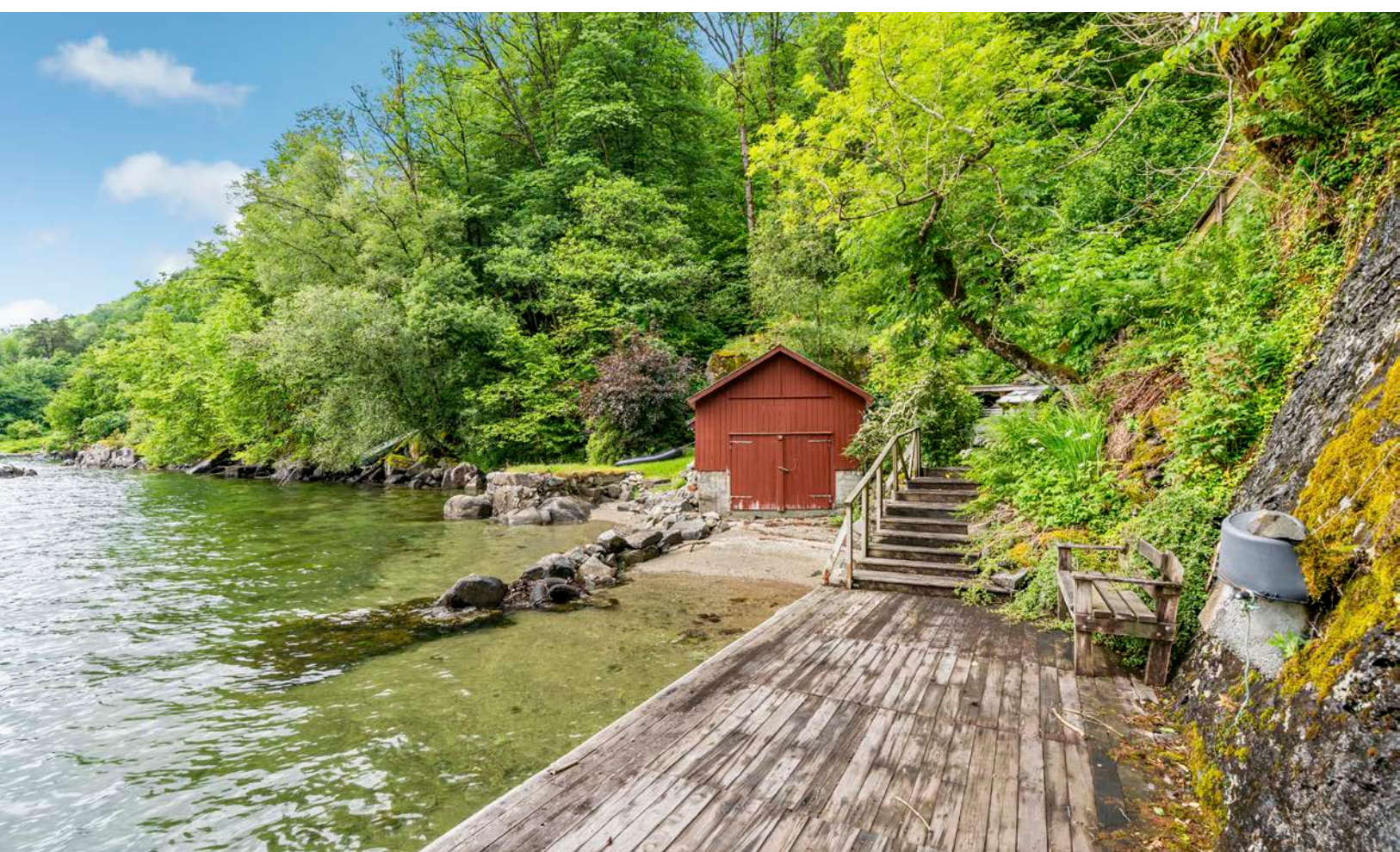
Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

