

Grønlivegen 602, 6657 RINDAL

Rindal/Grønlivatnet:
Fritidseiendom i et naturskjønt
område. Flotte turområder både
sommer og vinter.



aktiv.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 900 000,-
Omkostn.: Kr 23 850,-
Total ink omk.: Kr 923 850,-
Selger: Jan Morten Grøset

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 110/110 kvm
Tomtstr.: 1892.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 119
Oppdragsnr.: 1702250188

Velkommen til Grønlivegen 602!

Eiendom med særdeles flott beliggenhet like ved Grønlivatnet. Grønlivatnet har fin og barnevennlig badeplass.

Her har man Furuhaugmarka med dets attraktive friluftsområder i nærheten, med både godt terreng for fotturer og skiturer. Kun en kort kjøretur til Rindal sentrum med butikker, bussforbindelser, kommunesenter, flott badeplass ved Igltjønna m.m. Det er få hundre meter til oppkjørte skiløyper.

Svært sjarmerende eiendom med stort grøntareal, bilvei helt fram og god avstand til nærmeste nabo. Boligen er trolig fra 1940-tallet. Inneholder:

1. etg: Overbygd inngangsparti, stue, kjøkken og gang.
2. etg: Gang og 3 soverom.

Kjeller: Grovkjeller/krypkjeller med stige ned.

Uthus med utedo.

Det er ikke innlagt strøm, men iflg. eier er det mulig å få lagt inn strøm. Det er brønn.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	36
Kommunal info	53
Energiattest	99
Nabolagsprofil	105
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m²

2. etasje

BRA-i: 55 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1892.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt med stort plenareal - god avstand til nærmeste nabo.

Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt plassert ved Grønlivatnet, med fine turområder i umiddelbar nærhet. Kort biltur til sentrum i Rindal.

Rindal byr på vakker og variert natur, med et rikt utvalg av turområder. Rindal omtales ofte som "Porten til Trollheimen", og er en kommune som innbyr til friluftsliv - både sommer og vinter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av spredt bebyggelse, både eneboliger/landbruk og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven):

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. I følge selger er det skiftet kledning mot sør og øst i ca. 2010.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og vinduer med enkeltglass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble påvist av takstmann

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja vinteren 2023 datt en takstein ned og det ble litt fuktig i seng på soverommet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hus fra 1937 så er det vel noen sprekker og skjevheter.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Monterte selv takstein som løsnet.

Innhold

Inneholder:

1. etg: Overbygd inngangsparti, stue, kjøkken og gang.

2. etg: Gang og 3 soverom.

Kjeller: Grovkjeller med stige ned.

Uthus med utedo.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven):

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen eldre furudører.

Kjøkkenet har enkel standard, og det er ikke oppvaskkum, men kun servant og utslagsvask.

Malt furugulv og panel på vegger

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:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Krypkjeller

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vedovn. Ikke innlagt strøm.

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 900 000

Kommunale avgifter

Kr 513,- for 2025

Info kommunale avgifter

I kommunale avgifter inngår kun feie-og tilsynsgebyr. Det er ikke innlagt hverken kommunalt vann eller avløp.

Det betales i tillegg eiendomsskatt. Denne er pt. 4 promille av boligens skattegrunnlag, pr. 2025 kr. 1806,-

Det betales i tillegg kr 2125,- til ReMidt for fritidsrenovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 1 806,- for 2025

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 22, bruksnummer 119 i Rindal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5061/22/119:

10.09.1937 - Dokumentnr: 2235 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1971 - Dokumentnr: 1768 - Skjønn

Vedrørende kraftledningen Orkdal-Trollheimen.

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1983 - Dokumentnr: 6913 - Skjønn

vedr.Trollheimskjønnene avd.III

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Transport Statskraft SF, 962 986 277.

Diverse påtegning

Transportert til: Statskraft Energi AS, Org.nr. 987059729

12.12.1984 - Dokumentnr: 6816 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:17 Fnr:1

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1985 - Dokumentnr: 6121 - Rettsbok

Vedrørende fellesareal ved Grønlivatnet. Dom av 01.02.1985.

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1986 - Dokumentnr: 557 - Rettsbok

Grensegangssak for gnr. 22 bnr. 8.

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1986 - Dokumentnr: 808 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:47

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1986 - Dokumentnr: 809 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:48

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1986 - Dokumentnr: 5327 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1989 - Dokumentnr: 4885 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:17 Fnr:3

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1999 - Dokumentnr: 6858 - Jordskifte

Sak nr. 2/1988 sluttet 19.05.99

Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2008 - Dokumentnr: 595388 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statnett Sf

Org.nr: 962 986 633
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2011 - Dokumentnr: 304703 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:57
Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351658 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:72
Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077830 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:107
Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 279456 - Jordskifte
Jordskifte sak - 15-198367RFA-JSUR GRØNLI
Overført fra: Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2025 - Dokumentnr: 681589 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5061 Gnr:22 Bnr:7
Elektronisk innsendt

Erklæringene som er tinglyst på eiendommen er overført fra hovedbruket.
Bygningsmassen og nærliggende tomt ble fradelt i 2025, og da fulgte tinglyste erklæringer over på denne eiendommen. Det er derfor ikke innhentet tinglyste erklæringer. Konferer megler ved ev. spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Opplyses følgende av kommunen: "Det er et eldre hus, der det ikke var krav om ferdigattest ved oppføring. Tatt i bruk i gammelt lovverk tilsvarer ferdigattest i dag."

Kommunen opplyser: "Rindal kommune har ingen bygningstegninger for eiendommen i arkivene."

Da det ikke foreligger tegninger, får ikke megler sjekket tegninger mot dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Vann: Brønn. Det er innlagt i boligen og kun benyttet på sommerhalvåret. Det er her ikke utslippstillatelse, så vannet er ikke lovlig innlagt.

Avløp: Utedo.

Vei: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område avsatt til LNFR iht. kommuneplan.

Kommuneplan er vedlagt i prospektet.

Eiendommen ligger i et 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.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 500 (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))

23 850 (Omkostninger totalt)

39 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

923 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

939 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

942 550 (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 23 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

03.09.2025















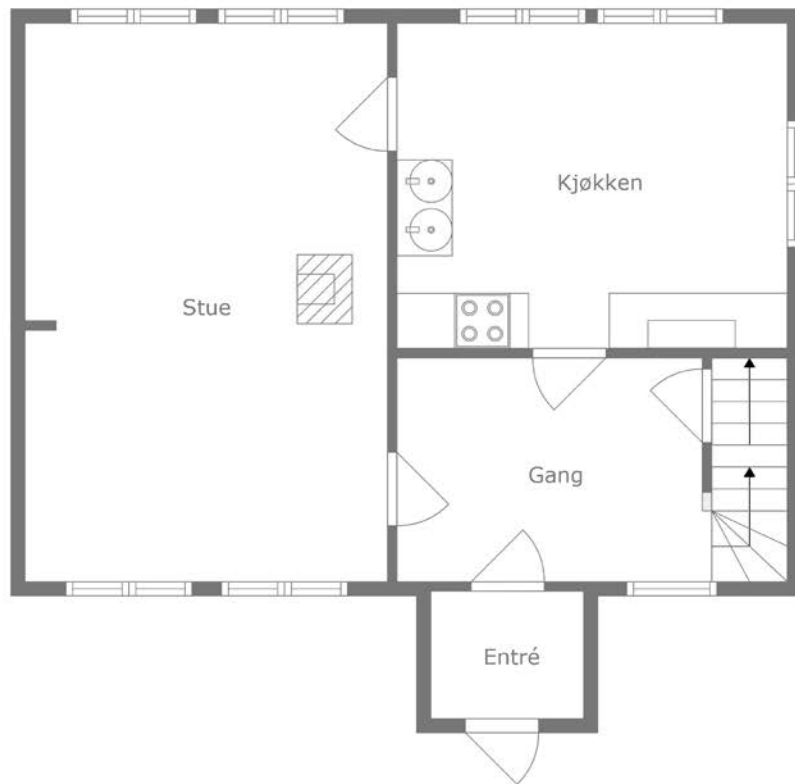




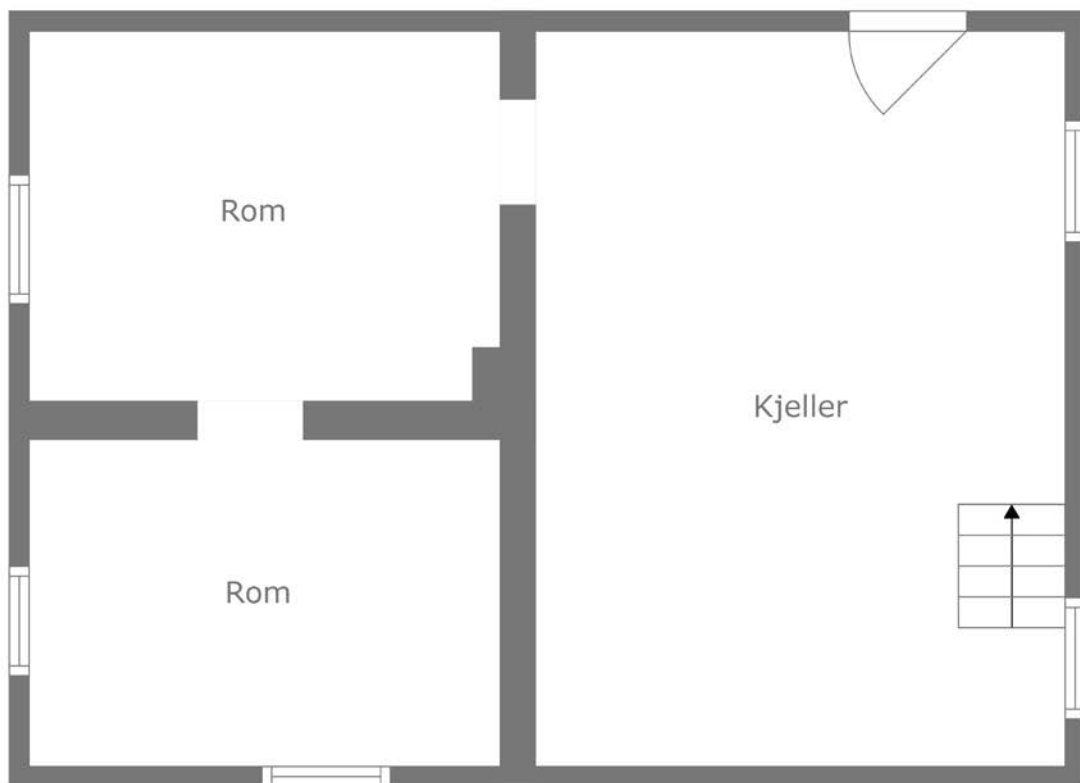








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





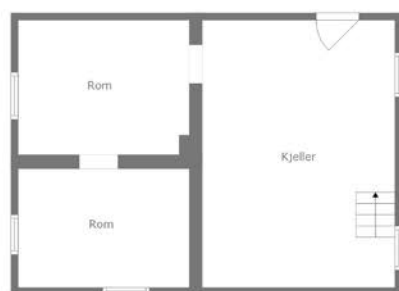
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250188	

Selger 1 navn
Jan Morten Grøset

Gateadresse	
Grønlivegen 602	

Poststed	Postnr
RINDAL	6657

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalnr.

4672201

Document reference: 1702250188

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250188

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pant hos melhusbanken

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250188

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250188

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Morten Grøset	a4ec022f166092c32f32a4 2689883d0ccdd7a058	01.09.2025 09:28:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250188

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Grønlivegen 602, 6657 RINDAL

 RINDAL kommune

 gnr. 22, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 18900-1635

Referansenummer: 081549

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Boligen er oppført i plank, utvendig kledd med stående kledning. Koblevinduer og vinduer med enkeltglass. Skiferstein som taktekking.

Boligen har enkel standard, og det er kun sommervann, og det er ikke innlagt strøm. De fleste bygningselementer er fra byggeår, og det må påregnes omfattende oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

Fritidsbolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp av metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

I følge selger er det skiftet kledning mot sør og øst i ca. 2010.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og vinduer med enkeltglass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen eldre furudører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel standard, og det er ikke oppvaskkum, men kun servant og utslagsvask.

Malt furugulv og panel på vegger

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kun sommervann inn til kjeller.

Det er ikke godkjent avløp.

Det er ikke innlagt strøm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er trolig ikke lagt drenerør.

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

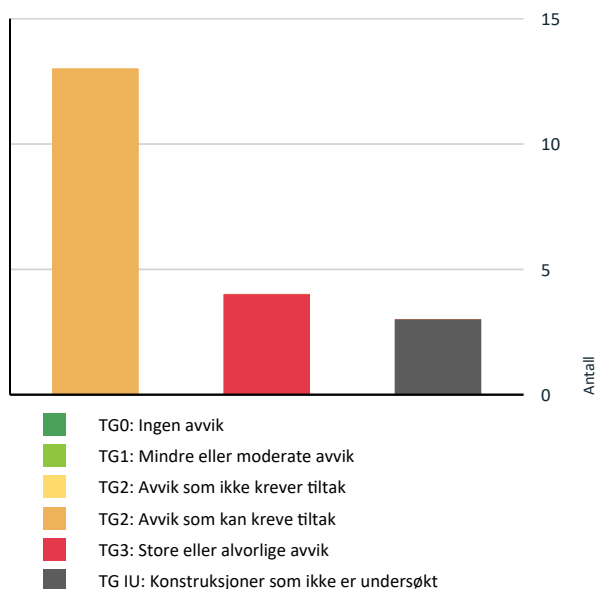
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

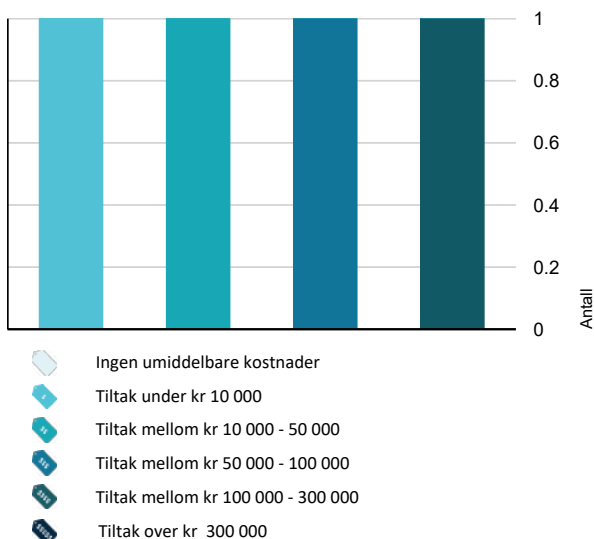
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1940

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales omlegging av skiferstein, samt utskiftning av steinlekker.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

I følge selger er det skiftet kledning mot sør og øst i ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger / råte i kledning

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres svai i takflate. Taksperrer har stor avstand (cc90cm). Det registreres fuktskjolder, gjennomgående spiker samt tørr-råte i taktro. Det registreres fuktskjolder i himling i unerliggende soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Forsterking av takkonstruksjon samt oppgradering av undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og vinduer med enkeltglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet brukstid, og har svært begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har aldersmessig slitasje og må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradere ytterdør.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furugulv er aldringsslett og overflatebehandling må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales kontroll / godkjenning av pipe og ildsteder av det lokale brann og feievesen.

! TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det registreres muggdannelse i himlingsplater

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har nådd forventet brukstid, og har aldersmessig slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen strakstiltak.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel standard, og det er ikke oppvask-kum, men kun servant og utslagsvask.
Malt furugulv og panel på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG IU Vannledninger

Det er kun sommervann inn til kjeller.

! TG IU Avløpsrør

Det er ikke godkjent avløp.

! TG IU 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.

Det er ikke innlagt strøm.