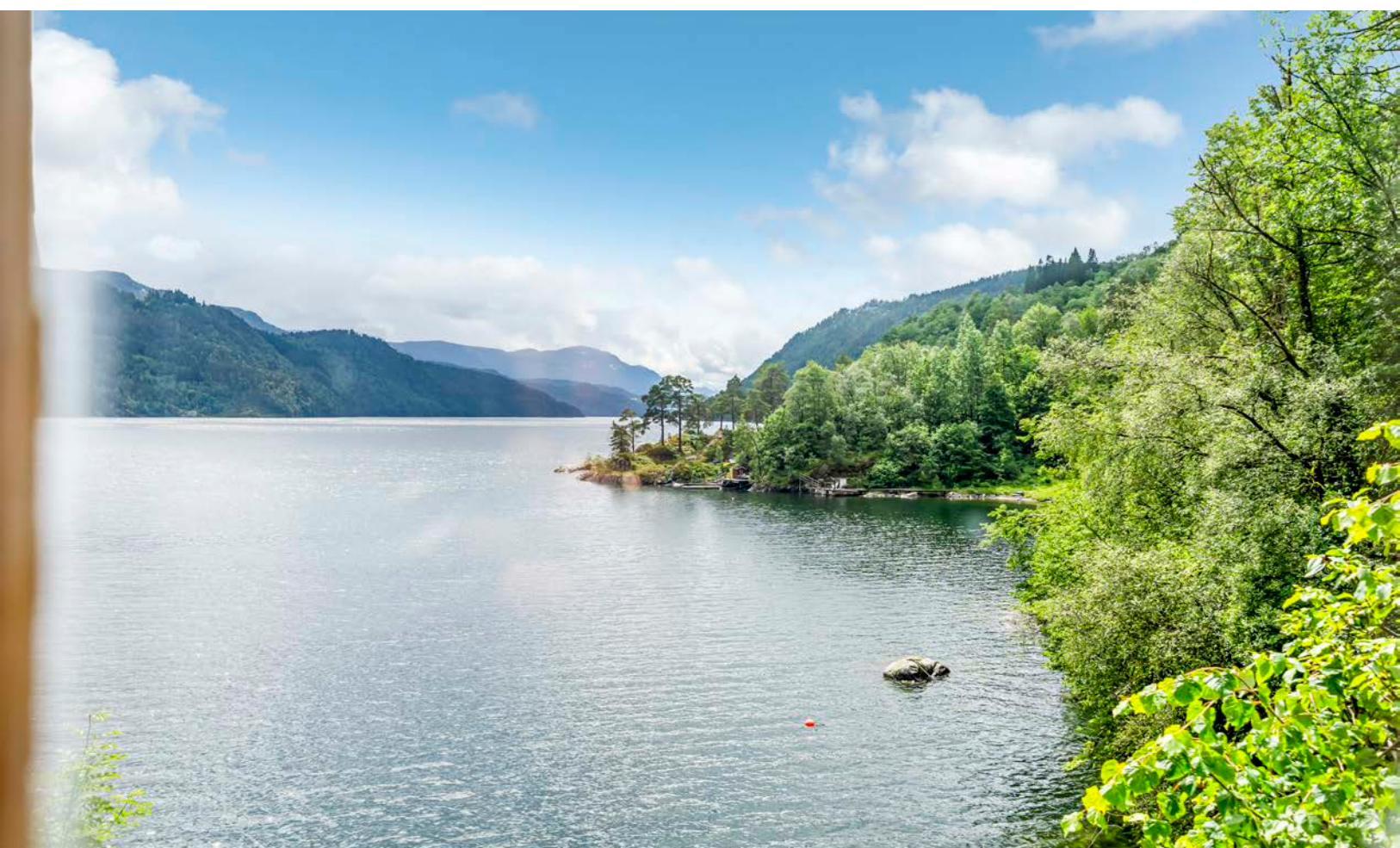
03.07.2025















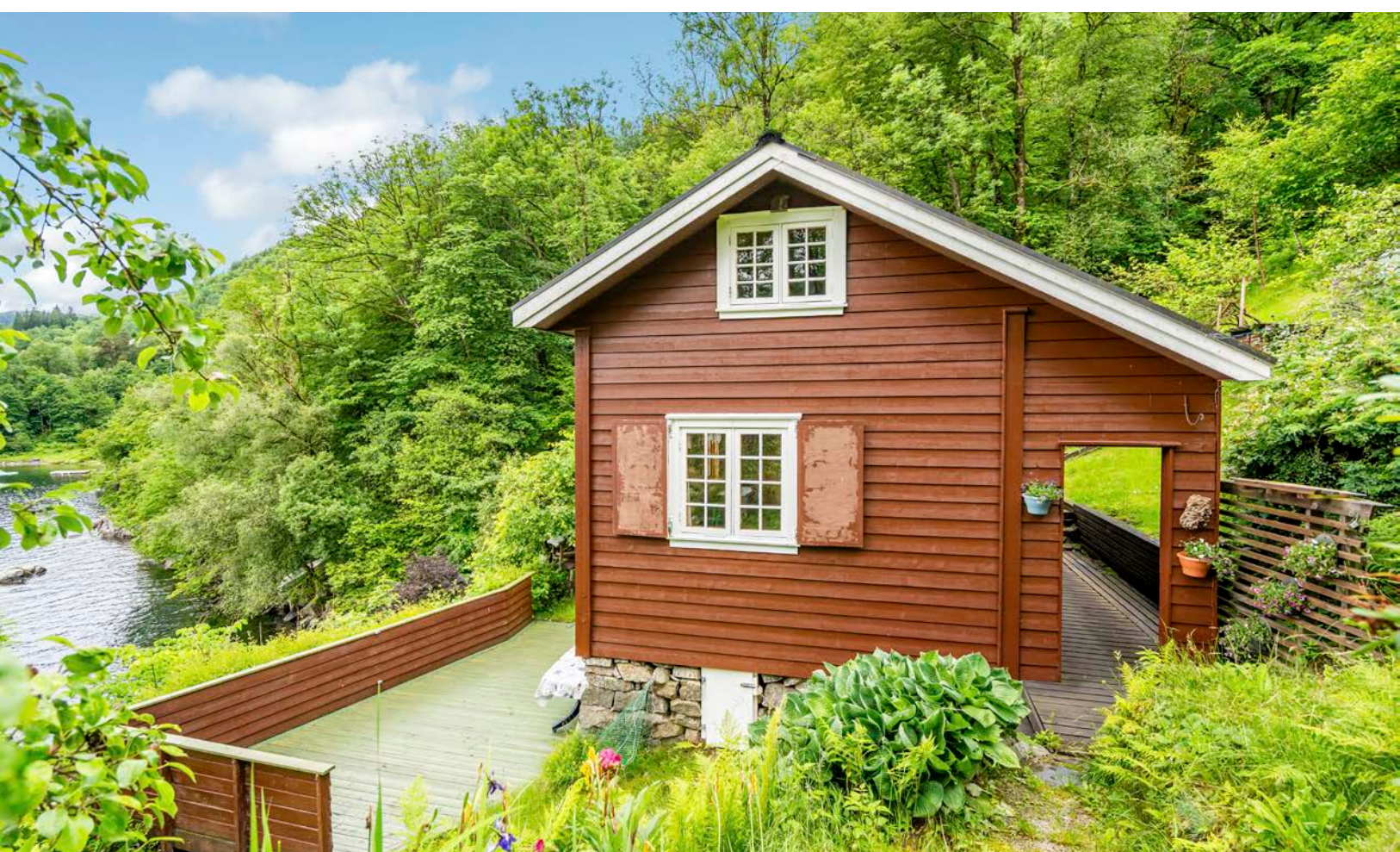
















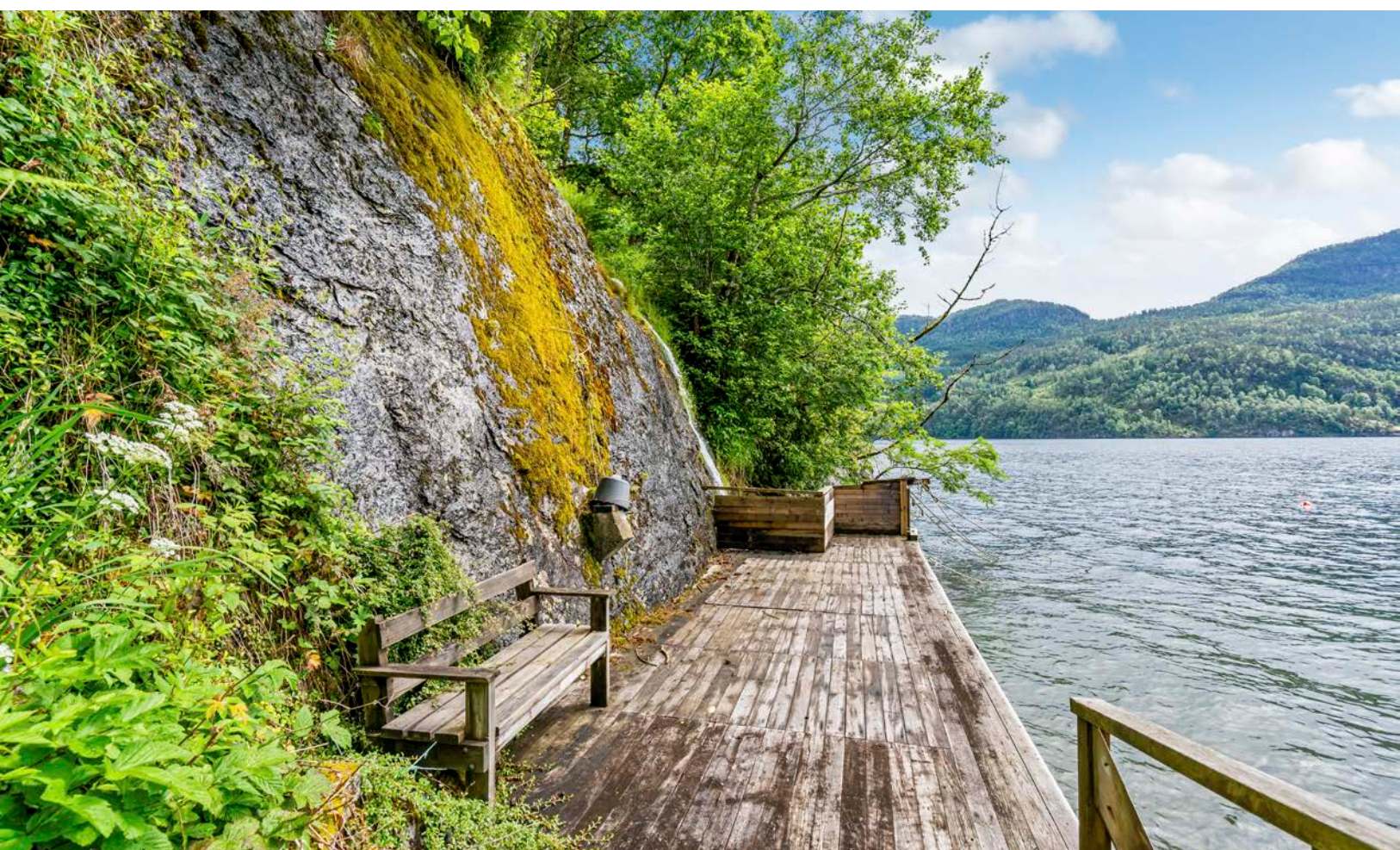








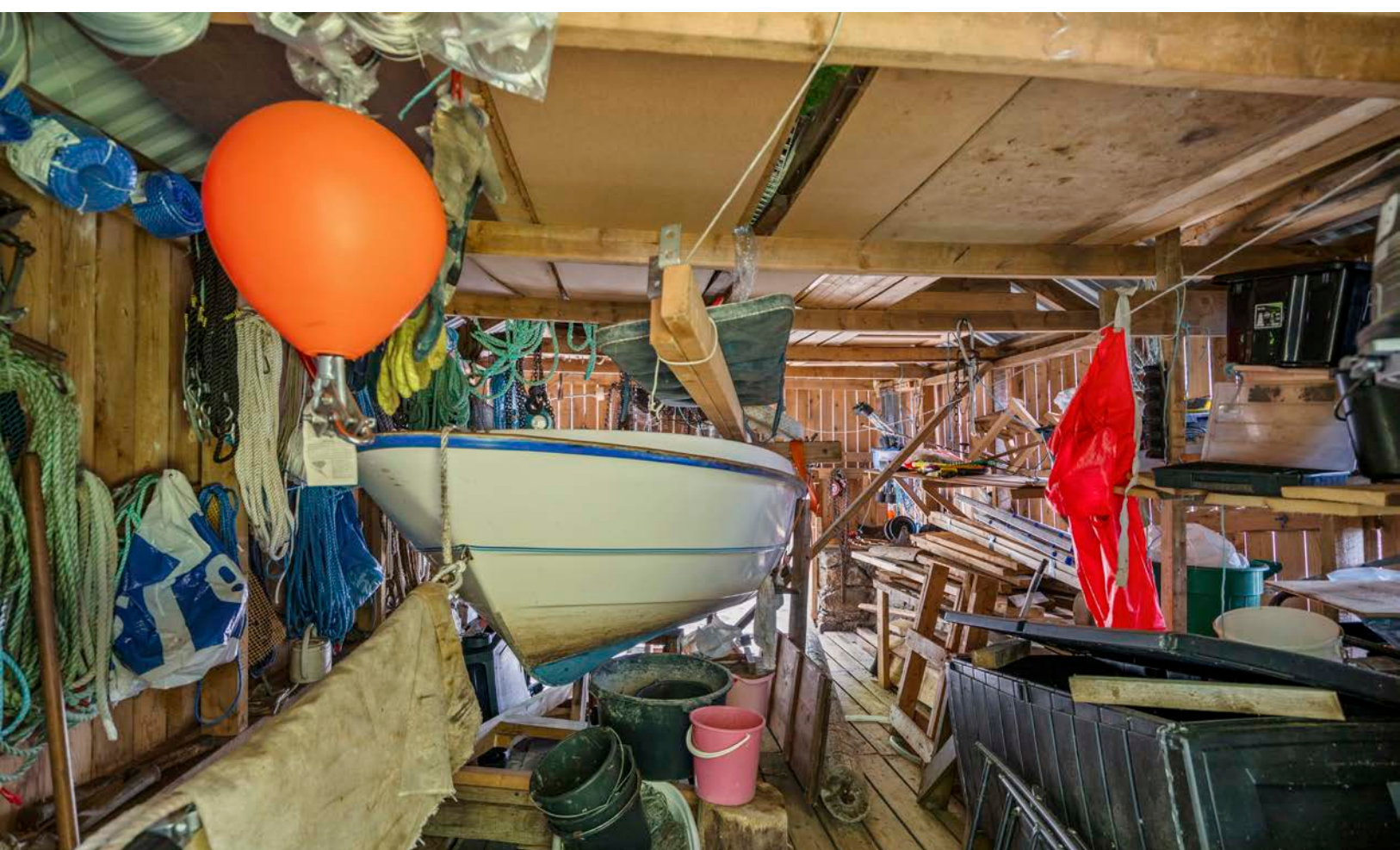






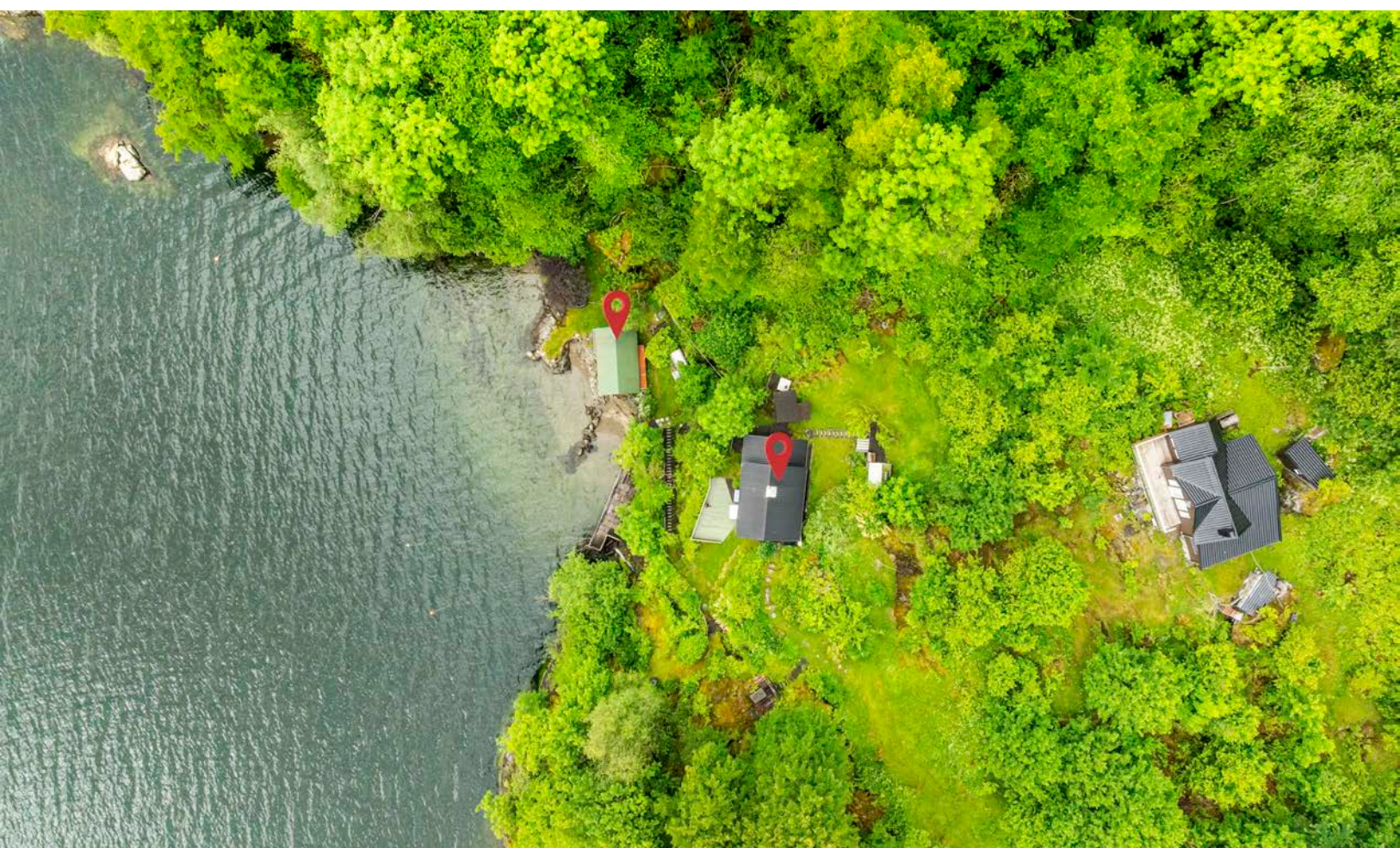


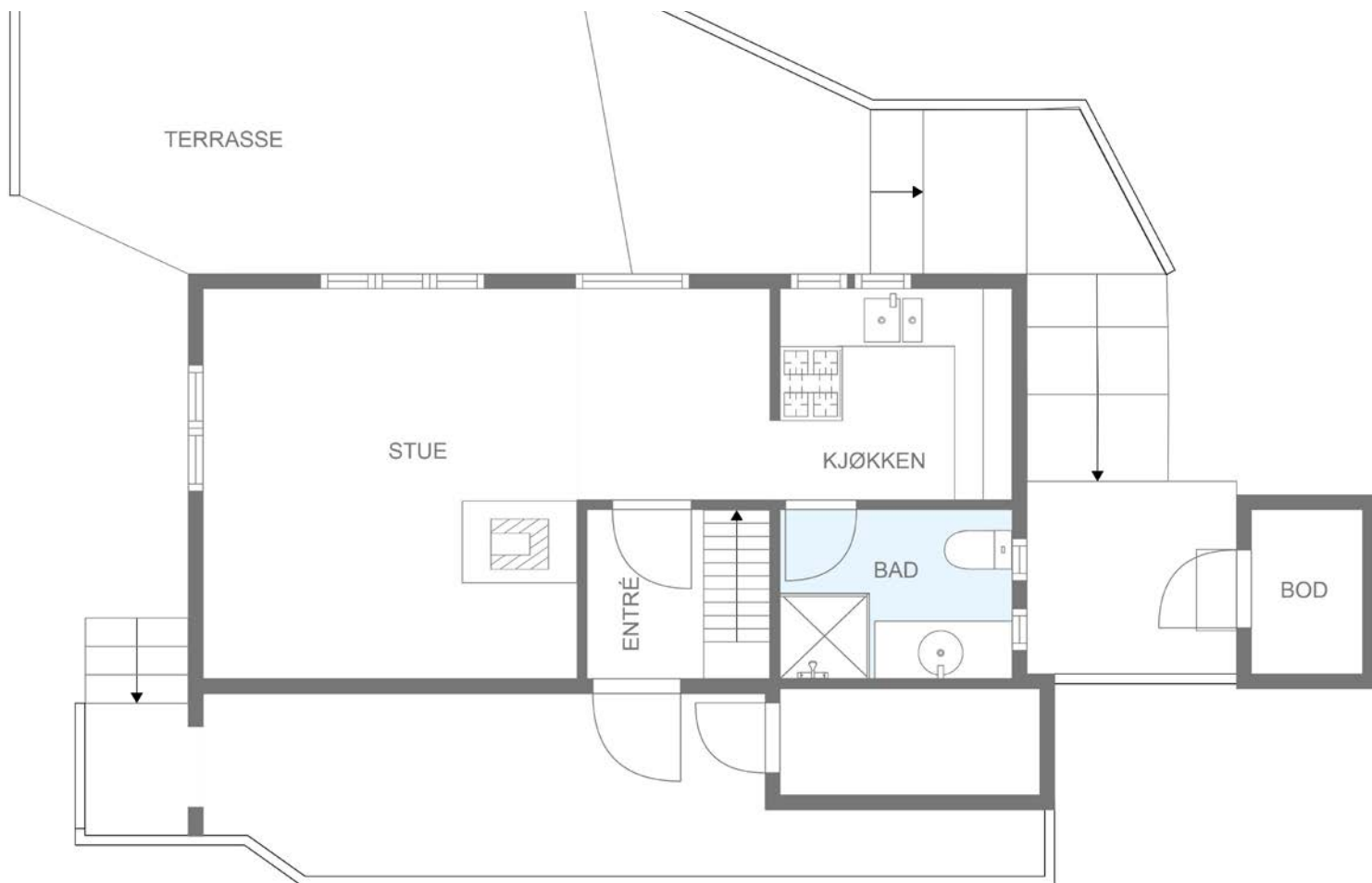












LOFT



Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Uten adresse. 0,

📖 SAUDA kommune

gnr. 1, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 20763-3191

Referansenummer: ZH1249

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

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
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger til rapport:

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 upresisjoner. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

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

Enklere hytte som kan være oppført uten hensyn til byggeforskrifter.

Fritidsboliger har tidvis vært helt utelatt fra byggteknisk forskrift, og det finnes i dag fortsatt flere unntak. Dette gjør at konstruksjonen generelt er ukjent, da man ikke kan legge noen forskrifter til grunn.

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enkel hytte fra 1980-tallet.

Grunnmur av lødd stein. Etasjeskiller, yttervegg og takkonstruksjon antatt utført av treverk. Taket er tekket med plater av metall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

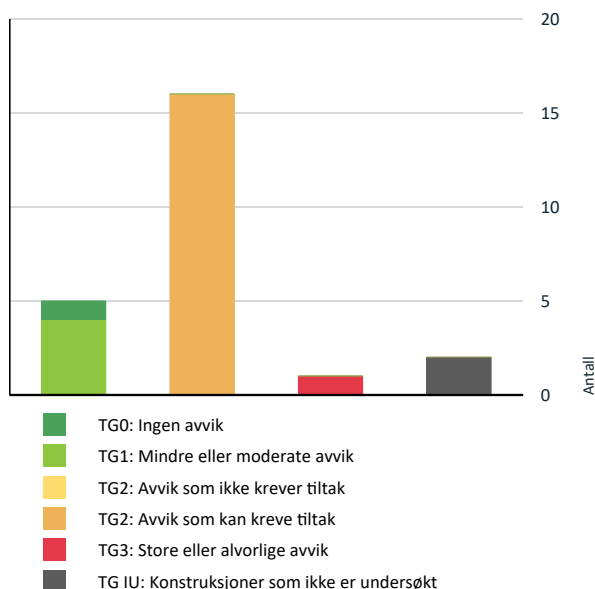
Eier opplyser bygningen ikke er omsøkt eller kommunalt godkjent, men at den skal være inntegnet på noen kart.

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.

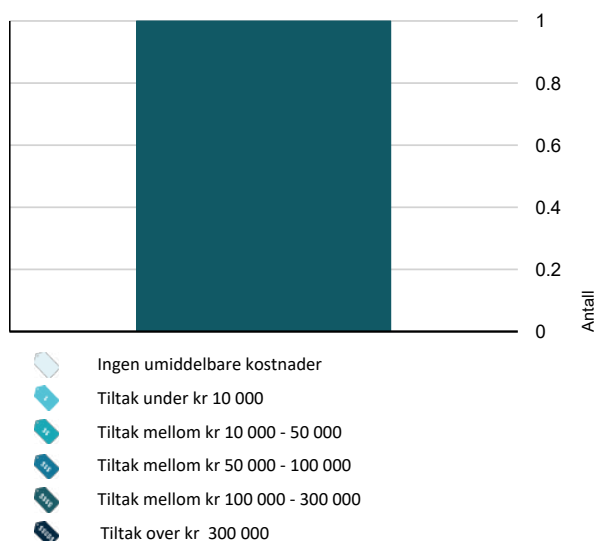
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eier. Registrering av grunn (grunnboken) var i 1988. Byggeår er usikkert.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Alder på bygningen tilsier at bygningselementer som ikke er skiftet har minimum passert 50 % av forventet levetid, slik at noe vedlikehold og utbedring er påregnelig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtaktekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befarung

Evt. undertaksbelegg er skjult og ukjent.

Normal levetid for takpanner av metall er 30 - 60 år.

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

Platene er fra byggeår og eier opplyser de er lagt på en slik måte at det høres mindre "knitring" når de utvider seg ift. temperaturrendring.