! TG 3 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?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er trolig ikke lagt drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Det registreres sprekker i mur samt porørs betong

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

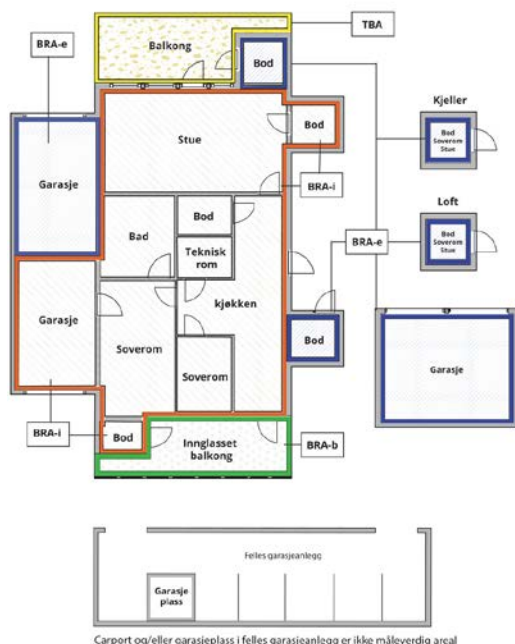
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55			55	
2. etasje	55			55	
SUM	110				
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Trapperom		
2. etasje	Gang, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	6
Etasje 2					
SUM		14			6
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Etasje 2			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5061 RINDAL	22	119		0	1892.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønlivegen 602

Hjemmelshaver

Grøset Jan Morten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OB1549>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

KOMMUNEPLAN 2011-2022

AREALDELEN

Endelig versjon.

Vedtatt av kommunestyret 27.06.2013.

**Godkjent av Kommunal- og
moderniseringsdepartementet 25.08.2014.**



Rindal
- tid til å leve

RINDAL KOMMUNE



**Planbeskrivelse,
bestemmelser og
retningslinjer**

Innholdsfortegnelse

1.	OM AREALDELEN	3
1.1	Juridisk virkning	3
1.2	Forholdet til samfunnsdelen	4
1.3	Planprogram og planprosess	4
1.4	Innspill	5
1.5	Innsigelser	5
2.	STATLIGE OG REGIONALE FØRINGER	5
2.1	Samfunnssikkerhet	6
2.2	Naturmangfold	6
2.3	Folkehelse	6
2.4	Samiske kulturminner	7
2.5	Regionale føringer - fylkesplanen	7
2.6	Regler for arealformål i kommuneplanens arealdel	8
3.	DELPLANOMRÅDER	9
3.1	Rindal sentrum	9
3.2	Tiset	10
4.	FRITIDSBEBYGGELSE I RINDAL	10
4.1	Status og behov	13
4.2	Fritidsbebyggelse i planforslaget	13
4.3	Langlimarka	14
4.4	Helgetunmarka sør - Reslia	15
4.5	Helgetunmarka nord	17
4.6	Områder ved Tifjellet	19
4.7	Andre hytteområder i bygda	20
5.	LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTS- OG REINDRIFTSOMRÅDER	21
5.1	LNFR - områder for stedbunden næring	21
5.2	LNFR 2 (tidligere SB) - spredt boligbygging i LNFR-områder	22
5.3	LNFR 3 (tidligere SH) - spredt hyttebygging i LNFR-områder	22
6.	UTBYGGINGSOMRÅDER FOR BOLIG OG NÆRING	23
6.1	Boliger	23
6.2	Råstoffutvinning	24
6.3	Næringsområder	24
7.	SAMFUNNSSIKKERHET	25
8.	NATURMANGFOLD, MILJØ OG KLIMA	28
9.	ANDRE AREALFORMÅL	28
9.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag	28
9.2	Hensynssoner	29
10.	PLANBESTEMMELSENE	30
11.	RETNINGSLINJER	35

1. OM AREALDELEN

I henhold til plan - og bygningsloven skal alle kommuner ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av bygdesamfunnet og forvaltning av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

Arealdelen består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning. Andre plandokumenter er beskrivelse, retningslinjer og konsekvensutredning av innspill. Disse beskriver planens intensjoner og vurderinger som ligger bak. Plankartet består av oversiktskart som dekker hele kommunen samt kart for Rindal sentrum og Tiset. Plankartene viser hva ulike arealer kan tillates brukt til.

Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plandelen i den nye plan- og bygningsloven (kapittel 11. Kommuneplan). Miljøverndepartementets planveileder og andre aktuelle nasjonale veiledere er brukt i utarbeidelsen. Arealdelen utgjør sammen med samfunnsdelen fra 2011 Kommuneplan for Rindal 2011 - 2022.

Grunnlaget for arealbruken bygger blant annet på analyse av digitale temakart over skredfare, flomsoner, biologisk mangfold/verneverdig natur og forekomster, vilt og friluftsliv.

Planforslaget legger opp til å videreføre hovedtrekkene i gjeldende arealplan.

Rindal kommune satser aktivt på å være en hyttekommune og er bevisst på å veie ulemper opp mot fordeler med denne satsinga. Vi anser så langt at merverdiene som genereres gjennom at hyttetomter selges i planperioden, bruk av lokale entreprenører og økt salg på byggvaresalg og dagligvare, er større enn ulemper ved nedbygging av utmark og motstridende næringsinteresser.

I planperioden er det rom for inntil 600 hytter, delvis nye tomter og delvis usolgte tomter. Det er foretatt en særskilt grundig gjennomgang av forholdet mellom hyttebygging og reindrift, og omfanget av hytteområdene «Helgetunmarka sør», «Langtjønnåsen/Bjønnavatnet» og «Helgetunmarka nord» er alle redusert i forhold til i gjeldende plan.

For nærmere detaljer om områder som får endra status gjennom vedtak av denne planen, vises det også til de tilhørende dokumentene «Konsekvensutredning med ROS-analyse» og «Konsekvenser for reindrift». Dokumentet «ROS-analyse» følger også planforslaget.

1.1 Juridisk virkning

Sluttvedtak om arealdelen til kommuneplanen i 2013 vil oppheve arealdelen fra 2002, som ble forlenget uten endringer i 2005. Kommunedelplanene for Rindal sentrum og Tiset fra 2011 vil også inngå i arealdelen, og utgå som egne planer.

Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende. Disse avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldigheten for tidligere vedtatte planer og nærmere krav til bruken av områdene. **Retningslinjer** har derimot ikke juridisk virkning. De er kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes i videre saksbehandling. Planbeskrivelsen gir en utfyllende presentasjon av innholdet i planen.

Innsigelse fra områdestyret for reindrift om Langlia hytteområde ble ikke tatt til følge ved kommunestyrets sluttbehandling av planen 27.06.2013. Alle endringer for Langlia hytteområde både i plankartet, planbeskrivelsen og planbestemmelsene ble derfor i første omgang unntatt rettsvirkning. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente utvidelsen av Langlia hytteområde i brev av 25.08.2014, og dermed er hele planen rettskraftig.

1.2 Forholdet til samfunnsdelen

En kommuneplan består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen til kommuneplanen i Rindal ble sist revidert gjennom vedtak i kommunestyret 16.03.2011.

Den overordna visjonen er der formulert slik: Rindal "tid til å leve"

Hovedmålet er å bli 2220 innbyggere innen 2020.

Delmålene er

- Rindal skal være et naturlig "første valg" for bosetting og jobb i regionen.
- Rindal skal være attraktivt å vokse opp og bli gammel i.
- Rindal skal ha et aktivt sentrum med viktige sentrumsfunksjoner – "5 minutter"
- Rindal kommune skal være en attraktiv friluftskommune og tilrettelegge for aktivitet i friluft og fokus på folkehelse.

For arealbruken ble det formulert følgende viktige utfordringer:

1. Sikre nok og varierte næringsarealer (industri – kontor/service)
2. Legge tilrettelegge for flere sentrumsnære tomter og kreative/varierte boløsninger.
3. Å styrke gremdemiljø gjennom å legge til rette for spredt boligbygging.
4. Å utforme hyttepolitikken slik at den tar høyde for nye områder, fortetting/oppgradering av eksisterende felt, infrastruktur, reindriftnæringen, viktige vilt- og friluftsområder.
5. Å videreutvikle det kompakte Rindal; kort veg mellom arbeid, skole/barnehage, butikker/forretninger, fritidstilbud og naturen?
6. Å bidra positivt til våre miljø- og klimautfordringene slik som økt bruk av fornybar energi og bedre legge til rette for å ta klimavennlige valg.
7. Å ivareta det biologiske mangfoldet, inklusive Surnalaksen og elvemuslingen i Lomunda.

1.3 Planprogram og planprosess

Planutvalget vedtok allerede 12.11.2008 et planprogram for rullering av kommuneplanen, etter en forutgående prosess med innspill fra ulike offentlige høringsinstanser og noen privatpersoner.

Dette planprogrammet ga føringer for arbeidet, både for innholdet og prosessen. Ambisjonen var opprinnelig å kunne foreta sluttbehandling i kommunestyret før utgangen av 2009.

Planprosessen er nærmere beskrevet i saksframlegget for politisk behandling.

Ved behandlinga av planprogrammet la rådmannen særskilt vekt på behovet for å legge til rette for utvikling av nye gode boligløsninger i bygda.

Planprogrammet peker ellers på behovet for å ta for seg følgende emner: tettstedsutvikling, næringsliv, hytter, natur- og miljøverdier, klima og samfunnssikkerhet.

1.4 Innspill

Det er ikke mulig i en slik plan å ivareta absolutt alle innkomne innspill om ønsket utvikling rundt omkring i bygda. Det er viktig at kommunen gjennom planen setter av areal til bestemte formål, men dette er ikke tilstrekkelig for å sikre aktivitet og utvikling. Videre utvikling er avhengig av samspill mellom kommunen på den ene sida og på den andre sida næringslivsaktører, frivillige lag/organisasjoner og enkeltpersoner.

Alle innspill til planarbeidet er beskrevet og vurdert i dokumentet «Konsekvensutredning med ROS-analyse». Innspill til delplanene for sentrum og Tiset ble gjennomgått tilsvarende ved behandlinga i 2011 og blir ikke gjentatt nå.

1.5 Innsigelser

Etter utleggingsperioden i 2010 mottok kommunen en rekke høringsuttalelser, og fem av disse var formelle innsigelser. Tre av innsigelsene berørte delplanen for sentrum, og delvis også for Tiset, og ble drøfta og etterkommet ved behandlinga av disse delplanene i 2011.

Etter andre gangs utlegging i 2013 er det innsigelser fra fylkeskommunen, Sametinget og områdestyret for reindrift. Alle innsigelsene og behandlinga av dem er nærmere omtalt i saksframlegga.

2. STATLIGE OG REGIONALE FØRINGER

Mange lovbestemmelser, planer og retningslinjer gir viktige rammer for kommuneplanens arealdel:

- Plan- og bygningsloven
- «Nasjonale forventninger til regional og lokal planlegging»
- Statlige planretningslinjer, statlige planer og rikspolitiske bestemmelser
- Regional planstrategi og regionale planer

Annen lovgivning gir viktige rammer for planarbeidet, jf. blant annet naturmangfoldloven, se nedenfor. Det samme gjelder Vannforskriften og evt regionale vannforvaltningsplaner vedtatt av Fylkestinget og godkjent ved kgl.res.

Statens Vegvesen ber om at «Rammeplan for avkjørselsbehandling» nevnes som en statlig føring.

Rikspolitiske retningslinjer om kjøpesenter og tilhørende fylkesdelplan for senterstruktur stiller som vilkår for større etableringer av detaljhandel at kommunen gjennom overordna plan har tatt stilling til den romlige utstrekninga av det handelsmessige sentrum, påpeker fylkeskommunen.

I Rindal er dette å skyte spurv med kanon. Detaljhandel foregår i sentrum, på Sunna og på Nybø (Tiset), og det er ingen utsikter til endringer av dette.

2.1 Samfunnssikkerhet

Det vises til kap 7 og til dokumentene «Konsekvensutredning med ROS-analyse», «Konsekvenser for reindrift» og «ROS-analyse» som alle følger planforslaget.

2.2 Naturmangfold

Naturmangfoldloven skal oppfylles på alle plannivåer, også i kommuneplan og reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel vil de vurderinger som skal gjøres etter naturmangfoldloven kapittel II, inngå som en del av konsekvensutredningene som skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd.

Hvor grundig man skal være i vurderingene etter naturmangfoldloven vil blant annet avhenge av:

- Hvor sterke føringer planen gir for framtidig arealdisponering
- Hvor mye naturmangfold berøres
- Om tilstanden i en vannforekomst påvirkes
- Om det naturmangfoldet som berøres er:
 - verneområder
 - nærområder til verneområder
 - utvalgte naturtyper
 - prioriterte arter
 - truet, nær truet eller verdifullt
 - inngrepsfrie naturområder
 - verdifulle/utvalgte kulturlandskap
 - kartlagt som livsmiljø gjennom Miljøregistreringer i Skog (MiS)

Det vises til kap 8 og til vurderinger i «Konsekvensutredning med ROS-analyse» og «Konsekvenser for reindrift».

2.3 Folkehelse

Befolkninga i Norge sett under ett er blant de minst fysisk aktive i Europa, og utviklinga går i negativ retning. Tilrettelegging for friluftsliv, leik, rekreasjon og annen fysisk aktivitet kan forebygge helseplager og sjukdom i alle aldersgrupper.

Den nye folkehelseloven sier at kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting. Videre skal kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte folkehelseutfordringene. Dette kan blant annet omfatte tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, utdanning, arbeid og inntekt, fysiske og sosiale miljøer, fysisk aktivitet, ernæring, skader og ulykker, tobakksbruk og alkohol- og annen rusmiddelbruk.

I «Folkehelseprofil 2013» fra Folkehelseinstituttet kommer Rindal svært godt ut på de fleste målestokker for folkehelse. To negative faktorer er for høy snittvekt på gutter på sesjon og for høy forekomst av muskel- og skjelettplager meldt fra primærhelsetjenesten.

Den planlagte kulturstien fra sentrum via Sunna og Rinnvollen tilbake til sentrum er et viktig folkehelseiltak som er innarbeidet i planforslaget.

2.4 Samiske kulturminner

Rindal kommune har areal som en vet er brukt av samiske folk i historisk tid. Det er registrert samiske kulturminner her, og det er potensiale for å finne flere. Samiske kulturminner er etter kulturminnelova automatisk freda dersom de er eldre enn 100 år. De forvaltes av Sametinget, og fylkesmannen tilrår at Rindal kommune får rutiner som sikrer at arealsaker blir oversendt Sametinget til høring, gjerne ved at et punkt om dette innarbeides i kommuneplanen.

Reindrifta i Trollheimen drives på grunnlag av særskilt lovgivning. Samiske kulturminner antas å være lokalisert i den delen av bygda som tilhører primærområdet for reindrift. Der er arealbruken for en stor del regulert av vernebestemmelser for Trollheimen landskapsvernområde, og i arbeidet med planrevisjonen er det sammen med reindriftsforvaltninga gjennomført en grundig konsekvensutredning og satt rammer for videre fritidsbebyggelse. Kommunen la derfor i første omgang ikke opp til å innføre Sametinget som fast høringsinstans i arealsaker.

Fylkeskommunen er kritisk til dette og mener at saker rutinemessig bør sendes til Sametinget.

Sametinget er blitt gjort kjent med dette og krever med henvisning til plan- og bygningsloven at det må komme tydelig fram i bestemmelsene til arealplanen at samiske kulturminner ikke er vurdert, og at kulturminneloven derfor vil gjelde uavkortet i hele planområdet. Alle utbyggingstiltak eller tiltak som medfører inngrep i marka, det være seg reguleringsplaner, nydyrkingssaker, landbruksveger/skogsveger, småkraftutbygginger, master for telekommunikasjon osv (lista er ikke uttømmende), må avklares med Sametinget – Seksjon for kulturminner.

Kommunen må etter loven ha rutiner for å sende alle arealsaker og utbyggingstiltak til Sametinget. Dette er ei forutsetning for at Sametinget skal klare å ivareta sin myndighet i forhold til samiske interesser. Sametinget forutsetter at slike rutiner blir opprettet straks og at det innarbeides i planbeskrivelsen på alle relevante punkter.

2.5 Regionale føringer - fylkesplanen

I Fylkesplan 2013-2016 er det tatt inn seks gjennomgående perspektiv som skal medvirke til helhetlig planlegging og tverrfaglig arbeid på tvers av satsingsområdene i Møre og Romsdal.

Disse er

- Barn og unge
- Universell utforming
- Folkehelse
- Likestilling og inkludering
- Internasjonalisering
- Miljø og klima

Hovedsatsingsområdene er kultur, kompetanse, verdiskaping og samferdsel. For hvert av disse fire er det utarbeidet et eget handlingsprogram.

2.6 Regler for arealformål i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise følgende arealformål. Hovedformålene kan etter behov inndeles i angitte underformål.