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til personskafer, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser kledning av typen weather board, med slett bakside

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Forenklet musetetting med lusing som kan begrense lufting noe, men kledning er funnet i god stand ift. alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En igjenbygget takkonstruksjon kan ha skjulte feil og mangler.

Det anbefales nærmere undersøker før man utelukker behovet for evt. vedlikehold eller tiltak.

Vinduer

Det er vinduer med koblet glass og isolerglass fra byggeår.

Normal levetid for vinduer med isolerglass er ca. 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TO 1 Dører

Ytterdører i tre

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon på fremside (mot sjo) av hytten.

Resterende terrasser og utetrapper er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TO 2 Andre utvendige forhold

Det er observert andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet : Det mangler delvis sikring og det er over 0.5 meter til hardt underlag. Fare for fall. o.l.

Trapper, terrasser og rekkverk er gamle og krever nærmere undersøkelser/sikring.

Eiendommen ligger i et naturreservat, og det er mye dyr i området. Fugler, ekorn og spesielt mye mår mm.

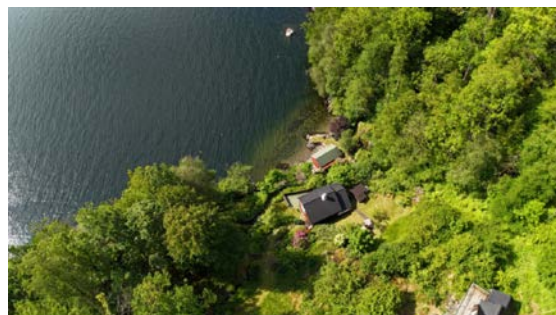
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og gulv av hel tre. Eier opplyser laminat er lagt løst over eksisterende tregulv (med gliper).
Innvendig på vegger er det panel.
Innvendig tak er av panel.

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.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt uført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

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

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue.
Det måles ca. 6 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken.

Skeivheter på loft ikke kontrollert pga. ikke måleverdig.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Merk at skeivheter over 15 mm kvalifiserer til TG2 og kontrollen er begrenset utført.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sotskjolder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eier viser at det ligger noe tørt sot på list i nedkant på pipe loft. Dette ble observert av eier høst 2024. Videre opplyser eier at det aldri har vært feier på hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipa må rehabiliteres.

Det anbefales kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av bolig.

Interesserte bør påregne utbedring av eldre piper (innsettelse av rør i skorstein), inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsa noe annet. Spesielt i dette tilfelle med noe utslag av sot og at feier aldri har vært på tilsyn.

Kommunalt brann- og feiervesen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har en slags krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Grunnmur er kun lødd stein, og krypkjeller er delvis åpen med lysgjennomslipp mellom stein og mur. Dette medfører økt risiko for skadedyr kan ta seg inn. Det er mye dyr i området.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Noen plater bærer noe preg av alder og fått et lite belegg seg. Det er observert at en plate har sklidd litt på i sammenføyningen slik det er åpent rett inn til isolasjonen, dette er spesielt kritisk i dette området med mye dyr og spesielt mår og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak både mot fukt og skadedyr. F.eks mår kan gjøre stor skade om den finner veien inn, og spesielt i bjelkelaget.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp. Delvis manglende rekkverk. Noe smal.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Delvis manglende rekkverk, der kun etasjeskiller fungerer som sikring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Generell

Enklere hyttebad med vanntoalett, vask og dusj.

Badet har tregulv og lignende. Badet er fullstendig etablert uten å hensynta moderne krav til våtrom, og må ikke forveksles med dette.

Badet har naturlig ventilering, og eier opplyser dette har fungert fint siste 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr (gass)

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

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plast/hageslange og kobber. Ikke lekkasjesikkert utført.

Det er stoppekran ved oppkomme/vannkilde ved bro ca.15-20 meter oppi bakken langs sti.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av dusjvann ved gass og gjennomstrømning. Oppvarming av vann etter hvert som det blir brukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Solcenne panel og 12 V batteri.

Eier opplyser batteri er av nyere årgang, ca. 2022-2023.
Solpanelet er fra ca. slutten av 1990-tallet.

Anlegget har fungert bra for eier, men det det gis ikke noe utvidet garanti på anlegget.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen synlig fuktsikring. Evt. drenering ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det kan nok tidvis være stor fuktbelastning i krypekjeller avhengig av nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Svekket drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

a. Fuktskader: Fører til råte, mugg, sopp og dårlig innelukk.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Lødd stein med gliper og noen sprekker i stein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er kun enkel lødd stein med store gliper og åpninger, som kan være greit ift. ventilasjon av kryperom under.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen og registrerte avvik.

! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Vannet renner nok rett igjennom kryperom ved nedbør.

Det er bratt i terrenget / skåningen som gjør at det varsles om åpenbar fare for ras.

Det er registrert bekk o.l. i nærhet eller på eiendom som gjør at det er åpenbare fare for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Avskjærende drenering bak bygninger i skrånet terreng kan vurderes. Avskjærende drenering er en grøft med drenerende masser og drensledning på oversiden av en bygning i hellende terreng som har til hensikt og redusere fuktbelastningen på grunnmur.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

Det må gjøre nærmere undersøkelser rundt flom og rasfare. Dette er ikke nærmere vurdert.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser hytten er tilkoplek vannkilde/oppkomme med enkel plast slange, og dette har eier ordnet selv.

Hytten er tilkoplek slamavskiller med to kammet og overløp til sjø.

Eier opplyser slamavskiller og videre avløp fra denne felles med nabo.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Vannkvaliteten kan variere mellom årstider, sesong, aktivitet rundt kilden mm. Interesserte må selv sørge for å dokumentere vannkvaliteten etter eget ønske og behov.

Eier opplyser vannet ble benyttet til drikkevann tidligere, men at de nå tar med seg drikkevann.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

2000

Kommentar

Usikkert - antagelser fra eier.

Standard

Ikke vurdert

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust

**Anvendelse****Byggeår**

1975

Kommentar

Eier mener naustet ble bygget en gang på 1970-tallet.

Standard

Ikke vurdert, kun oppmålt. Bygningen tilhører en annen eiendom.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

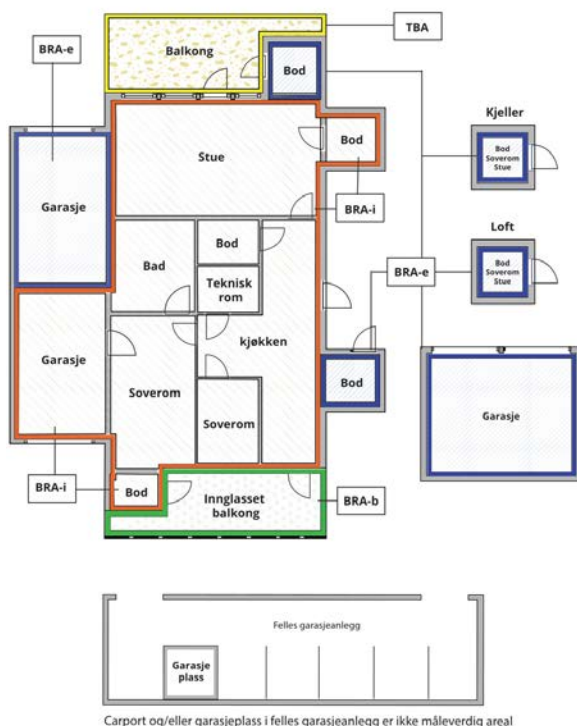
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	31	3		34	17
Loft					
SUM	31	3			17
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Stue, Kjøkken, Bad	Bod	
Loft	Loftsrom (ikke måleverdig)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke rømningsvei fra hems/loft, og evt., krav til dette er usikkert da etasjen ikke er måleverdig. Det er uansett ikke rømningsvindu iht. dagens krav, og dette bør undersøkes nærmere om hems likevel brukes til varig opphold.

Det er noen mindre vinduer som er mulig for noen å komme seg ut av.

"Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter "

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser bygningen ikke er omsøkt eller kommunalt godkjent, men at den skal være inntegnet på noen kart .

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.

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Naust	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	31	3
Bod	0	0
Naust	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Tore Harry Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	1	4		0	987.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Uten adresse.

Hjemmelshaver

Johnsen Tore Harry

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Fra bekk/oppkomme

Tilknytning avløp

Slamavskiller som er felles med nabo.

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at naustet (selve bygningen) på eiendommen tilhører annen eiendom/eier, men har vært brukt og vedlikeholdt av eier siste 30 år, samt tidligere eier før det også.

Det ser ut som eiendommen og området er fullstendig fredet. Naturreservat.

Platting østside bekk ligger på annens eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
220 000	1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnboken			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV HAUGESUND AS

Oppdragsnr.

Adresse

HARALDSGATA 117

Postnr.

5527

Sted

HAUGESUND

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF

Polise/avtalnr.

2092777

Selger 1 Fornavn

TORÉ H.

Etternavn

JOHNSEN

Selger 2 Fornavn

AND I

Etternavn

JOHNSEN

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

MONTERT DUSJKABINETT ca: 2016

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

INGEN SLUK I GULV

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

HYTTE EIER

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

SOT VED TAKGLENNOMFØRING PIPE

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

HYTTE MED 12.V. ANNLEGG

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

PUNKT 8, HAR FOREKOMMET TILFELLER AV
 FLAGGER MUS KOMMER UNDER ALU. TAKPLATER
 PÅ DAGTID FOR Å SOVE.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13-6-2025

Sted HAUGESUND

Signatur selger 1:

T. Johnsen

Signatur selger 2:

A. Johnsen

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

lht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbruksejendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.).
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

- oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.
- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK-5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdpapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Sakér som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.


Rett kopi bevitnes
Certified Copy

1.12.20 A. Skjær

Vedlegg 8.

Forskrift om vern av Vikaneset naturreservat, Sauda og Suldal kommunar, Rogaland

Fastsett ved kongeleg resolusjon 27. november 2020 med heimel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34, jf. § 37 og § 62. Frenja av Klima- og miljødepartementet.

§ 1 Føremål

Føremålet med forskrifta er å ta vare på eit område som representerer bestemte typar natur i form av rik lågurtmark med sær høge bonitetar, edellauvskog med alm, ask, eik og hassel, med einskilde styva tre av alm og ask og med innslag av bekkeklofter og elver.

Det er ei målsetting å behalde verneverdiane i mest mogleg urørt tilstand, og eventuelt vidareutvikle dei.

§ 2 Geografisk avgrensing

Naturreservatet omfattar følgjande gnr./bnr.: Sauda kommune: 1/1, 1/3, 1/4, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11. Suldal kommune: 75/2, 76/1, 76/2.

Naturreservatet dekker eit totalareal på ca. 1123 dekar. Grensene for naturreservatet går fram av kart datert Klima- og miljødepartementet november 2020. Dei nøyaktige grensene for naturreservatet skal merkast av i marka. Knekkpunkta skal koordinatfestast.

Verneforskrifta med kart blir oppbevart i Sauda og Suldal kommunar, hos Fylkesmannen i Rogaland, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet.

§ 3 Vernereglar

I naturreservatet må ingen gjera noko som skadar verneverdiane som går fram, av føremålet med vernet.

I naturreservatet gjeld følgjande vernereglar:

- Vegetasjonen, medrekna daude buskar og tre, er verna mot skade og øydelegging. Det er forbode å fjerne plantar og sopp inkludert lav eller delar av desse frå naturreservatet. Planting eller såing av tre eller annan vegetasjon er forbode.
- Dyrelivet, medrekna reirplassar og hiområde, er verna mot skade, øydelegging og unødig forstyring. Utsetting av dyr er forbode.
- Det må ikkje settast i verk tiltak som kan endre naturmiljøet, som for eksempel oppføring av bygningar, anlegg, gjerde, andre varige eller mellombelse innretningar, parkering av campingvogner, brakker e.l., framføring av luftleidningar, jordkabler, kloakkleidningar, bygging av vegar, drenering eller anna form for tørrlegging, uttak, oppfylling og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte tilførsler av forureining, etterlating av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske plantevern- eller skadedyrmiddel. Forsøpling er forbode. Opplistinga av tiltak er ikkje uttømmende.
- Bruk av naturreservatet til større arrangement er forbode.

§ 4 Generelle unntak frå vernereglane

Vernereglane i § 3 andre ledd er ikkje til hinder for:

- Sanking av bær og matsopp.
- Jakt, fangst og fiske i samsvar med gjeldande lovverk.
- Beiting.
- Utsetting av saltsteinar.
- Vedlikehald av eksisterande bygningar, vegar og andre anlegg og innretningar i samsvar med tilstanden på vernetidspunktet.
- Bålbrenning med tørrkvist frå bakken eller medteken ved i samsvar med gjeldande lovverk.
- Drift og vedlikehald, samt naudsynt istandsetjing ved akutt utfall på eksisterande energi- og kraftanlegg i og inntil verneområdet.
- Oppgradering eller fornying av kraftleidningar for heving av spenningsnivå og auking av linetverrsnitt når dette ikkje skadar verneverdiane i verneføremålet nemneverdig.
- Naudsynt istandsetjing og førebunde tiltak ved skred/ras eller fare for skred/ras på eksisterande veg. Forvaltningsmynde må varslast om tiltak.


Doknr: 3484389 Tinglyst: 14.12.2020
STATENS KARTVERK

§ 5 Regulering av ferdsel

All ferdsel skal skje varsamt og ta omsyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminne.

I naturreservatet gjeld følgjande reglar om ferdsel:

- a. Motorisert ferdsel til lands er forbode, medrekna landing og start med luftfartøy.
- b. Utanom eksisterande vegar og sykkelsti viste på vernekartet er bruk av sykkel, hest og kjerre samt riding forbode.

§ 6 Generelle unntak frå reglane om ferdsel

Ferdselsreglane i § 5 er ikkje til hinder for gjennomføring av militær operativ verksemd og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsverksemd, samt gjennomføring av skjøtsels- eller forvaltingsoppgåver som er bestemt av forvaltingsstyresmakta. Unntaket gjeld ikkje øvingsverksemd.

Ferdselsreglane i § 5 andre ledd er ikkje til hinder for:

- a. Naudsynt motorferdsel for uttransport av sjuke og skadde bufe. Køyretøy som nyttast skal vere skånsamt mot markoverflata. Det skal gjevast melding til ansvarleg oppsyn for verneområdet i forkant av køyring.
- b. Naudsynt uttransport av felt elg og hjort med lett beltekøyretøy som ikkje set varige spor i terrenget.
- c. Landing og start med Forsvarets luftfartøy.
- d. Naudsynt motorferdsel i samband med akutt utfall eller fare for akutt utfall på eksisterande energi- og kraftanlegg. Ved bruk av motorisert transport skal det i etterkant sendast melding til forvaltingsstyresmakta.

§ 7 Spesifiserte dispensasjonsreglar

Forvaltingsstyresmakta kan etter søknad gi dispensasjon til:

- a. Avgrensa bruk av naturreservatet for aktivitetar nemnt i § 3 andre ledd bokstav d.
- b. Istandsetting, vedlikehald og skjøtsel av kulturminne.
- c. Tiltak i samband med forvaltning av vilt og fisk.
- d. Rydding og vedlikehald av eksisterande stiar og sykkelstiar avmerka på vernekartet.
- e. Gjenoppføring av bygningar, anlegg og innretningar som går tapt ved brann eller naturskade.
- f. Oppgradering eller fornying av kraftleidningar som ikkje fell inn under § 4.
- g. Naudsynt motorferdsel i samband med drift og vedlikehald, samt oppgradering og fornying av eksisterande kraftleidning.
- h. Naudsynte tiltak i naturreservatet i samband med sikring og vedlikehald av fylkesveg (FV520) og gammal hovudveg (Pv99463) ved Vikaneset inntil vernegrensa.
- i. Ringbarking, hogst eller uttak av norsk gran og utanlandske treslag.
- j. Avgrensa vedhogst til eige bruk i hytter i verneområdet.
- k. Opplag av båtar.
- l. Oppføring av gjerde i samband med beiting.
- m. Avgrensa bruk av naturreservatet i samband med undervisning og vitenskapleg forskning.
- n. Slutføring av traktorveg frå Ilstad til Ilstadvika, markert på vernekart, i tråd med løyve gitt av Suldal kommune.
- o. Naudsynt motorferdsel for aktivitetar etter § 4 bokstav d og e og § 7 bokstav b, c, e, i, j, l og n.

§ 8 Generelle dispensasjonsreglar

Forvaltingsstyresmakta kan gjere unntak frå forskrifta dersom tiltaket ikkje er i strid med vernevedtaket sitt føremål og ikkje kan påverka verneverdiane nemneverdig, eller dersom tryggleikssyn og omsyn til vesentlege samfunnsinteresser gjer det naudsynt, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9 *Skjøtsel*

Forvaltingsstyresmakta, eller den forvaltingsstyresmakta bestemmer, kan sette i verk tiltak for å oppretthalde eller oppnå den natur- eller kulturtilstanden som er foremålet med vernet, jf. naturmangfoldloven § 47.

§ 10 *Forvaltingsplan*

Det kan utarbeidast forvaltingsplan med nærare retningslinjer for forvaltning av naturreservatet. Forvaltingsplanen kan innehalde nærare retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

§ 11 *Forvaltningsstyresmakt*

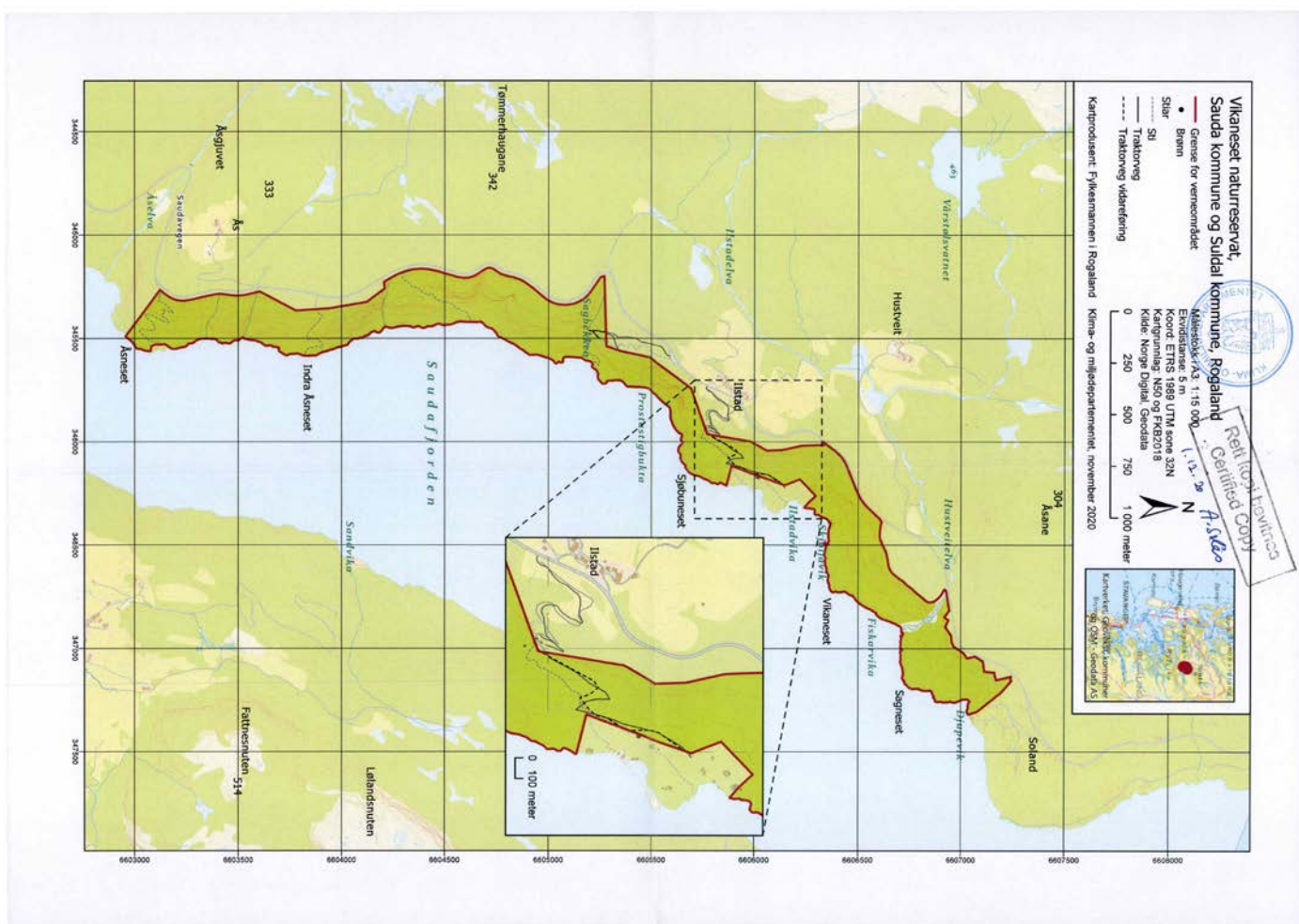
Miljødirektoratet fastset kven som skal vere forvaltingsstyresmakt etter denne forskrifta.

§ 12 *Ikraftsettjing*

Denne forskrifta trer i kraft straks. Samtidig blir forskrift 21. desember 1984 nr. 2209 om fredning for Vikaneset naturreservat, Sauda kommune, Rogaland oppheva.

X) Finnes ikke i grunnboken





Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte¹

DAGBOKEFØRT
23.11.88 07093

SØRENSKRIVEREN I
RYFYLKE

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

84

Kommune

Gnr. 1, bnr. (3) i Sauda

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Ola Hustveit

24 - 12 - 30

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Ove Urdal, Hamrane 2, 5410 Sagvåg

18 - 06 - 52

KJØPESUMMEN KR. 45.000,-

er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøperen har veirett over selgerens eiendom gnr. 1, bnr. 2 fra riksvei.
Han har videre rett til vann fra oppkomme, til stolpefeste for strømførende linje og rett til å føre opp naust i strandlinja.

Eiendommen selges fri for økonomiske heftelser.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

*) Rettet 4.10.89 i h.t. skriv av 29.5.89 fra Sauda Kommune
B. B. Schauband



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges er-
x vervsvirke knyttet til eiendommen.

4200 Saude.
Sted

17.11.1988

Dato

Ole O. Lunde
Utstederens underskrift

.....
Ektefellens underskrift⁵

.....
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vår^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Egil Sunderø
Egil Sunderø
Vitneunderskrift

.....
Vitneunderskrift

.....
Gjentas med blokkbokstaver



.....
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

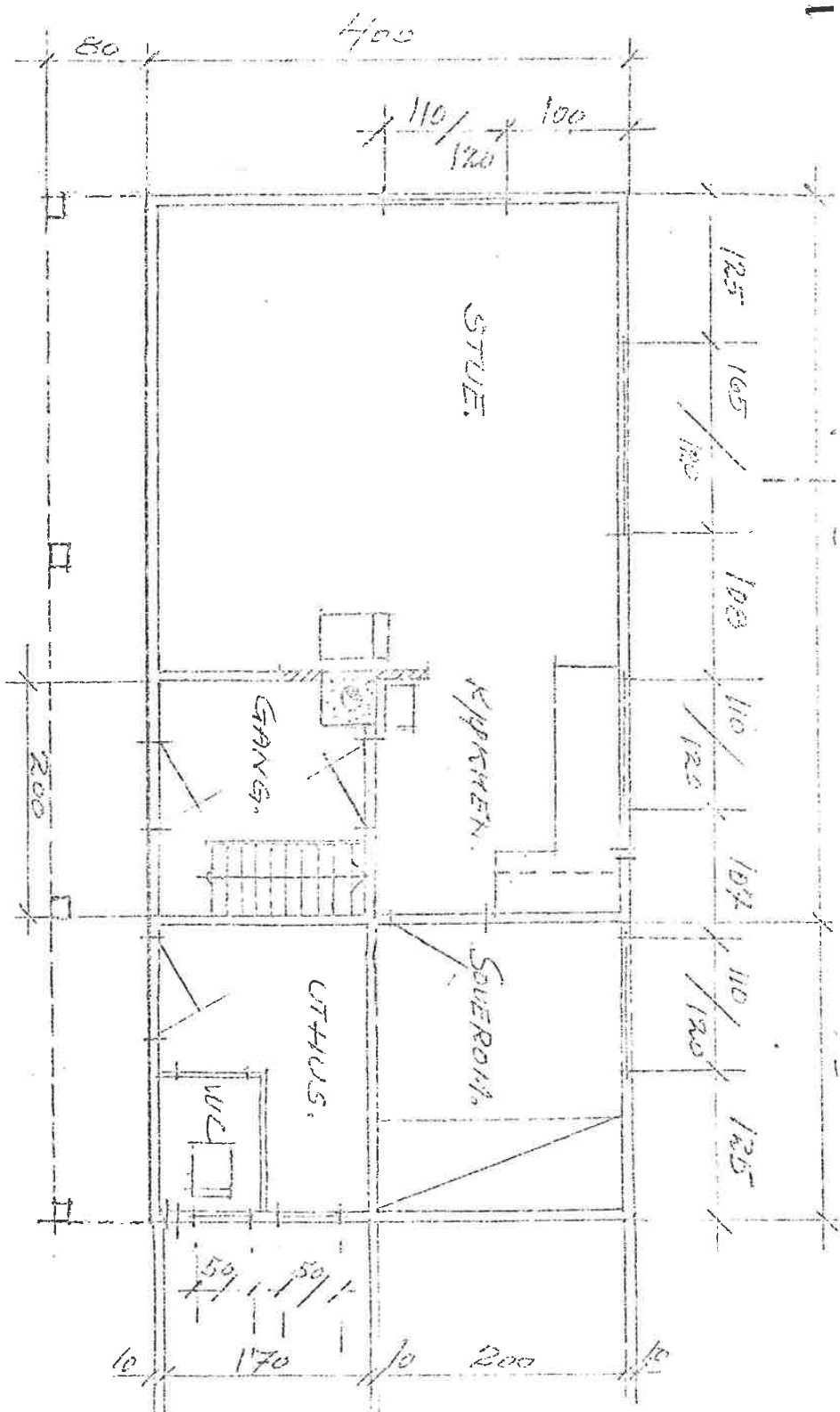
Platting som er på øside av bekk, trenger hel reperatur av plate. Denne platting ligger på utside av hytte eiers eiendom.

Røykpipe trenger ny foring, da det kommer sot ut ved takgjennomføring.

Naustbyggning tilhører den freda Hustveit gard, men står oppført på hytte eiers eiendom. Både forrige og nåværende hytte eier har brukt naustet i alle år. Har adrig blitt kontaktet av noen angående naustet.

Avløp går til slamavskjiller nedenfor hytta, slamavskjiller er et samarbeid med hyttenabo. Slam har blitt tatt ut hvert 2 år, og gravd ned. Dette har fungert svært bra .

Tilkomst ved kjøring mot Sauda:Ta av til høyre ca:100m etter avkjøring til Hustveit.Kjør ca:2-300m,og følg sti ned mot sjøen.Kan også kjøre med båt fra Storsjerkaiaen ca:7-8 min.Hytta er bygd i 1984.Det er også vedhus-bod +drivhus,strømagregat på 2,6 kw.Ved sjøen er det kai og naust(se eget skriv).Det følger med 2 båter,14 fot og 8 fot.Oppjustert 9,9hk Tohatsu påherger og en del fiskeutstyr og garn.En god del verktøy og en Jonsred motorsag.Område er naturreservat med mye fugle og dyreliv.Det bør også nevnes sandstrand ved kai,slik at unger har mulighet for bading.

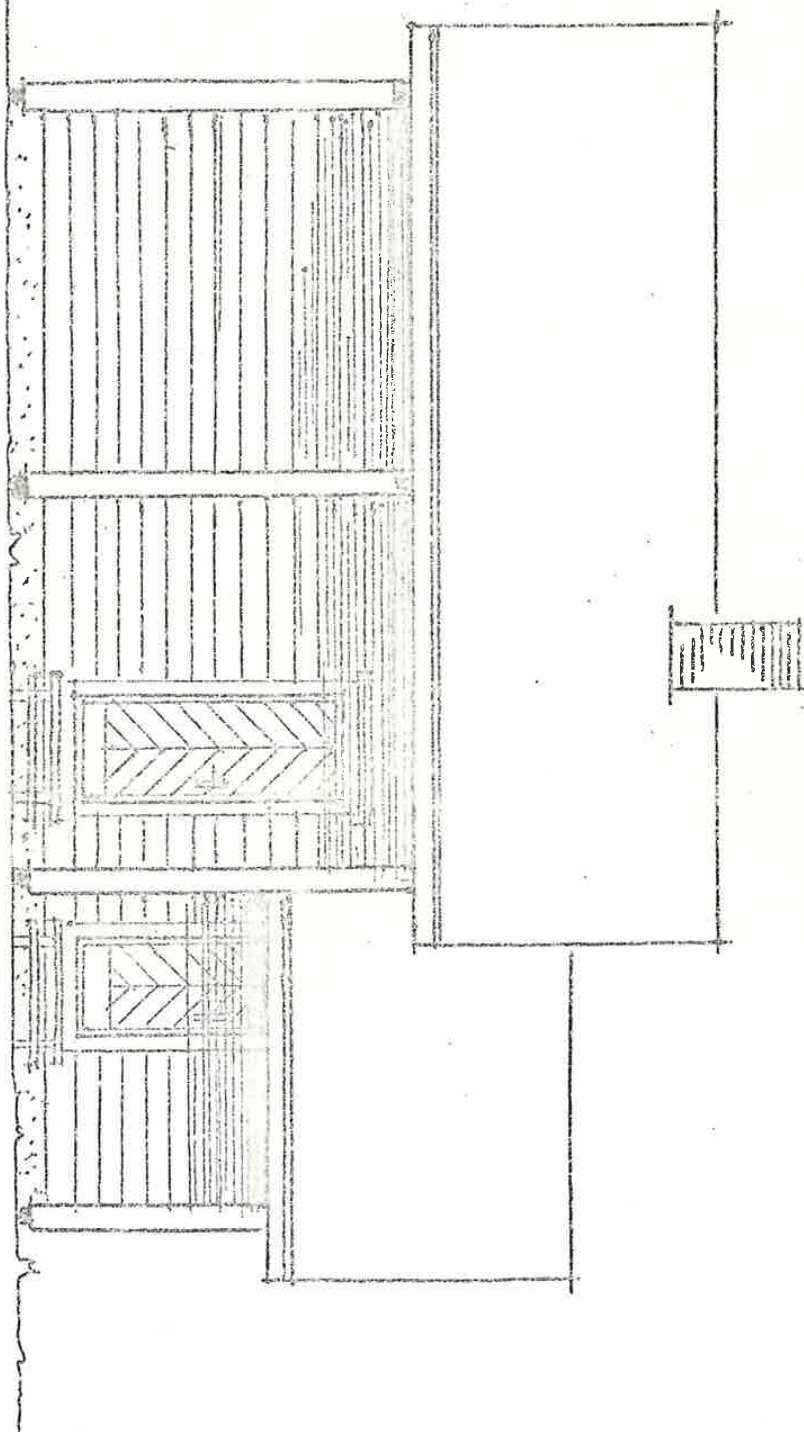


PLANTEGNING AV 1. ETASJE

FINNERS TIL HYTTA 'RIMMERÅRA'	150
EIER HUDON TENDEN, BILHOL	150

Godkjendt til oppførelse på betingelser som moddelt i
brev av 29.4.82

SAUDA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSSJEF.