1. Bebyggelse og anlegg

Underformål: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Underformål: veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traséer for teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur

Underformål: naturområder, turdrag, friområder og parker

4. Forsvaret

Underformål: ulike typer militære formål

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

Underformål:

- a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,
- b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Underformål: ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon

I områder hvor arealplanen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene.

3. DELPLANOMRÅDER

Kommunedelplanene for Rindal sentrum og Tiset ble vedtatt av kommunestyret 23.06.2011. De utgår nå som sjølstendige planer og innlemmes i kommuneplanens arealdel.

3.1 Rindal sentrum

Størst befolkningskonsentrasjon er det i og rundt Rindal sentrum. Det er også mest nybygging og tiltak på boliger her, og behovet for boligtomter er størst. Et kompakt, innholdsrikt og funksjonelt sentrum lever opp til satsingen «Tid til å leve» og «5-minutter til det meste» i Rindal.

På sentrumsplatået er det også stor etterspørsel etter brukte eneboliger og tomter, og de fleste områdene er snart utbygd. Det ble derfor i 2011 åpnet mindre utvidelser ved Trollheim og Bergmoen. I tillegg har vi et ferdig regulert område ved Moan med god kapasitet. Sistnevnte ligger nedenfor sentrumsplatået, men har vist seg å være mindre attraktivt.

Sentrumsområdet er «generalisert» ved at det i 2011 ble åpna for mer kombinert bruk av arealer. Et større område på motsatt side av Rindalstorget er vist til næring og bolig (i 2011 kalt Rindal vest). I tillegg er det avsatt et lite område ved Rutebilstasjonen til næring/bolig.

Det er vist hensynsone for bevaring av vegetasjon/landskap rundt boligfeltene på østre/vestre på sentrumsplatået. Hogst i dette området skal skje i samråd med Rindal kommune. Dette for å ikke skape unødig risiko for jordskred og erosjon i tilgrensende områder til boligfeltene.

Det ble i 2011 gjort tre mindre utvidelser av næringsområder; det ene i tilknytning til T-komponent/Talgø, den andre ved industriområdet ved Bjergen og til slutt på Sunna. De to første områdene krever omdisponering av dyrka jord.

Det er i delplanen vist hensynssone langs elva Sunna og Surna med tanke på en 200-årsflom. I bestemmelsene er det lagt inn både plan- og tiltakskrav ved behovsendring eller tiltak som medfører til økt fast personopphold langs elva.

Ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel i 2013 foreslås noen mindre endringer for Rindal sentrum:

1. Ønsket næringsområde inntil fv 65 ved Bolme er i vedtatt kommunedelplan avsatt til massetak, etter innsigelse fra vegkontoret. Vi har uformelt møtt ei viss forståelse fra vegkontoret for at dette i arealdelen likevel må kunne omgjøres til næringsområde. I så fall må kommunedelplanen for sentrum også justeres for dette.
2. Når kommunedelplan for sentrum evt justeres, er det behov for ei ny vurdering av hva planen skal si om forholdet til eksisterende reguleringsplaner. Formulering fra 2011 om at kommunedelplanen går foran reguleringsplanene, gir en uklar rettssituasjon, bl.a. fordi detaljeringsgraden er så ulik. Dette er endra i forslaget til nye planbestemmelser, som sier at reguleringsplanene skal gjelde.
3. Utgangspunktet for punkt 2 er særlig reguleringsplanen fra 1990 med «Spesialområde verneverdig bebyggelse», som ikke er reflektert i kommunedelplanen fra 2011. Det foreslås nå å markere ei særskilt hensynssone for denne bebyggelsen.

4. Riksantikvaren (RA) har bedt om at det gamle kirkestedet inne på Rindal kirkegard, som er automatisk freda etter kulturminneloven, må avmerkes som båndlagt i delplanen for sentrum. Videre forventer RA oppretting av feil knytta til hvordan kirkegarden og tilhørende veg/parkeringsareal er avmerket i planen.
5. Løset/Glennhaug ble i delplanen for sentrum i 2002 omgjort til LNF-område med plass for spredt boligbygging i form av fem boliger på det arealet som kommunen hadde ervervet. Den øvrige delen av området ble forutsatt tilbakeført til reint LNF-område. Dette videreføres, og kartet og bestemmelsene rettes nå opp i samsvar med vedtaket fra 2002.
6. Planlagt Kul-tur-sti falt ut i vedtatt plankart 2011, men tas nå inn igjen.

3.2 Tiset

Innholdet i delplanen for Tiset ble ikke endra ved gjennomgangen og vedtaket i 2011, ut over at det ble tatt inn aktsomhetsområder for steinsprang og snøras. Det foreslås heller ikke endringer i 2013, bortsett fra revisjon av planbestemmelsene, som er felles for hele bygda.

4. FRITIDSBEBYGGELSE I RINDAL

Forslaget til arealdelen inneholder følgende nåværende og nye hyttefelt. Der det finnes reguleringsplan, er navnene i lista her de samme som navnet på reguleringsplanen, unntatt når det er ført opp et anna navn etter årstall for planen.

felt	navn	reguleringsplan vedtatt (revisjon i parentes)
H1	Dalan (Fossdalen)	-
H2	Rørvang	2007
H3	Solbakken	2007
H4	Rørvatnet	2007
H5	Lykkja	2007
H6	Furuhaugmarka/Tifjellet	2007/2007 (endring 2009), to ulike planer
H7	Grøset fjellsameie	2007 (2009), to teiger
H8	Snausskarslettet	2001 (2008) (bebyggelsesplan) Ny reg.plan «Skaret» under behandling 2013
H9	Grønlifeltet	2007
H10	Rabben	2007 (endra to ganger etterpå)
H11	Tørødalen	-
H12	Tørsetmarka	2007 (2013) - to planer, en for bnr 2/3/7, en for bnr 1 /4
H13	Storslettet/Nordvoll	(under regulering 2013, gammel disp.plan)
H14	Aunbakken (Bjønnsleet, Kjell Tiset)	1989 (1991)
H15	Langlimarka	2003
H16	Helgetunmarka sør	2007 (Helgetunmarka A)
H17	Helgetunmarka nord	2007 (Helgetunmarka B)
H18	Hardvedhaugen/Bjørklislettet	2007/2007 (to planer)
H19	Langtjønnåsen/Bjønnavatnet	2007 (2013) (Langtjønnåsen)
H20	Reslia	2003 (2007, 2011)

H21	Granlund	1982, som boligfelt
H22	Austlia	2012, to teiger

Reguleringsplanen for Langtjønnåsen ligger innenfor de opprinnelige grensene for Helgetunmarka A.

Videre inneholder arealdelen følgende felt for spredt hyttebygging, se nærmere under kap 5.3:

SH1	Litjmosetra
SH2	Tretta, Sverre Nergård
SH3	Tretta, Sverre Nergård

For Litjmosetra finnes det en bebyggelsesplan etter tidligere planlov.

Rindal vil og må fortsatt være en hyttekommune. Det gir muligheter for vekst og verdiskaping gjennom økt handel og bruk av lokale firma. I tillegg ser vi at "høttrindalingene" bidrar med sin kompetanse og nettverk inn i det lokale næringslivet i kommunen, bla. gjennom styreverv i bedriftene.

Det er viktig å legge til rette for at ikke hyttebygginga går på bekostning av de verdiene som hyttefolket etterspør, og heller ikke går på bekostning av bla. viktige reindrifts-, natur- og friluftsinnteresser. I denne rulleringa har det kommet opp relativt få nye utbyggingsområder, og overnevnte hensyn er vurdert for alle disse områdene.

Vi ser at standardhevingen på hytter øker. Det gjelder både størrelsen på hytta og behov for innlagt strøm/vatn. Gjeldende retningslinjer gir rom for et uthus på maks 20 kvm, men det er for lite. Rådmannen foreslo i 2010 å øke denne grensa til 35 kvm. for å redusere antall dispensasjoner, men etter innsigelse fra reindriftsmyndighetene er grensa i det reviderte planforslaget satt til 30 kvm i områder som berøres av reindrift.

Fortsatt vil vi som hovedregel kreve at hytter med avløp fører denne i tett tank eller i renseanlegg. Dette for å ha kontroll på utslippene. I nye hyttefelt vil vi fortløpende vurdere å kreve tiltak for å redusere strømbehovet i bebyggelse der det er hensiktsmessig, som et tiltak i tråd med kommunens energi- og klimaplan.

Rådmannen gikk ved utlegginga til offentlig ettersyn i 2010 inn for sju nye utbyggingsområder, mens han avviste ett:

- Austlia i Rørdalen, gnr. 32, bnr.24 – ligger inntil flere hytteområder, reguleringsplan vedtatt 2012
- Områder ved Snausvatnet og som grenser inntil hytteområdet Helgetunmarka A, og Meldal kommune; gnr. 4, bnr. 5, 18 og 30.
- Mindre utvidelse av Reslia hyttefelt
- Utvidelse av Grønlivatnet hytteområde
- Langlimarka – utvidelse av eksisterende hyttefelt
- Duvåsen – et lite område blant flere hytter.
- Luberget ved Grønlivatnet – avvist pga. konfliktene med landbruk

Ustrekningen av Langlimarka var redusert i forhold til søknaden, ut fra terrenget og hensynet til tamreinnæringa. Dessuten var det lagt inn ei fortetting av hyttefeltet Snausskarslettet.

Etter innsigelser fra reindriftsmyndighetene ble det i 2011 foretatt en konsekvensanalyse (KU) for reindrift i Rindal. Denne innebærer følgende endringer av det opprinnelige planforslaget som ble lagt ut til høring i 2010:

1. Områder i Rindal der det foreligger avtale om reindrift, dvs primær og sekundærområder, vises som LNFR-område.
2. Primærområdet, som omfatter kalvingsland, trekk- og flytteleier, vises som hensynssone for reindrift.
3. Utvidelse av byggeområdene i Langlimarka og Reslia samt nytt byggeområde i Duvåsen tas ut av planen.
4. Byggeområdene i Helgetunmarka-Reslia deles i mindre områder: Helgetunmarka sør, Hardvedhaugen–Bjørklislettet, Langtjønnåsen–Bjønnvatnet og Reslia
5. Byggeområdet i Helgetunmarka sør reduseres ytterligere mot sørvest
6. Soner med krav til felles planlegging i Langtjønnåsen–Bjønnvatnet og Helgetunmarka nord

Rådmannen står ved anbefalingene i KU-en, med ett unntak. Etter ny kontakt med reindriftsmyndighetene i 2013 foreslås likevel ei utvidelse av Langlia hyttefelt, i samsvar med det som ble foreslått i plankartet ved utlegginga i 2010, men også med et mindre område i tillegg ved vegen inn til det eksisterende feltet. I alt foreslås ei ramme på 80 nye tomter med krav til felles planlegging.

Innenfor disse rammene står det fast at det blir muligheter for flere hytter i Austlia, Grønlivatnet, ved Snausvatnet, Snausskarslettet og Langlimarka. Det er også foreslått å utvide hytteområdet Storslettet/Nordvoll slik at det dekker forslaget til ny reguleringsplan som er varslet i 2013.

Rådmannen foreslår som i 2010 å redusere hytteområder i denne revisjonen i forhold til gjeldende plan fra 2002:

- Litlia hyttefelt i Lomunddalen fra 1992- fordi regulering ikke har vært fremmet.
- Møkkelgård hyttefelt i Rørdalen fra 1992 – fordi regulering ikke har vært fremmet.
- Helgetunmarka sør: Planområdets yttergrenser reduseres i retning Trollheimen ved Langvatnet og nordover. Dette pga. blant annet for å redusere presset innover mot verneområdet og viktige områder for tamrein. I tillegg er arealet redusert i områdene ned mot Rinna for å ivareta viktige utmarksbeiteområder.
- Helgetunmarka nord: Planområdets yttergrenser i retning mot Romundstadbygda reduseres til fordel for dyrka/beitemark, som blir LNF.
- Liset hyttefelt i Lomunddalen går også ut, etter at forslag til regulering ble trekt tilbake i 2006.

Konsekvensanalysen inneholder en fullstendig gjennomgang av fritidsbebyggelse i stordelen av bygda, og det aktuelle kapitlet settes nedenfor her inn i sin helhet som kap 4.1 – 4.6. Tallene i materialet er fra 2010-11. Omtalen av både Langlia og noen flere punkter er oppdatert etter ny kontakt med reindriftsmyndighetene i 2013.

Det er ikke forslag om å tillate inngjerding av tomter innenfor regulerte felt, men etter søknad kan et begrenset inntun tillates inngjerdet.

For øvrig viser vi til mer informasjon om hvert enkelt hyttefelt i dokumentet med gjennomgang av innspill og konsekvensvurderinger.

4.1 STATUS OG BEHOV

Rindal kan deles i fire hovedområder for hyttebygging: Helgetunmarka/Reslia, områdene rundt Tifjellet, Langlimarka og Tørsetmarka. I tillegg kommer noen spredte områder ellers rundt i bygda. Planforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn i 2010, viste nye områder i Helgetunmarka, Reslia, Langlimarka og Duvåsen. Tørsetmarka berører ikke reindrifta og er ikke omtalt i utredninga. Det er derfor til slutt tatt inn et nytt avsnitt 4.7 med oversikt over Tørsetmarka og andre områder som ikke er berørt av reindrifta og ikke er omtalt i KU reindrift.

Det finnes ca 850 fritidsboliger i Rindal (www.ssb.no/kostra). Tall fra ssb viser at det er registrert ca 210 flere hytter i år 2010 enn i år 2000. Eiendomsbasen til kommunen viser at det i perioden 1998-2010, siste 12 åra, er oppretta ca 410 nye eiendommer til fritidsformål. Erfaringstallene til kommunen er at det blir bygd 20-30 nye hytter i året.

Standarden er normal moderne standard. Retningslinjene til kommuneplanen tillater et maksimalt bebyggd areal på 10 % av tomtearealet som maksimalt skal være 1,5 daa.

4.2 FRITIDSBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET

Hytter har positive ringvirkninger for Rindalssamfunnet da mange arbeidsplasser er tilknyttet produksjon av hytter, grunn- og tømrerarbeider samt service til hytteeierne. Fritidsbeboerne er også viktig for handelsnæringen og å opprettholde servicetilbud i bygda. Hyttetomter og –service gir også tilleggsinntekter til landbruket. Det er derfor viktig for Rindal kommune å tilrettelegge for fritidsboliger, spesielt i attraktive områder som gir positive virkninger for samfunnet. Strategien er å videreutvikle og å fortette eksisterende områder.

Tabellen under viser antall eksisterende tomter, hvor mange tomter som er fradelt i siste 12-årsperiode og totalt antall regulerte tomter i hvert område. I tillegg finnes noen spredte hytter utenfor byggeområdene.

- Dersom en regner samme aktivitet i en 12-årsperiode framover vil det i planperioden være behov for ca 300 nye hyttetomter i kommunen.
- I arbeidet med å rullere kommuneplanens arealdel 2011-2022 har det kommet innspill på flere hytteområder. Kommunen ønsker å legge til rette for økt satsing på hytter og planforslaget legger til rette for at det kan deles fra ca **550** nye tomter innenfor byggeområder i områder sør for Surna i løpet av planperioden.
- Av disse er det ca 250 tomter som er regulert, men ikke fradelt eller bebygd. En del av de regulerte tomtene er av ulike årsaker ikke til salgs og en del av tomtene er lite attraktive.
- I tillegg økes rammen med **300** enheter ut over det som allerede er godkjent i gjeldende reguleringsplaner.
- De aller fleste nye enhetene legges til Helgetunmarka nord og sør, som er det området i bygda som har flest hytter og har hatt størst aktivitet de siste 12 årene.
- Byggeområdene kan omstruktureres innenfor felles reguleringsplan og med en øvre ramme for hvor mange tomter det kan tillates innenfor hvert byggeområde.

<i>Byggeområder i</i>	<i>Totalt antall eksisterende tomter</i>	<i>Nye tomter fradelte 1998-2010</i>	<i>Antall ledige, godkjente tomter</i>	<i>Antall nye tomter</i>	<i>Antall tomter tilgjengelig 2011-2022</i>
<i>Langlimarka</i>	<i>10</i>	<i>5</i>	<i>18</i>	<i>80</i>	<i>98</i>
Helgetunmarka sør - Reslia	247	156	95	100	195
Helgetunmarka nord	12	11	11	100	111
Grønlivatnet – Furuhaugmarka - Tifjellet - Grøset sameie – Snausskarslettet	94	84	126	20	146
<i>Sum</i>	<i>363</i>	<i>256</i>	<i>250</i>	<i>300</i>	<i>550</i>

4.3 LANGLIMARKA

Forslag til kommuneplan som var lagt ut til offentlig ettersyn viste utvidelse av byggeområdet i Langlia og nytt byggeområde ved Duvåsen. Det er godkjent 28 tomter i Langlia. Begge områdene ligger innenfor det som arealbrukskartet til www.reindrift.no viser som vår1-beite. Duvåsen ligger imidlertid utenfor primærområdet, mens den foreslåtte utvidelsen av Langlia går så vidt inn i primærområdet.

Områdene er sentrumsnære, men mangler stort sett infrastruktur. Det vil kreve store investeringer å tilrettelegge områdene med veg og strøm. En realistisk satsing på hyttebygging i dette området vil "kreve" mange nye tomter for å forsvare nødvendige investeringer. Det betyr i praksis også at det tas "hull" på et nytt utmarksområde som til nå er relativt lite berørt av bebyggelse og at kalvingslandet til reindrifta forstyrres fra en ny retning. Dette vil bidra til ytterligere fragmentering av reinbeiteland. Det nye området i Duvåsen tas derfor ut av planen. Utvidelsen av Langlia er i 2013 tatt opp på nytt i et møte med reindriftsadministrasjonen, og det foreslås nå å tillate 80 flere enheter enn det som allerede er godkjent. Det settes krav om felles planlegging.

Det var innsigelse fra områdestyret for reindrift om Langlia hytteområde, og alle endringer der ble derfor i første omgang unntatt fra rettsvirkning, fram til at Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente utvidelsen av Langlia hytteområde i brev av 25.08.2014.

<i>Byggeområder</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Nye tomter fradelt 1998-2010</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Antall tomter tilgjengelig i planperioden</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr</i>
<i>Langlia - Duvåsen</i>						
Aunbakken H14 (Kjell Tiset)	3	0	3	0	3	3
Langlia hyttefelt	28	5	18	80	98	108
Duvåsen	0	0	0	0	0	0
<i>Sum</i>	<i>31</i>	<i>5</i>	<i>21</i>	<i>80</i>	<i>101</i>	<i>111</i>

4.4 HELGETUNMARKA SØR - RESLIA

Områdene mellom Helgetunmarka sør og Reslia er de største og mest attraktive hytteområdene i Rindal. Området grenser inn mot Resdalen som er et stort hytteområde i Meldal kommune. Områdene ligger inn mot Trollheimen, som er drivkrafta for utvikling i Rindal.

Det er etablert en god del infrastruktur i disse områdene, men det er ikke veg fram til alle hyttene lengst inn mot fjellet i Helgetunmarka A. Det er tilrettelagt for ferdsel ved at det blir kjørt opp skiløyper om vinteren. Området er attraktivt, og kommunen vurderer at dette er et viktig utviklingsområde for hyttebygging. Det er 342 regulerte og eksisterende tomter innenfor byggeområdene, og det er opprettet 156 nye tomter i siste 12-årsperiode.

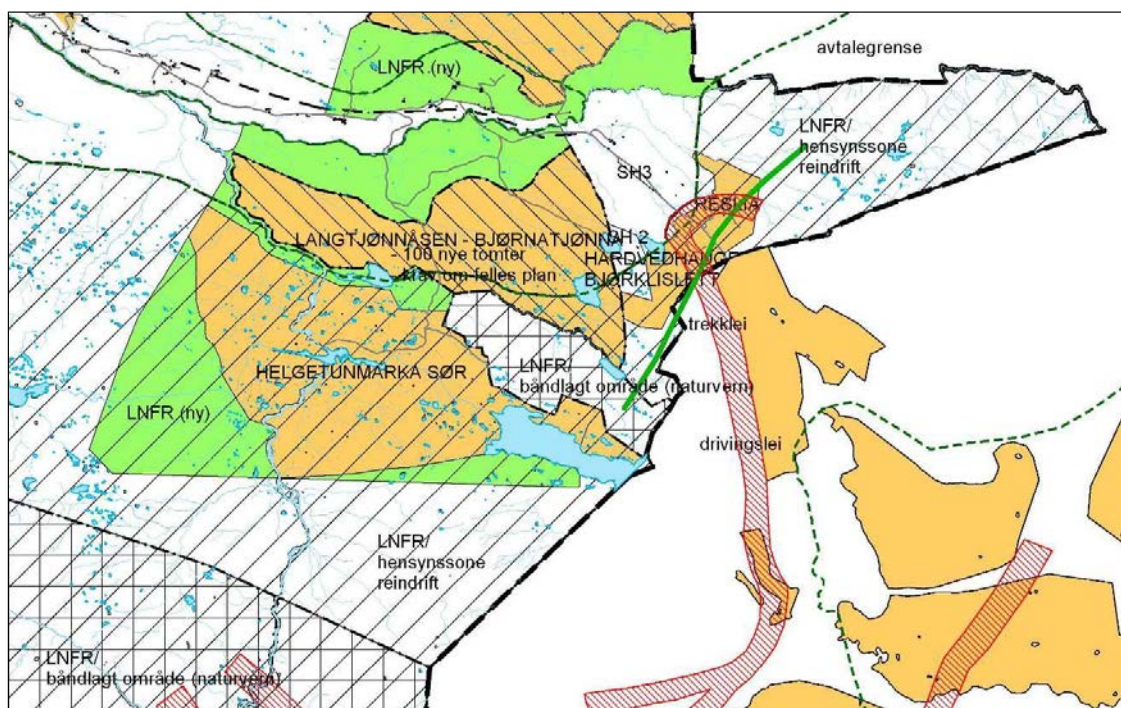
Kommunen ønsker å legge til rette for ca 200 nye fritidsboliger i planperioden. Av disse er det 95 regulerte tomter som er ledige, og rammen økes med 100 tomter i tillegg. Det vil si at øvre ramme for antall fritidsboliger i områdene Helgetunmarka – Reslia settes til 442 enheter i planperioden.

Tabellen under viser fordeling av tomter og aktivitet innenfor hvert byggeområde.

<i>Byggeområder</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Nye tomter fradelt 1998-2010</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Antall tomter tilgjengelig i planperioden</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i</i>
<i>Helgetunmarka - Reslia</i>						
Helgetunmarka sør (A)	215	91	37	20	62	235
Hardvedhaugen - Bjørklislettet	27	19	7	0	7	44
	17	5	12	0	12	
Reslia	47	33	11	0	11	47

Langtjønnåsen - Bjønnavatnet	36	8	28 15 utleie	80	108	116
Sum	342	156	106	100	200	442

Kartutsnittet under viser forslag til nye LNFR-områder, ny hensynssone for reindrift, område med krav om felles planlegging samt eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse i området Helgetunmarka sør - Reslia. Grense for primærområde for reindrift, drivings- og trekkleie samt byggeområder i Meldal kommune er også vist.



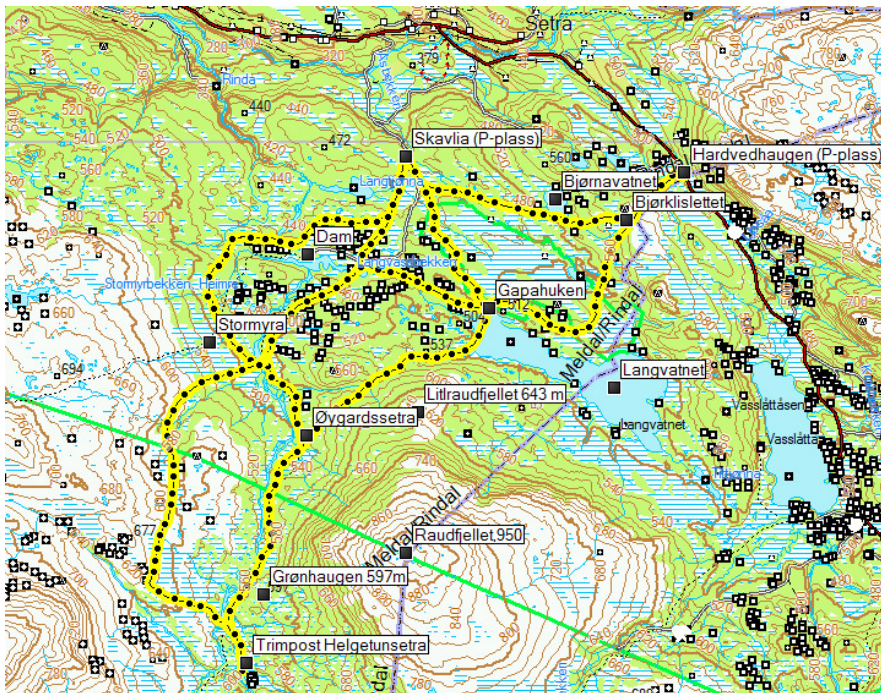
En stor del av byggeområdene ligger innenfor primærområde for reindrift. Områdene sør for Rinna berører kalvingsland og områdene Hardvedhaugen, Bjørklislettet og Reslia berører trekkleia og drivingsleia. For å ivareta trekk- og drivingsleia trekkes derfor den foreslåtte utvidelsen av feltet i Reslia, og det åpnes ikke for nye enheter i områdene Reslia, Hardvedhaugen og Bjørklislettet.

Området som dekkes av reguleringsplanen for Helgetunmarka A ligger lengst inn mot fjellet. Dette defineres som ett byggeområde, Helgetunmarka sør. Her foreslås det å redusere utstrekningen av byggeområdet for å ivareta kalvingslandet til reindrifta, Rinna og landskapet. Byggeområder som er tatt ut av planen vises til fremtidig LNFR. Det tillates heller ikke flere nye tomter innenfor byggeområdet.

Området Langtjønnåsen–Bjønnavatnet ligger stort sett utenfor primærområdet og nærmest vegen. Her er det foreslått å tillate 80 nye tomter. Tilsvarende i Helgetunmarka sør er 20 nye tomter, alle øst for Rinna, uten krav om felles plan. En fortetting i området vil bringe flere folk totalt inn i området og vil medføre mer ferdsel i fjellet som kan ha negative konsekvenser for reindrifta. Terrenget, med mange bekker og småvatn,

begrenser mulighet for ferdsel til fots og på ski innover fjellet i kalvingstida. Undersøkelser viser at mesteparten av ferdselen vil følge eksisterende stier og løyper. Fortettingen bygger på eksisterende infrastruktur og det er etablert løypenett i Helgetunmarka som kanalisere ferdsel. Det kjøres med tråkkemaskin fra Skavlia – Helgetunsetra (8 km), Skavlia - Hardvedhaugen (4 km), Skavlia – Gapahuken ved Langvatnet (2 km) og fra gapahuken til Langvassbekken (2 km) til en møter løypa mot Helgetunsetra. I tillegg kjøres strekningene fra gapahuken over Langvatnet og Seterdalen til Øygardssetra (4 km), fra Rinnåsen på sørsida av Rinna over Stormyra og på vestsida av dammen til Skavlia og fra løypekryss 600 m nord for Helgetunsetra, over Rinna til Stormyra med skuter og sporlegger når været er stabilt.

Hytteområdet Langtjønnåsen - Bjønnavatnet deles i to deler for at det skal bli lettere å følge opp krav om felles planlegging for flere eiendommer. Den ene delen vil omfatte det som ligger vest for Hølstovegen, og den andre det som ligger øst for Hølstovegen. Fordelinga av 80 nye tomter mellom de to delene avklares seinere.



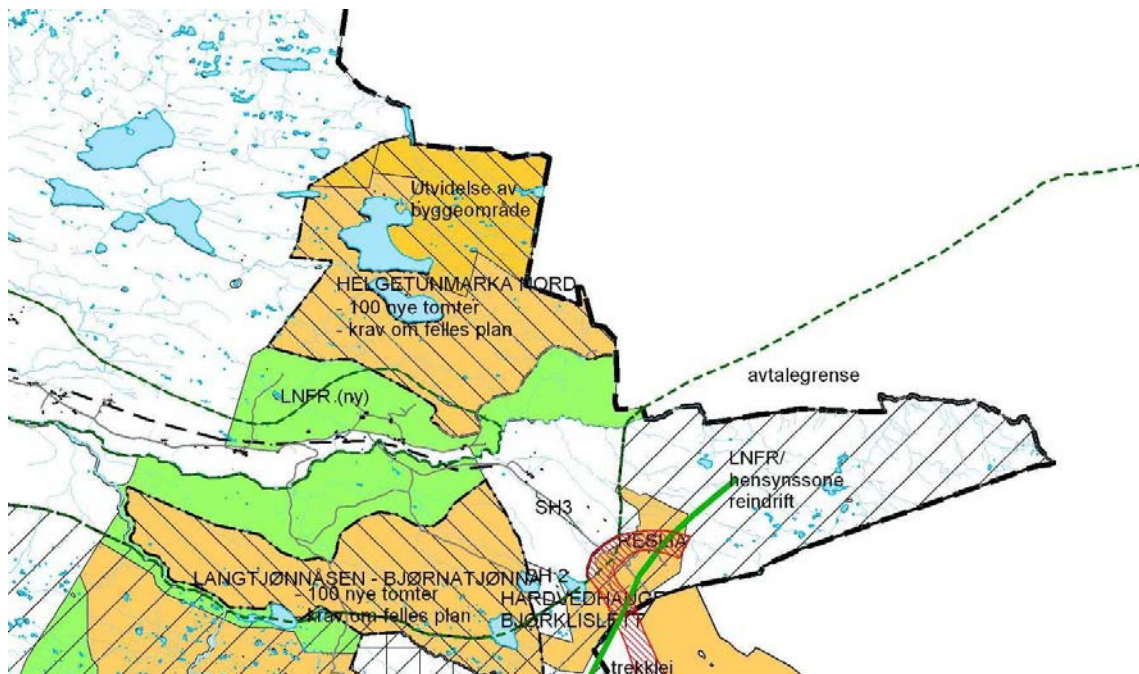
Kartet viser skiløypene som kjøres opp i Helgetunmarka (www.trollheimsporten.no). Løypene kjøres med utgangspunkt fra vinterparkeringa på Skavlia.

4.5 HELGETUNMARKA NORD

Byggeområdet ligger på nordsida av dalen og fv 341 i Helgetunmarka. Det eksisterende byggeområdet omfattes av reguleringsplan for Helgetunmarka B. Byggeområdet er redusert sørover og foreslått utvidet nordvestover fra Krokvatnet. Byggeområdet er stort, men er lite utbygd og lite tilrettelagt med infrastruktur. Det er stort sett ikke bygd veg fram til hyttene i området. Området anses som attraktivt, og et framtidig satsingsområde for fritidsbebyggelse. Det foreslås derfor at det kan planlegges 100 nye tomter i området i en felles plan.

Utvidelsen av byggeområdet går innover i sekundærområdet for reindrift. Konsekvensutredninga sier at området er registrert som vårbeite 2 og det brukes stort sett til beite for bukker. Bukkene tåler forstyrrelser bedre enn fostringsflokkene, og utbygging i dette området vil ha mindre konsekvenser for reindriften. Grensa til området ligger ca 2 km fra drivingsleia i Reslia, og videre utbygging i området vil ikke ha negative konsekvenser for denne.

Grunneiere har pekt på at beiteavtalen fra 1985 er det lokale grunnlaget for dagens reindrift i Rindal. Den skiller mellom primær- og sekundærområder. Primærområdene er de lovligte beiteområdene. I sekundærområdene skal det ikke foregå beiting, og dersom rein oppholder seg der over tid, er reiene pålagt å betale ei progressiv døgnleie som påfører dem økonomisk tap. Begrunnelsen for å opprette sekundærområdene var å ha greie prosedyrer i tilfelle rein kommer ut av det lovligte beiteområdet. Det finnes ikke beiteavtaler nord for Ljøsåa og Rinna, og beitinga som konsekvensanalysen omtaler der, er derfor etter grunneiernes oppfatning ulovlig.