FASADE MOT VEST

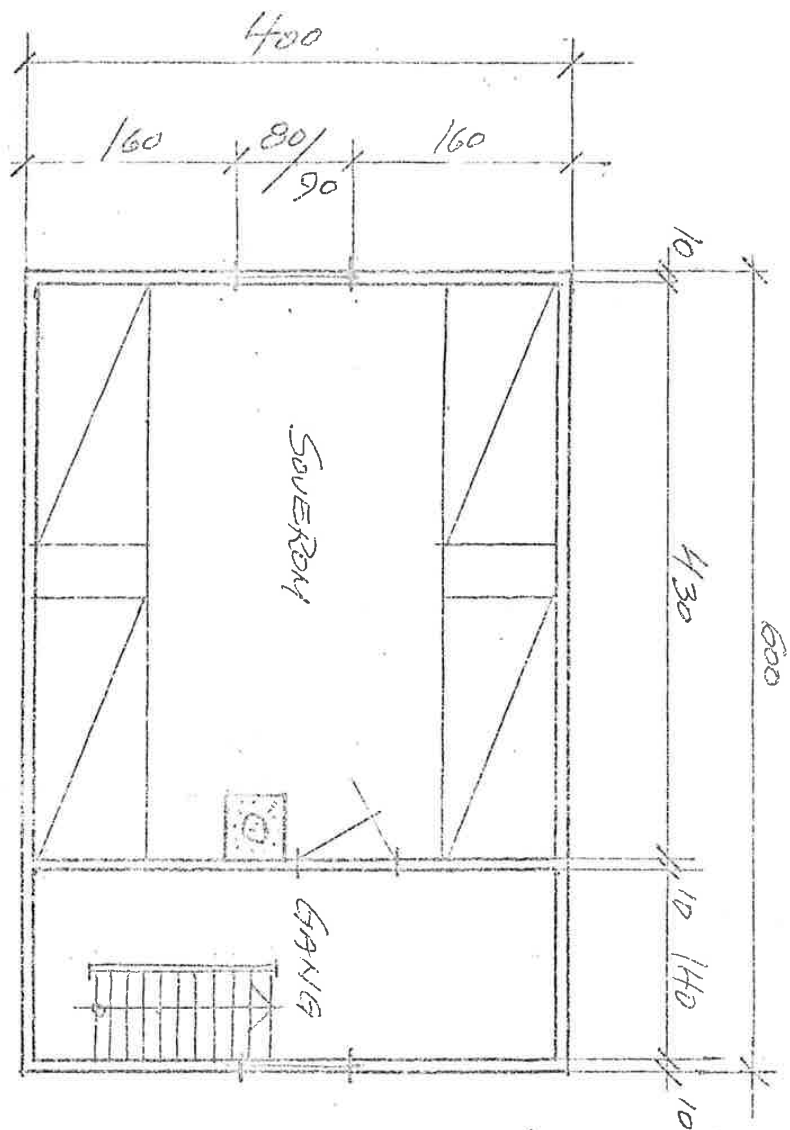
ANNEKS TIL HYTTE
FJEMKRA, HUSTVEIT.

NÅL SAUPASJØEN
1:50 21.4.1900. S.H.

PER A. TENDEN,
SANDØ

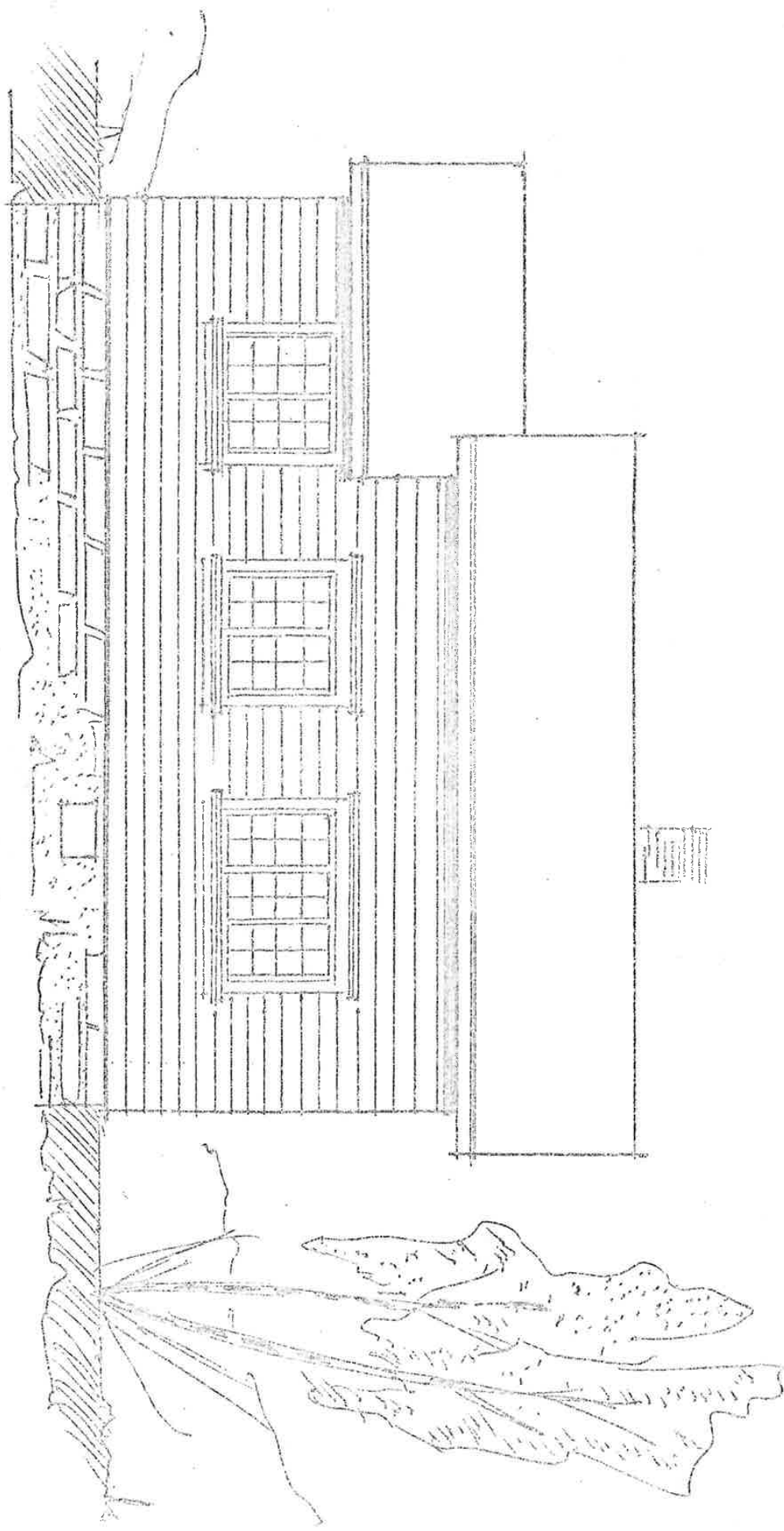
BLAD

6



PLANTEGNING AV LOF 1

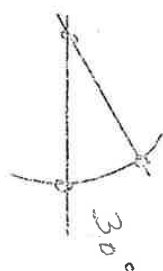
FÄRRE KÖK KÄLLARE	MÅT 1:50 20.4-82 504
FÄRRE KÖK KÄLLARE	MÅT 1:50 20.4-82 504



FASANDER MOT POST.

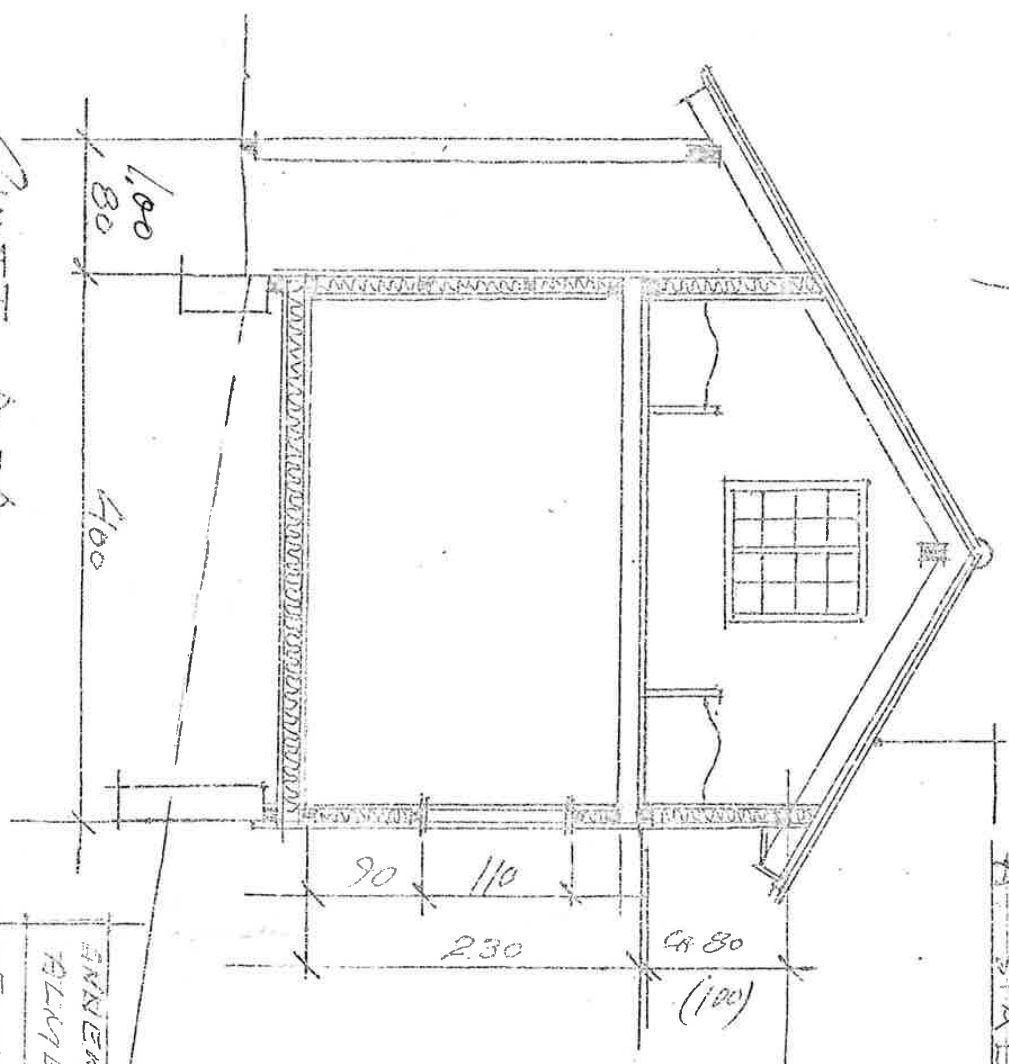
ANNERS TIL HYTTA	MAK	SAPASJÖEN
ANNEKERS HUSTVET.	1:50	21.4.1886
BERG ADDUN TENDEN	BRAD	
SAPPA.		

[Signature]
A



A STÅLPLÅTER.

SKITT A-A.



FULL-LOKAL SYND. 1 VEGGER OG GULV.
 HANVEDSIS PANEEL - EVNT. 1 TRAPPE.
 100. 110. 110. 110. 110. 110.

ANNERS TIL HYTTA	HALV SINDS LEND
ALLMEREKRA, HUSTVEITTS	1.50 20.4. BR 54.
LEIE GUDON TENDEN,	BLAD
SHUDA	3

Gnr. 1 bnr. 4

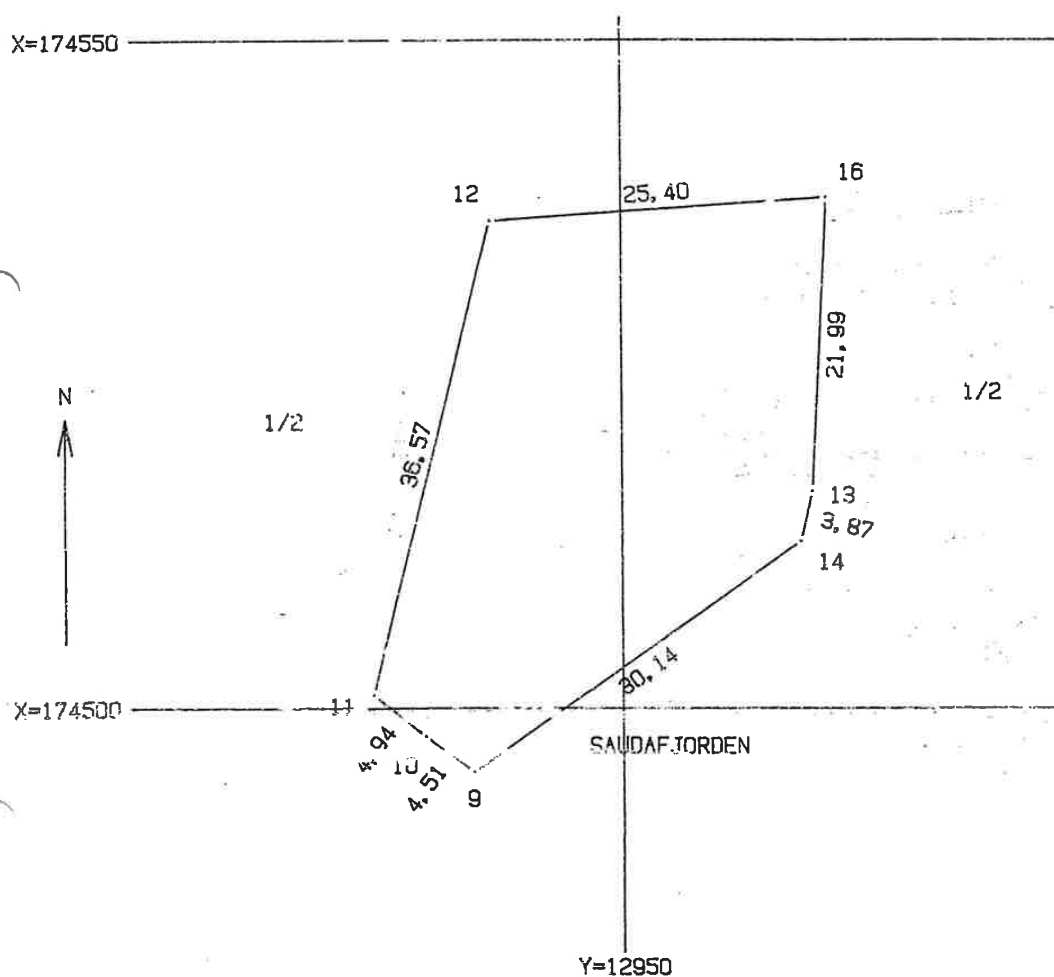
MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt: X= 174519 Y= 12949

Koordinatsystem: NGO akse 1 Kartblad AQ 37-1-41

Målestokk 1:500 Areal 988,3 m²

Punkt	X	Y	merking	lengde
9	174435,21	12938,78	STRANDLINJE	4,51
10	174437,95	12935,19	GODKJ. BOLT	4,94
11	174531,01	12931,32	GODKJ. BOLT	36,57
12	174536,49	12940,13	GODKJ. BOLT	25,40
16	174538,21	12965,47	GODKJ. BOLT	21,99
13	174516,25	12964,37	GODKJ. BOLT	3,87
14	174512,49	12963,48	STRANDLINJE	30,14

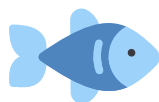


Nabolagsprofil

1135-1/4/0/0

Avstand til sjø

9 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 45 min 🚗
🚋 Gausvik Linje 150	7 min 🚗 8.7 km
🚋 Sandvik snuplass Linje 150	7 min 🚗 9 km

Avstand til byer

Sauda	13 min 🚗
Odda	1 t 17 min 🚗
Haugesund	1 t 30 min 🚗
Stavanger	2 t 41 min 🚗
Bergen	106.1 km
Oslo	252.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sauda	13 min 🚗
🚗 Sauda	14 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Eikehaugen aktivitetsleir	10 min 🚗
Sauda Golfklubb	11 min 🚗
Sauda kommunale kino	13 min 🚗
Saudahallen - badeanlegg	14 min 🚗
Sauda Motorkrossbane	19 min 🚗
Sinkgruvene i Allmannajuvet	21 min 🚗

Sport

⚽ Risvoll skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 10.7 km
⚽ Saudahallen - flerbrukshall Aktivitetshall	14 min 🚗 14 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	14 min 🚗

Dagligvare

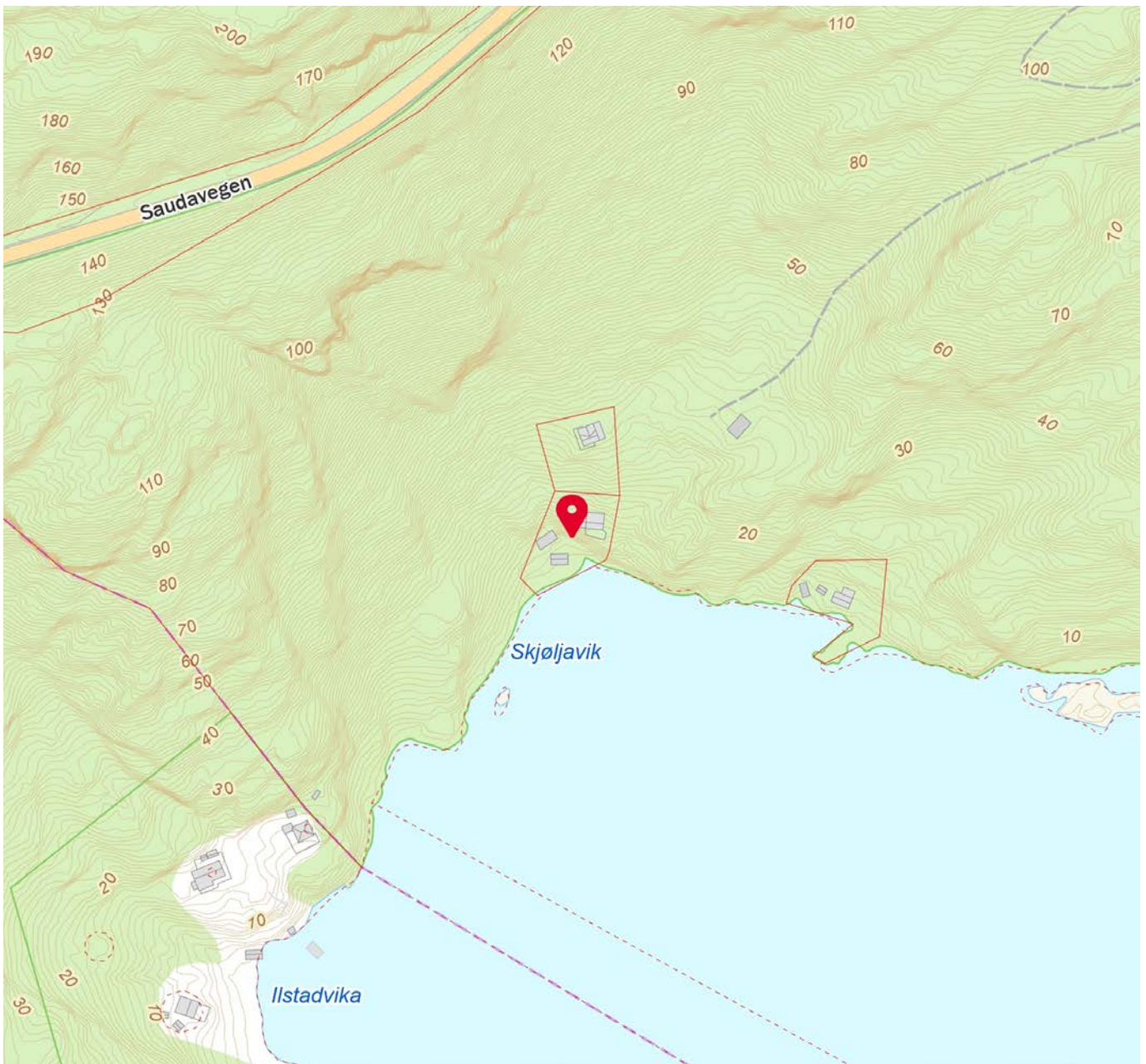
Bunnpris Sauda PostNord	13 min 🚗 13.4 km
Kiwi Sauda	13 min 🚗

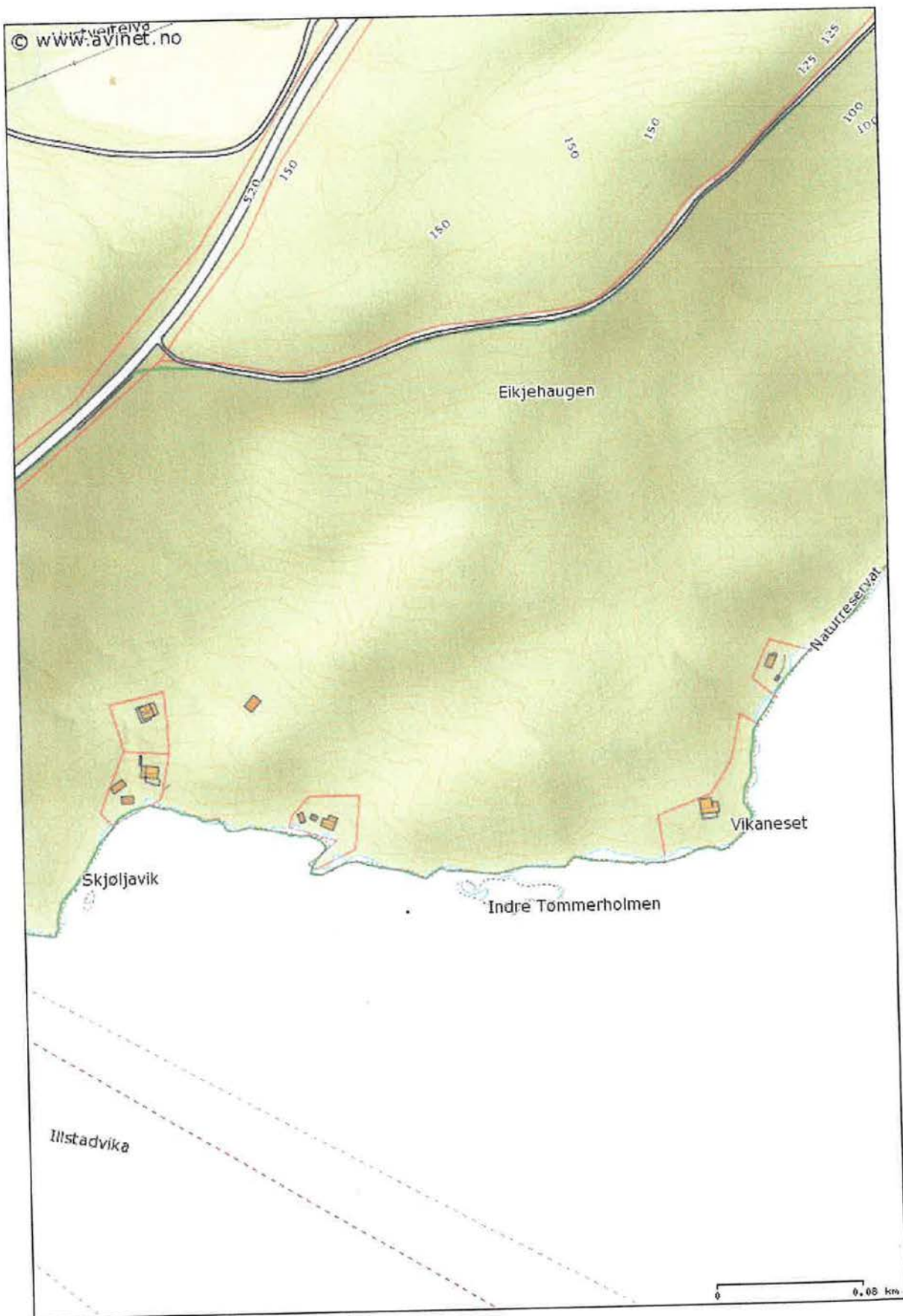
Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Sauda	14 min 🚗
🍷 Sauda Vinmonopol	14 min 🚗



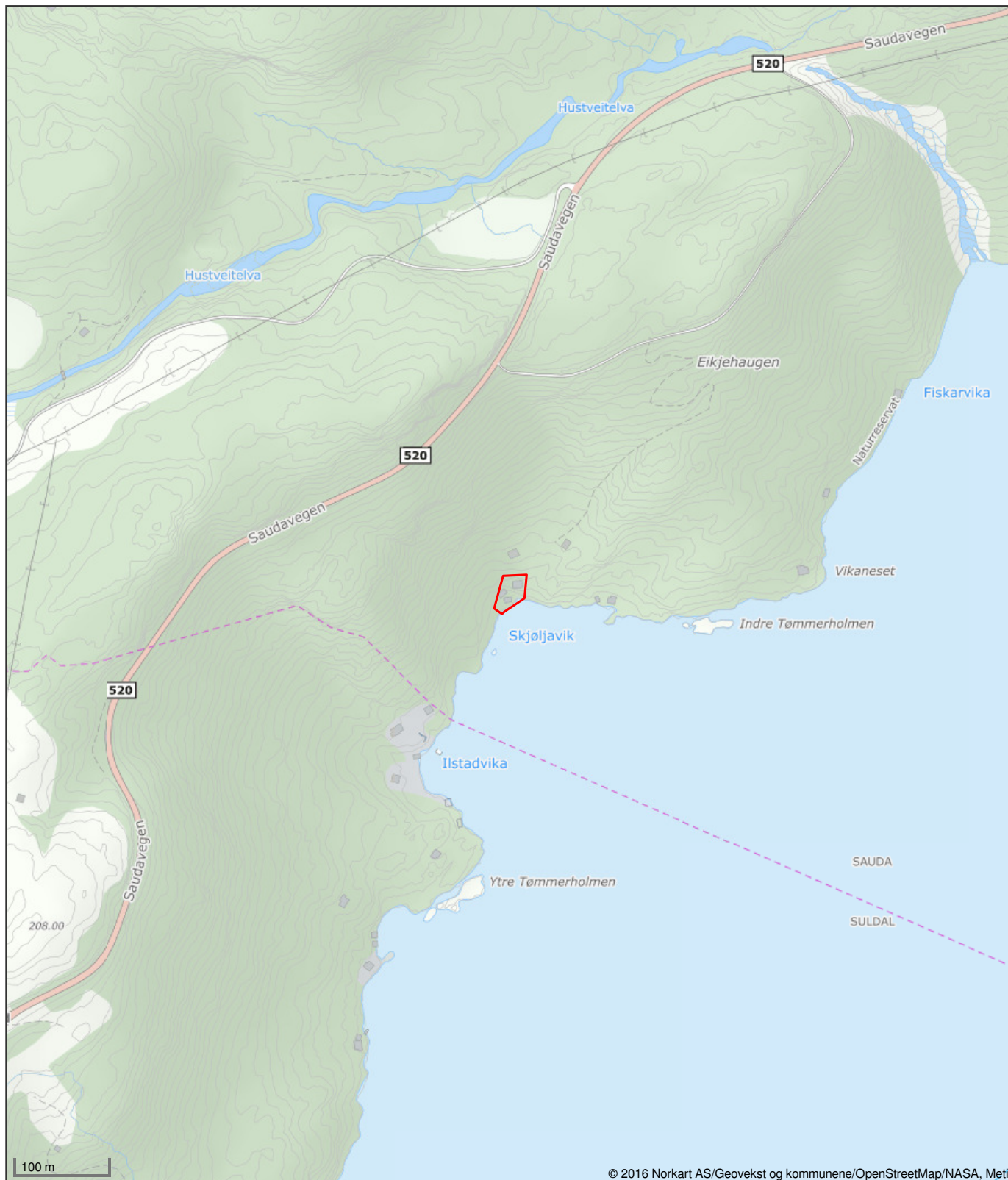
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025







Oversiktskart for eiendom 1135 - 1/4//



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.