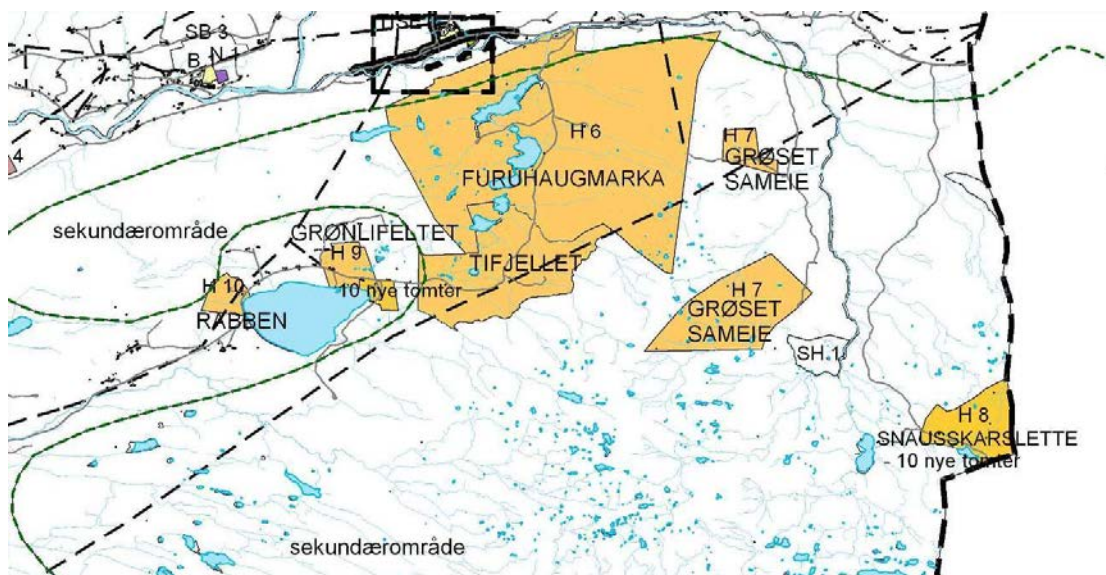


Rådmannen mener at dette er ei viktig påpeking. Det er feilaktig når konsekvensanalysen angir områder ved Tifjellet (nedenfor) som «vårbeite». Rådmannen vil presisere at kommuneplanen ikke legger opp til å gi reindriftsinteressene nye juridiske rettigheter, bare til å innpasse eksisterende rettigheter på en balansert måte i kommunens planverk. Dette tilsier strengere begrensninger på hyttenæring og ferdsel i primærområdet for reindrift enn i sekundærområdet og ellers i bygda.

Byggeområde	Antall godkjente tomter	Nye tomter fradelt 1998-2010	Antall regulerte ledige tomter	Antall nye tomter planforslag	Antall tomter tilgjengelig i planperioden	Maks antall tomter i byggeomr i planperioden
Helgetunmarka nord	23	11	11	100	111	123

4.6 OMRÅDER VED TIFJELLET

I områdene ved Tifjellet ligger flere både store og mindre byggeområder. Det er til sammen 126 regulerte tomter som er ledig i områdene. Det legges derfor hovedsakelig ikke opp til flere enheter i området. Planforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn viste utvidelse av Grønlifeltet og nytt byggeområde ved Snausskartjønna.



Områdene, unntatt Grønlifeltet og Rabben, ligger i sekundærområdet for reindrift. Konsekvensutredninga sier at området er registrert som vårbeite 2 og det brukes stort sett til beite for bukker. Bukkene tåler forstyrrelser bedre enn fostringsflokkene, og utbygging i dette området vil ha mindre konsekvenser for reindrifta.

Det nye byggeområdet ved Snausskarslettet kan ses på som en ytterligere fragmentering av reinbeiteområder. Området er i gjeldende plan vist til LNF-område der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse. Det er veg inn til området og det er også godkjent 11 tomter i området. Dette gjør at byggeområdet representerer en fortetting der det kan tillates 15 nye tomter.

Utvidelsen ved Grønlifeltet er også i et bebygd område og tar ikke hull på nye arealer. Det er eksisterende veg fram til området. En fortetting med 5 nye enheter vil ha mindre negative konsekvenser for reindrifta. Fordelinga mellom Snausskarslettet og Grønlifeltet er endra litt i forhold til i den opprinnelige utredninga.

Også for dette området vises til det som er skrevet under kap. 4.5 om anførsler fra grunneiere om at det ikke skal foregå reinbeiting i sekundærområdene.

<i>Byggeområder Tifjellet</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Nye tomter fradelt 1998-2010</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Antall tomter tilgjengelig i planperioden</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Grønlifeltet	27	14	13	5	18	32
Rabben	18	15	3	0	3	18
Furuhaugmarka	85	24	57	0	57	85
Tifjellet	48	14	33	0	33	48
Grøset sameie nord	6	2	4	0	4	6
Grøset sameie sør	26	6	19	0	19	26
Snausskarslettet	11	9	0	15	15	26
<i>Sum</i>	<i>221</i>	<i>84</i>	<i>129</i>	<i>20</i>	<i>149</i>	<i>241</i>

4.7 ANDRE HYTTEOMRÅDER I BYGDA

Oversikten her inngår ikke i KU reindrift. Det er ikke foreslått utvidelser for noen av disse i det nye planforslaget, unntatt Nordvoll hytteområde, som er under regulering i 2013. Det foreslås heller ikke noe formelt tak i planbestemmelsene for antall hytter i hvert område.

<i>Byggeområder</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Tomter fradelt</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>
H1 Dalan (Fossdalen)	Ikke regulert		(mulighet for 3)
H2 Rørvang	4	1 til bolig	3
H3 Solbakken	9	0	9
H4 Rørvatnet	11	4	7

H5 Lykkja	12	7	5
H11 Tørsdalen	Ikke regulert		(mulighet for 20)
H12 Tørsetmarka			
Bnr 2, 3, 7	238	51	187
Bnr 1, 4	50	24	26
H13 Storslettet/Nordvoll	33	33	0
H21 Granlund	10	1 eldre bolig	9
H22 Austlia	24	2	22
<i>Sum</i>	<i>391</i>	<i>123</i>	<i>268</i>

5. LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTS- OG REINDRIFTSOMRÅDER

LNFR-områder omfatter mesteparten av bygda og er områder til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. R viser til reindrift, og den rette formelle betegnelsen etter plan- og bygningslovens regler er nå LNFR for alle disse områdene. Ved sluttbehandlingen har vi valgt å følge reglene og bruke LNFR over hele bygda.

I det opprinnelige planforslaget var bare den delen av bygda som ligger innenfor primær- eller sekundærområdet for reindrift, markert som LNFR. Resten av bygda, der det ikke gjelder særskilte hensyn til reindrift, var angitt som LNF.

I områdene der spredt bebyggelse kan tillates, er det i hver sone gitt bestemmelser om kriterier og omfang for bebyggelse som kan tillates i planperioden.

LNFR-områdene er delt i 4 soner:

LNFR: områder for stedbunden næring

LNFR 2 (tidligere SB): område der spredt boligbebyggelse kan tillates

LNFR 3 (tidligere SH): område der spredt fritidsbebyggelse kan tillates

På plankartet er betegnelsene SB og SH fortsatt i bruk..

5.1 LNFR - områder for stedbunden næring

Dette er områder der det ikke tillates annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet landbruks- og reindriftsnæring. Eksisterende tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen.

For drøfting av forholdet til reindrift vises til kap 4.

5.2 LNFR 2 (tidligere SB) - spredt boligbygging i LNFR-områder

Disse områdene angir spredt boligbygging i LNFR-områder:

- SB1 Løsetlia sør
- SB2 Børset
- SB3 Løfald nord
- SB4 Løset/Glennhaug

Kommuneplanen fra 2002 omtaler tre LNFR-områder med kode SB der spredt boligbebyggelse kan tillates etter bestemte kriterier. I tillegg kommer Løset/Glennhaug, der det arealet som kommunen har ervervet, fikk samme status gjennom vedtak av kommunedelplanen for sentrum seinere på året i 2002.

I henhold til ny planlov videreføres disse som LNFR-områder sone 2, der det kan tillates spredt boligbebyggelse. Det har vært liten interesse for å bygge i disse områdene, men de videreføres likevel for å gi mulighet for å styrke bosettingen i grendene.

Mulighetene til å bygge på disse områdene er så lite brukt, at det kunne være like aktuelt å gjøre dem om til vanlige LNFR-områder der det er mulig å søke om dispensasjon for boligbygging i liten skala.

Tabellen under viser hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært, og planforslaget:

Område	Antall tillatt i forrige periode	Antall brukt i perioden	Antall neste periode	Kommentar
Løsetlia sør	3	1	2	(7 tomter i Løsetlia nord, ingen ledige der)
Børset	6	0	6	
Løfald nord	8	0	8	
Løset/Glennhaug	5	1	4	
Sum	22	2	20	

5.3 LNFR 3 (tidligere SH) - spredt hyttebygging i LNFR-områder

Kommuneplanen fra 2002 viser fem LNFR-områder med kode SH der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse etter bestemte kriterier. Tre områder videreføres i den nye planen.

Tabellen under viser hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært, og planforslaget:

Område	Antall tillatt i perioden	Antall brukt i perioden	Antall neste periode	Kommentar
Litjmosetra	6	1	5	
Tretta - SH2 Sverre Nergård	3	1	2	
Tretta - SH3 Sverre Nergård	3	0	3	ved fylkesvegen
<i>Sum</i>	<i>12</i>	<i>2</i>	<i>10</i>	

Følgende områder tas ut av planen eller får annen status:

Tidligere SH2 Storholt – nå hytteområdet Snausskarslettet med ny reguleringsplan Skaret i 2013

Tidligere SH3 Rørvatnet sør – går ut, er nå delvis innenfor reguleringsplan Lykkja

6. UTBYGGINGSOMRÅDER FOR BOLIG OG NÆRING

6.1 Boliger

Denne rulleringa har egentlig ikke klart å løse behovet for et større sentrumsnært eneboligområde . Det finnes i dag bare noen få enkelttomter ledige for eneboliger på sentrumsplatået, men all erfaring viser at eneboliger er populære. Dette ligger også i strategien "Tid til å leve" – det kompakte sentrum.

Kommunen ønsker etter hvert å etablere et nytt attraktivt boligfelt på sentrumsplatået med god varighet, det vil si minst 30 tomter. Det er ikke mulig å legge til rette for attraktive og sentrumsnært boligfelter, stort eller lite, uten å komme borti konfliktområder dyrka mark/landbruksarealer/landbruksinteresser. Det finnes bl.a. et mulig utbyggingsområde mellom sentrumsbebyggelsen og T-komponent, kalt Seljebrekka , som ligger inntil viktig infrastruktur og nært sentrum, men som også berører landbruksareal.

Området ble høsten 2009 befart av saksbehandlere fra landbruk og planavdelingen i Møre og Romsdal fylkeskommune. Grunneieren er interessert, og det kan være gode muligheter for å gå videre med dette i en mer omfattende rullering av sentrumsplanen i 2014-15. Dette er også vist i forslaget til kommunal planstrategi, som behandles våren 2013.

I delplanen for sentrum fra 2011 ble det likevel lagt inn noen mindre boligområder:

Et lite område ved Trollheim som var avsatt til grønt-areal med skiløype, ble endra til bolig.

Området mellom Haltli og Hovbygget, svært sentralt plassert og kalt Rindal Vest, ble endra fra bolig og næring, til kombinasjonsformålet bolig/næring. I dette området ønsker en å legge til rette for kreativ boløsninger, og plasser hvor næring, bolig og kultur blandes.

Et lite område ved Bergmoen i Bjergin ble avsatt til bolig. Dette har tidligere vært dyrka mark, men er et tungdrevet restområde klempt opptil et boligområde.

Sjøl om en har vært mest opptatt av sentrumsnære boliger, er det viktig å ha livskraftige og gode grendemiljøer. Derfor vil vi fortsatt åpne for spredt boligbygging der forholda ligger til rette for det. Vi viser til nærmere omtale av områder for spredt boligbygging under LNFR 2 i kap 5.2.

Innenfor de tidligere kommunedelplanene for sentrum og Tiset finnes det ledige tomter i flere regulerte boligområder. Det samme gjelder feltene Løfall, Lomunda og Lomundsjø utenfor kommunedelplanene.

Kommunen vedtok i 2008 utbyggingsavtale med henvisning til pbl. §64a. Denne gjelder for hele bygda og angir kostnadsfordeling ved utbygging av teknisk infrastruktur mv og boligsosiale tiltak i utbyggingsområder.

6.2 Råstoffutvinning

Planen har følgende områder for råstoffutvinning (steinbrudd og grustak):

Nummer	navn	reguleringsplan vedtatt
R1	Terje Børset	-
R2	Toreberget	-
R3	Grustak Bolme	-
R4	Langmyrhaugen	-
R5	Kalkberget steinbrudd (Gåsvasslia)	2003
R6	Øygaardsholtet grustak	2009
R7	Titbekkhaugen grustak	2008
R8	Skjellen steinbrudd	2008
R9	Dahlen	-

6.3 Næringsområder

Denne rulleringa har egentlig ikke klart å løse behovet for et større sentrumsnært nærings-/industriområde.

Ved vedtak av delplanene i 2011 ble det vist til behovet for en egen kommunedelplan for næringsområder og foreslått at arbeidet skulle settes i gang for fullt allerede høsten 2011. Vi ser i 2013 ikke lenger at behovet for en slik plan er så stort, og forsøker heller å løse spørsmålene om næringsarealer på en enklere måte.

Planen har følgende områder for næring/industri:

Nummer	navn	reguleringsplan
N1	Deltrans	Løfall 2 - 1985
N2	Brønstadøyan	2000, detaljregulering 2012
N3	Stokkøyan	1979

N4	Brubakken	-
N5	Bolme	-

Bolme er et nytt område som foreslås i 2013. Brubakken er et tidligere pelsdyrområde.

I tillegg kommer flere eksisterende næringsområder innenfor delplanen for sentrum.

Industriområdet ved Deltrans/Løfall er fullt, og det er behov for utvidelse, delvis inn på nåværende boligfelt Løfall 2 på vestsida og delvis inn på LNFR-området på østsida. En har hatt en innledende kontakt med berørte grunneiere om dette.

Industriområdet i Bjergin er fullbygd, og i delplanen for sentrum fra 2011 ble det foretatt ei mindre utvidelse i retning travbanen. Tilsvarende ble det gjort ei mindre utvidelse i samme retning av industriområdet for T-komponent.

I 2011 ble også næringsområdet rundt Bunnpris-butikken på Sunna utvidet noe. Et tilstøtende område til Rutebilstasjonen ved Rindal skole/Tjønna ble endra fra næring til bolig/næring/tjenesteyting for å gi mer fleksibilitet.

For å gi utviklingsmuligheter til Rindal skole/Rindalshuset ble et område endret fra bolig til tjenesteyting.

Ei videre klattvis utvidelse av Bjergin er ikke formålstjenlig, og en kommer snart til et punkt der en må ta i bruk større nye områder, for eksempel Motorsportbanen, platået nedenfor Bjergin mot Rinna eller et helt nytt område et annet sted i kommunen.

Eneste område for industri som vi i dag har ledig av en viss størrelse, er Brønstadøyan. Men det er usikkert hvor mye areal som vil være tilgjengelig der om noen år fram i tid.

Grusuttaket med Bolmen strekker seg helt ned til Fv65. Dette er ikke realistisk, og kommunen foreslo i 2010 å omregulere skogflata nærmest fv65 til næringsformål. Men etter innsigelse fra vegkontoret ble området i kommunedelplanen for sentrum i 2011 likevel avsatt til massetak. Vi har nådd fram til enighet med vegkontoret om at dette i arealdelen nå likevel kan omgjøres til næringsområde.

For øvrig vises det til mer utfyllende informasjon i dokumentet med innspill og konsekvensvurderinger.

7. SAMFUNNSSIKKERHET

Etter krav fra fylkesmannen er det gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) med bistand fra Plankontoret på Berkåk. Rapporten derfra, datert 01.02.2011, følger som vedlegg til denne planen.