[illegible]

-----	Eiendomsgr omtvistet	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - orienting godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
-----	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktteste	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgr uvis nøyaktighet			●	Grensepunkt - uten klassifisering

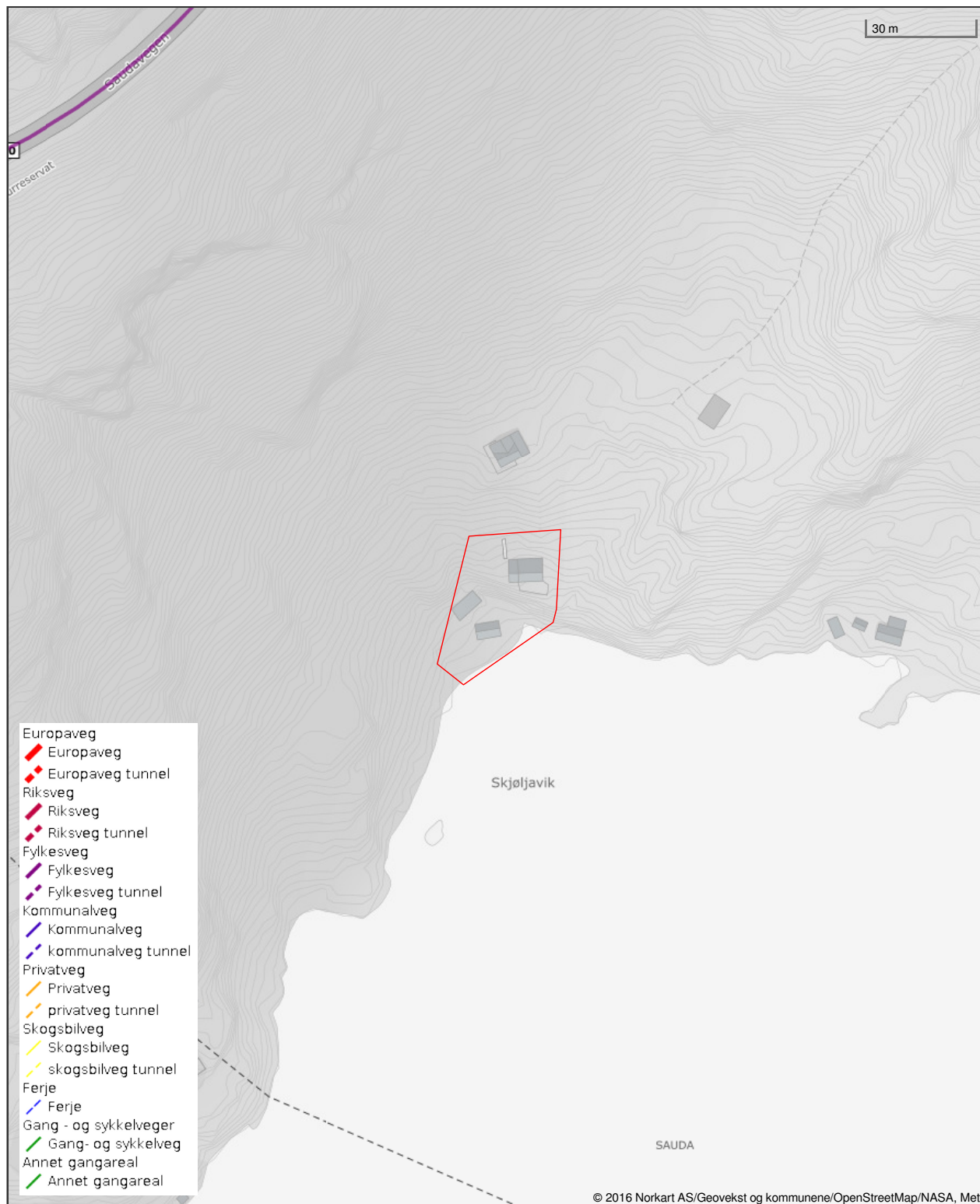
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	987,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6606373,04	Øst	346387,56

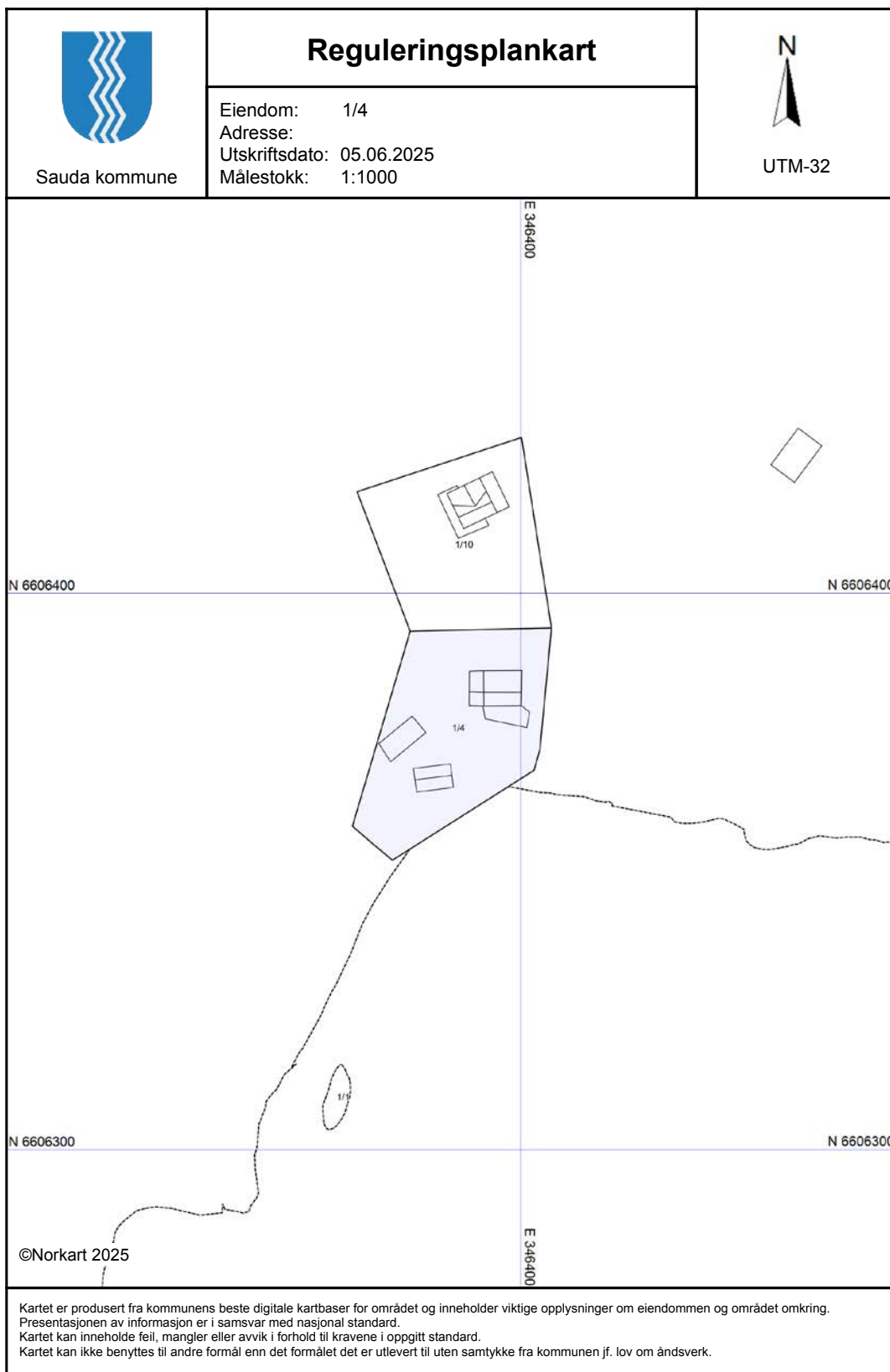
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6606353,99	346380,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,63	
2	6606351,99	346377	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,73	
3	6606354,88	346373,54	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,51	
4	6606358,11	346369,81	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,93	
5	6606393,16	346380,18	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,55	
6	6606393,76	346405,57	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,40	
7	6606371,87	346403,5	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,99	
8	6606368,16	346402,44	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,86	
9	6606365,05	346397,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,79	



Vegstatuskart for eiendom 1135 - 1/4//



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



Tegnforklaring

--

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 ønske 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

Ordførar i Sauda kommune

Innhald

Forord	2
Ordforklaringar	4
Samandrag	6
Føringar for planlegginga	6
Mål og Strategiar	8
Planskildring	8
Planforslag med arealføremål, føresegner og retningsliner	9
Bygningar og anlegg	9
Samferdsel og teknisk infrastruktur	13
Landbruk, natur og friluftsliv	15
Bruk og vern av sjø og vassdrag	15
Føresegner	18
Medverknad	41
Vedlegg, oversikt	41

ORDFORKLARINGAR

1. **Ankringsområde** – hamneområde avsett for ankring av skip.
2. **Arealplan** - Ein arealplan gir reglar for korleis areala innanfor eit område kan brukast eller kva slag bygningar som kan tillatast. Planen består vanlegvis av eit plankart og føresegnar. 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

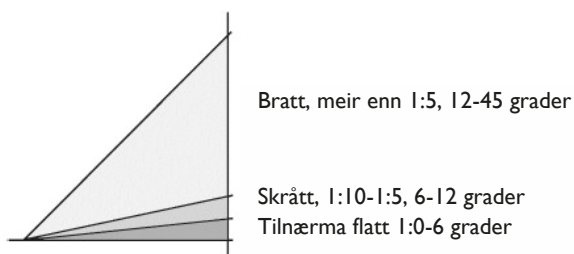
Ein kommunedelplan er ein overordna plan på eit meir detaljert nivå enn kommuneplanen. Ein kommunedelplan kan til dømes utarbeidast for eit geografisk område eller eit bestemt tema med tilhøyrande kartdel og føresegnar.

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 – bebygd areal** på ei tomt beskrivast som m2-BYA
% BYA - Prosent bebygd areal angir tilhøvet mellom bygd areal og tomteareal.
8. **Havbruk/akvakultur** – fiskeoppdrett eller anna matproduksjon i sjø eller på land.
9. **Høgareliggande område** – område som ligg høgare enn 500 m.o.h.
10. **NB-registeret** – er ei oversikt over 249 område av nasjonal interesse frå 78 byer og tettstader i Noreg. Registeret er oppretta for å sikra vidare eksistens av viktige historiske kulturmiljø for kommande generasjonar. Til kvart av områda finst det informasjon om kulturmiljøet og historia, og ei grunngjeving for kvifor området har nasjonal interesse. I Sauda finst det to slike område; Øyra og Åbøbyen.
11. **MUA** – Minste uteopphalds-areal. Dette er delar av tomteareal 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 gardstilknytte 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 føresegnar og retningslinjer til omsynssoner i nødvendig utstrekning. Forklaring på omsynssonene i kommuneplanen sin arealplan 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 samfunnsstenleg måte, og at planskapte arealverdiar kan fordelast på ein rettferdig måte. Fordeling av planskapte arealverdiar kan stimulera til at fleire grunneigarar vil byggja ut og ein unngår ressurs- og tidkrevjande sakshandsaming. Urbant jordskifte kan vera like aktuelt i LNF-område som i meir urbane område.

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

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

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

***25 Mars 2022 mottok Sauda kommune endeleg vedtak på motsegn på område for Akvakultur fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). KDD godkjenner Sauda kommune sitt vedtak av 20. Mai 2020 for kommuneplanens arealdel med 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 møte 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 Saudabuarar. Naturområde må sikrast og tilgang til område må opparbeidast i takt med utvikling.

Både urbane og grønne kvaliteter 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 leggjast til grunn i all planlegging og bidra til framtidsretta by- og tettstadsutvikling. Regjeringa ønskjer eit moderne og framtidsretta transportsystem, som gjer trafikkavviklinga raskare, sikrare og meir miljøvennleg. I by- og tettstadsområda er det behov for investeringar i kollektivtransport og tilrettelegging for sykkel og gange.

2.4 Regionale mål

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

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

Regionalplan for Haugalandet 2017

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

Overordna prinsipp for bustadbygging som blir følgt opp i kommuneplan.

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

I planforslaget er det gjort grep for å 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 verdier som dyrka mark, naturmangfald, friluftsliv og kulturminne. Fortettings- og endringspotensialet innanfor eksisterande byggeområder må vurderast. Det må og vurderast korleis kommunen skal fylla rolla som regionelssenter. 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 leggjast 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 leggjast 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 LNFr-område i kommuneplanen 2019-2031. Dette følger opp måla i Regional plan for areal og transport i Ryfylke.

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

Føringar for byggeområde i Sauda

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

5. Planforslag med arealføremål og omsynssoner

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

Bygningar og anlegg

Bustadområde

I samfunnsdelen er det gjort greie for tilgjengeleg tomteareal i planen frå 2012, den inneheld ein analyse av behovet og ei oversikt over kor mykje handlingsrom planforslaget legg til rette for. Areal til framtidig bustad vert fordelt på formåla «sentrumsføremål, bustadføremål og kombinert bygg og anlegg».

Det er lagt fram små område for bustad i framlegg til plan. Det er rom for fleire bustader innanfor sentrumsområdet og eksisterande utbyggingsområde. Eit anna viktig grep som bør prioriterast innanfor planperioden er kartlegging og evaluering av eksisterande bustadområde. På grunnlag av dette kan ein utforma ein strategi for vidare utvikling og få fram endringspotensialet i eksisterande byggeområde.

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

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

Fritidsbustad

Arealbehov til framtidige fritidsbustader i planperioden har utgangspunkt i følgjande: Berekna omfang av byggeaktivitet i siste 10 år + eit tillegg på 50% = ca 350 + 175 = 525 hytter. Dette 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 3 da/hytte, i øvrige område er det rekna ein tettheit på 4 da pr hytte. Ei mogleg fortetting på Breiborg tek utgangspunkt i 6 da/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 3 da 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 80 m² BRA). Felles parkeringsplassar og tilknyting til sti/løype. Dette skal gje rom for å tilpassing i områder med spreitt utbygging, eller i tilknyting til eldre hytte- og stølsområde. Nye tiltak skal ikkje bli for dominerande i miljø med mindre bygningar, og særskilte landskapskvalitetar. Det skal i hovudsak ikkje framførast nye vegar og framføring av ny infrastruktur skal vurderast særskilt med omsyn til naturinngrep og landskapsverknad.

Arealtabell hytteområda:

Område	Vidareført areal / hytter		Nye areal / hytter		Sum hytter
	LNFR spreitt	Fritidsbustad	LNFR spreitt	Fritidsbustad	
Svandal		294,6/98 hytter 342,4da planlagt		265,4/88 290,6 da endret frå H/N (derav 98,2 da planlagt/ 192,4/64 nytt)	250
Lindvollåsen		81,5 da		120,7 / 41	41
Nordstøldalen	882 da /6 hytter	326 da / 34 (47 totalt)		848 da /182 nye (212 totalt)	222
Herheimsdalen	115 da/0 hytter	748,1 da/35		149 da planlagt 329,5/82	117
Slettedalen		1234 da / 50		353/88	138
Litlastøl		69,5 /0 hytter			-
Åbødalen-Bakka	Åbødalen 382,6 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-Vettrhus-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 leggst 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
Øyaflåt			(1,66)			1,66
Kleivflåta/Sauda Vann			(21,52)			21,52
Djupadal			(2,99)			2,99
Hellandsbygd/Litlastøl			(81,57)			81,57
SUM NYE AREAL	13,8	33,5	258,1	50,96	62,1	
SUM ALLE AREAL	13,8	2288,8	1065,7	50,96	62,1	3476,4

Sentrumsføremål

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

Sentrumsområdet er utvida med Fløgstad, slik at føreseigner 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

Areal 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 vegløyising til E 134 er vist med linje. Framtidig kryssløyising 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 høgfarbane er vist med linje og med omsynssone H410_2 der toget vil gå i opent terreng samt framtidig stasjonsområde.
- Framtidige gang/sykkelvegar for sykkel er vist som raude stipla linjer i kartet. Det arbeidast med å definera eit hovudnett for sykkel i Sauda, difor må det gang-/sykkelnettet som er vist i kommuneplan reknast som foreløpig. Nettet må kunne supplerast eller endrast med fleire/andre trasear, som resultat av dette arbeidet. Hovudnett for sykkel skal etter planen høyrast i 2020.

Samanhengande sykkelvegar er avsett Svandalfossen-sentrum, Birkeland-sentrum, Svandal-sentrum, sentrum-Espeland, 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 skitrekke 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 retningslinjer, i tillegg til retningslinjer 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 retningslinjer. Det er lagt vekt på å konsentrera ny hyttebygging tilknytt eksisterande utbyggingsområder framfor å ta i bruk nye areal. Fleire tidlegare område for LNFr-spreitt er og endra til byggeområde for fritidsbustader. Å samla inngrepa samsvarar med god forvaltning av naturområda, landbruks- og friluftslivsverdiane.

LNFr spreitt næring

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Områda skal vera til allmenn bruk for rekreasjon og opphald.

Farlei, ankringsområde

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

Akvakultur

Det er sett av et område til akvakultur som berre kan nyttast til produksjon av andre artar enn anadrome laksefisk, torsk og ål¹.

¹ Kommunal- og distriktsdepartementet sitt vedtak 23.05.2022

Grønstruktur

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

Frnområde

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 «droppsona» 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 drikkevatn.

OMSYNSSONE H 310_1-3 SKREDFARE

Skredutsette område er vist som temakart i eit eige kartlag i kommuneplan.

OMSYNSSONE H 320_1 FLAUMFARE

Aktsemdsområde 200-årsflaum er vist som eit eige kartlag.

OMSYNSSONE H320_2 HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Aktsemdsområdet er vist som eit eige kartlag.

OMSYNSSONE H350 BRANN OG EKSPLOSJONSFARE

Aktsemdsområdet er vist i hovudkartet.

OMSYNSSONE H370 HØGSPENTANLEGG

Høgspenlinjer 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 vegløyising 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 kulturminne 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 føresegnar og retningslinjer til omsynssonen. Avstand for krav om høring er satt til 500 m. Poenget med denne grensa er å sikre muligheita for å avdekke nye funn. Rogaland Fylkeskommune ønsker at Sauda kommune rettar spørsmål til myndighetene om dei ønsker sakene høring. Varslinga gjeld ofte mindre tiltak, og myndighetene ønsker å ha mulighet 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 reguleringsplanar. 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.

Detaljeringsone 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.

§ 1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

§ 1.1 PLANKRAV, PBL § 11-9 NR. 1

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

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

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

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

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

- a. Tiltak med to eller færre nye bustadeiningar i eksisterande område avsett til bustadføremål. Det vert lagt til grunn at føresegnene i kommuneplanen er ivaretatt, og at tiltaket ikkje er ein dispensasjonssak.
- b. Samla bruksareal (BRA) er under 500 m².
- c. Byggjehøgde, volum og byggegrenser er i tråd med vedtekne føresegner for arealbruk.
- d. Prosjektet ikkje er ein etappe eller ein del av eit større utbyggingsprosjekt.
- e. Mindre tiltak jfr. Byggesaksforskriftens § 3-1 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 FØRESEGNAR OM MILJØOPPFØLGING OG – OVERVAKING. PBL § 11-9 NR. 6-8

- a. ROS-analyse av planlagde tiltak skal inngå i alle planar, og omfanget tilpassast den einskilde plan jfr. PBL § 4-3.
- b. Gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-I 442) 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 trafiksikker tilkomstveg, trafiksikker avkjørsel/kryss, anlegg for gåande, syklende og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg, trafiksikker skuleveg mellom bustad og skule eller mellom bustad og nærmaste busshaldeplass der det er skulebuss.
 - Vatn- og energiforsyning, fiber, avløp, renovasjon, overvasshandtering.
 - Leike- og aktivitetsområder samt rekreasjonsareal.
 - Parkering.
- d. Ved planlegging av nye tiltak skal det takast omsyn til biologisk mangfald, allmenne friluftsinteresser, eksisterande vegetasjon og terreng.

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

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

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

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

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

- a. Utbygging skal ikkje skje før følgande tekniske anlegg og viktige samfunnstenester er etablert eller sikra opparbeiding: Trafiksikker tilkomstveg og trafiksikker avkjørsel/kryss, avkjørselsøyve, vatn- og energiforsyning, fiber, avløp, renovasjon, leike- og aktivitetsområder, parkering, anlegg for gåande, syklende og eventuelt nødvendige kollektivtransportanlegg. Det må etablerast trafiksikker veg mellom bustad, skule og friområder. For fritidsbustader gjeld og skiløyper og eventuelt elektriske anlegg til lysløyper.
- b. Nestjødnane: Alternativ til trafiksikker 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 byggeløyve kan gis.
- d. Teknisk plan og utomhusplan skal vera godkjent før det vert gitt byggjeløyve. Ved alle utbyggingstiltak skal areal til uteopphald tilfredsstille minimumskrava i kommuneplanens føresegnar.
- e. Uteareal til allmenn leik, rekreasjon og idrett skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan, før det gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustadar eller anna tiltak angitt i reguleringsplan.
- f. Dersom eit utbygd område ikkje har areal til leik og rekreasjon i tråd med krav angitt i føresegnenes §2.1 d-f, skal dette etablerast før løyve til etablering av nye bustadeiningar gis.

§ 1.5 FØRESEGN OM 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 leggjast til grunn (s. 36).

§ 1.6 BYGGEGRENSER, PBL § 11-9 NR. 5

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

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

Krav til sikkerhet i TEK 17 §7 gjeld for desse områda. NVE's retningsliner nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» skal leggjast 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» leggjast til grunn og sjekkast ut ved handsaming av planer og tiltak. I område med marine avsetjingar skal det i ROS-analysen vurderast om grunnundersøking er naudsynt før det planleggast ny utbygging. Tiltak som kan endra dreneringstilhøve eller som kan endra stabiliteten i område med marin leire, skal ikkje utførast før områdets sikkerhet er fagkyndig vurdert.
- b. Aktsemdområde for flaum er vist i plankartet. For utbygging langs sjø og vassdrag skal flaumkapasiteten til vassdraga oppretthaldast. Det skal sikrast at tiltak ikkje påverkar flaumkapasitet i andre delar av vassdraget eller nedslagsfeltet, eller at det har negativ påverknad for miljøtilstand i/langs vassdraget. For tiltak i aktsemdsområde for flaum skal det leverast fagkyndig dokumentasjon som avklarar konsekvens av flaum.
- c. Konsekvensar av forventta 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 leggjast 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 føresegnar §§ 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 opphavleg materialbruk og stiluttrykk) skal sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale. I områder omfatta av NB-registeret skal vesentlege endringar av gater, vegar og plassar sendast regional kulturminnestyresmakt for uttale.

RETNINGSLINER H570 OMSYNSSONE KULTURMINNER PBL § 11- 8c

H570_1 Generell

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

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

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

H570_2 Åbøbyen

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

H570_3 Øyra

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

H570_4 Saudasjøen

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

H570_5 Hellandsbygd

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

H570_6 Austarheim

Landskap innafor omsynssonen H570_6 skal bevarast i si opphavlege stand/form, for å skjerma automatisk freda kulturminne id 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 naturleg 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 føresegnar til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av PBL § 11-9, nr 5.

- a. Bustadar og fritidsbustader skal ha biloppstillingsplassar til to bilar i reguleringsplan. Den eine kan vera garasje for bustadar. I Sauda sentrum er det maks. 1 biloppstillingsplass pr. bustad under 80 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 tilfredsstilla krav til utforming i parkeringsnorm for funksjonsnedsette i Sauda. Parkeringsplassane skal vera minst 4,5 x 6 m, plasserast nært målpunktet og skal vera lett å finna.
- e. I område for næring, offentleg og privat tenesteyting og sentrumsføre mål, 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 syklar og bilar etter følgjande inndeling:

- A - Sentrumsområdet.
- B - Ein radius på 2 km frå Sauda Sjukehus eller ein radius på 1 km frå campingplass i Saudasjøen.
- C - Kommunens øvrige områder.

	A-OMRADE	B-OMRADE	C-OMRADE
	BUSTAD		
SYKKEL	Leilegheit/rekkehus Min. 1 plass pr 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 leggjast 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 kommuneplan. Unntak er sett for nærbutikk og for varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, dette går fram av retningslinene.

a. Sauda Sentrum

I område avsett i kommuneplanen til sentrumsformål, skal det tillatast detaljvarehandel, tenesteyting og kontorarbeidsplassar. I område avsett til næring skal det 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 byggjegrunn. 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 eksistrande 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 eksistrande V/A godkjent av kommunen, kan det etablerast felles V/A langs veg/sti.

- a. Det kan byggjast ei brukseining pr. tomt. Seksjonering av fritidsbustader må avklarast i reguleringsplan.
- b. 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 overstiga 1 meter og 1/3 av hytta skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,5 m.
- e. Plassering av terrassar skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel. Terrassar skal vera bygd saman med fritidsbustaden, og skal tilpassast eksisterande terreng. Terrassen skal ikkje overstige 1/3 av hytta sitt BYA, og skal ikkje vera større enn 40 m².

- f. 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 følgende reguleringsplaner jfr. PBL § 11-10 nr.1.

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

§ 2.4 SENTRUMSFØREMÅL

- a. Sentrum skal ha blanda bruk som 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 bueiningar unntatt mindre utleigedel av bustad skal vera på minimum 45 m² BRA.
- d. I handelsområda i sentrum skal det vera besøksretta verksemder med vindu på gateplan. Lokalisering av mørke funksjonar skal ikkje ligga ut mot gate eller offentleg tilgjengelege område.

§ 2.5 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

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

Ved Andedammen kan det leggst 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 førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unntak for dette er Treaskjær, der det kan leggest 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 leggest 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 lokalisast i sør-vestleg del av området og på tak. Det skal leggest 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

- 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. Vindaug på naust skal avgrensast til 0,5 m².
- 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.
- 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 EI34

Framtidig samferdselsline er vist i kartet. Trafikkområdet i dagen er vist som omsynssone infrastruktur. Sjå retningslinjer for omsynssone **H410_I**

§ 3.3 GANG- OG SYKKELVEG

- Ved regulering og opparbeiding av eksisterande og nye vegar som omfattar gang- og sykkelvegar skal dette planleggast og opparbeidast slik at denne trafikantgruppa prioriterast.
- 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 avkøyrse per eigedom. Avkøyrse skal leggst til underordna veg der det er mogleg.

§ 3.5 FLYPLASS

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

§ 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 bygningane høgdeplassering i forhold til turløypene vurderast. Der turløypene skal ha lys, skal bustader og hytter skjermast frå lyset.

Retningsline:

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

§ 4.0 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 FRIOMRÅDE

- Det kan opparbeidast gangveggar og turstiar i områda. Det skal sikrast god og samanhengande kontakt innanfor og mellom friområda.
- Friområda skal utviklast og gjerast tilgjengelege og gje betra oppleving og aktivitet for allmenta.
- Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfald og kulturlandskap tas vare på.
- Største avstand mellom bustad og trygg tilkomst til nære tuområde 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 FRILUFTSFORMÅL 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 LNF(R), PBL § 11 – 7 NR. 5

Innanfor LNFr-områda er det generelt viktige område for vilt- og friluftsinnteresser, 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 innafor arealføremålet skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø og kulturmiljø/kulturlandskap.

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

Viktige leveområde, trekk- og spreingsveggar 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 anneks gjeld føresegnene i §§ 1.1, 1.2, 1.4 c-d, 1.10 og 2.3.1 og 2.3.3. Utbygging skal ta omsyn til landskapsverdi, naturmiljø, kulturminne, eksisterande bruk av området og eksisterande byggeskikk.

- a. Eksisterande, fråskilde og lovleg oppførte bustader og fritidsbustader utanføre 100-metersbeltet i LNFr-område definerast som LNFr-spreidd. For desse områda tillatast utviding/riving og erstatningsbygg innafor følgjande rammer⁴:

	Areal	Gesims/mønehøgde	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 STRANDSØNE

§ 6.1 FERDSELSOMRÅDE

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

§ 6.2 SMÅBÅTHAMN

⁴ Endring for fritidsbustad i tabell vedtatt KPA 2020

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

§ 6.3 AKVAKULTUR

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

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

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

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

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

Aktsemdsområde 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 OMSYNSSONE H320_1 FLAUMFARE § 11-8 a

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

Ved utbygging/tiltak i områda skal oppdaterte flaumsonekart ligga til grunn. Nye tiltak skal oppførast og plasserast med nødvendig sikkerheit mot flaum.

For tiltak i aktsemdsområde flaum skal det leverast fagkyndig dokumentasjon som avklarar eventuelle konsekvensar av flaum, samt ei vurdering av førebyggjande tiltak. Det skal sikrast at tiltak ikkje har negativ påverknad for miljøtilstand i/langs vassdraget.

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

Sjå føresegnene § 1.7c

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

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

Nye tiltak 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 OMSYNSSONE H370 HØGSPENTANLEGG § 11-8 a

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

§ 7.7 OMSYNSSONE H410 FRAMTIDIG INFRASTRUKTUR § 11-8 b

H410_1

Området skal sikrast som framtidig trafikkområde for veggunell Sauda-E134.

H410_2

Området skal sikrast for framtidig høgfarbane med trafikkområde og stasjonsområde.

H410_3 Området skal sikrast for framtidig høgspenline.

§ 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 føresegnar 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 visas til føresegnar 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 nærområde 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 byggjeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel skal det som hovudregel påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggjeområde for bustader, næringsverksemd, senterområde, fritidsbustader, infrastruktur og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt. 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 føresegnar.
- 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, inneklemte areal mellom busetnad og i gangavstand til sentrum, skule- og barnehage bør lettare kunne omdisponerast. Ved omdisponering av utmarksareal skal det tas omsyn til beiterettar, friluftsliv og miljø.

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

I LNFr-område der det ikkje er framheva spesielle interesser, skal dei omsyna som LNFr-kategorien skal ivareta stå sentralt. Vidare vil andre omsyn som planlovgivinga skal ivareta vera relevante i dispensasjonsvurderinga: Trafikktryggleik, vatn- og avløp, elektrisitet, infrastruktur, samfunnssikkerhet osv. Vilkåra 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, trerekker, bygningar, vegar, landskapsrom, vegetasjon og liknande skal takast vare på.
4. Naturmangfaldlova skal leggjast 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. Areal er spesielt viktige med tanke på skogbruk, landbruk, biologisk mangfald, friluftsliv og naturvern. Det er ikkje ønskelig å etablere busetnad av nokon art i desse områda. Det er og ønskelig å avgrensa talet på skogsbilvegar og andre tekniske inngrep i desse områda.

LNFr- restriksjonen skal på denne bakgrunn generelt handhevast strengt.

§ 8.2.2 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 mønehøgde 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 gesimshøgde ikkje overstiga 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
5. Terrengets opphøvelege 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, gesimshøgde 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 eieendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Hustveit/Honganvik
4208 SAUDASJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 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 viderefremidlet 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