Følgende sjekkliste er gått gjennom for naturrisiko:

NATURRISIKO	PROBLEMSTILLINGER
a) Skred/Ras/ustabil grunn (Snø, is, stein, leire, jord, fjell)	Utgjør fare for ras, flom osv. så stor fare at arealer ikke bør bebygges? Bør det stilles krav om spesielle tiltak ved bygging, for eksempel sikring av kjellere mot oversvømming?
b) Flom i vassdrag	Planlegges ny utbygging i områder der veinettet er utsatt for ras eller flom, slik at bebyggelsen står i fare for å bli isolert i perioder?
d) Vind-/ekstremnedbør	Vil ras utgjør noe fare for planlagte kraftlinjer, hovedvannledninger eller annen ny infrastruktur.
e) Skog/lyngbrann	Er det fare for omliggende bebyggelse?
f) Radon	Planlegges utbygging i områder der det har vært registrert høye verdier av radon i grunn/bygninger?

Følgende sjekklister er gått gjennom for virksomhetsrisiko.

VIRKSOMHETSRIKSIKO	PROBLEMSTILLINGER
Virksomheter med fare for brann eller eksplosjon	Ved planer om utbygging i nærheten av slike anlegg må risiko vurderes: Er nyutbygging i området forsvarlig? Vil nyutbygging i nærheten legge begrensninger på mulighet for videreutvikling av eksisterende anlegg? Ved etablering av ny virksomhet som utgjør brannrisiko: Er det bebyggelse i nærheten med spesielt stor fare for brannspredning (for eksempel tett trehusbebyggelse)?
Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing	Er nyutbygging i nærheten forsvarlig? Vil nyutbygging i nærheten legge begrensninger på eksisterende virksomhet?
Transport av farlig gods	Vurdering av risiko i forhold til utbygging nær vei, spesielt hvis det foreligger tilleggsrisiko som skredfare eller høy hyppighet av trafikkulykker. Spesiell vurdering i forhold til sårbare objekter som drikkevannforsyning eller helseinstitusjoner.
Avfallsområder/ deponier Forurensset grunn	Kan grunnen/sjøsedimenter være forurensset fra tidligere bruk (eks. ved planlagt endret bruk av tidligere industritomter)?
Dambruddsberegninger	Hvis det bygges ut i et område som ligger innenfor en dambruddssone, må NVE vurdere om dammen må forsterkes.
Elektromagnetiske felt	Risiko bør vurderes dersom det planlegges lokalisering av bygg der mennesker oppholder seg over lengre tid nær slike felt?
Trafikkfare	Er trafiksikkerhet vurdert? Vil nye utbyggingsområder gi økt trafikkbelastning på veistrekninger som fra før har mange trafikkulykker?
Spesiell fare for terror eller kriminalitet	Plassering av spesielt utsatt virksomhet i forhold til vanlig bebyggelse og spesielt sårbare objekter, for eksempel barnehager.

Analysen viser ingen store trusler i Rindal.

Potensielle fareområder for snøskred og steinsprang er vist på skrednett.no. Disse områdene ligger der terrenget er bratt og for det meste i LNFR-områder i kommunen. Dette er områder med generelt byggeforbud. Dersom det er funnet potensielle fareområder som berører byggeområdene i

kommuneplanen, er det vist hensynssoner og det er knyttet bestemmelse med krav om undersøkelser før reguleringsplan kan godkjennes.

I Rindal kommune er det foreløpig ikke kartlagt områder hvor det er en potensiell fare for kvikkleireskred.

Det kan være dårlige grunnforhold rundt Vestre boligfelt på Rindalsplatået (sentrum). Her er det ravinedaler som kan forårsake mindre skred hvis de blir utsatt for stor erosjon. Derfor innfører vi hensynsone for skogbeltet rundt platået for å verne denne mot snauhogst. Grunnundersøkelser må utføres før videre utbygging. Dette er gjort for sjølve platået og viser at det er grei byggegrunn der.

Ellers er det ikke kjent risiko i andre områder som er avsatt til utbygging i kommunen. Flomsoner er kartlagt for Surna fra Rindal sentrum og nedover til Surnadal. 200-årsflommen legges til grunn når det blir vurdert om arealer er egnet til utbygging. Det vil stort sett være dyrka mark og naturarealer som blir berørt av flom.

I sentrumsplanen er ett areal som er vist til næringsområde berørt av prognoseområde for 200-årsflom. Dette er vist som hensynssone på plankartet og med tilhørende bestemmelse om at arealet skal fylles opp slik at det bli 0,5 m høyere enn nivå for 200-årsflommen før det kan gis tillatelse til utbygging.

Fylkesveg 65 går forbi bygdas hovedvasskilde, som er et grunnvannsanlegg ved Løfald. Elva går like ved veien, og dersom en tankbil med drivstoff el velter og gir utslipp til elva, kan dette forårsake forurensning av drikkevannet. Det er vedtatt begrensninger på aktivitet i nærheten av grunnvassanlegget, og dette er tatt inn i planen som hensynssone.

Det er satt ekstra fokus på å unngå forurensning fra landbruket i Lomunddalen på grunn av at det finnes elvemusling der.

Dambrudd i Follsjøen eller Gråsjøen vil få store negative konsekvenser i nedre del av Rindal, men sjansen for at dette skal skje, er liten.

Følgende sjekklister er gått gjennom for sårbare objekt, det vises til den fullstendige ROS-analysen:

SÅRBARE OBJEKTER	PROBLEMSTILLINGER
Natur	Naturvernområder, andre viktige naturområder, rekreasjons- og friluftsområder
Kulturminner	Områder med stor kulturhistorisk verdi
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Sykehjem, aldershjem/ eldreboliger, skoler, barnehager.
Viktige offentlige bygninger	Administrasjonsbygg, bygg for viktige tekniske funksjoner
Trafikk-knutepunkt	Bussterminal
El-forsyning	Kraftverk, høyspentledninger, tarfoer, dammer med mer
Tuneller, broer	Finnes alternative veiforbindelser
Drikkevannsforsyning	Vannverk, drikkevannskilder, inntak, nedbørsfelt, grunnvann mm
Avløp	Rørnettverk, pumpestasjoner, renseanlegg med mer
Informasjons- og kommunikasjons installasjoner	Fibernetttverk, radio/TV-stasjon, radio/TV-sender

8. NATURMANGFOLD, MILJØ OG KLIMA

Planprogrammet fra 2008 peker på behov for å utarbeide flere temakart for kommunen. Dette vil være nyttige verktøy i forhold til å avklare eventuelle arealbrukskonflikter. Utarbeiding av temakart er et omfattende arbeid som vil kreve betydelige ressurser. Det må derfor nødvendigvis løses over noe lengre tid enn gjennom kommuneplanprosessen.

Som grunnlag for utarbeiding av kommuneplanens arealdel angir planprogrammet ellers foreliggende registreringer for støy, landbruk, vilt, reindrift, friluftsliv, naturverdier, kulturlandskap og freda/viktige kulturminner.

I dokumentet «Konsekvensutredning med ROS-analyse» er det foretatt vurderinger av slike momenter og av det nye viktige kriteriet «naturmangfold», knytta til hvert enkelt nye utbyggingsområde.

Det er derimot ikke utarbeidet egne nye temakart som følger arealdelen.

Rundt 2008 ble det foretatt etterregistreringer på vilt og naturtyper (rapport NTNU 2005) som nå er tilgjengelige i kartform på «Naturbase». Reindriftsforvaltningen utarbeidet i 2008/2009 et nytt beite- og ressurskart som dekker Rindal. I forbindelse med kulturminneåret 2009 var det planlagt å utarbeide et kulturminneatlas for kommunen, men dette er ikke gjennomført. Høsten 2009 avslutta NINA suppleringskartlegging av biologisk mangfold i Rindal. Våren 2010 startet samarbeidet i vassregion Nordre Nordmøre.

Det er satt i gang et arbeid med tanke på revisjon av konsesjonsvilkårene til Trollheimen kraftutbygging, noe som kan få positiv betydning for levevilkårene for laksen i Surna.

Energi- og klimaplanen for Rindal fra 2010 peker på offentlig bygninger, landbruket og strømforbruket generelt. Så langt har det ikke vært mulig å etablere noe biobrenselanlegg for fjernvarme i Rindal sentrum.

9. ANDRE AREALFORMÅL

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innsjøer, elver og bekker er vist som område for bruk og vern av vassdrag. Det er gitt bestemmelser om krav til avstand til vassdrag ved bygging og fradeling. Det er ikke foreslått egne retningslinjer for naust.

Bestemmelsene må angi konkret hvilke bestemt angitte bygge- og anleggstiltak som skal være forbudt og for hvilke områder langs vassdraget det skal gjelde, påpeker Fylkesmannen.

Den foreslåtte ordlyden er nå den samme som i tilsvarende bestemmelser for Meldal.

9.2 Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Ulike hensyn skal markeres som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

Det kan etter loven fastsettes følgende hensynssoner:

- a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
- b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur
- c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse
- d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet
- e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse
- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Planforslaget her inneholder følgende hensynssoner:

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

Data fra NGU som viser aktsomhetsområder for steinsprang og flom, er brukt til å angi faresoner innenfor byggeområder og LNFR-områder der det tillates spredt bebyggelse. Det kreves gjennom bestemmelse at skred- og flomfare skal utredes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Videre er det tatt inn bestemmelser om byggehøyde i flomutsatte områder.

Klausuleringsområde for drikkevann ved Løfall er vist i plankartet. Bestemmelser fra 1994 deler området i fire ulike sikringssoner og legger restriksjoner for hvilken virksomhet som kan foregå i de ulike sonene.

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse

Reindrift

Hele primærområdet for reindrift er vist som hensynssone reindrift. Det er knyttet retningslinjer til hensynssonen om at det skal utvises varsomhet ved vurdering av søknader om dispensasjon fra kommuneplanen. Inngrep som kan være til skade eller ulempe for reindrifta, skal forelegges reindriftsmyndighetene. Det er også restriksjoner på organisert ferdsel, oppkjørte løyper og snøskuter/barmarkskjøring som ikke er hjemlet direkte i Motorferdselsloven i perioden fra 20. april til 10. juni. Etter særskilt avtale med reindriftutøverne kan det åpnes for unntak.

Sentrum - hensynssone landskap

Rundt et boligområde i kommunedelplan for sentrum er lagt hensynssone landskap med formål å sikre tilstrekkelig vegetasjon/skog for å hindre jord/leirras i et ravinelandskap. All uttak av skog skal foregå planmessig og godkjennes på forhånd av kommunen.

Sentrum – bevaring av bygningsmiljø

I området som dekkes av reguleringsplan med bestemmelser for «Rindal sentrum – spesialområde verneverdig bebyggelse» – endret 1992, gjelder særskilte regler for bevaring.

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet

Natur- og kulturvern

Alle områder som er vernet etter naturvernloven eller lov om kulturvern, er vist som hensynssoner:

Trollheimen landskapsvernområde

Storslettkjølen naturreservat	verneplan for myr
Lomundsjøen naturreservat	verneplan for våtmark
Lomundsjømyra naturreservat	verneplan for myr
Svorkalia naturreservat	verneplan for edelløvskog/rike løvskoger
Grønkjølen naturreservat	verneplan for myr
Svartåmoen naturreservat	skogvern

Rindal middealderkirkegård	freda
Løset Nedre	vedtaksfreda stuebygning

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse

Gjennomføringssoner (reindrift)

Etter påtrykk fra reindriftsmyndighetene innføres det for hytteområdene Langlia, Langtjønnåsen-Bjønnavatnet og Helgetunmarka nord krav om felles planlegging. Dette innebærer at områdene skal planlegges samla, og det skal foreligge godkjent reguleringsplan for den enkelte sone før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom.

10. PLANBESTEMMELSENE

1. Plankrav (Pbl § 11-9 punkt 1)

For følgende områder og arealformål må det foreligge reguleringsplan før tiltak kan gjennomføres:

- Områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Detaljregulering av anlegg for råstoffutvinning skal omhandle drift og etterbehandling.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Når eksisterende og ny bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse i LNF-områdene utgjør grupper på tre eller flere enheter der avstanden mellom hver enhet er mindre enn 150 meter.
- Naust og bygg for vinteropplagring av båter.

I byggeområdene og i områdene avsatt til anlegg for råstoffutvinning gjelder bestemmelsene i Jordlovens §§ 9 og 12 inntil reguleringsplan vedtas og eventuelt opphever jordlovens bestemmelser, jamfør Jordlovens § 2.

2. Forholdet til eksisterende reguleringsplaner (Pbl § 11-6)

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak for reguleringsplaner for Helgetunmarka A og B, der kommuneplanens arealdel gjelder foran. Disposisjonsplaner vedtatt før 14. juni 1985 og som ikke er i tråd med arealdelen, har ikke gyldighet.

3. Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-9)

3.1 Universell utforming – tilgjengelighet for alle

Prinsippene for universell utforming og tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og i Vegnormalene til Statens vegvesen, skal legges til grunn ved planlegging og utforming av bolig- og publikumsbebyggelse.

3.2 Nærlekeplass

Det skal være minst en nærlekeplass pr. 20 boenheter. Nærlekeplass skal være 1 – 2 daa. Del av arealet skal være egnet for ballspill. Skole-/barnehageområder og idrettsanlegg kan inngå som del av dette dersom disse er tilgjengelige.

3.3 Rammer for fritidsbebyggelse.

Lokalisering og utforming skal legge vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk. Pr. tomt tillates kun en-1 hovedenhet, totalt inntil tre frittstående bygninger. Som hovedregel skal samla grunnflate eksklusive altaner maksimalt være på 150 kvm. Innenfor regulerte områder kan maks grunnflate fastsettes særskilt. Generelt skal uthus/anneks være på maksimalt 35 kvm, men i hensynssonen for reindrift skal uthus/anneks være på maksimalt 30 kvm. Det skal kun benyttes matte og mørke jordfarger. Inngjerding av tomter tillates ikke. Etter søknad kan et begrenset inntun tillates inngjerdet.

Tabellen under angir hvilke områder hvor det skal foreligge samlet reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom, og hvor mange enheter som maksimalt tillates innen hvert byggeområde:

<i>Byggeområder Langlimarka</i>	<i>Maks antall tomter i byggeområdet</i>	<i>Annet</i>
Aunbakken H14 (Kjell Tiset)	3	Nei
Langlia hyttefelt	108	Krav om felles planlegging
<i>Sum</i>	<i>111</i>	

<i>Byggeområder Helgetunmarka - Reslia</i>	<i>Maks antall tomter i byggeområdet</i>	<i>Annet</i>
Helgetunmarka sør (A)	235	Nei
Hardvedhaugen - Bjørklislettet	44	Nei
Reslia	47	Nei
Langtjønnåsen -Bjønnavatnet	116	Krav om felles planlegging, deles i to planområder etter Hølstovegen
<i>Sum</i>	<i>442</i>	

<i>Byggeområder Tifjellet</i>	<i>Maks antall tomter i byggeområdet</i>	<i>Annet</i>
Grønlifeltet	32	Nei
Rabben	18	Nei
Furuhaugmarka	85	Nei
Tifjellet	48	Nei
Grøset sameie nord	6	Nei
Grøset sameie sør	26	Nei
Snauskarslettet	26	Nei
<i>Sum</i>	<i>241</i>	

<i>Byggeområde Helgetunmarka nord</i>	<i>Maks antall tomter i byggeområdet</i>	<i>Annet</i>
Helgetunmarka nord (B)	123	Krav om felles planlegging
<i>Sum</i>	<i>123</i>	

3.4 Avkjørsel til offentlig veg

Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.

3.5 Byggegrense til veg

Byggegrense til kommunal veg skal ligge minimum 10 meter fra senterlinje i veg.

3.6 Tiltak i vassdrag

Ved tiltak som omfatter vann og vassdrag eller som kan få konsekvenser for nærliggende vann og vassdrag, skal konsekvensene beskrives og eventuelle avbøtende tiltak synliggjøres.

NVE skal kontaktes ved tiltak som berører vann eller vassdrag direkte.

3.7 Støy

Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6.

4. LNFR-områder

4.1 LNFR-områder (Pbl § 11-7 andre ledd, punkt 5)

I områder som i arealdelen er lagt ut til LNFR-område er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk, reindrift eller annen stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet).

Ny landbruksbebyggelse som er nødvendig for næringsmessig drift, kan oppføres innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vann og vassdrag i særskilte tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Dette må gjøres etter en konkret vurdering av behovet og de hensyn som byggeforbudet i utgangspunktet skal ivareta.

4.2 LNFR-områder med spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse (Pbl § 11-11)

I disse områdene er det tillatt med spredt bebyggelse. Det settes likevel krav til reguleringsplan når eksisterende og ny bebyggelse utgjør grupper på tre eller flere enheter der avstanden mellom hver enhet er mindre enn 150 meter.

SB1 - Løsetlia Sør	– inntil 2 boligtomter
SB2 - Børset	– inntil 6 boligtomter
SB3 - Løfald Nord	– inntil 8 boligtomter
SB4 – Løset/Glennhaug	– inntil 4 boligtomter
SH1 – Litjmosetra	– inntil 5 hyttetomter
SH2 – Tretta	– inntil 3 hyttetomter
SH3 – Tretta	– inntil 3 hyttetomter

Reguleringskravet blir iverksatt når nye tiltak fører til overskridelse av den angitte ramma. Konsekvensen av dette er at kostnadene ved regulering faller på "sistemann".

Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering. Områdene er ikke frigitt etter kulturminnelova, og det er et krav at søknader blir sendt på høring til kulturminnemyndighetene.

5. Hensynssoner (Pbl § 11-8)

Reindrift

Det skal utvises varsomhet til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjon fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrifta. Inngrep som kan være til skade eller ulempe for reindrifta, skal forelegges reindriftsmyndighetene.

Det skal i utgangspunktet ikke tilrettelegges for organisert ferdsel, oppkjørte løyper i perioden eller tillates snøskuter/barmarkskjøring som ikke er hjemlet direkte i Motorferdselsloven i perioden fra 20. april til 10. juni. Etter særskilt avtale med reindriftutøverne kan det åpnes for unntak.

Det kan tillates anneks på inntil 30 m².

Sentrum - hensynssone landskap

Rundt et boligområde i kommunedelplan for sentrum er lagt hensynssone landskap med formål å sikre tilstrekkelig vegetasjon/skog for å hindre jord/leirras i et ravinelandskap. All uttak av skog skal foregå planmessig og godkjennes på forhånd av kommunen.

Sentrum – bevaring av bygningsmiljø

I området som dekkes av reguleringsplan med bestemmelser for «Rindal sentrum – spesialområde verneverdig bebyggelse» – endret 1992, gjelder særskilte regler for bevaring av bygninger.

Fareområde for flom og ras/skred

Det skal foreligge en godkjent reguleringsplan før det kan oppføres nye bygninger, foretas bruksendringer og utvidelse av bygninger hvor det medfører personopphold eller økt personopphold. Det skal også foreligge dokumentasjon med reguleringsutkastet om at bygningene har tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom jf. NVEs retningslinje 1/2008 og Teknisk forskrift.

I flomutsatte områder skal kotehøyden for 200-årsflom pluss 0,5 m legges til grunn ved utbygging.

Krav om felles planlegging

Områdene skal planlegges samlet, og det skal foreligge godkjent reguleringsplan for den enkelte sone før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 11-11)

Det er ikke tillatt å føre opp bolig, fritids- eller næringsbebyggelse nærmere enn 50 meter fra strandlinjen til elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har stadig tilsig målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr Statens kartverk N50.

7. Samiske kulturminner

Samiske kulturminner er ikke vurdert i planen, og kulturminneloven vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet. Alle utbyggingstiltak eller tiltak som medfører inngrep i marka, skal som fast rutine sendes til Sametinget, som ivaretar samiske interesser.

11. RETNINGSLINJER

1. Generelt

- All bebyggelse må sikres god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og i samspill med omgivelsene. Dette må gjenspeiles i lokalisering, størrelse og form, slik at viktige kvaliteter og karaktertrekk i området ivaretas.
- Areal med viktige funksjoner og kvaliteter bør unntas for inngrep og utbygging og eventuelt reguleres til aktuelle arealbruksformål. Dette gjelder bl.a.:
 - Kantsoner, min. 50 meter mot vassdrag og myr, og min. 100 meter mot snaufjell
 - Viktige ferdselskorridorer, med min. 50 meters bredde
 - Høydedrag og koller
 - Areal spesielt egnet til lek eller til andre felles bruksformål
 - Verdifulle områder natur/vilt og kulturlandskap
 - Lokalteter med kulturminner – ha tidlig kontakt med kulturminnemyndigheter/sametinget
- Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av grunneierforhold. For utbygginger kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.

2. Fritidsbebyggelse

- I områder avsatt til fritidsbebyggelse tillates tomter på opptil ca 1,5 dekar.
- Det tillates et bruksareal (BRA) på inntil 150 kvm og maksimalt tre bygninger på tomte. Sekundærbygg skal ikke være større enn 35 m² og ikke større enn 30 m² i hensynssone for reindrift. Innenfor regulerte områder kan maks grunnflate fastsettes særskilt.
- Inngjerding av tomter tillates ikke. Etter søknad kan et begrenset inntun tillates inngjerdet.
- Bebyggelsen bør samles i et tun og gis et helhetlig preg. Tomtekart (situasjonsplan) må være utfyllende.
- Planering, grunnmurshøyde, mønehøyde og vegetasjon på tomte skal gå fram av reguleringsplan.
- Tiltak utenom regulert område skal også utformes ut fra retningslinjene her.
- Bruk av eksisterende infrastruktur skal tilstrebes. Veitraseer bør gi minst mulig inngrep i terrenget. Ny fritidsbebyggelse bør planlegges med tanke på ENØK, vei, vann og kloakk.

- Fritidsbebyggelse skal plasseres med tanke på å redusere behovet for kjøring i utmark. Områder for fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nærmere enn 2.5 km fra vinterbrøyta veg.
- Avløp skal fortrinnsvis ledes i tett tank, og som krever tilstrekkelig vegadkomst for tømning med septikbil/vogn.
- Adkomsten må være tilfredsstillende jf. PBL § 66 fram til fritidstomt før fradeling/bebyggelse før reguleringsplan fremmes.

3. Dispensasjonsbehandling

Kommunens grunnholdning er å være positiv til boligbygging og utbygging av virksomhet som kan bidra til å sikre eller øke verdiskaping og sysselsetning. Utbygginger for fritidsformål anses også som et aktivum men bør i størst mulig grad skje innenfor de avsatte byggeområdene. Bestemmelsene og de øvrige retningslinjene er også retningsgivende i dispensasjonssaker.

Plan- og bygningslova §§19-1,2 setter likevel klare krav til både dispensasjonssøknadens innhold og til sjølve dispensasjonsvedtaket.

3.1 Gardsturisme

For utvikling av gardsturisme kan dispensasjon gis for bygging av utleieenheter i utmark eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbyggingen bør knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.

3.2 Småbedrifter tilknyttet lokalt naturressurser

Småbedrifter basert på eller tilknyttet naturressurser kan gis dispensasjon. Etableringen må tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap. Etableringen må ikke være i vesentlig konflikt med sektorinteressene og knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.

3.3 Boligbebyggelse

Det kan gis dispensasjon for boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø.

Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt ved lokalisering og atkomstløsning. Boligtomter kan når forholdene ligger til rette for det, være på opptil 5 dekar.

3.4 Små kraftverk

Det kan gis dispensasjon for bygging av småkraftverk. Søknad om småkraftverk må først forelegges NVE for behandling etter vannressurslovens § 8 om konsesjonsplikt..

4. Hensynssone reindrift

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrifta.

Organisert ferdsel, oppkjøring av løyper og snøskuterkjøring skal ikke tillates i perioden 20. april til 10. juni. Eventuelle unntak må skje i samråd med reindriftsutøverne og Rindal kommune.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5061 - RINDAL
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 119

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.08.2025 kl. 15:08
Produsert av: Heidi Reiten - 5061 Rindal
Attestert av: Rindal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 16.06.2025
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 22 / 119 1 892,7 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061267	GRØSET JAN MORTEN	H0401	Spiltauet 11 7061 TRONDHEIM	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6994204	516300		1 892,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.06.2025	Tinglyst		17.06.2025	svanmari 16.06.2025
Oppmålingsforretning	25/00835		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	5061 - 22/7	-1 892,7
	OPPM-25/00079		Mottaker	5061 - 22/119	1 892,7
			Berørt	5061 - 22/53	0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Grønlivegen	Kildekode 1060	602				
			EUREF89 UTM Sone 32				Grunnkrets: 0107 Elshaug
			6994197		516295		Stemmekrets: 1 Rindal
							Kirkesokn: 09061001 Rindal
							Postnr.område: 6657 RINDAL
							Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

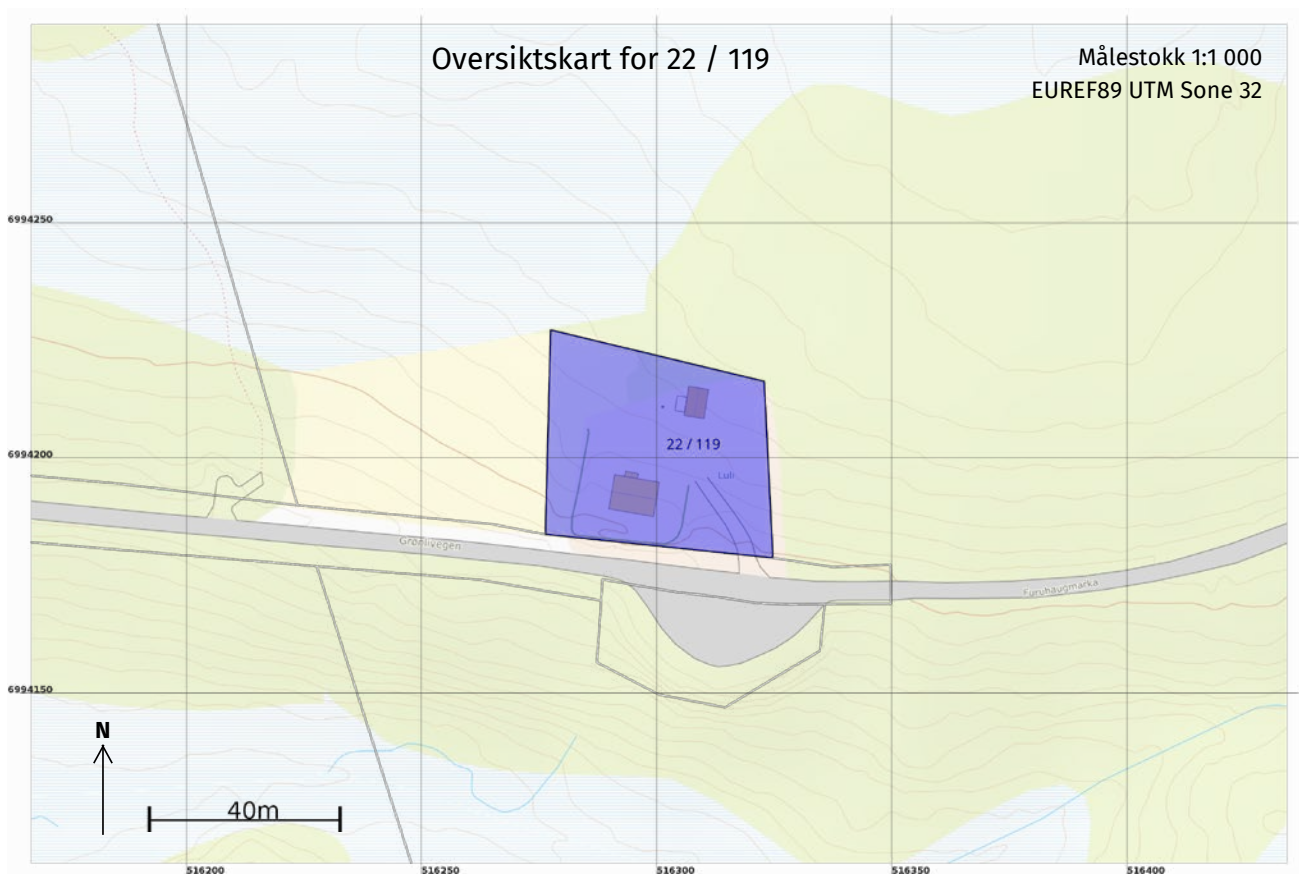
Bygningsnr:	181 751 983	Bebygd areal:	53	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	145	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6994195 Øst: 516294	Bruksareal totalt:	145	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	49	0	49	0	0	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

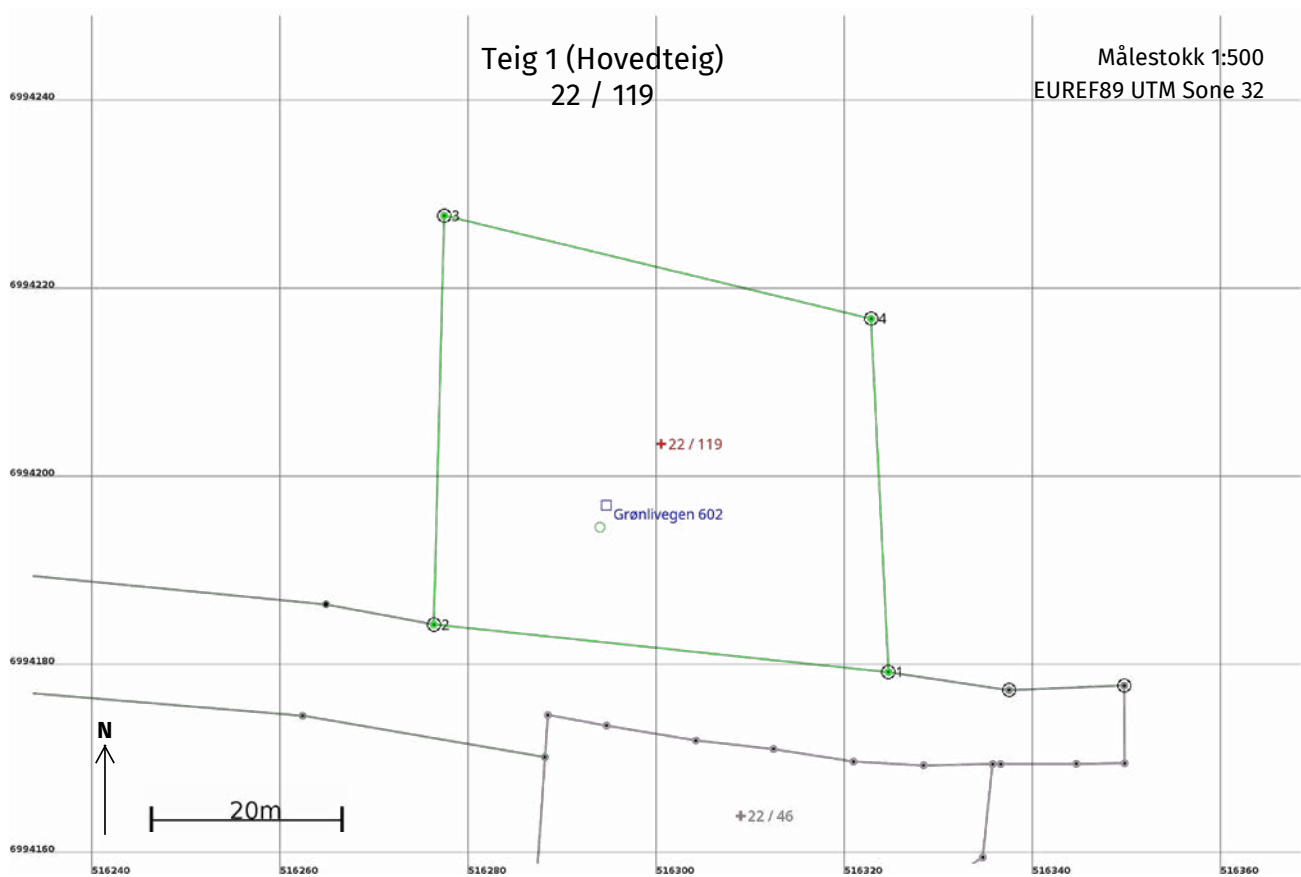
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1060 Grønlivegen 602	H0101	Bolig	145	0	Kjøkken	0	0	22/119



26.08.2025 15:08

Matrikelbrev for 5061 - 22 / 119

Side 4 av 6



26.08.2025 15:08

Matrikelbrev for 5061 - 22 / 119

Side 5 av 6

Arealmerknad:

Øst: 516300

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6994179,62	516324,63	Jord 48,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
2	6994184,66	516276,33	Jord 43,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
3	6994228,09	516277,43	Jord 46,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	6994217,15	516322,78	Jord 37,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	

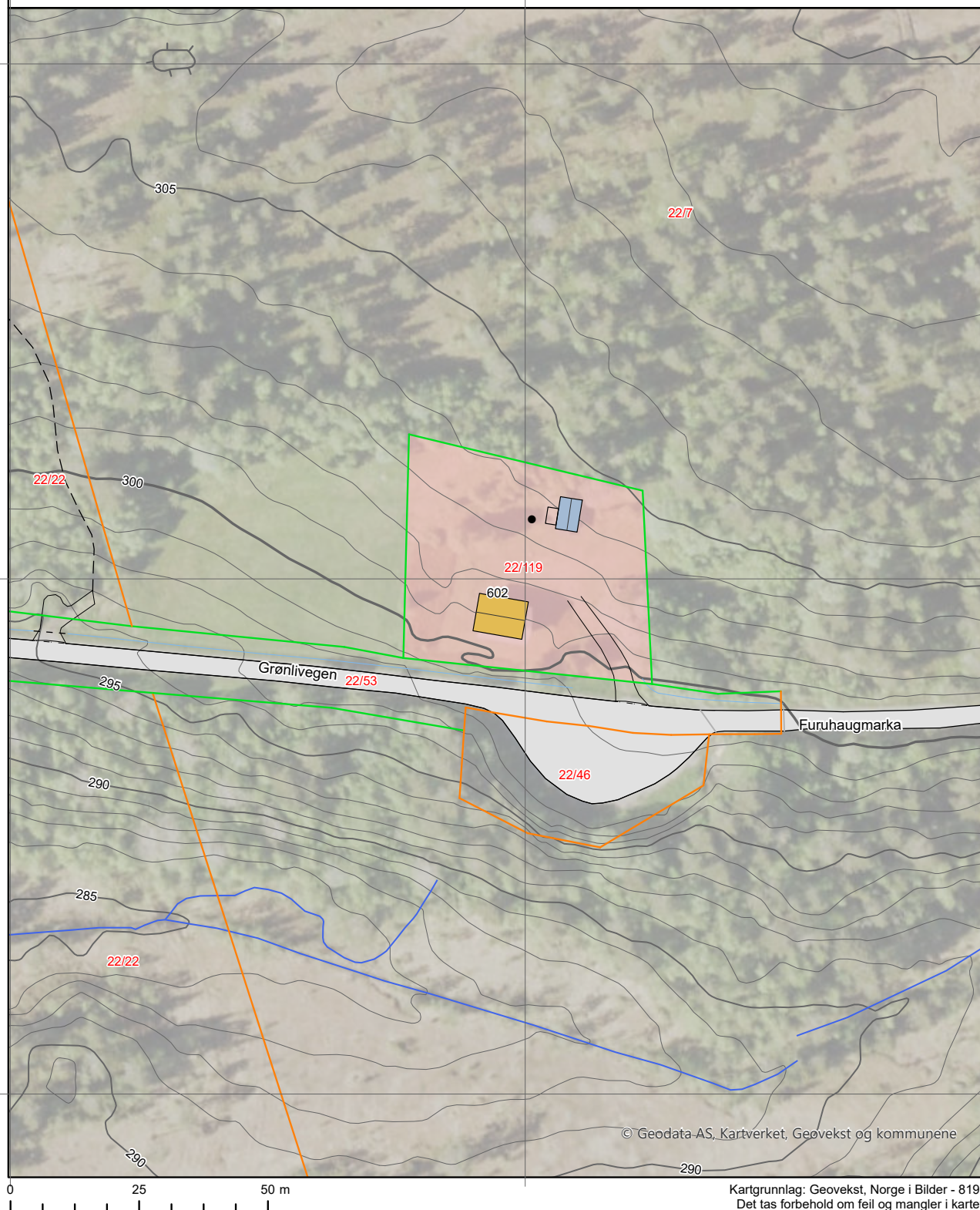
Kommune: 5061 Rindal
Eiendom: 5061/22/119/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 14.8.2025



ambita

Kommune: 5061 Rindal

Eiendom: 5061/22/119/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

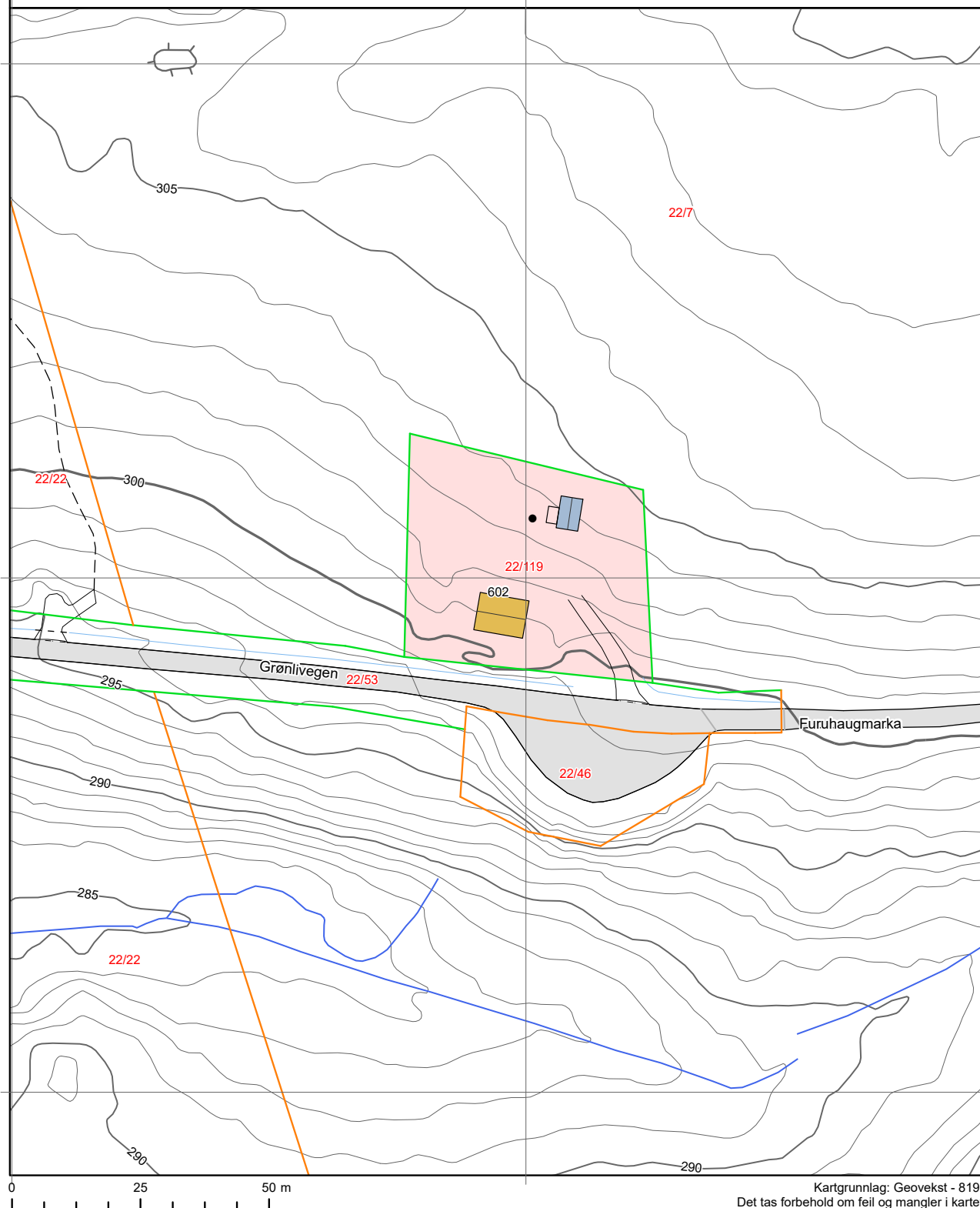
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

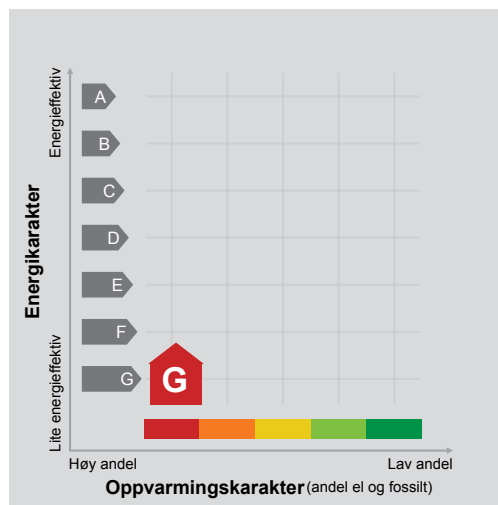
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

ENERGIATTEST



Adresse	Grønlivegen 602
Postnummer	6657
Sted	RINDAL
Kommunenavn	Rindal
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181751983
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163450
Dato	02.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

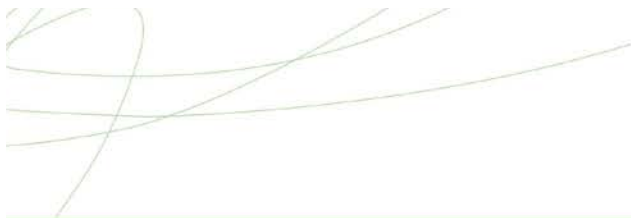
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1940
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 110
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Grønlivegen 602

Høyde over havet

300 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 44 min	🚗
🚍 Landsem	5 min	🚗
Linje 902, 905	6.7 km	
🚍 Rindal rutebilstasjon	5 min	🚗
Linje 902, 905	6.5 km	

Avstand til byer

Orkanger	49 min	🚗
Trondheim	1 t 25 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rindal	6 min	🚗
🚗 YX Storås	19 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Løkken alpinbakke
- Kjøretid: 32 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

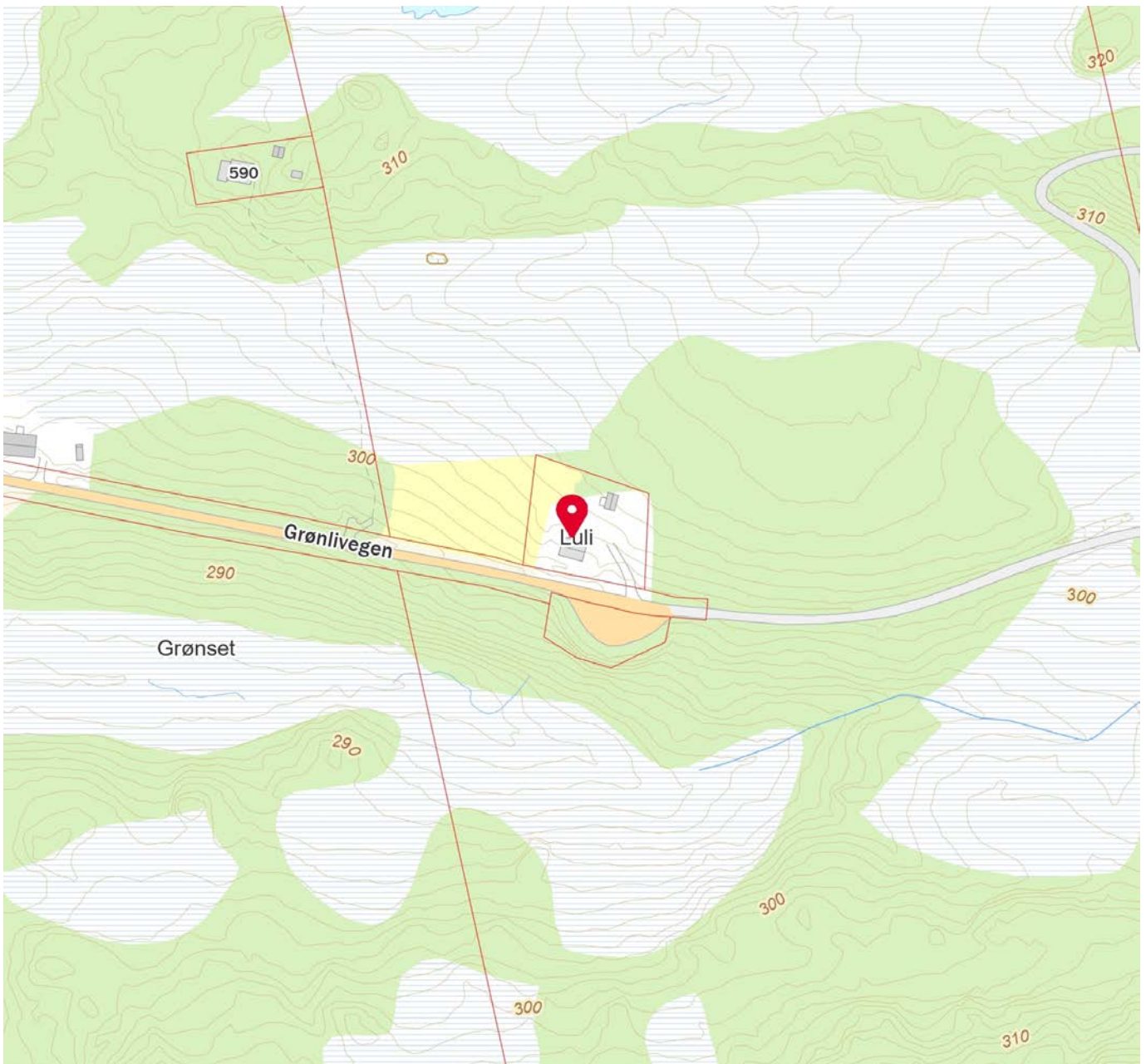
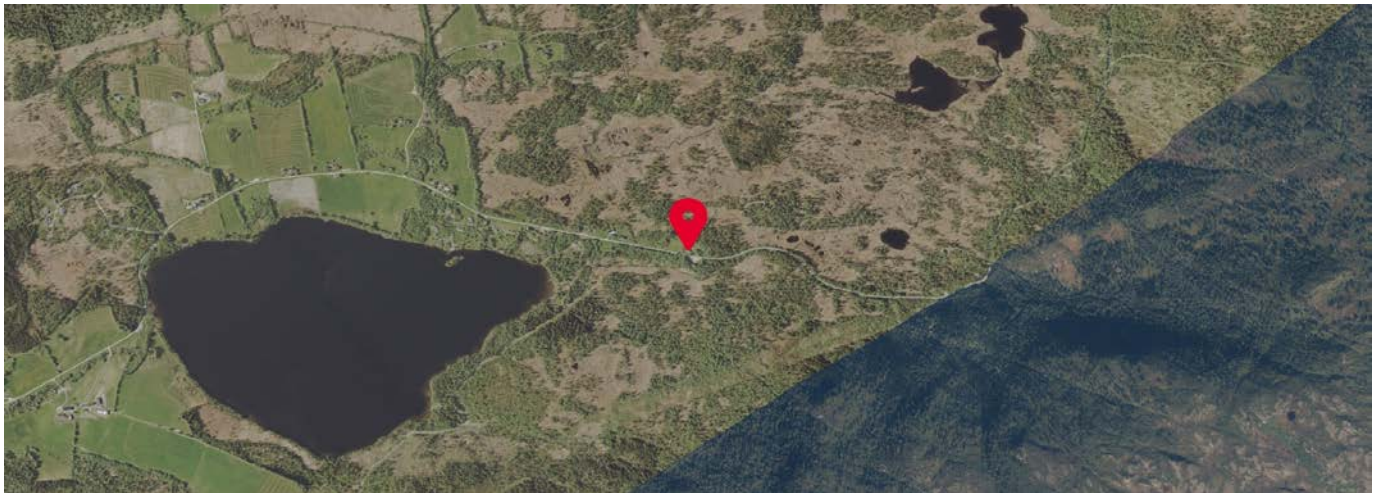
Thamshavnbanen	30 min	🚗
Hoston Friluftsområde	29 min	🚗

Sport

⚽ Rindalshallen	5 min	🚗
Fotball	6.3 km	
⚽ Rindal ballbinge	5 min	🚗
Ballspill	6.5 km	
🏊 Løkken treningssenter	30 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Rindal	6 min	🚗
Post i butikk	6.9 km	
Coop Marked Nybø	10 min	🚗
PostNord	5.9 km	





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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktsignering 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.



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: Grønlivegen 602
6657 RINDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre